任砦棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090458号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十一月二十八日

任砦棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090458号

我们接受郑州高新技术产业开发区管委会农业农村局委托，对任砦棚户区改造项目（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

本项目位于郑州高新区梅林街东、金盏街南、红衫路西、青梅街北。规划用地总面积约678.91亩，总建筑面积约98万平方米，主要建设住宅及商业用房。根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2016年1月27日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达2016年棚户区改造项目计划（台账）的通知》（豫保安居办〔2016〕1号），任砦项目已列入河南省2016年棚户区改造计划（台账）项目表与国家棚改计划。

（二）建设周期

本项目建设周期为66月，开工日期2017年1月1日，预计完工日期2022年6月30日。

（三）总投资及资金筹措

1.投资估算

项目总投资164,791.45万元，其中：建设投资150,713.75万元，建设期利息14,077.70万元。建设投资150,713.75万元，其中：工程费用108,721.97万元，工程建设其它费用30,827.79万元（含拆迁补偿及过渡安置费用24,793.23万元，安置区征地补偿费用868.11万元），基本预备费11,163.98万元。

2.资金筹措计划

本项目总投资164,791.45万元，其中财政资金34,791.45万元，剩余130,000万元拟使用棚户区改造专项债券募集资金。

二、项目收益及现现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额130,000.00万元，其中：已于

2019年使用23,300.00万元，2020年使用5,000.00万元，2021年使用45,998.87万元（含调整使用15,998.87万元），计划2022年申请使用55,701.13万元，1月已使用10,000.00万元，本次申请15,000.00万元。假设债券票面利率4.0%，期限5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。

调整使用的15,998.87万元债券资金为2016年河南省政府专项债券（三期）专项债券中12,000.00万元以及2016年河南省政府专项债券（四期）专项债券中3,998.87万元，利率不超过4.00%，于河南省政府专项债券（三期）专项债券2023年5月31日到期以及2016年河南省政府专项债券（四期）专项债券2026年5月31日到期后一次性分别偿还12,000.00万元、3,998.87万元本金。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	应付利息	应付本息
2019 年		23,300.00		23,300.00	4.00%		
2020 年	23,300.00	5,000.00		28,300.00	4.00%	932.00	932.00
2021 年	28,300.00	45,998.87		74,298.87	4.00%	1,132.00	1,132.00
2022 年	74,298.87	55,701.13		130,000.00	4.00%	2,971.95	2,971.95
2023 年	130,000.00		12,000.00	118,000.00	4.00%	5,200.00	17,200.00
2024 年	118,000.00		23,300.00	94,700.00	4.00%	4,720.00	28,020.00
2025 年	94,700.00		5,000.00	89,700.00	4.00%	3,788.00	8,788.00
2026 年	89,700.00		33,998.87	55,701.13	4.00%	3,588.00	37,586.87
2027 年	55,701.13		55,701.13		4.00%	2,228.05	57,929.18
合计		130,000.00	130,000.00			24,560.00	154,560.00

（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）对本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单位造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期8年，预计项目完工日期为2022年6月，假设项目可出让土地在债券存续期的5-8年交易。

1.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

本项目的收益来源于项目拆迁区域腾出地块的出让收益，项目可供出让480亩，土地性质为住宅用地。

（2）出让价格

住宅用地出让价格参考明细如下：

电子监管号	位置	面积（亩）	价格（万元）	单价（万元/亩）
4101002021B14848	雪松路东、落樱街北	55.07	39,105.00	710.06
4101002021B12647	梅林路东、杜英街北	99.33	74,683.00	751.84
4101002021B00377	杜兰街南、紫楠路西	115.56	82,858.00	717.04
4101002020B10059	梧桐街南、创新大道东	129.49	95,435.00	737.03
均价				728.99

本项目土地出让价格参考以上平均价，按650万元/亩进行测算，不考虑增长。

假设本项目可出让土地拟于债券存续期的2020年至2024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**	
面积/亩	96.00	96.00	96.00	96.00	96.00	480.00
单价（万元/亩）	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	
土地出让收入	62,400.00	62,400.00	62,400.00	62,400.00	62,400.00	312,000.00

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

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×75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例（不低于15%）计提。根据财综【2004】49 号，安阳市土地出让平均纯收益标准按照五等，标准为75 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×征收标准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），新增建设用地土地有 偿使用费征收标准为64元/平方米；

6.教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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-土地综合整治成本-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。

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	合计	计算期				
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
上解省财政费用	9,360.00	1,872.00	1,872.00	1,872.00	1,872.00	1,872.00
农业土地开发资金	720.00	144.00	144.00	144.00	144.00	144.00
国有土地收益基金	6,240.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
保障性安居工程资金	9,360.00	1,872.00	1,872.00	1,872.00	1,872.00	1,872.00
土地开发费用	6,240.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00	1,248.00
新增建设用地土地有偿使用费	2,048.00	409.60	409.60	409.60	409.60	409.60
教育资金	27,803.20	5,560.64	5,560.64	5,560.64	5,560.64	5,560.64
农田水利建设资金	27,803.20	5,560.64	5,560.64	5,560.64	5,560.64	5,560.64
成本合计	**89,574.40**	**17,914.88**	**17,914.88**	**17,914.88**	**17,914.88**	**17,914.88**

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为222,425.60万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
经营总收入	312,000.00	62,400.00	62,400.00	62,400.00	62,400.00	62,400.00
经营总成本	89,574.40	17,914.88	17,914.88	17,914.88	17,914.88	17,914.88
经营总收益	222,425.60	44,485.12	44,485.12	44,485.12	44,485.12	44,485.12

（五）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为222,425.60万元，计算的本息覆盖倍数为 1.44。本息覆本盖倍数具体计算 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	累计现金流量
	债券偿还	利息支付	本息合计		
2019 年					
2020 年		932.00	932.00	44,485.12	44,485.12
2021 年		1,132.00	1,132.00	44,485.12	88,970.24
2022 年		2,971.95	2,971.95	44,485.12	133,455.36
2023 年	12,000.00	5,200.00	17,200.00	44,485.12	177,940.48
2024 年	23,300.00	4,720.00	28,020.00	44,485.12	222,425.60
2025 年	5,000.00	3,788.00	8,788.00		222,425.60
2026 年	33,998.87	3,588.00	37,586.87		222,425.60
2027 年	55,701.13	2,228.05	57,929.18		222,425.60
合计	130,000.00	24,560.00	154,560.00	222,425.60	222,425.60
本息覆盖倍数	1.44				

注：本次用途调整的15,998.87万元债券本金于2023年5月31日到期12,000.00万元、2026年5月31日到期3,998.87万元，偿还当年有足够的累计现金流量可覆盖还本支出。

三、总体评结果

债券存续期内，本项目累计净收益222,425.60万元，应付债券本息合计154,560.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.44。综上所述，本项目在债券存续期内，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，可以实现项目收益与融资自求平衡的要求。

（本页无正文，为任砦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：

二〇二一年十一月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

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：110001629949
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：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月[illegible]日

5

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

姓名 Full name 李春阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-08
工作单位 Working unit 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

目 录

一、专项评价报告 1-25

二、专项评价报告附件

郑东新区及周边土地出让价格参考表 26-28

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目收益预测表 29-55

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫新专审字【2021】1581号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）作为郑东新区城镇建设领导小组办公室（以下简称“申请人”）申请使用专项债券的审计机构，我所对郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区A区棚户区改造（新城社区A区）项目、郑东新区康庄社区A区棚户区改造（康庄社区A区）项目、郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造（大雍庄社区A区）项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目（以下简称“募投项目”或“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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号一预测性财务信息的审核》。申请人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本总体评价报告仅供2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目申请使用债券及后期发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，募投项目现金流入预测表公允的反映了本项目收益

及现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

1、郑东新区募投项目应付本息情况

（1）使用银行贷款筹措资金

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期、郑东新区合村并城及祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目使用银行贷款筹措资金，合计银行贷款587,855.00万元。

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期已申请国家开发银行151,000.00万元，贷款利率为4.90%，预期到期还本付息总额为186,417.34万元。

郑郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目已申请国家开发银行贷款162,355.00万元，贷款利率为4.445%，预期到期还本付息总额为190,040.34万元。

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目已申请国家开发银行贷款102,500.00万元，贷款利率为4.545%，预期到期还本付息总额为117,065.30万元。

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）已申请国家开发银行贷款71,500万元，贷款利率为4.655%，预期到期还本付息总额为81,667.78万元。

郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目已申请国家开发银行贷款100,500.00万元，贷款利率为4.545%，预期到期还本付息总额为114,242.94万元。

根据还本付息安排和还款计划，应还本付息情况如下：

①郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020年	151,000.00		11,000.00	140,000.00	7,454.94
2021年	140,000.00		11,000.00	129,000.00	6,887.90
2022年	129,000.00		12,000.00	117,000.00	6,335.29
2023年	117,000.00		12,000.00	105,000.00	5,737.49

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2024 年	105,000.00		15,000.00	90,000.00	5,130.71
2025 年	90,000.00		90,000.00		3,871.00
合计			151,000.00		35,417.34

注：①本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

②郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	162,355.00		19,998.00	142,357.00	6,886.58
2021 年	142,357.00		20,248.00	122,109.00	5,990.26
2022 年	122,109.00		20,248.00	101,861.00	5,090.24
2023 年	101,861.00		20,248.00	81,613.00	4,190.21
2024 年	81,613.00		20,248.00	61,365.00	3,290.19
2025 年	61,365.00		61,365.00		2,237.86
合计			162,355.00		27,685.34

③郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	102,500.00		6,250.00	96,250.00	3,082.08
2021 年	96,250.00		19,250.00	77,000.00	4,046.47
2022 年	77,000.00		19,250.00	57,750.00	3,171.56
2023 年	57,750.00		19,250.00	38,500.00	2,296.65
2024 年	38,500.00		19,250.00	19,250.00	1,421.73
2025 年	19,250.00		19,250.00		546.82
合计			102,500.00		14,565.30

④郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	71,500.00		6,250.00	65,250.00	2,194.64
2021 年	65,250.00		13,050.00	52,200.00	2,809.58
2022 年	52,200.00		13,050.00	39,150.00	2,202.11
2023 年	39,150.00		13,050.00	26,100.00	1,594.63
2024 年	26,100.00		13,050.00	13,050.00	987.15
2025 年	13,050.00		13,050.00		379.67
合计			71,500.00		10,167.78

⑤郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	100,500.00		10,500.00	90,000.00	3,005.38
2021 年	90,000.00		18,000.00	72,000.00	3,783.71
2022 年	72,000.00		18,000.00	54,000.00	2,965.61
2023 年	54,000.00		18,000.00	36,000.00	2,147.51
2024 年	36,000.00		18,000.00	18,000.00	1,329.41
2025 年	18,000.00		18,000.00		511.31
合计			100,500.00		13,742.94

（2）使用基金融资

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目已申请到国家开发银行基金 44,100.00 万元，利率为 1.2%，预期到期还本付息总额为 46,151.10 万元。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	44,100.00		10,000.00	34,100.00	519.20
2021 年	34,100.00			34,100.00	409.20
2022 年	34,100.00		10,000.00	24,100.00	399.20
2023 年	24,100.00			24,100.00	289.20
2024 年	24,100.00		10,000.00	14,100.00	279.20
2025 年	14,100.00		14,100.00		155.10
合计			44,100.00		2,051.10

（3）使用棚户区改造专项债券

郑东新区拟就郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目分期申请使用棚户区改造专项债券，合计申请使用专项债券 596,700.00 万元，期

限五年，在债券存续期每满一年支付一次债券利息，到期一次还本。

债券存续期内应还本付息情况如下：

① 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期拟申请债券资金 18,000.00 万元，其中 2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1,800.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万元、3,500.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2022 年计划使用债券资金 1,800.00 万元，2023 年计划使用债券资金 4,400.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，每满一年支付一次利息，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 21,093.85 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		1,800.00		1,800.00	
2021 年	1,800.00	10,000.00		11,800.00	60.12
2022 年	11,800.00	1,800.00		13,600.00	370.77
2023 年	13,600.00	4,400.00		18,000.00	442.77
2024 年	18,000.00			18,000.00	618.77
2025 年	18,000.00		1,800.00	16,200.00	618.77
2026 年	16,200.00		10,000.00	6,200.00	558.65
2027 年	6,200.00		1,800.00	4,400.00	248.00
2028 年	4,400.00		4,400.00		176.00
合计		18,000.00	18,000.00		3,093.85

② 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期拟申请债券资金 28,000.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 10,000.00 万元，债券利率为 3.9%，2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 2,720.00 万元、3,200.00 万元、4,080.00 万元，利率分别为 3.11%、3.18%、2.97%；2022 年计划使用债券资金 4,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 3,000.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 33,054.64 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年		10,000.00		10,000.00	
2019 年	10,000.00			10,000.00	390.00
2020 年	10,000.00	1,000.00		11,000.00	390.00
2021 年	11,000.00	10,000.00		21,000.00	423.40
2022 年	21,000.00	4,000.00		25,000.00	730.93
2023 年	25,000.00	3,000.00	10,000.00	18,000.00	890.93
2024 年	18,000.00			18,000.00	620.93
2025 年	18,000.00		1,000.00	17,000.00	620.93
2026 年	17,000.00		10,000.00	7,000.00	587.53
2027 年	7,000.00		4,000.00	3,000.00	280.00
2028 年	3,000.00		3,000.00		120.00
合计		28,000.00	28,000.00		5,054.64

③ 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期拟申请债券资金 72,400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，债券利率为 3.9%，2020 年已申请棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万元、2,700.00 万元、1,800.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、3.00%；2022 年计划使用债券资金 19,400.00 万元，2023 年计划使用债券资金 1,000.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 86,151.45 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年		40,000.00		40,000.00	
2019 年	40,000.00			40,000.00	1,560.00
2020 年	40,000.00	1,000.00		41,000.00	1,560.00
2021 年	41,000.00	11,000.00		52,000.00	1,593.40
2022 年	52,000.00	19,400.00		71,400.00	1,934.29
2023 年	71,400.00	1,000.00	40,000.00	32,400.00	2,710.29
2024 年	32,400.00			32,400.00	1,190.29
2025 年	32,400.00		1,000.00	31,400.00	1,190.29
2026 年	31,400.00		11,000.00	20,400.00	1,156.89
2027 年	20,400.00		19,400.00	1,000.00	816.00

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2028 年	1,000.00		1,000.00		40.00
合计		72,400.00	72,400.00		13,751.45

④ 郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期拟申请债券资金 32,600.00 万元，2020 年已申请棚户区改造专项债券 2,700.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 6,800.00 万元、5,520.00 万元、3,680.00 万元、2,000.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、2.97%、3.00%；2022 年计划申请债券资金 10,700.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,200.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为 38,181.98 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		2,700.00		2,700.00	
2021 年	2,700.00	18,000.00		20,700.00	90.18
2022 年	20,700.00	10,700.00		31,400.00	640.40
2023 年	31,400.00	1,200.00		32,600.00	1,068.40
2024 年	32,600.00			32,600.00	1,116.40
2025 年	32,600.00		2,700.00	29,900.00	1,116.40
2026 年	29,900.00		18,000.00	11,900.00	1,026.22
2027 年	11,900.00		10,700.00	1,200.00	476.00
2028 年	1,200.00		1,200.00		48.00
合计		32,600.00	32,600.00		5,581.98

⑤ 郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 3,000.00 万元，债券利率为 3.33%；2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万元、2,000.00 万元、6,690.00 万元，利率分别为 2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划使用债券资金 3,310.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,600.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 32,816.25 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		4,000.00		4,000.00	133.30
2021 年	4,000.00	15,190.00		19,190.00	133.30
2022 年	19,190.00	3,310.00		22,500.00	586.85
2023 年	22,500.00	5,600.00		28,100.00	719.25
2024 年	28,100.00		4,000.00	24,100.00	943.25
2025 年	24,100.00			24,100.00	809.95
2026 年	24,100.00		15,190.00	8,910.00	809.95
2027 年	8,910.00		3,310.00	5,600.00	356.40
2028 年	5,600.00		5,600.00		224.00
合计		28,100.00	28,100.00		4,716.25

⑥ 郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 12,000.00 万元，债券利率为 3.33%，2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 5,500.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7,500.00 万元、930.00 万元、11,500.00 万元、9,500.00 万元、5,000.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%；2022 年计划使用债券资金 3,070.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 63,884.37 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		17,500.00		17,500.00	0.00
2020 年	17,500.00			17,500.00	583.30
2021 年	17,500.00	34,430.00		51,930.00	583.30
2022 年	51,930.00	3,070.00		55,000.00	1,654.07
2023 年	55,000.00			55,000.00	1,776.87
2024 年	55,000.00		17,500.00	37,500.00	1,776.87
2025 年	37,500.00			37,500.00	1,193.57
2026 年	37,500.00		34,430.00	3,070.00	1,193.57
2027 年	3,070.00		3,070.00		122.80
合计		55,000.00	55,000.00		8,884.37

⑦ 郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目2019年已申请使用第一批棚户区债券资金13,000.00万元，债券利率为3.33%，2019年已申请使用第二批棚户区债券资金2,000.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为7,500.00万元、500.00万元、1,500.00万元、6,600.00万元、3,000.00万元、6,330.00万元，利率分别为3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划使用债券资金9,200.00万元，2023年计划使用债券资金1,370.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为59,529.35万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年		15,000.00		15,000.00	
2020年	15,000.00			15,000.00	499.70
2021年	15,000.00	25,430.00		40,430.00	499.70
2022年	40,430.00	9,200.00		49,630.00	1,283.07
2023年	49,630.00	1,370.00		51,000.00	1,651.07
2024年	51,000.00		15,000.00	36,000.00	1,705.87
2025年	36,000.00			36,000.00	1,206.17
2026年	36,000.00		25,430.00	10,570.00	1,206.17
2027年	10,570.00		9,200.00	1,370.00	422.80
	1,370.00		1,370.00		54.80
合计		51,000.00	51,000.00		8,529.35

⑧ 郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目拟申请债券资金143,600.00万元，其中2020年已申请债券资金7,000.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为4,000.00万元、4,000.00万元、7,500.00万元、13,010.00万元、2,000.00万元、2,490.00万元，利率分别为3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划使用债券资金20,000.00万元，2023年计划使用债券资金83,600.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为170,559.99万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年				7,000.00	
2021 年	7,000.00	33,000.00		40,000.00	233.80
2022 年	40,000.00	20,000.00		60,000.00	1,248.00
2023 年	60,000.00	83,600.00		143,600.00	2,048.00
2024 年	143,600.00			143,600.00	5,392.00
2025 年	143,600.00		7,000.00	136,600.00	5,392.00
2026 年	136,600.00		33,000.00	103,600.00	5,158.20
2027 年	103,600.00		20,000.00	83,600.00	4,144.00
2028 年	83,600.00		83,600.00		3,344.00
合计		143,600.00	143,600.00		26,959.99

⑨ 郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目拟申请债券资金 38,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、15,000.00 万元、5,000.00 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、2.99%；2023 年计划使用债券资金 12,000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为 44,319.50 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		1,000.00		1,000.00	
2021 年	1,000.00	25,000.00		26,000.00	33.40
2022 年	26,000.00			26,000.00	783.90
2023 年	26,000.00	12,000.00		38,000.00	783.90
2024 年	38,000.00			38,000.00	1,263.90
2025 年	38,000.00		1,000.00	37,000.00	1,263.90
2026 年	37,000.00		25,000.00	12,000.00	1,230.50
2027 年	12,000.00			12,000.00	480.00
2028 年	12,000.00		12,000.00		480.00
合计		38,000.00	38,000.00		6,319.50

⑩ 郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）拟申请债券资金 30,000.00 万

元，其中 2020 年已申请债券资金 6,200.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、13,000.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2023 年计划使用债券资金 5,800.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 34,920.90 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		6,200.00		6,200.00	
2021 年	6,200.00	18,000.00		24,200.00	207.08
2022 年	24,200.00			24,200.00	752.18
2023 年	24,200.00	5,800.00		30,000.00	752.18
2024 年	30,000.00			30,000.00	984.18
2025 年	30,000.00		6,200.00	23,800.00	984.18
2026 年	23,800.00		18,000.00	5,800.00	777.10
2027 年	5,800.00			5,800.00	232.00
2028 年	5,800.00		5,800.00		232.00
合计		30,000.00	30,000.00		4,920.90

⑪ 郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目拟申请债券资金 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 3,200.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 2,500.00 万元、16,000.00 万元、5,500.00 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、3.00%，2023 年计划使用债券资金 2,800.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 34,684.15 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		3,200.00		3,200.00	
2021 年	3,200.00	24,000.00		27,200.00	106.88
2022 年	27,200.00			27,200.00	824.83
2023 年	27,200.00	2,800.00		30,000.00	824.83
2024 年	30,000.00			30,000.00	936.83
2025 年	30,000.00		3,200.00	26,800.00	936.83
2026 年	26,800.00		24,000.00	2,800.00	829.95

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2027 年	2,800.00			2,800.00	112.00
2028 年	2,800.00		2,800.00		112.00
合计		30,000.00	30,000.00		4,684.15

⑫ 郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目拟申请债券资金 70,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 4,200.00 万元，债券利率 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、4,000.00 万元、3,100.00 万元、13,900.00 万元、9,000.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、3.00%，2022 年计划使用债券资金 24,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 6,800.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 82,205.45 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		4,200.00		4,200.00	
2021 年	4,200.00	35,000.00		39,200.00	140.28
2022 年	39,200.00	24,000.00		63,200.00	1,209.09
2023 年	63,200.00	6,800.00		70,000.00	2,169.09
2024 年	70,000.00			70,000.00	2,441.09
2025 年	70,000.00		4,200.00	65,800.00	2,441.09
2026 年	65,800.00		35,000.00	30,800.00	2,300.81
2027 年	30,800.00		24,000.00	6,800.00	1,232.00
2028 年	6,800.00		6,800.00		272.00
合计		70,000.00	70,000.00		12,205.45

2、项目净现金流入

（1）基本假设条件及依据

郑东新区募投项目现金流入通过土地出让和专项收入实现。

相应土地全部位于郑东新区，经查询中国土地市场网郑州市土地出让信息，参照郑东新区及周边土地土地出让价格，结合土地位置因素预估土地出让价格。（郑东新区及周边土地出让价格详见附件一）

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3.00%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

各项目土地出让预估价格明细如下：

①郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期区域内共整理出可出让用地面积为763亩，性质为商务用地。本项目预估2022年商务用地土地出让基础地价为450.00万元/亩。

②郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期区域内共整理出可出让用地面积为674亩，其中住宅用地126亩、商业用地187亩、商务用地361亩。本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为550.00万/亩，商务用地土地出让综合均价为450.00万/亩，商业用地土地出让综合均价为350.00万/亩。

③郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期区域内共整理出可出让用地面积为492亩，其中住宅用地183亩、商务用地309亩。本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为550.00万/亩，商务用地土地出让综合均价为450.00万/亩。

④郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期区域内共整理出可出让用地面积为515.77亩，其中住宅用地320.11亩、商业用地195.66亩。本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为550.00万/亩，商服用地土地出让综合均价为400.00万/亩。

⑤郑东新区新城社区A区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为76亩，性质为商务用地。本项目预估2022年商务用地土地出让基础地价为450.00万元/亩。

⑥郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为40亩，性质为住宅用地。本项目预估2022年商务用地土地出让基础地价为880.00万元/亩。

⑦郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目区域内共整理出可出让用地面积为1255.76亩，其中住宅用地1090.8亩、商业用地164.96亩。本项目预

估2022年住宅用地土地出让基础地价为2000.00万元/亩，商业用地土地出让基础地价为700.00万元/亩。

⑧郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目区域内共整理出可出让用地面积为987.71亩，其中住宅用地752.11亩、商服用地235.6亩。本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为2000.00万/亩，商服用地土地出让综合均价为700.00万/亩。

⑨郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）区域内共整理出可出让用地面积为453.33亩，其中住宅用地259.71亩、商服用地193.62亩。本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为700.00万/亩，商服用地土地出让综合均价为400.00万/亩。

⑩郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为512.73亩，其中住宅用地139.19亩、商服用地373.54亩。本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为700.00万/亩，商服用地土地出让综合均价为400.00万/亩。

⑪郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为421.15亩，其中住宅用地77.66亩、商服用地343.49亩。本项目预估2022年住宅用地土地出让综合均价为700.00万/亩，商服用地土地出让综合均价为400.00万/亩。

各项目商业设施配套预估价格明细如下：

①郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期属于政府的棚改项目配套商业设施面积17031.85平方米，可出售停车位2815个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集1号二期项目2022年商业配套设施出售均价为20,000.00元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

②郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期属于政府的棚改项目配套商业设施面积16137平方米，可出售停车位3261个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集1号三期项目2022年商业配套设施出售均价为20,000.00元/

平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

③郑东新区新城社区A区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积9268.57平方米，可出售停车位1150个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估新城社区A区项目2022年商业配套设施出售均价20,000.00元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

④郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积23418.78平方米，可出售停车位4071个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估本项目2022年商业配套设施出售均价为20,000.00元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

⑤郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积14060.23平方米，可出售停车位2693个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估大雍庄社区A区项目2022年商业配套设施出售均价为20,000.00元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

（2）项目净现金流入

假设郑东新区募投项目改造地块土地自2022年开始土地挂牌交易，五年内出让完成。根据对债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	净现金流入	备注
1	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期	272,020.36	参见附件二

序号	项目名称	净现金流入	备注
2	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期	287,156.57	参见附件三、四
3	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期	241,937.99	参见附件五、六
4	郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期	201,565.97	参见附件七
5	郑东新区新城社区A区棚户区改造项目	54,126.64	参见附件八、九
6	郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目	72,116.42	参见附件十
7	郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目	73,307.06	参见附件十一、十二
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	1,825,817.04	参见附件十三
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	1,326,591.85	参见附件十四
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	205,577.74	参见附件十五
11	郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目	195,622.48	参见附件十六
12	郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目	151,928.72	参见附件十七
合　计		**4,907,768.84**	

3、郑东新区项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

（1）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期总投资规模为 239,996.59 万元，财政资金安排 70,996.59 万元，银行贷款资金 151,000.00 万元，拟申请债券资金 18,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 1,800.00 万元，2023 年计划使用债券资金 4,400.00 万元。郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期申请使用的债券资金预期还本付息总额为 21,093.85 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 207,511.19 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272,020.36 万元，总体覆盖倍数为 1.31 倍。

表 1-1：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年	11,000.00	7,454.94	18,454.94	
2021 年	11,000.00	6,948.02	17,948.02	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	12,000.00	6,706.06	18,706.06	49,206.38
2023 年	12,000.00	6,180.26	18,180.26	51,678.50
2024 年	15,000.00	5,749.48	20,749.48	54,274.22
2025 年	91,800.00	4,489.77	96,289.77	56,999.74
2026 年	10,000.00	558.65	10,558.65	59,861.52
2027 年	1,800.00	248.00	2,048.00	
2028 年	4,400.00	176.00	4,576.00	
合计	169,000.00	38,511.18	207,511.19	272,020.36
本息覆盖倍数				1.31

（2）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期总投资规模为 163,872.22 万元，财政资金安排 135,872.22 万元，拟申请债券资金 28000.00 万元，其中：2018 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 4,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 3,000.00 万元。郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期申请使用的债券资金预期还本付息总额为 33,054.64 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 287,156.57 万元，总体覆盖倍数为 8.69 倍。

表 1-2：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		390.00	390.00	
2020 年		390.00	390.00	
2021 年		423.40	423.40	
2022 年		730.93	730.93	52,216.05
2023 年	10,000.00	890.93	10,890.93	54,696.53
2024 年		620.93	620.93	57,301.03
2025 年	1,000.00	620.93	1,620.93	60,035.75
2026 年	10,000.00	587.53	10,587.53	62,907.22
2027 年	4,000.00	280.00	4,280.00	
2028 年	3,000.00	120.00	3,120.00	
合计	28,000.00	5,054.65	33,054.65	287,156.58
本息覆盖倍数				8.69

（3）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期总投资规模为 212,615.59

万元，财政资金安排 140,215.59 万元，拟申请债券资金 72,400.00 万元，其中：2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，2020 年已申请使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已申请使用债券资金 11,000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 19,400.00 万元，2023 年计划使用债券资金 1,000.00 万元。郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86,151.45 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 241,937.99 万元，总体覆盖倍数为 2.81 倍。

表 1-3：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年		1,560.00	1,560.00	
2020 年		1,560.00	1,560.00	
2021 年		1,593.40	1,593.40	
2022 年		1,934.29	1,934.29	44,080.41
2023 年	40,000.00	2,710.29	42,710.29	46,128.99
2024 年		1,190.29	1,190.29	48,280.00
2025 年	1,000.00	1,190.29	2,190.29	50,538.56
2026 年	11,000.00	1,156.89	12,156.89	52,910.04
2027 年	19,400.00	816.00	20,216.00	
2028 年	1,000.00	40.00	1,040.00	
合计	72,400.00	13,751.45	86,151.45	241,937.99
本息覆盖倍数				2.81

（4）郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期总投资规模为 187,880.42 万元，财政资金安排 155,280.42 万元，拟申请债券资金 32,600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2,700.00 万元，2021 年已申请债券资金 18,000.00 万元，2022 年计划申请债券资金 10,700.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,200.00 万元。郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38,181.98 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 201,565.97 万元，总体覆盖倍数为 5.28 倍。

表 1-4：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		90.18	90.18	
2022 年		640.40	640.40	36,463.18
2023 年		1,068.40	1,068.40	38,294.32
2024 年		1,116.40	1,116.40	40,217.01
2025 年	2,700.00	1,116.40	3,816.40	42,235.84
2026 年	18,000.00	1,026.22	19,026.22	44,355.61
2027 年	10,700.00	476.00	11,176.00	
2028 年	1,200.00	48.00	1,248.00	
合计	32,600.00	5,581.98	38,181.98	201,565.97
本息覆盖倍数				5.28

（5）郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89,045.55 万元，财政资金安排 60,945.55 万元，拟申请债券资金 28,100.00 万元，其中：2019 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 15,190.00 万元，2022 年计划使用债资金 3,310.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,600.00 万元。郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32,816.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 54,126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.65 倍。

表 1-5：郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		133.30	133.30	
2021 年		133.30	133.30	
2022 年		586.85	586.85	7,308.07
2023 年		719.25	719.25	7,616.56
2024 年	4,000.00	943.25	4,943.25	10,643.52
2025 年		809.95	809.95	13,958.15
2026 年	15,190.00	809.95	15,999.95	14,600.33
2027 年	3,310.00	356.40	3,666.40	
2028 年	5,600.00	224.00	5,824.00	
合计	28,100.00	4,716.25	32,816.25	54,126.64
本息覆盖倍数				1.65

（6）郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235,801.52 万元，财政资金安排 180,801.52 万元，拟申请债券资金 55,000.00 万元，其中：2019 年已使用债券资金 17,500.00 万元，2021 年已使用债券资金 34,430.00 万元,2022 年计划使用债券资金 3,070.00 万元。郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63,884.37 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72,116.42 万元，总体覆盖倍数为 1.13 倍。

表 1-6：郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		583.30	583.30	
2021 年		583.30	583.30	
2022 年		1,654.07	1,654.07	13,438.51
2023 年		1,776.87	1,776.87	13,906.89
2024 年	17,500.00	1,776.87	19,276.87	14,398.68
2025 年		1,193.57	1,193.57	14,915.07
2026 年	34,430.00	1,193.57	35,623.57	15,457.27
2027 年	3,070.00	122.80	3,192.80	
合计	55,000.00	8,884.37	63,884.37	72,116.42
本息覆盖倍数				1.13

（7)郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175583.08 万元，财政资金安排 124,583.08 万元，拟申请债券资金 51,000.00 万元，其中：2019 年已使用债券资金 15,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 25,430.00 万元，2022 年计划使用债券资金 9,200.00 万元，2023 年计划使用债券资金 1,370.00 万元。郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 59,529.35 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73,307.06 万元，总体覆盖倍数为 1.23 倍。

表 1-7：郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		499.70	499.70	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		499.70	499.70	
2022 年		1,283.07	1,283.07	10,845.31
2023 年		1,651.07	1,651.07	11,253.23
2024 年	15,000.00	1,705.87	16,705.87	14,469.54
2025 年		1,206.17	1,206.17	17,986.68
2026 年	25,430.00	1,206.17	26,636.17	18,752.30
2027 年	9,200.00	422.80	9,622.80	
2028 年	1,370.00	54.80	1,424.80	
合计	51,000.00	8,529.35	59,529.35	73,307.06
本息覆盖倍数				1.23

（8）郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577,977.00 万元，财政资金安排 227,922.00 万元，银行贷款资金 162,355.00 万元，使用基金融资 44,100.00 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 143,600.00 万元，其中：2020 年已使用债券资金 7,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 33,000.00 万元；2022 年计划申请使用债券资金 20,000.00 万元；2023 年计划申请使用债券资金 83,600.00 万元。郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 170,559.99 万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为 406,751.42 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,825,817.04 万元，总体覆盖倍数为 4.49 倍。

表 1-8：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年	29,998.00	7,405.78	37,403.78	
2021 年	20,248.00	6,633.26	26,881.26	
2022 年	30,248.00	6,737.43	36,985.43	330,389.92
2023 年	20,248.00	6,471.41	26,719.41	346,928.84
2024 年	30,248.00	8,961.39	39,209.39	364,294.70
2025 年	82,465.00	7,784.96	90,249.96	382,528.86
2026 年	33,000.00	5,158.20	38,158.20	401,674.73

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年	20,000.00	4,144.00	24,144.00	
2028 年	83,600.00	3,344.00	86,944.00	
合计	350,055.00	56,696.42	406,751.42	1,825,817.04
本息覆盖倍数				4.49

（9）郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292,358.00 万元，财政资金安排 151,858.00 万元，银行贷款资金 102,500.00 万元，拟申请使用债券资金总额 38,000.00 万元，其中：2020 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 25,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 12,000.00 万元。郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 44,319.50 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 162,632.30 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,326,591.85 万元，总体覆盖倍数为 8.22 倍。

表 1-9：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年	6,250.00	3,082.08	9,332.08	
2021 年	19,250.00	4,079.87	23,329.87	
2022 年	19,250.00	3,955.46	23,205.46	240,050.63
2023 年	19,250.00	3,080.55	22,330.55	252,068.44
2024 年	19,250.00	2,685.63	21,935.63	264,687.13
2025 年	20,250.00	1,810.72	22,060.72	277,936.77
2026 年	25,000.00	1,230.50	26,230.50	291,848.88
2027 年		480.00	480.00	
2028 年	12,000.00	480.00	12,480.00	
合计	140,500.00	20,884.80	161,384.80	1,326,591.85
本息覆盖倍数				8.22

（10）郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资规模为 398,519.28 万元，财政资金安排 297,019.28 万元，银行贷款资金 71,500.00 万元，拟申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，其中：2020 年已使用债券资金 6,200.00 万元，2021

年已使用债券资金 18,000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 5,800.00 万元。郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34,920.90 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 116,588.68 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 205,577.74 万元，总体覆盖倍数为 1.76 倍。

表 1-10：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年	6,250.00	2,194.64	8,444.64	
2021 年	13,050.00	3,016.66	16,066.66	
2022 年	13,050.00	2,954.29	16,004.29	37,191.05
2023 年	13,050.00	2,346.81	15,396.81	39,057.61
2024 年	13,050.00	1,971.33	15,021.33	41,017.51
2025 年	19,250.00	1,363.85	20,613.85	43,075.39
2026 年	18,000.00	777.10	18,777.10	45,236.17
2027 年		232.00	232.00	
2028 年	5,800.00	232.00	6,032.00	
合计	101,500.00	15,088.68	116,588.68	205,577.74
本息覆盖倍数				1.76

（11）郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资规模为 319,308.94 万元，财政资金安排 188,808.94 万元，银行贷款资金 100,500.00 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 3,200.00 万元，2021 年已使用债券资金 24,000.00 万元,2023 年计划使用 2,800.00 万元。郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34,684.15 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 148,927.09 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 195,622.48 万元，总体覆盖倍数为 1.31 倍。

表 1-11：郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年	10,500.00	3,005.38	13,505.38	
2021 年	18,000.00	3,890.59	21,890.59	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022 年	18,000.00	3,790.44	21,790.44	35,387.65
2023 年	18,000.00	2,972.34	20,972.34	37,164.96
2024 年	18,000.00	2,266.24	20,266.24	39,031.14
2025 年	21,200.00	1,448.14	22,648.14	40,990.63
2026 年	24,000.00	829.95	24,829.95	43,048.09
2027 年		112.00	112.00	
2028 年	2,800.00	112.00	2,912.00	
合计	130,500.00	18,427.09	148,927.09	195,622.48
本息覆盖倍数				1.31

（12）郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目总投资规模为 308,308.83 万元，财政资金安排 238,308.83 万元，拟申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，其中：2020 年已使用债券资金 4,200.00 万元，2021 年已使用债券资金 35,000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 24,000.00 万元，2023 年计划使用 6,800.00 万元。郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 82,205.45 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 151,928.72 万元，总体覆盖倍数为 1.85 倍。

表 1-12：郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		140.28	140.28	
2022 年		1,209.09	1,209.09	27,482.88
2023 年		2,169.09	2,169.09	28,863.53
2024 年		2,441.09	2,441.09	30,313.22
2025 年	4,200.00	2,441.09	6,641.09	31,835.40
2026 年	35,000.00	2,300.81	37,300.81	33,433.68
2027 年	24,000.00	1,232.00	25,232.00	
2028 年	6,800.00	272.00	7,072.00	
合计	70,000.00	12,205.45	82,205.45	151,928.72
本息覆盖倍数				1.85

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为郑州市郑东新区白沙刘集 01 号（棚

户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为郑州市郑东新区棚改提供足够的资金支持，保证郑州市郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 • 郑州　　二 O 二一年十二月二十五日

附件一：郑东新区及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
1	河南好喜地置业有限公司	郑国土资协 ZD（牟）（2017）401 号	同舟路南侧、岗吴路东侧、豫兴大道北侧、锦绣路西侧	74.349375	城镇住宅用地	37,045.82	498.27
2	新乡市碧桂园房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2017406	白沙园区同舟路北、锦绣路西	69.78468	城镇住宅用地	54,000.00	773.81
3	郑州市郑汴产业带开发建设投资有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）402 号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.376725	其他普通商品住房用地	19,680.48	499.80
4	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.649225	城镇住宅用地	37,000.00	495.65
5	河南亚通置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）404 号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.86608	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地（地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的 20%）。	12,494.52	465.07

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
6	北京览秀城置业有限公司	410100-CR-2016-1381-17224	朝阳路南、龙翔二街东	83.896425	其他普通商品住房用地	351,000.00	4,183.73
7	四川雅居乐房地产开发有限公司	410100-CR-2016-1329-16620	朝阳路北、如意东路东	74.227	其他普通商品住房用地	179,100.00	2,412.86
8	荣盛房地产发展股份有限公司	410100-CR-2016-1330-16621	朝阳路北、九如路西	71.557	其他普通商品住房用地	186,300.00	2,603.52
9	河南碧源新城置业有限公司	郑国土资出让-ZD-2018402	如意东路东、如意河东四街北	46.59726	其他普通商品住房用地	112,500.00	2,414.31
10	北京丰茂置业有限公司	郑国土资交易告字（2019）86 号	龙湖内环南路南、众意西路冬	82.79662	城镇住宅用地	221,000.00	2,669.19
11	烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉房地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）82 号	龙湖外环北路南、龙津路东	108.6604	城镇住宅用地	267,000.00	2,457.20
12	天津绿城北方置地有限公司、北京绿城投资有限公司	郑国土资交易示字（2019）81 号	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.37102	城镇住宅用地	194,000.00	2,299.37

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
13	河南郑欧丝路建设发展有限公司	郑国土资交易示字（2019）43 号	龙湖中环南路南、龙腾二街东	82.7785	商业用地	68,000.00	821.47
14	河南中原版权保护中心有限公司	郑国土资交易示字（2019）43 号	动力北路北、嘉园东路西	10.4366	商业用地	9,700.00	929.41
15	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）43 号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.9911	城镇住宅用地	55,000.00	523.85
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7 号（网）	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26,623.00	736.73
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2 号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38,252.00	541.89

附件二：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	68,670.00	72,103.50	75,708.68	79,494.11	83,468.81	379,445.10
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元						
1.1.1	出让价格	万元						
1.1.2	出让亩数	亩						
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	68,670.00	72,103.50	75,708.68	79,494.11	83,468.81	379,445.10
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	
1.3.2	出让亩数	亩	152.60	152.60	152.60	152.60	152.60	763.00
2	土地出让基金及费用	万元	7,162.03	7,505.38	7,865.89	8,244.44	8,641.91	39,419.64
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,060.10	2,163.11	2,271.26	2,384.82	2,504.06	11,383.35
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,373.40	1,442.07	1,514.17	1,589.88	1,669.38	7,588.90
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	91.56	91.56	91.56	91.56	91.56	457.80
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	203.47	203.47	203.47	203.47	203.47	1,017.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的2%	1,373.40	1,442.07	1,514.17	1,589.88	1,669.38	7,588.90
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,060.10	2,163.11	2,271.26	2,384.82	2,504.06	11,383.35

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	61,507.97	64,598.12	67,842.78	71,249.67	74,826.91	340,025.45
5	土地收益提取各类资金	万元	12,301.59	12,919.62	13,568.56	14,249.93	14,965.38	68,005.09
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	6,150.80	6,459.81	6,784.28	7,124.97	7,482.69	34,002.55
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	6,150.80	6,459.81	6,784.28	7,124.97	7,482.69	34,002.55
6	计提总金额		19,463.62	20,425.00	21,434.45	22,494.37	23,607.29	107,424.73
7	土地出让净收入	万元	49,206.38	51,678.50	54,274.22	56,999.74	59,861.52	272,020.36

附件三：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	59,440.00	62,412.00	65,532.60	68,809.23	72,249.69	328,443.52
	出让比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.1	住宅用地出让收入	万元	13,860.00	14,553.00	15,280.65	16,044.68	16,846.92	76,585.25
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	0
1.1.2	出让亩数	亩	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	126.00
1.2	商业出让收入	万元	13,090.00	13,744.50	14,431.73	15,153.31	15,910.98	72,330.51
1.2.1	出让价格	万元	367.50	385.88	405.17	425.43	367.50	
1.2.2	出让亩数	亩	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40	187.00
1.3	商务出让收入	万元	32,490.00	34,114.50	35,820.23	37,611.24	39,491.80	179,527.76
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	450.00
1.3.2	出让亩数	亩	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20
2	土地出让基金及费用	万元	6,204.61	6,501.81	6,813.87	7,141.54	7,485.58	34,147.42
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,783.20	1,872.36	1,965.98	2,064.28	2,167.49	9,853.31
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,188.80	1,248.24	1,310.65	1,376.18	1,444.99	6,568.87
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	404.40
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	179.73	179.73	179.73	179.73	179.73	898.67
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的2%	1,188.80	1,248.24	1,310.65	1,376.18	1,444.99	6,568.87

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,783.20	1,872.36	1,965.98	2,064.28	2,167.49	9,853.31
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	53,235.39	55,910.19	58,718.73	61,667.69	64,764.11	294,296.10
5	土地收益提取各类资金	万元	10,647.08	11,182.04	11,743.75	12,333.54	12,952.82	58,859.22
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	5,323.54	5,591.02	5,871.87	6,166.77	6,476.41	29,429.61
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	5,323.54	5,591.02	5,871.87	6,166.77	6,476.41	29,429.61
6	计提总金额		16,851.69	17,683.85	18,557.62	19,475.08	20,438.40	93,006.64
7	土地出让净收入	万元	42,588.31	44,728.15	46,974.98	49,334.15	51,811.29	235,436.88

附件四：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	停车位出售收入	万元	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	14,075.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	2,815.00
2	配套商业设施出售收入	万元	6,812.74	7,153.38	7,511.05	7,886.60	8,280.93	37,644.69
2.1	出让单价	万元	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	
2.2	出让面积	㎡	3,406.37	3,406.37	3,406.37	3,406.37	3,406.37	17,031.85
3	专项收入	万元	9,627.74	9,968.38	10,326.05	10,701.60	11,095.93	51,719.69

附件五：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	47,940.00	50,337.00	52,853.85	55,496.54	58,271.37	264,898.76
	出让比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.1	住宅用地出让收入	万元	20,130.00	21,136.50	22,193.33	23,302.99	24,468.14	111,230.96
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	
1.1.2	出让亩数	亩	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	183.00
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	27,810.00	29,200.50	30,660.53	32,193.55	33,803.23	153,667.81
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	
1.3.2	出让亩数	亩	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	309.00
2	土地出让基金及费用	万元	4,984.24	5,223.94	5,475.63	5,739.89	6,017.38	27,441.08
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,438.20	1,510.11	1,585.62	1,664.90	1,748.14	7,946.96
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	958.80	1,006.74	1,057.08	1,109.93	1,165.43	5,297.98
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	59.04	59.04	59.04	59.04	59.04	295.20
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	656.00
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的2%	958.80	1,006.74	1,057.08	1,109.93	1,165.43	5,297.98
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,438.20	1,510.11	1,585.62	1,664.90	1,748.14	7,946.96

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	42,955.76	45,113.06	47,378.22	49,756.65	52,253.99	237,457.69
5	土地收益提取各类资金	万元	8,591.15	9,022.61	9,475.64	9,951.33	10,450.80	47,491.54
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,295.58	4,511.31	4,737.82	4,975.66	5,225.40	23,745.77
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,295.58	4,511.31	4,737.82	4,975.66	5,225.40	23,745.77
6	计提总金额		13,575.39	14,246.55	14,951.27	15,691.22	16,468.18	74,932.61
7	土地出让净收入	万元	34,364.61	36,090.45	37,902.58	39,805.32	41,803.19	189,966.15

附件六：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	停车位出售收入	万元	3,261.00	3,261.00	3,261.00	3,261.00	3,261.00	16,305.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	652.20	652.20	652.20	652.20	652.20	3,261.00
2	配套商业设施出售收入	万元	6,454.80	6,777.54	7,116.42	7,472.24	7,845.85	35,666.84
2.1	出让单价	万元	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	
2.2	出让面积	㎡	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40
3	专项收入	万元	9,715.80	10,038.54	10,377.42	10,733.24	11,106.85	51,971.84

附件七：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	50,864.90	53,408.15	56,078.55	58,882.48	61,826.60	281,060.68
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	35,212.10	36,972.71	38,821.34	40,762.41	42,800.53	194,569.08
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	
1.1.2	出让亩数	亩	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	320.10
1.2	商业出让收入	万元	15,652.80	16,435.44	17,257.21	18,120.07	19,026.08	86,491.60
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	39.13	39.13	39.13	39.13	39.13	195.65
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,285.92	5,540.25	5,807.29	6,087.68	6,382.09	29,103.22
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,525.95	1,602.24	1,682.36	1,766.47	1,854.80	8,431.82
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,017.30	1,068.16	1,121.57	1,177.65	1,236.53	5,621.21
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	61.89	61.89	61.89	61.89	61.89	309.46
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	137.54	137.54	137.54	137.54	137.54	687.69
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的2%	1,017.30	1,068.16	1,121.57	1,177.65	1,236.53	5,621.21
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,525.95	1,602.24	1,682.36	1,766.47	1,854.80	8,431.82

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	45,578.98	47,867.90	50,271.27	52,794.80	55,444.51	251,957.46
5	土地收益提取各类资金	万元	9,115.80	9,573.58	10,054.25	10,558.96	11,088.90	50,391.49
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,557.90	4,786.79	5,027.13	5,279.48	5,544.45	25,195.75
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,557.90	4,786.79	5,027.13	5,279.48	5,544.45	25,195.75
6	计提总金额		14,401.72	15,113.83	15,861.54	16,646.64	17,470.99	79,494.71
7	土地出让净收入	万元	36,463.18	38,294.32	40,217.01	42,235.84	44,355.61	201,565.97

附件八：郑东新区新城社区A区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
	出让比例		10.00%	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元						
1.1.1	出让价格	万元						
1.1.2	出让亩数	亩						
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
1.3.1	出让价格	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
1.3.2	出让亩数	亩	7.60	7.60	15.20	22.80	22.80	76.00
2	土地出让基金及费用	万元	356.69	373.79	783.50	1,231.80	1,291.19	4,036.98
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	102.60	107.73	226.23	356.32	374.13	1,167.01
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	68.40	71.82	150.82	237.54	249.42	778.01
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	4.56	4.56	9.12	13.68	13.68	45.60
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	10.13	10.13	20.27	30.40	30.40	101.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的2%	68.40	71.82	150.82	237.54	249.42	778.01
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	102.60	107.73	226.23	356.32	374.13	1,167.01

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	3,063.31	3,217.21	6,757.60	10,645.43	11,179.90	34,863.45
5	土地收益提取各类资金	万元	612.66	643.44	1,351.52	2,129.09	2,235.98	6,972.69
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	306.33	321.72	675.76	1,064.54	1,117.99	3,486.35
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	306.33	321.72	675.76	1,064.54	1,117.99	3,486.35
6	计提总金额		969.35	1,017.23	2,135.02	3,360.89	3,527.17	11,009.67
7	土地出让净收入	万元	2,450.65	2,573.77	5,406.08	8,516.34	8,943.92	27,890.76

附件九：郑东新区新城社区A区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	停车位出售收入	万元	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	5,750.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	1150.00
2	配套商业设施出售收入	万元	3,707.43	3,892.80	4,087.44	4,291.81	4,506.40	20,485.88
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	㎡	1,853.71	1,853.71	1,853.71	1,853.71	1,853.71	9,268.57
3	专项收入	万元	4,857.43	5,042.80	5,237.44	5,441.81	5,656.40	26,235.88

附件十：郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	停车位出售收入	万元	4,071.00	4,071.00	4,071.00	4,071.00	4,071.00	20,355.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	814.2	814.2	814.2	814.2	814.2	4,071.00
2	配套商业设施出售收入	万元	9,367.51	9,835.89	10,327.68	10,844.07	11,386.27	51,761.42
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	㎡	4,683.76	4,683.76	4,683.76	4,683.76	4,683.76	23,418.78
3	专项收入	万元	13,438.51	13,906.89	14,398.68	14,915.07	15,457.27	72,116.42

附件十一：郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	3,520.00	3,696.00	7,761.60	12,224.52	12,835.75	40,037.87
	出让比例		10.00%	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	3,520.00	3,696.00	7,761.60	12,224.52	12,835.75	40,037.87
1.1.1	出让价格	万元	880.00	924.00	970.20	1018.71	1069.65	
1.1.2	出让亩数	亩	4.00	4.00	8.00	12.00	12.00	40.00
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	359.73	377.33	791.63	1,245.65	1,306.77	4,081.12
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	105.60	110.88	232.85	366.74	385.07	1,201.14
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	70.40	73.92	155.23	244.49	256.71	800.76
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	2.40	2.40	4.80	7.20	7.20	24.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	5.33	5.33	10.67	16.00	16.00	53.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的2%	70.40	73.92	155.23	244.49	256.71	800.76
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	105.60	110.88	232.85	366.74	385.07	1,201.14

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	3,160.27	3,318.67	6,969.97	10,978.87	11,528.97	35,956.75
5	土地收益提取各类资金	万元	632.05	663.73	1,393.99	2,195.77	2,305.79	7,191.35
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	316.03	331.87	697.00	1,097.89	1,152.90	3,595.67
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	316.03	331.87	697.00	1,097.89	1,152.90	3,595.67
6	计提总金额		991.79	1,041.07	2,185.62	3,441.43	3,612.57	11,272.47
7	土地出让净收入	万元	2,528.21	2,654.93	5,575.98	8,783.09	9,223.18	28,765.40

附件十二：郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	停车位出售收入	万元	2,693.00	2,693.00	2,693.00	2,693.00	2,693.00	13,465.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	538.60	538.60	538.60	538.60	538.60	2,693.00
2	配套商业设施出售收入	万元	5,624.09	5,905.30	6,200.56	6,510.59	6,836.12	31,076.66
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	㎡	2,812.05	2,812.05	2,812.05	2,812.05	2,812.05	14,060.23
3	专项收入	万元	8,317.09	8,598.30	8,893.56	9,203.59	9,529.12	44,541.66

附件十三：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	459,414.40	482,385.12	506,504.38	531,829.59	558,421.07	2,538,554.57
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	436,320.00	458,136.00	481,042.80	505,094.94	530,349.69	2,410,943.43
1.1.1	出让价格	万元	2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	
1.1.2	出让亩数	亩	218.16	218.16	218.16	218.16	218.16	1,090.80
1.2	商业出让收入	万元	23,094.40	24,249.12	25,461.58	26,734.65	28,071.39	127,611.14
1.2.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.2.2	出让亩数	亩	32.99	32.99	32.99	32.99	32.99	164.96
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	46,427.00	48,724.07	51,136.00	53,668.52	56,327.67	256,283.26
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	13,782.43	14,471.55	15,195.13	15,954.89	16,752.63	76,156.64
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	9,188.29	9,647.70	10,130.09	10,636.59	11,168.42	50,771.09
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	753.46
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	334.87	334.87	334.87	334.87	334.87	1,674.35
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	9,188.29	9,647.70	10,130.09	10,636.59	11,168.42	50,771.09
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	13,782.43	14,471.55	15,195.13	15,954.89	16,752.63	76,156.64

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	412,987.40	433,661.05	455,368.38	478,161.07	502,093.41	2,282,271.31
5	土地收益提取各类资金	万元	82,597.48	86,732.21	91,073.68	95,632.21	100,418.68	456,454.26
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	41,298.74	43,366.10	45,536.84	47,816.11	50,209.34	228,227.13
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	41,298.74	43,366.10	45,536.84	47,816.11	50,209.34	228,227.13
6	计提总金额		129,024.48	135,456.28	142,209.67	149,300.73	156,746.35	712,737.52
7	土地出让净收入	万元	330,389.92	346,928.84	364,294.70	382,528.86	401,674.73	1,825,817.04

附件十四：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	333,828.00	350,519.40	368,045.37	386,447.64	405,770.02	1,844,610.43
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	300,844.00	315,886.20	331,680.51	348,264.54	365,677.76	1,662,353.01
1.1.1	出让价格	万元	2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	
1.1.2	出让亩数	亩	150.42	150.42	150.42	150.42	150.42	752.11
1.2	商业出让收入	万元	32,984.00	34,633.20	36,364.86	38,183.10	40,092.26	182,257.42
1.2.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.2.2	出让亩数	亩	47.12	47.12	47.12	47.12	47.12	235.6
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	33,764.71	35,433.85	37,186.45	39,026.68	40,958.92	186,370.62
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	10,014.84	10,515.58	11,041.36	11,593.43	12,173.10	55,338.31
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	6,676.56	7,010.39	7,360.91	7,728.95	8,115.40	36,892.21
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	592.63
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	263.39	263.39	263.39	263.39	263.39	1,316.95
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	6,676.56	7,010.39	7,360.91	7,728.95	8,115.40	36,892.21
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	10,014.84	10,515.58	11,041.36	11,593.43	12,173.10	55,338.31

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	300,063.29	315,085.55	330,858.92	347,420.96	364,811.10	1,658,239.81
5	土地收益提取各类资金	万元	60,012.66	63,017.11	66,171.78	69,484.19	72,962.22	331,647.96
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	30,006.33	31,508.55	33,085.89	34,742.10	36,481.11	165,823.98
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	30,006.33	31,508.55	33,085.89	34,742.10	36,481.11	165,823.98
6	计提总金额		93,777.37	98,450.96	103,358.24	108,510.87	113,921.14	518,018.58
7	土地出让净收入	万元	240,050.63	252,068.44	264,687.13	277,936.77	291,848.88	1,326,591.85

附件十五：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	51,849.00	54,441.45	57,163.52	60,021.70	63,022.78	286,498.45
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	36,359.40	38,177.37	40,086.24	42,090.55	44,195.08	200,908.64
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	51.94	51.94	51.94	51.94	51.94	259.71
1.2	商业出让收入	万元	15,489.60	16,264.08	17,077.28	17,931.15	18,827.71	85,589.82
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	38.72	38.72	38.72	38.72	38.72	193.62
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,360.19	5,619.43	5,891.64	6,177.46	6,477.57	29,526.28
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,555.47	1,633.24	1,714.91	1,800.65	1,890.68	8,594.95
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,036.98	1,088.83	1,143.27	1,200.43	1,260.46	5,729.97
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	54.40	54.40	54.40	54.40	54.40	272.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	120.89	120.89	120.89	120.89	120.89	604.44
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,036.98	1,088.83	1,143.27	1,200.43	1,260.46	5,729.97
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,555.47	1,633.24	1,714.91	1,800.65	1,890.68	8,594.95

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	46,488.81	48,822.02	51,271.88	53,844.24	56,545.22	256,972.17
5	土地收益提取各类资金	万元	9,297.76	9,764.40	10,254.38	10,768.85	11,309.04	51,394.43
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,648.88	4,882.20	5,127.19	5,384.42	5,654.52	25,697.22
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,648.88	4,882.20	5,127.19	5,384.42	5,654.52	25,697.22
6	计提总金额		14,657.95	15,383.84	16,146.02	16,946.31	17,786.61	80,920.72
7	土地出让净收入	万元	37,191.05	39,057.61	41,017.51	43,075.39	45,236.17	205,577.74

附件十六：郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	49,369.80	51,838.29	54,430.20	57,151.71	60,009.30	272,799.31
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	19,486.60	20,460.93	21,483.98	22,558.18	23,686.08	107,675.77
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	27.84	27.84	27.84	27.84	27.84	139.19
1.2	商业出让收入	万元	29,883.20	31,377.36	32,946.23	34,593.54	36,323.22	165,123.54
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	74.71	74.71	74.71	74.71	74.71	373.54
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,135.24	5,382.08	5,641.28	5,913.43	6,199.19	28,271.21
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,481.09	1,555.15	1,632.91	1,714.55	1,800.28	8,183.98
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	987.40	1,036.77	1,088.60	1,143.03	1,200.19	5,455.99
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	61.53	61.53	61.53	61.53	61.53	307.64
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	136.73	136.73	136.73	136.73	136.73	683.64
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	987.40	1,036.77	1,088.60	1,143.03	1,200.19	5,455.99
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,481.09	1,555.15	1,632.91	1,714.55	1,800.28	8,183.98

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	44,234.56	46,456.21	48,788.93	51,238.29	53,810.11	244,528.10
5	土地收益提取各类资金	万元	8,846.91	9,291.24	9,757.79	10,247.66	10,762.02	48,905.62
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,423.46	4,645.62	4,878.89	5,123.83	5,381.01	24,452.81
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,423.46	4,645.62	4,878.89	5,123.83	5,381.01	24,452.81
6	计提总金额		13,982.15	14,673.33	15,399.06	16,161.08	16,961.21	77,176.83
7	土地出让净收入	万元	35,387.65	37,164.96	39,031.14	40,990.63	43,048.09	195,622.48

附件十七：郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	38,351.60	40,269.18	42,282.64	44,396.77	46,616.61	211,916.80
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	10,872.40	11,416.02	11,986.82	12,586.16	13,215.47	60,076.87
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	15.53	15.53	15.53	15.53	15.53	77.66
1.2	商业出让收入	万元	27,479.20	28,853.16	30,295.82	31,810.61	33,401.14	151,839.93
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	68.70	68.70	68.70	68.70	68.70	343.49
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	3,998.00	4,189.76	4,391.11	4,602.52	4,824.51	22,005.90
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,150.55	1,208.08	1,268.48	1,331.90	1,398.50	6,357.50
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	767.03	805.38	845.65	887.94	932.33	4,238.34
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	252.69
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	112.31	112.31	112.31	112.31	112.31	561.53
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	767.03	805.38	845.65	887.94	932.33	4,238.34
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,150.55	1,208.08	1,268.48	1,331.90	1,398.50	6,357.50

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	34,353.60	36,079.42	37,891.53	39,794.25	41,792.10	189,910.90
5	土地收益提取各类资金	万元	6,870.72	7,215.88	7,578.31	7,958.85	8,358.42	37,982.18
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	3,435.36	3,607.94	3,789.15	3,979.42	4,179.21	18,991.09
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	3,435.36	3,607.94	3,789.15	3,979.42	4,179.21	18,991.09
6	计提总金额		10,868.72	11,405.65	11,969.41	12,561.37	13,182.93	59,988.08
7	土地出让净收入	万元	27,482.88	28,863.53	30,313.22	31,835.40	33,433.68	151,928.72

请于每年1月1日至6月30日前按时参加年报

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　非公司私营企业

执行事务合伙人　孙寒力

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

与原件核对一致

登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年 09 月 23 日

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙寒力

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦1号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0009918

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

与原件核对一致

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年四月二十日

中华人民共和国财政部制

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：110100750027
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011 年 01 月 10 日
Date of Issuance

2020年3月30日

4 5

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

河南恒新会计师事务所 4101011686262

与原件核对一致

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 孙寒力
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1981-12-20
工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410105198112201061x

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：110001640068
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：2008 年 05 月 13 日
Date of Issuance

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

4 5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6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.

年 月 日
/y /m /d

河南恒新会计师事务所 4101011686282

6 7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

与原件核对一致

姓 名 Full name 朱越男
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1981-03-05
工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 413026198103054527

PRACTICING CPA

中牟产业园区白沙安置小区工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字【2022】第A024号

河南融成会计师事务所（普通合伙）

中牟产业园区白沙安置小区工程项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字【2022】 第A024号

河南融成会计师事务所（普通合伙） 接受委托，对中牟产业园区白沙安置小区工程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》 。郑州市郑东新区建设局对项目收益预 测及其所依据的各项假设负责。郑州市郑东新区建设局对提供 的资料的真实性负责。

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，并且变动可能大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在郑州市郑东新区建设局对项目 收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的中牟产业园区白沙安置 小区工程项目，预期收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收 益和融资自求平衡。

河南融成会计师事务所（普通合伙） 承诺,本专项评价报告供中牟产业园区白沙安置小区工程项目申请专项债券及后续发行使用。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）建设地点、建设规模及内容

1．项目建设地点

本项目建设地点位于位于郑东新区永盛西路南侧、玉溪路北侧、郑信路东侧、康庄路西侧区域。

本项目各地块建设地点一览表

序号	地块名称	地块位置
1	宗地一（BS17-01-07）	郑信路以东、张湖桥路以西、永盛西路以南、永昌路以北区域
2	宗地二（BS17-05-02）	郑信路以东、张湖桥路以西、永昌路以南、众仁路以北区域
3	宗地三（BS17-05-04）	郑信路以东、张湖桥路以西、众仁路以南、玉溪路以北区域
4	宗地四（BS17-02-04）	张湖桥路以东、康庄路以西、永盛西路以南、永昌路以北区域
5	宗地五（BS17-06-02）	张湖桥路以东、康庄路以西、众仁路以南、玉溪路以北区域

2．建设规模与内容

项目由五块地组成，分别为：宗地一（BS17-01-07）、宗地二（BS17-05-02）、宗地三（BS17-05-04）、宗地四（BS17-02-04）、宗地五。

宗地一（BS17-01-07）位于郑信路以东、张湖桥路以西、永盛西路以南、永昌路以北区域。该宗地建设用地面积 41664.36 平方米（合 62.496 亩）。拟建总建筑面积 149861.44 平方米，其中地上建筑面积 122983.34 平方米，包括住宅（17 层、22 层） 115999.48 平方米、配套商业 4190.12 平方米、社区服务用房 1325.47 平方米、物业管理用房 651.69 平方米、门岗 99.96 平方米、垃圾收集点 78.04 平方米、公厕 66.78 平方米、地下车库出地面部分 456.18 平方米、非机动车停车棚 115.62 平方米； 地下建筑

面积 26878.10 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

宗地二（BS17-05-02） 位于郑信路以东、张湖桥路以西、永昌路以南、众仁路以北区域。该宗地建设用地面积 34185 平方米（合 51.277 亩） 。拟建总建筑面积 117072.52 平方米，其中地上建筑面积 98286.70 平方米，包括住宅（ 17 层、20 层） 85728.71 平方米、配套商业 9762.89 平方米、社区服务用房 688.85 平方米、文化活动站用房 487.21 平方米、社区卫生服务站用房 331.11 平方米、物业管理用房 470 平方米、开闭所 172.13 平方米、门岗 99.96 平方米、地下车库出地面部分 387.44 平方米、非机动车停车棚 158.40 平方米； 地下建筑面积 18785.82 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

宗地三（BS17-05-04） 位于郑信路以东、张湖桥路以西、众仁路以南、玉溪路以北区域。该宗地建设用地面积 34408 平方米（合 51.612 亩） 。拟建总建筑面积 114435.57 平方米，其中地上建筑面积 90650.63 平方米，包括住宅（17 层） 78563.38 平方米、配套商业 9325.17 平方米、社区服务用房 1328.07 平方米、物业管理用房 651.69 平方米、门岗 57.96 平方米、公厕 70.8 平方米、垃圾中转站 107.38 平方米、地下车库出地面部分 451.8 平方米、非机动车停车棚 94.38 平方米； 地下建筑面积 23784.94 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

宗地四（BS17-02-04） 位于张湖桥路以东、康庄路以西、永盛西路以南、永昌路以北区域。该宗地建设用地面积 44228.71 平方米（合 66.343 亩） 。拟建总建筑面积 200061.95 平方米，其中地上建筑面积 127011.15

平方米，包括住宅（19、22、24、26 层） 112662.35 平方米、配套商业 8855.10 平方米、幼儿园 2510 平方米、物业管理用房 801.19 平方米、便民店 626.19 平方米、居委会 126.52 平方米、开闭所 174.77 平方米、白事用房 1003.86 平方米、门卫用房 22.32 平方米、公共卫生间 48 平方米、地上非机动车库 180.85 平方米； 地下建筑面积 73050.80 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

宗地五（BS17-06-02） 位于张湖桥路以东、康庄路以西、众仁路以南、玉溪路以北区域。该宗地建设用地面积 27405 平方米（合 41.107 亩） 。拟建总建筑面积 146878.38 平方米，其中地上建筑面积 78373.63 平方米，包括住宅（20、22、24 层） 70731.45 平方米、配套商业 4566.79 平方米、居委会 175.61 平方米、便民店 978.33 平方米、物业管理用房 750.15 平方米、白事用房 1016.4 平方米、门卫用房 22.32 平方米、公共卫生间 48 平方米、地上非机动车库 84.58 平方米； 地下建筑面积 68504.75 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

五宗地建设用地面积共计 181891.07 平方米（合 272.84 亩） 。拟建总建筑面积 728309.86 平方米，其中地上建筑面积 517305.45 平方米，地下建筑面积 211004.41 平方米。地上建筑面积包括住宅（17 层、20 层、19 层、22 层、24 层、26 层） 建筑面积 463685.37 平方米，商业建筑面积 36700.07 平方米，幼儿园建筑面积 2510 平方米、物业及配套用房建筑面积 14410.01 平方米（社区服务用房、文化活动站用房、社区卫生服务站用房、物业管理用房、垃圾收集点、公厕、居委会、开闭所、门岗等） 。地下建筑面积 211004.41 平方米，主要功能为机动车库、非机动车库、设备用房和储藏室。

本项目主要经济技术指标见下表：

宗地一（BS17-01-07） 主要技术指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	平方米	41664.36	合 62.496 亩
2	总建筑面积	平方米	149861.44	
2.1	地上建筑面积	平方米	122983.34	<132525 平方米
2.1.1	住宅	平方米	115999.48	17 层、22 层
2.1.2	配套商业	平方米	4190.12	
2.1.3	社区服务用房	平方米	1325.47	
2.1.4	物业管理用房	平方米	651.69	>建筑面积的 0.4%
2.1.5	门岗	平方米	99.96	
2.1.6	垃圾收集点	平方米	78.04	
2.1.7	公厕	平方米	66.78	30~50 平方米
2.1.8	地下车库出地面部分	平方米	456.18	
2.1.9	非机动车停车棚	平方米	115.62	
2.2	地下建筑面积	平方米	26878.10	
2.2.1	机动车车库	平方米	19653.13	
2.2.2	非机动车车库	平方米	4201.04	
2.2.3	地下室	平方米	3023.93	设备用房和储藏室
3	建筑物占地面积	平方米	9116.57	
4	绿地面积	平方米	17388.53	
5	道路广场面积	平方米	15159.26	
6	容积率		2.96	<3.0
7	绿地率	%	41.73	>30%

8	建筑密度	%	21.89	<30%
9	总套数	户	1426	
10	可居住人数	人	4564	3.2 人/户
11	机动车停车位	个	701	≥1.0 车位/百平方米
11.1	地上车位	个	246	
11.2	地下车位	个	455	
12	非机动车停车位	个	2802	≥1.0 车位/户
12.1	地上车位	个	177	
12.2	地下车位	个	2625	

宗地二（BS17-05-02） 主要技术指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	平方米	34185	合 51.277 亩
2	总建筑面积	平方米	117072.52	
2.1	地上建筑面积	平方米	98286.70	<99137 平方米
2.1.1	住宅	平方米	85728.71	17 层、20 层
2.1.2	配套商业	平方米	9762.89	
2.1.3	社区服务用房	平方米	688.85	
2.1.4	文化活动站用房	平方米	487.21	400~600 平方米
2.1.5	社区卫生服务站用房	平方米	331.11	300~1000 平方米
2.1.6	物业管理用房	平方米	470	>建筑面积的 0.4%
2.1.7	开闭所	平方米	172.13	
2.1.8	门岗	平方米	99.96	
2.1.9	地下车库出地面部分	平方米	387.44	
2.1.10	非机动车停车棚	平方米	158.40	

2.2	地下建筑面积	平方米	18785.82	
2.2.1	机动车车库	平方米	13887.01	
2.2.2	非机动车车库	平方米	1592.28	
2.2.3	地下室	平方米	3306.53	设备用房和储藏室
3	建筑物占地面积	平方米	9857.90	
4	绿地面积	平方米	11430.79	
5	道路广场面积	平方米	12896.31	
6	容积率		2.88	<2.9
7	绿地率	%	33.43	>30%
8	建筑密度	%	28.84	<30%
9	总套数	户	1035	
10	可居住人数	人	3312	3.2 人/户
11	机动车停车位	个	404	≥1.0 车位/百平方米
11.1	地上车位	个	104	
11.2	地下车位	个	300	
12	非机动车停车位	个	1116	≥1.0 车位/户
12.1	地上车位	个	121	
12.2	地下车位	个	995	

宗地三（BS17-05-04） 主要技术指标表

序号	**项目名称**	**单位**	**数量**	**备注**
1	建设用地面积	平方米	34408	合 51.612 亩
2	总建筑面积	平方米	114435.57	
2.1	地上建筑面积	平方米	90650.63	<99783 平方米
2.1.1	住宅	平方米	78563.38	17 层

2.1.2	配套商业	平方米	9325.17	
2.1.3	社区服务用房	平方米	1328.07	
2.1.4	物业管理用房	平方米	651.69	>建筑面积的 0.4%
2.1.5	门岗	平方米	57.96	
2.1.6	公厕	平方米	70.8	30~50 平方米
2.1.7	垃圾中转站	平方米	107.38	
2.1.8	地下车库出地面部分	平方米	451.8	
2.1.9	非机动车停车棚	平方米	94.38	
2.2	地下建筑面积	平方米	23784.94	
2.2.1	机动车车库	平方米	18979.35	
2.2.2	非机动车车库	平方米	1867.96	
2.2.3	地下室	平方米	2937.63	设备用房和储藏室
3	建筑物占地面积	平方米	9242.88	
4	绿地面积	平方米	12040.86	
5	道路广场面积	平方米	13124.26	
6	容积率		2.64	<2.9
7	绿地率	%	34.99	>30%
8	建筑密度	%	26.87	<30%
9	总套数	户	879	
10	可居住人数	人	2813	3.2 人/户
11	机动车停车位	个	404	≥1.0 车位/百平方米
11.1	地上车位	个	183	
11.2	地下车位	个	221	
12	非机动车停车位	个	1312	≥1.0 车位/户

12.1	地上车位	个	145	
12.2	地下车位	个	1167	

宗地四（BS17-02-04） 主要技术指标表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	建设用地面积	平方米	44228.71	合 66.343 亩
2	总建筑面积	平方米	200061.95	
2.1	地上建筑面积	平方米	127011.15	<128621 平方米
2.1.1	住宅	平方米	112662.35	19、22、24、26 层
2.1.2	配套商业	平方米	8855.10	
2.1.3	幼儿园	平方米	2510	9 班
2.1.4	物业管理用房	平方米	801.19	>建筑面积的 0.4%
2.1.5	便民店	平方米	626.19	600 平方米/0.3~0.6 万人
2.1.6	居委会	平方米	126.52	100~200 平方米
2.1.7	开闭所	平方米	174.77	
2.1.8	白事用房	平方米	1003.86	
2.1.9	门卫用房	平方米	22.32	
2.1.10	公共卫生间	平方米	48	30~50 平方米
2.1.11	地上非机动车库	平方米	180.85	
2.2	地下建筑面积	平方米	73050.80	
2.2.1	机动车车库	平方米	56896.6	
2.2.2	非机动车车库	平方米	5692.6	
2.2.3	地下室	平方米	10461.6	设备用房和储藏室
3	建筑物占地面积	平方米	9981.91	
4	绿地面积	平方米	15580.86	

5	道路广场面积	平方米	18789.23	
6	容积率		2.87	<2.9
7	绿地率	%	35.23	>30%
8	建筑密度	%	22.57	<30%
9	总套数	户	1126	
10	可居住人数	人	3604	3.2 人/户
11	机动车停车位	个	1844	≥1.0 车位/户。注： 本地块需要停车位 1243 辆，补 BS17-01-07 地块停车位 601 辆
11.1	地上车位	个	121	
11.2	地下车位	个	1723	
12	非机动车停车位	个	3817	≥1.5 车位/户
12.1	地上车位	个	666	
12.2	地下车位	个	3151	

宗地五（BS17-06-02） 主要技术指标表

序号	**项目名称**	**单位**	**数量**	**备注**
1	建设用地面积	平方米	27405	合 41.107 亩
2	总建筑面积	平方米	146878.38	
2.1	地上建筑面积	平方米	78373.63	<79475 平方米
2.1.1	住宅	平方米	70731.45	20、22、24 层
2.1.2	配套商业	平方米	4566.79	
2.1.3	居委会	平方米	175.61	100~200 平方米
2.1.4	便民店	平方米	978.33	600平方米/0.3~0.6 万人
2.1.5	物业管理用房	平方米	750.15	>建筑面积的 0.4%

2.1.6	白事用房	平方米	1016.4	
2.1.7	门卫用房	平方米	22.32	
2.1.8	公共卫生间	平方米	48	30~50 平方米
2.1.9	地上非机动车库	平方米	84.58	
2.2	地下建筑面积	平方米	68504.75	
2.2.1	机动车车库	平方米	54336.49	
2.2.2	非机动车车库	平方米	4387.2	
2.2.3	地下室	平方米	9781.06	设备用房和储藏室
3	建筑物占地面积	平方米	5727.78	
4	绿地面积	平方米	9602.71	
5	道路广场面积	平方米	12074.51	
6	容积率		2.86	<2.9
7	绿地率	%	35.04	>30%
8	建筑密度	%	20.9	<30%
9	总套数	户	628	
10	可居住人数	人	2010	3.2 人/户
11	机动车停车位	个	1620	≥1.0 车位/户。注： 本地块需要停车位 692 辆，补 BS17-05-02 地块和 BS17-05-03 地块停车位 928 辆。
11.1	地上车位	个	123	
11.2	地下车位	个	1497	
12	非机动车停车位	个	2499	≥1.5 车位/户
12.1	地上车位	个	56	
12.2	地下车位	个	2443	

（二） 项目主体及运作模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位为：郑州市郑东新区建设局，项目建设单位、项目运营单位为：郑州市居安工程管理咨询有限公司。郑州市郑东新区建设局负有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时 足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

主管单位为郑州市郑东新区建设局。

（三） 建设资金来源情况

1．项目总投资

项目总投资 297,005.42 万元，拟申请地方政府专项债券 4,200.00 万元，其余全部为财政资金。

2．资金来源

本项目总投资 297,005.42 万元，拟申请地方政府专项债券 4,200.00 万元， 占总投资比例 1.42%，其余全部为财政资金， 占总投资比例 98.58%。

资金筹措具体安排如下表：

单位： 人民币万元

资金来源	名称	2022 年	比例
一、资本金	财政资金	292,785.42	1.42%
二、发债金额	专项债券资金	4,200.00	98.58%
合计		297,005.42	100.00%

二、项目收益及现金流入预测

（一）本次债券应付本息情况

中牟产业园区白沙安置小区工程项目拟申请债券资金 4,200.00 万元。项目建设期 3 年，运营期为 2 年； 债券分 1 期发行，债券利率为 4.5%，债券存续期内每年偿还利息，5 年期债券从第 3 年开始还本，每年分别偿还本金的 30%、30%、40%，拟申请债券在存续期应还本付息情况如下。

拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

单位： 人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		4,200.00		4,200.00	4.50%	189.90
第二年	4,200.00			4,200.00	4.50%	189.90
第三年	4,200.00		1,266.00	2,954.00	4.50%	189.90
第四年	2,954.00		1,266.00	1,688.00	4.50%	132.93
第五年	1,688.00		1,688.00	0.00	4.50%	75.96
合计		4,200.00	4,200.00			778.59
本息合计				4,998.59		

（二） 现金净流入

1．项目预期收入及支出依据

（1） 分析评价依据

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 相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

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及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（2） 主要参数设定

① 计算期： 债券存续期按 5 年计算，其中： 建设期 3 年，运营期为 2 年；

② 债券存续期： 债券期限 5 年，利息按年付息，5 年期债券从第 3 年开始还本，每年分别偿还本金的 30%、30%、40%；

③ 债券利率： 4.5%；

2. 项目收入预测

该项目申请使用债券资金现金流入通过土地出让实现。相应土地地块位于郑东新区，经查询中国土地交易市场网土地出让信息，郑州市近三年同类土地市场交易价格如下：

金额单位： 人民币万元

序号	单位名称	土地位置	土地用途	土地面积(亩)	成交单价(万元/亩)	宗地编号	成交总额(万元)
1	河南亚通置业有限公司	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	商务金融用地兼零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地（地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的 20%）	26.86608	465.07	郑国土资协-ZD（牟）-（2018）404 号	12,494.52

2	河南郑欧丝路建设发展有限公司	龙湖中环南路南、龙腾二街东	商业用地	82.7785	821.47	郑国土资交易示字（2019） 43 号	68,000.00
3	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	动力北路北、嘉园东路西	商业用地	10.4366	929.42	郑国土资交易示字（2019） 43 号	9,700.00
4	新东润地产有限公司	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	商务金融用地兼零售商业用地、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	70.62	541.66	郑政东出[2020]2 号	38,252.00

根据上表郑州市(住宅、商服)用地的成交情况，郑州市商住土地的出让价格在689.00 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 550.00 万元/亩。土地价格增速方面，郑州市 2019-2021 年全市生产总值(GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 6.5%、3.57%、4.7%，近三年平均增速 4.92%，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预期目标孰低计算土地价格的增长，综合考虑郑州市储备地块的升值空间，按照 3%的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

预计出让产生的净现金流入本项目还款地块为项目腾空土地的出让收入，中牟产业园区白沙安置小区工程项目拆迁安置后可腾退建设用地约 200 亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地 40 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第 2 年开始出让，第 5 年出让完毕，土地出让收入明细如下：

金额单位： 人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入
第一年		550.00	
第二年	10.00	566.50	5,665.00
第三年	10.00	583.50	5,834.95
第四年	10.00	601.00	6,010.00

第五年	10.00	619.03	6,190.30
合计	40.00		23,700.25

3．成本预测具体如下

根据河南省及郑州市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、上缴财政费用、城镇廉租住房保障资金、农田水利建设资金和教育基金，各项计提基金及费用计取标准如下：

（1） 上缴省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅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)，按照土地出让总收入的 3%提取。

（2） 国有土地收益基金

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)规定，按照土地出让总收入的 2%提取。

（3） 农业土地开发资金

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕 38 号)及《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕 49 号)，郑东新区属于第五等，按照出让土地 75 元/㎡*30%提取。

（4） 保障性安居工程资金

根据《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)规定，按照土地出让总收入的 3%提取。

（5） 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)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，按照土地出让总收入扣除土地综合整治成本、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金后收益的 10%提取。

（6） 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)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)规定，按照土地出让总收入扣除土地综合整治成本、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金后收益的 10%提取。

本项目土地出让上缴及计提各项专项基金明细如下：

金额单位： 人民币万元

序号	项目	第三年	第二年	第四年	第五年	合计（万元）
1	上缴省政府	169.95	175.05	180.30	185.71	711.01
2	国有土地收益基金	113.30	116.70	120.20	123.81	474.00
3	农业土地开发资金	17.25	30.00	30.00	30.00	107.25
4	保障性住房建设资金	169.95	175.05	180.30	185.71	711.01
5	农田水利建设资金	519.45	533.82	549.92	566.51	2,169.70
6	教育资金	519.45	533.82	549.92	566.51	2,169.70
合计		1,509.36	1,564.43	1,610.64	1,658.24	6,342.67

4. 项目收益预测

假设本期债券资金所对应的土地收储项目逐年出让。考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等情况后，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位： 人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价(万元/亩)	土地出让收入	计提的各项基金	土地出让净收益
第一年		550.00			
第二年	10.00	566.50	5,665.00	1,509.36	4,155.64
第三年	10.00	583.50	5,834.95	1,564.43	4,270.52
第四年	10.00	601.00	6,010.00	1,610.64	4,399.36
第五年	10.00	619.03	6,190.30	1,658.24	4,532.06
合计	40.00		23,700.25	6,342.67	17,357.58

5. 本息覆盖倍数

拟申请使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，本项目拟用中牟产业园区白沙安置小区工程项目拆迁安置后可腾退建设用地出让收入寻求整个债券项目的融资自求平衡。

本项目在项目收益预测及其所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，可用于资金平衡的项目相关收益为 17,357.58 万元，债券存续期本息合计 4,998.59 万元，计算的本息覆盖倍数为 3.47；

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
	本金	利息	本息合计	
第一年		189.90	189.90	
第二年		189.90	189.90	4,155.64
第三年	1,266.00	189.90	1,455.90	4,270.52
第四年	1,266.00	132.93	1,398.93	4,399.36
第五年	1,688.00	75.96	1,763.96	4,532.06
合计	4,200 00	778 59	4,998 59	17,357 58
本息覆盖倍数			3.47	

三、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对中牟产业园区白沙安置小区工程项目测算，认为中牟产业园区白沙安置小区工程项目预期收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、相关风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中各项收入，以郑州市郑东新区建设局提供的《中牟产业园 区白沙安置小区工程项目可行性研究报告》 作为测算依据，可能因报告中 测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

（本页无正文，为中牟产业园区白沙安置小区工程项目收益与融资平衡专项评价报告签字盖章页）

河南融成会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二二年四月七日　　中国注册会计师：

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91411281877360176X

(1-1)

名　　称　河南嘉成会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　郑州市金水区东风路23号院21号楼25层2511号

执行事务合伙人　宁成国

成立日期　2000年03月09日

合伙期限　长期

经营范围　会计服务；税务服务；审计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

与原件核对无误

登记机关

2018年 02月 09日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南[illegible]会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：宁成民

主任会计师：

经 营 场 所：郑州市金水区东风路26号院21号楼25层2511号

组 织 形 式：普通合伙

执业证书编号：41120003

批准执业文号：豫财会协[2000]15号

批准执业日期：2000年01月31日

与原件核对无误

证书序号：0009919

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　五月八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=7647569696563904593064332170 70

年度检验登记

Annual Renewal Registration

与原件核对无误

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

证书编号：
No. of Certificate 410000320013

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

发证日期：
Date of Issuance 1999 年/y 06 月/m 02 日/d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=7647569696563904593064

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=54607023041305344606869418651B

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.

与原件核对无误

2021年6月30日

证书编号:
No. of Certificate 410000040054

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 /y 1 月 /m 14 日 /d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=54607023041305341

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2021】1579 号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2021】1579号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）作为郑州航空港经济综合试验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局（以下简称“航空港区”）申请使用专项债券的审计机构，我所对郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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号一预测性财务信息的审核》。航空港区对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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。

本总体评价报告仅供航空港区申请使用本期及后期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，航空港区募投项目现金流入预测表公允的反映了郑州航空港经济综合试验区募投项目二期收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

1、航空港区募投项目应付本息情况

航空港区拟就东第一棚户区改造项目5号地块、河东第二棚户区改造项目2号地块、河东第三棚户区改造项目2号地块、河东第三棚户区改造项目3号地块、河东第三棚户区改造项目4号地块、河东第四棚户区改造项目2号地块、河东第四棚户区改造项目4号地块分期申请使用棚户区改造专项债券，合计申请使用专项债券552,600.00万元，2019年实际使用债券资金50,000.00万元，2020年实际使用债券资金16,000.00万元，2021年实际使用债券资金59,700.00万元，2022年计划申请使用债券资金总额127,450.00万元；2023年计划申请使用债券资金总额149,725.00万元；2024年计划申请使用债券资金总额149,725.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，自申请使用债券计息之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

（1）河东第一棚户区改造项目5号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年		8,500.00		8,500.00	
2020年	8,500.00	3,000.00		11,500.00	283.90
2021年	11,500.00	14,300.00		25,800.00	384.10
2022年	25,800.00	40,150.00		65,950.00	826.60
2023年	65,950.00	25,175.00		91,125.00	2,633.35
2024年	91,125.00	25,175.00	8,500.00	107,800.00	3,766.23
2025年	107,800.00		3,000.00	104,800.00	4,615.20
2026年	104,800.00		14,300.00	90,500.00	4,515.00
2027年	90,500.00		40,150.00	50,350.00	4,072.50
2028年	50,350.00		25,175.00	25,175.00	2,265.75
2029年	25,175.00		25,175.00		1,132.88
合计		116,300.00	116,300.00		24,495.50

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（2）河东第二棚户区改造项目2号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年		2,600.00		2,600.00	
2020年	2,600.00	4,000.00		6,600.00	86.84

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021 年	6,600.00	5,000.00		11,600.00	220.44
2022 年	11,600.00	14,500.00		26,100.00	374.82
2023 年	26,100.00	18,300.00		44,400.00	1,027.32
2024 年	44,400.00	18,300.00	2,600.00	60,100.00	1,850.82
2025 年	60,100.00		4,000.00	56,100.00	2,587.48
2026 年	56,100.00		5,000.00	51,100.00	2,453.88
2027 年	51,100.00		14,500.00	36,600.00	2,299.50
2028 年	36,600.00		18,300.00	18,300.00	1647
2029 年	18,300.00		18,300.00		823.5
合计		62,700.00	62,700.00		13,371.60

（3）河东第三棚户区改造项目 2 号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		2,700.00		2,700.00	
2020 年	2,700.00			2,700.00	90.18
2021 年	2,700.00	12,900.00		15,600.00	90.18
2022 年	15,600.00	26,600.00		42,200.00	484.29
2023 年	42,200.00	7,550.00		49,750.00	1,681.29
2024 年	49,750.00	7,550.00	2,700.00	54,600.00	2,021.04
2025 年	54,600.00			54,600.00	2,270.61
2026 年	54,600.00		12,900.00	41,700.00	2,270.61
2027 年	41,700.00		26,600.00	15,100.00	1,876.50
2028 年	15,100.00		7,550.00	7,550.00	679.50
2029 年	7,550.00		7,550.00		339.75
合计		57,300.00	57,300.00		11,803.95

（4）河东第三棚户区改造项目 3 号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		12,600.00		12,600.00	0
2020 年	12,600.00			12,600.00	420.84
2021 年	12,600.00	11,500.00		24,100.00	420.84

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2022 年	24,100.00	10,100.00		81,300.00	773.96
2023 年	34,200.00	23,550.00		81,300.00	1,228.46
2024 年	57,750.00	23,550.00	12,600.00	68,700.00	2,288.21
2025 年	68,700.00			68,700.00	2,927.12
2026 年	68,700.00		11,500.00	57,200.00	2,927.12
2027 年	57,200.00		10,100.00	57,201.00	2,574.00
2028 年	47,100.00		23,550.00	57,202.00	2,119.50
2029 年	23,550.00		23,550.00	57,203.00	1,059.75
合计		81,300.00	81,300.00		16,739.80

（5）河东第三棚户区改造项目 4 号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		4,400.00		4,400.00	
2020 年	4,400.00	3,000.00		7,400.00	146.96
2021 年	7,400.00	9,400.00		16,800.00	247.16
2022 年	16,800.00	28,200.00		45,000.00	527.21
2023 年	45,000.00	33,650.00		78,650.00	1,796.21
2024 年	78,650.00	33,650.00	4,400.00	107,900.00	3,310.46
2025 年	107,900.00		3,000.00	104,900.00	4,677.75
2026 年	104,900.00		9,400.00	95,500.00	4,577.55
2027 年	95,500.00		28,200.00	67,300.00	4,297.50
2028 年	67,300.00		33,650.00	33,650.00	3,028.50
2029 年	33,650.00		33,650.00		1,514.25
合计		112,300.00	112,300.00		24,123.55

（6）河东第四棚户区改造项目 2 号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		8,000.00		8,000.00	
2020 年	8,000.00	3,000.00		11,000.00	267.20
2021 年	11,000.00	3,000.00		14,000.00	367.40
2022 年	14,000.00	2,900.00		16,900.00	457.10

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2023 年	16,900.00	17,050.00		33,950.00	587.60
2024 年	33,950.00	17,050.00	8,000.00	43,000.00	1,354.85
2025 年	43,000.00		3,000.00	40,000.00	1,854.90
2026 年	40,000.00		3,000.00	37,000.00	1,754.70
2027 年	37,000.00		2,900.00	34,100.00	1,665.00
2028 年	34,100.00		17,050.00	17,050.00	1,534.50
2029 年	17,050.00		17,050.00		767.25
合计		51,000.00	51,000.00		10,610.50

（7）河东第四棚户区改造项目 4 号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		11,200.00		11,200.00	
2020 年	11,200.00	3,000.00		14,200.00	374.08
2021 年	14,200.00	3,600.00		17,800.00	474.28
2022 年	17,800.00	5,000.00		22,800.00	581.92
2023 年	22,800.00	24,450.00		47,250.00	806.92
2024 年	47,250.00	24,450.00	11,200.00	60,500.00	1,907.17
2025 年	60,500.00		3,000.00	57,500.00	2,633.34
2026 年	57,500.00		3,600.00	53,900.00	2,533.14
2027 年	53,900.00		5,000.00	48,900.00	2,425.50
2028 年	48,900.00		24,450.00	24,450.00	2,200.50
2029 年	24,450.00		24,450.00		1,100.25
合计		71,700.00	71,700.00		15,037.10

2、销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

航空港区募投项目现金流入全部通过土地出让实现，相应土地全部位于航空港区。

①河东第一棚户区改造项目 5 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积

为 322 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 378,498.90 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金 100,078.26 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 278,420.64 万元。

②河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 176 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 206,881.38 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 54,701.16 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 152,180.22 万元。

③河东第三棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 150 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 176,319.36 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 46,620.30 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 129,699.06 万元。

④河东第三棚户区改造项目 3 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 229 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 269,180.88 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 71,173.68 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 198,007.20 万元。

⑤河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 305 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 358,516.08 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 94,794.66 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土

地出让收入共263,721.42 万元。

⑥河东第四棚户区改造项目2号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为152亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于2024年开始出让，2029年出让完成，6年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为178,670.28万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共47,241.90 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共131,428.38万元。

⑦河东第四棚户区改造项目4号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为195亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于2024年开始出让，2029年出让完成，6年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为229,215.18万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共60,606.42万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共168,608.76万元。（土地交易情况详见附件一）

参照2018年、2019年航空港区土地出让价格以及土地出让价格增长率，结合土地位置因素，基于谨慎性原则，暂定2019年居住用地土地出让综合均价为800万/亩；以后每年土地出让价增长率参考港区2018年、2019年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地的年增长率为8%。

（2）销售产生的净现金流入

假设航空港区募投项目改造地块土地自2021年开始出让土地，七年内完成出让。根据对债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
1	河东第一棚户区改造项目5号地块土地出让预期收入	278,420.64	参见附件二
2	河东第二棚户区改造项目2号地块土地出让预期收入	152,180.22	参见附件三
3	河东第三棚户区改造项目2号地块土地出让预期收入	129,699.06	参见附件四
4	河东第三棚户区改造项目3号地块土地出让预期收入	198,007.20	参见附件五
5	河东第三棚户区改造项目4号地块土地出让预期收入	263,721.42	参见附件六
6	河东第四棚户区改造项目2号地块土地出让预期收入	131,428.38	参见附件七

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
7	河东第四棚户区改造项目4号地块土地出让预期收入	168,608.76	参见附件八
	合计	1,322,065.68	

3、航空港区募投项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

航空港区募投项目收益属于政府的棚改项目土地出让专项收入产生的现金流入，按2019年GDP目标增速8.00%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下：

（1）河东第一棚户区改造项目5号地块项目总投资约为145,427.41万元；计划安排财政资金29,127.41万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为116,300.00万元，2019年实际使用债券资金为8,500.00万元，实际债券利率3.34%；2020年实际使用债券资金为3,000.00万元，实际债券利率3.34%；2021年实际使用债券资金14,300.00万元，共发行5期，每期对应利率3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划申请棚改专项债券金额为40,150.00万元；2023年计划申请棚改专项债券金额为25,175.00万元；2024年计划申请棚改专项债券金额为25,175.00万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为1.98。

表3-1：河东第一棚户区改造项目5号地块按2019年GDP目标增速8.00%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		283.90	283.90	
2021年		384.10	384.10	
2022年		826.60	826.60	
2023年		2,633.35	2,633.35	
2024年	8,500.00	3,766.23	12,266.23	46,403.44
2025年	3,000.00	4,615.20	7,615.20	46,403.44
2026年	14,300.00	4,515.00	18,815.00	46,403.44
2027年	40,150.00	4,072.50	44,222.50	46,403.44
2028年	25,175.00	2,265.75	27,440.75	46,403.44

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2029 年	25,175.00	1,132.88	26,307.88	46,403.44
合计	116,300.00	24,495.50	140,795.50	278,420.64
本息覆盖倍数				1.98

（2）河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 78,384.30 万元；计划安排财政资金 15,684.30 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 62,700.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 2,600.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 4,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 5,000.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请棚改专项债券金额为 14,500.00 万元；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 18,300.00 万元；2024 年计划申请棚改专项债券金额为 18,300.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 2.00。

表 3-2：河东第二棚户区改造项目 2 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		86.84	86.84	
2021 年		220.44	220.44	
2022 年		374.82	374.82	
2023 年		1,027.32	1,027.32	
2024 年	2,600.00	1,850.82	4,450.82	25,363.37
2025 年	4,000.00	2,587.48	6,587.48	25,363.37
2026 年	5,000.00	2,453.88	7,453.88	25,363.37
2027 年	14,500.00	2,299.50	16,799.50	25,363.37
2028 年	18,300.00	1,647.00	19,947.00	25,363.37
2029 年	18,300.00	823.50	19,123.50	25,363.37
合计	62,700.00	13,371.60	76,071.60	152,180.22
本息覆盖倍数				2.00

（3）河东第三棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 71,724.14 万元；计

划安排财政资金14,424.14万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为57,300.00万元，河东第三棚户区改造项目2号地块2019年实际使用债券资金2,700.00万元，实际债券利率3.34%；2021年实际使用债券资金12,900.00万元，共发行5期，每期对应利率3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划申请棚改专项债券金额为26,600.00万元；2023年计划申请棚改专项债券金额为7,550.00万元；2024年计划申请棚改专项债券金额为7,550.00万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为1.88。

表3-3：河东第三棚户区改造项目2号地块按2019年GDP目标增速8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		90.18	90.18	
2021年		90.18	90.18	
2022年		484.29	484.29	
2023年		1,681.29	1,681.29	
2024年	2,700.00	2,021.04	4,721.04	21,616.51
2025年		2,270.61	2,270.61	21,616.51
2026年	12,900.00	2,270.61	15,170.61	21,616.51
2027年	26,600.00	1,876.50	28,476.50	21,616.51
2028年	7,550.00	679.50	8,229.50	21,616.51
2029年	7,550.00	339.75	7,889.75	21,616.51
合计	57,300.00	11,803.95	69,103.95	129,699.06
本息覆盖倍数				1.88

（4）河东第三棚户区改造项目3号地块项目总投资约为101,725.47万元，计划安排财政资金20,425.47万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为81,300.00万元，2019年实际使用债券资金为12,600.00万元，实际债券利率3.34%；2021年实际使用债券资金11,500.00万元，共发行5期，每期对应利率3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划申请棚改专项债券金额为10,100.00万元；2023年计划申请棚改专项债券金额为23,550.00万元；2024年计划申请棚改专项债券金额为23,550.00万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本

付息的覆盖倍数为 2.02。

表 3-4：河东第三棚户区改造项目 3 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		420.84	420.84	
2021 年		420.84	420.84	
2022 年		773.96	773.96	
2023 年		1,228.46	1,228.46	
2024 年	12,600.00	2,288.21	14,888.21	33,001.20
2025 年		2,927.12	2,927.12	33,001.20
2026 年	11,500.00	2,927.12	14,427.12	33,001.20
2027 年	10,100.00	2,574.00	12,674.00	33,001.20
2028 年	23,550.00	2,119.50	25,669.50	33,001.20
2029 年	23,550.00	1,059.75	24,609.75	33,001.20
合计	81,300.00	16,739.80	98,039.80	198,007.20
本息覆盖倍数				2.02

（5）河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 140,400.08 万元；计划安排财政资金 28,100.08 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 112,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 4,400.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 9,400.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请棚改专项债券金额为 28,200.00 万元；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 33,650.00 万元；2024 年计划申请棚改专项债券金额为 33,650.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.93。

表 3-5：河东第三棚户区改造项目 4 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		146.96	146.96	
2021 年		247.16	247.16	
2022 年		527.21	527.21	
2023 年		1,796.21	1,796.21	
2024 年	4,400.00	3,310.46	7,710.46	43,953.57
2025 年	3,000.00	4,677.75	7,677.75	43,953.57
2026 年	9,400.00	4,577.55	13,977.55	43,953.57
2027 年	28,200.00	4,297.50	32,497.50	43,953.57
2028 年	33,650.00	3,028.50	36,678.50	43,953.57
2029 年	33,650.00	1,514.25	35,164.25	43,953.57
合计	112,300.00	24,123.55	136,423.55	263,721.42
本息覆盖倍数				1.93

（6）河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 67,802.90 万元，计划安排财政资金 16,802.90 万元，该子项计划申请使用棚改专项债券资金为 51,000.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 8,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请棚改专项债券金额为 2,900.00 万元；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 17,050.00 万元；2024 年计划申请棚改专项债券金额为 17,050.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 2.13。

表 3-6：河东第四棚户区改造项目 2 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		267.20	267.20	
2021 年		367.40	367.40	
2022 年		457.10	457.10	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		587.60	587.60	
2024 年	8,000.00	1,354.85	9,354.85	21,904.73
2025 年	3,000.00	1,854.90	4,854.90	21,904.73
2026 年	3,000.00	1,754.70	4,754.70	21,904.73
2027 年	2,900.00	1,665.00	4,565.00	21,904.73
2028 年	17,050.00	1,534.50	18,584.50	21,904.73
2029 年	17,050.00	767.25	17,817.25	21,904.73
合计	51,000.00	10,610.50	61,610.50	131,428.38
本息覆盖倍数				2.13

（7）河东第四棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 95,430.81 万元，计划安排财政资金 23,730.81 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 71,700.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 11,200.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 3,600.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请棚改专项债券金额为 5,000.00 万元；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 24,450.00 万元；2024 年计划申请棚改专项债券金额为 24,450.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.94。

表 3-7：河东第四棚户区改造项目 4 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		374.08	374.08	
2021 年		474.28	474.28	
2022 年		581.92	581.92	
2023 年		806.92	806.92	
2024 年	11,200.00	1,907.17	13,107.17	28,101.46
2025 年	3,000.00	2,633.34	5,633.34	28,101.46
2026 年	3,600.00	2,533.14	6,133.14	28,101.46

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年	5,000.00	2,425.50	7,425.50	28,101.46
2028 年	24,450.00	2,200.50	26,650.50	28,101.46
2029 年	24,450.00	1,100.25	25,550.25	28,101.46
合计	71,700.00	15,037.10	86,737.10	168,608.76
本息覆盖倍数				1.94

综上，郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期总投资约为700,895.11万元，其中计划安排财政资金148,295.11万元，计划申请使用棚改专项债券资金总额为552,600.00万元，本项目已于2019年使用债券资金50,000.00万元，2020年使用债券资金16,000.00万元；2021年使用债券资金59,700.00万元；2022年本项目七个子项目计划使使用债券资金总额127,450.00万元，2023年计划申请使用债券资金149,725.00万元，2024年计划申请使用债券资金149,725.00万元，该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的总体覆盖倍数为1.98。

表3-8：郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期按2019年GDP目标增速8%的比例计算土地价格增长的情况下的总体本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		1,670.00	1,670.00	
2021 年		2,204.40	2,204.40	
2022 年		4,025.90	4,025.90	
2023 年		9,761.15	9,761.15	
2024 年	50,000.00	16,498.78	66,498.78	220,344.28
2025 年	16,000.00	21,566.40	37,566.40	220,344.28
2026 年	59,700.00	21,032.00	80,732.00	220,344.28
2027 年	127,450.00	19,210.50	146,660.50	220,344.28
2028 年	149,725.00	13,475.25	163,200.25	220,344.28
2029 年	149,725.00	6,737.63	156,462.63	220,344.28
合计	552,600.00	116,182.00	668,782.00	1,322,065.68

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数				1.98

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为郑州航空港经济综合试验区（郑州新郑综合保税区）棚户区建设项目二期可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为航空港区棚改提供足够的资金支持，保证河东四号安置区棚户区改造项目、河东六号安置区棚户区改造项目、河东七号安置区棚户区改造项目、河东九号安置区棚户区改造项目、河东一号安置区棚户区改造项目、河东二号安置区棚户区改造项目、河东三号安置区棚户区改造项目、河东五号安置区棚户区三期改造项目、河东九号安置区棚户区四期改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师：

中国·郑州　　二〇二一年十二月二十六日

附件一：航空港区土地出让价格参考表

宗地编号	面积（平方米）	用途	金额（万元）	单价（万元/亩）	成交日期
郑港出〔2018〕140号（网）	58.59	住宅用地	51798	884.14	2018年10月
郑港出〔2018〕166号（网）	112.05	住宅用地	78779	703.1	2018年10月
郑港出（2018）141号（网）	81.45	住宅用地	74630	916.31	2018年8月
郑港出〔2018〕52号（网）	73.40	住宅用地	57122	778.18	2018年6月
郑港出〔2018〕53号（网）	65.34	住宅用地	51266	784.58	2018年6月
郑港出〔2018〕54号（网）	48.78	住宅用地	38238	783.83	2018年6月
郑港出〔2018〕56号（网）	55.19	住宅用地	40369	731.5	2018年6月
2018年土地出让价格平均值797.37万元/亩					
郑港出〔2019〕101号（网）	4.50	住宅用地	5448.00	1210.63	2019年12月
郑港出〔2019〕114号（网）	57.44	住宅用地	41425.00	721.14	2019年12月
郑港出〔2019〕115号（网）	69.45	住宅用地	50146.00	722.09	2019年12月
郑港出〔2019〕116号（网）	72.89	住宅用地	58331.00	800.23	2019年12月
2019年土地出让价格平均值863.52万元/亩					

附件二：河东第一棚户区改造项目5号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	63,083.15	63,083.15	63,083.15	63,083.15	63,083.15	63,083.15	382,998.13
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	53.67	53.67	53.67	53.67	53.67	53.67	322.00
2	土地出让基金及费用	万元	5,078.85	5,078.85	5,078.85	5,078.85	5,078.85	5,078.85	30,473.11
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	11,354.97
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,261.66	1,261.66	1,261.66	1,261.66	1,261.66	1,261.66	7,569.98
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	193.20
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	11,354.97
3	土地出让净收益	万元	58,004.30	58,004.30	58,004.30	58,004.30	58,004.30	58,004.30	348,025.80
4	土地收益提取各类资金	万元							
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的10%	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	34,802.58
4.2	教育资金	土地出让净收益的10%	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	34,802.58
5	计提总金额	万元	16,679.71	16,679.71	16,679.71	16,679.71	16,679.71	16,679.71	100,078.27
6	土地出让净收入	万元	46,403.44	46,403.44	46,403.44	46,403.44	46,403.44	46,403.44	278,420.64

附件三：河东第二棚户区改造项目2号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	34,480.23	34,480.23	34,480.23	34,480.23	34,480.23	34,480.23	206,881.39
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	29.33	29.33	29.33	29.33	29.33	29.33	176.00
2	土地出让基金及费用	万元	2,776.02	2,776.02	2,776.02	2,776.02	2,776.02	2,776.02	16,656.11
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	6,206.44
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	689.60	689.60	689.60	689.60	689.60	689.60	4,137.63
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	105.60
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	6,206.44
3	土地出让净收益	万元	31,704.21	31,704.21	31,704.21	31,704.21	31,704.21	31,704.21	190,225.28
4	土地收益提取各类资金	万元	6,340.84	6,340.84	6,340.84	6,340.84	6,340.84	6,340.84	38,045.06
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的10%	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	19,022.53
4.2	教育资金	土地出让净收益的10%	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	19,022.53
5	计提总金额	万元	9,116.86	9,116.86	9,116.86	9,116.86	9,116.86	9,116.86	54,701.17
6	土地出让净收入	万元	25,363.37	25,363.37	25,363.37	25,363.37	25,363.37	25,363.37	152,180.23

附件四：河东第三棚户区改造项目2号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	29,386.56	29,386.56	29,386.56	29,386.56	29,386.56	29,386.56	176,319.37
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	150.00
2	土地出让基金及费用	万元	2,365.92	2,365.92	2,365.92	2,365.92	2,365.92	2,365.92	14,195.55
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	881.60	881.60	881.60	881.60	881.60	881.60	5,289.58
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	587.73	587.73	587.73	587.73	587.73	587.73	3,526.39
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	90.00
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	881.60	881.60	881.60	881.60	881.60	881.60	5,289.58
3	土地出让净收益	万元	27,020.64	27,020.64	27,020.64	27,020.64	27,020.64	27,020.64	162,123.82
4	土地收益提取各类资金	万元	5,404.13	5,404.13	5,404.13	5,404.13	5,404.13	5,404.13	32,424.76
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的10%	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	16,212.38
4.2	教育资金	土地出让净收益的10%	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	16,212.38
5	计提总金额	万元	7,770.05	7,770.05	7,770.05	7,770.05	7,770.05	7,770.05	46,620.31
6	土地出让净收入	万元	21,616.51	21,616.51	21,616.51	21,616.51	21,616.51	21,616.51	129,699.06

附件五：河东第三棚户区改造项目3号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	44,863.48	44,863.48	44,863.48	44,863.48	44,863.48	44,863.48	269,180.90
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	38.17	38.17	38.17	38.17	38.17	38.17	229.00
2	土地出让基金及费用	万元	3,611.98	3,611.98	3,611.98	3,611.98	3,611.98	3,611.98	21,671.87
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	8,075.43
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	897.27	897.27	897.27	897.27	897.27	897.27	5,383.62
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	137.40
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	8,075.43
3	土地出让净收益	万元	41,251.51	41,251.51	41,251.51	41,251.51	41,251.51	41,251.51	247,509.03
4	土地收益提取各类资金	万元	8,250.30	8,250.30	8,250.30	8,250.30	8,250.30	8,250.30	49,501.81
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的10%	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	24,750.90
4.2	教育资金	土地出让净收益的10%	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	24,750.90
5	计提总金额	万元	11,862.28	11,862.28	11,862.28	11,862.28	11,862.28	11,862.28	71,173.68
6	土地出让净收入	万元	33,001.20	33,001.20	33,001.20	33,001.20	33,001.20	33,001.20	198,007.23

附件六：河东第三棚户区改造项目4号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	59,752.68	59,752.68	59,752.68	59,752.68	59,752.68	59,752.68	358,516.05
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	305.00
2	土地出让基金及费用	万元	4,810.71	4,810.71	4,810.71	4,810.71	4,810.71	4,810.71	28,864.28
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	10,755.48
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	7,170.32
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	30.50	30.50	30.50	30.50	30.50	30.50	183.00
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	10,755.48
3	土地出让净收益	万元	54,941.96	54,941.96	54,941.96	54,941.96	54,941.96	54,941.96	329,651.77
4	土地收益提取各类资金	万元	10,988.39	10,988.39	10,988.39	10,988.39	10,988.39	10,988.39	65,930.35
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的10%	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	32,965.18
4.2	教育资金	土地出让净收益的10%	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	32,965.18
5	计提总金额	万元	15,799.11	15,799.11	15,799.11	15,799.11	15,799.11	15,799.11	94,794.64
6	土地出让净收入	万元	43,953.57	43,953.57	43,953.57	43,953.57	43,953.57	43,953.57	263,721.41

附件七：河东第四棚户区改造项目2号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	29,778.38	29,778.38	29,778.38	29,778.38	29,778.38	29,778.38	178,670.29
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	25.33	25.33	25.33	25.33	25.33	25.33	152.00
2	土地出让基金及费用	万元	2,397.47	2,397.47	2,397.47	2,397.47	2,397.47	2,397.47	14,384.82
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	5,360.11
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	595.57	595.57	595.57	595.57	595.57	595.57	3,573.41
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	91.20
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	5,360.11
3	土地出让净收益	万元	27,380.91	27,380.91	27,380.91	27,380.91	27,380.91	27,380.91	164,285.47
4	土地收益提取各类资金	万元	5,476.18	5,476.18	5,476.18	5,476.18	5,476.18	5,476.18	32,857.09
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的10%	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	16,428.55
4.2	教育资金	土地出让净收益的10%	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	16,428.55
5	计提总金额	万元	7,873.65	7,873.65	7,873.65	7,873.65	7,873.65	7,873.65	47,241.92
6	土地出让净收入	万元	21,904.73	21,904.73	21,904.73	21,904.73	21,904.73	21,904.73	131,428.38

附件八：河东第四棚户区改造项目4号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	38,202.53	38,202.53	38,202.53	38,202.53	38,202.53	38,202.53	229,215.18
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	195.00
2	土地出让基金及费用	万元	3,075.70	3,075.70	3,075.70	3,075.70	3,075.70	3,075.70	18,454.21
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	6,876.46
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	764.05	764.05	764.05	764.05	764.05	764.05	4,584.30
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	117.00
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	6,876.46
3	土地出让净收益	万元	35,126.83	35,126.83	35,126.83	35,126.83	35,126.83	35,126.83	210,760.97
4	土地收益提取各类资金	万元	7,025.37	7,025.37	7,025.37	7,025.37	7,025.37	7,025.37	42,152.19
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的10%	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	21,076.10
4.2	教育资金	土地出让净收益的10%	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	21,076.10
5	计提总金额	万元	10,101.07	10,101.07	10,101.07	10,101.07	10,101.07	10,101.07	60,606.41
6	土地出让净收入	万元	28,101.46	28,101.46	28,101.46	28,101.46	28,101.46	28,101.46	168,608.77

请于[illegible]前按时参加年报

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　非公司私营企业

执行事务合伙人　孙寒力

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

与原件核对一致

登记机关　郑州市市场监督管理局

2019　年　09　月　23　日

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙寒[redacted]

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与止光北街交叉口三鼎[redacted]务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
4101011686282

与原件核对一致

证书序号：0009918

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年四月二十日

中华人民共和国财政部制

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：110100750027
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011 年 01 月 10 日
Date of Issuance

2020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.

2021年6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.

河南恒新会计师事务所 4101011686282

与原件核对一致

姓　　名 Full name 孙寒力
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1981-12-20
工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410105198112201061

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 110001640066

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 2008 年 05 月 12 日

2020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.

2021年6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.

2021年3月30日

与原件核对一致

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name 朱越男

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103056452X

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目三期项目收益与融资自求平衡专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

目　录

一、专项评价报告 1-14

二、专项评价报告附件

1、项目所在地及周边地区2018年、2019年住宅用地土地出让价格表 15

2、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目三期债券存续期间项目收益预测表 16-22

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）
河东棚户区改造项目三期
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫新专审字【2021】1580号

我们接受委托，对郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造项目（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号一预测性财务信息的审核》。郑州市对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金585,860.00万元（以下简称“本期债券”）及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对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：

1、航空港区募投项目应付本息情况

航空港区拟就河东第一棚户区3号地建设项目、河东第一棚户区6号地建设项目、河东第二棚户区4号地建设项目、河东第二棚户区5号地建设项目、河东第二棚户区7号地建设项目、锦绣茶园安置区建设项目、锦绣柳园安置区建设项目共7个子项目分期申请使用棚户区改造专项债券，本项目计划申请使用政府专项债券资金585,860.00万元，根据项目建设进度、工期安排等因素，已于2020年使用政府专项债券资金3,400.00万元，已于2021年申请政府专项债券资金103,710.00万元，2022年计划申请使用政府专项债券资金169,100.00万元；2023年计划申请使用政府专项债券资金154,830.00万元；2024年计划申请使用政府专项债券资金154,820.00万元。

2022年计划申请使用政府专项债券资金总额度为169,100.00万元，期限5年，假设债券票面利率4.50%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。自债券申请之日起债券存续期应还本付息情况如下：

（1）河东第一棚户区3号地建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2021年		24,300.00		24,300.00		
2022年	24,300.00	17,300.00		41,600.00	747.62	747.62
2023年	41,600.00	19,180.00		60,780.00	1,526.12	1,526.12
2024年	60,780.00	19,180.00		79,960.00	2,389.22	2,389.22
2025年	79,960.00			79,960.00	3,252.32	3,252.32
2026年	79,960.00		24,300.00	55,660.00	3,252.32	27,552.32

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2027 年	55,660.00		17,300.00	38,360.00	2,504.70	19,804.70
2028 年	38,360.00		19,180.00	19,180.00	1,726.20	20,906.20
2029 年	19,180.00		19,180.00		863.10	20,043.10
合计		79,960.00	79,960.00	399,800.00	16,261.60	96,221.60

（2）河东第一棚户区 6 号地建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2020 年		3,400.00		3,400.00		
2021 年	3,400.00	22,810.00		26,210.00	113.56	113.56
2022 年	26,210.00	31,100.00		57,310.00	812.54	812.54
2023 年	57,310.00	22,950.00		80,260.00	2,212.04	2,212.04
2024 年	80,260.00	22,940.00		103,200.00	3,244.79	3,244.79
2025 年	103,200.00		3,400.00	99,800.00	4,277.09	7,677.09
2026 年	99,800.00		22,810.00	76,990.00	4,163.53	26,973.53
2027 年	76,990.00		31,100.00	45,890.00	3,464.55	34,564.55
2028 年	45,890.00		22,950.00	22,940.00	2,065.05	25,015.05
2029 年	22,940.00		22,940.00		1,032.30	23,972.30
合计		103,200.00	103,200.00		21,385.45	124,585.45

（3）河东第二棚户区 4 号地建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2020 年						
2021 年		3,200.00		3,200.00		0.00

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2022 年	3,200.00	18,000.00		21,200.00	104.32	104.32
2023 年	21,200.00	32,650.00		53,850.00	914.32	914.32
2024 年	53,850.00	32,650.00		86,500.00	2,383.57	2,383.57
2025 年	86,500.00			86,500.00	3,852.82	3,852.82
2026 年	86,500.00		3,200.00	83,300.00	3,852.82	7,052.82
2027 年	83,300.00		18,000.00	65,300.00	3,748.50	21,748.50
2028 年	65,300.00		32,650.00	32,650.00	2,938.50	35,588.50
2029 年	32,650.00		32,650.00		1,469.25	34,119.25
合计		86,500.00	86,500.00		19,264.10	105,764.10

（4）河东第二棚户区 5 号地建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2020 年						
2021 年		16,100.00		16,100.00		
2022 年	16,100.00	48,000.00		64,100.00	494.95	494.95
2023 年	64,100.00	12,000.00		76,100.00	2,654.95	2,654.95
2024 年	76,100.00	12,000.00		88,100.00	3,194.95	3,194.95
2025 年	88,100.00			88,100.00	3,734.95	3,734.95
2026 年	88,100.00		16,100.00	72,000.00	3,734.95	19,834.95
2027 年	72,000.00		48,000.00	24,000.00	3,240.00	51,240.00
2028 年	24,000.00		12,000.00	12,000.00	1,080.00	13,080.00
2029 年	12,000.00		12,000.00		540.00	12,540.00
合计		88,100.00	88,100.00		18,674.75	106,774.75

（5）河东第二棚户区 7 号地建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2020 年						
2021 年		6,900.00		6,900.00		
2022 年	6,900.00	30,000.00		36,900.00	214.14	214.14
2023 年	36,900.00	4,850.00		41,750.00	1,564.14	1,564.14
2024 年	41,750.00	4,850.00		46,600.00	1,782.39	1,782.39
2025 年	46,600.00			46,600.00	2,000.64	2,000.64
2026 年	46,600.00		6,900.00	39,700.00	2,000.64	8,900.64
2027 年	39,700.00		30,000.00	9,700.00	1,786.50	31,786.50
2028 年	9,700.00		4,850.00	4,850.00	436.50	5,286.50
2029 年	4,850.00		4,850.00		218.25	5,068.25
合计		46,600.00	46,600.00		10,003.20	56,603.20

（6）锦绣茶园安置区建设项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2020 年						
2021 年		22,000.00		22,000.00		
2022 年	22,000.00	12,800.00		34,800.00	663.90	663.90
2023 年	34,800.00	46,750.00		81,550.00	1,239.90	1,239.90
2024 年	81,550.00	46,750.00		128,300.00	3,343.65	3,343.65
2025 年	128,300.00			128,300.00	5,447.40	5,447.40
2026 年	128,300.00		22,000.00	106,300.00	5,447.40	27,447.40
2027 年	106,300.00		12,800.00	93,500.00	4,783.50	17,583.50
2028 年	93,500.00		46,750.00	46,750.00	4,207.50	50,957.50

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2029 年	46,750.00		46,750.00		2,103.75	48,853.75
合计		128,300.00	128,300.00		27,237.00	155,537.00

（7）锦绣柳园安置区棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
2020 年						
2021 年		8,400.00		8,400.00		
2022 年	8,400.00	11,900.00		20,300.00	251.16	251.16
2023 年	20,300.00	16,450.00		36,750.00	786.66	786.66
2024 年	36,750.00	16,450.00		53,200.00	1,526.91	1,526.91
2025 年	53,200.00			53,200.00	2,267.16	2,267.16
2026 年	53,200.00		8,400.00	44,800.00	2,267.16	10,667.16
2027 年	44,800.00		11,900.00	32,900.00	2,016.00	13,916.00
2028 年	32,900.00		16,450.00	16,450.00	1,480.50	17,930.50
2029 年	16,450.00		16,450.00		740.25	17,190.25
合计		53,200.00	53,200.00		11,335.80	64,535.80

2、现金流入基本假设条件及依据

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目现金流入通过土地出让实现。

相应土地全部位于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区），经查询中国土地市场网郑州市土地出让信息，2018 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均

单价约为863.52万元/亩，增长率为8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目2020年拟待出让居住用地的土地出让价为864.00万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区2018年、2019年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为8.00%；本项目计划2025年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2025年居住用地土地出让单价预估为1,269.50万元/亩，分5年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。（土地交易情况详见附件一）

3、现金流出

本项目现金流出主要是按土地出让收入规定计提的相关费用和基金，包括上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障安居工程资金、出让业务费、新增建设用地有偿使用费、教育资金及农田水利建设资金等，

假设郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目改造地块土地自2021年开始土地挂牌交易，五年内出让完成，根据对债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
1	河东第一棚户区3号地建设项目	223,560.77	参见附件二
2	河东第一棚户区6号地建设项目	291,997.74	参见附件三
3	河东第二棚户区4号地建设项目	228,123.24	参见附件四
4	河东第二棚户区5号地建设项目	228,123.24	参见附件五
5	河东第二棚户区7号地建设项目	118,624.08	参见附件六
6	锦绣茶园安置区建设项目	374,122.11	参见附件七
7	锦绣柳园安置区建设项目	145,998.87	参见附件八
合计		1,610,550.05	

4、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，按2019年GDP目标增速8%的计算土地价格和配套商业设施出售价格的增速的情况下：

（1）河东第一棚户区3号地建设项目计划申请使用政府专项债券资金79,960.00万元，其中：2021年已申请债券资金24,300.00万元，共发行5期，每期对应利率3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划申请债券资金17,300.00万元，2023年计划申请使用债券资金19,180.00万元，2024年计划申请使用债券资金19,180.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期还本付息总额为96,221.60万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为223,560.77万元，覆盖倍数约为2.32。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021年				
2022年		747.62	747.62	
2023年		1,526.12	1,526.12	
2024年		2,389.22	2,389.22	
2025年		3,252.32	3,252.32	44,712.15
2026年	24,300.00	3,252.32	27,552.32	44,712.15
2027年	17,300.00	2,504.70	19,804.70	44,712.15
2028年	19,180.00	1,726.20	20,906.20	44,712.15
2029年	19,180.00	863.10	20,043.10	44,712.15
合计	79,960.00	16,261.60	96,221.60	223,560.77
本息覆盖倍数				2.32

（2）河东第一棚户区6号地建设项目计划计划申请使用政府专项债券资金103,200.00万元，其中：2020年已经使用债券资金3,400.00万元，实际债券利率3.34%；2021年已申请债券资金22,810.00万元，共发行5期，每期对应利率3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划申请债券资金31,100.00万元，2023年计划申请使用债券资金22,950.00万元，2024年计划申请使用债券资金22,940.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期还本付息总额为124,585.45万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为291,997.74万元，覆盖倍数约为2.34。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021		113.56	113.56	
2022		812.54	812.54	
2023		2,212.04	2,212.04	
2024		3,244.79	3,244.79	
2025	3,400.00	4,277.09	7,677.09	58,399.55
2026	22,810.00	4,163.53	26,973.53	58,399.55
2027	31,100.00	3,464.55	34,564.55	58,399.55
2028	22,950.00	2,065.05	25,015.05	58,399.55
2029	22,940.00	1,032.30	23,972.30	58,399.55
合计	103,200.00	21,385.45	124,585.45	291,997.74
本息覆盖倍数				2.34

（3）河东第二棚户区4号地建设项目计划申请使用政府专项债券资金86,500.00万元，其中：2021年已申请债券资金3,200.00万元，共发行5期，每期对应利率3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划申请债券资金18,000.00万元，2023年计划申请使用债券资金32,650.00万元，2024年计划申请使用债券资金32,650.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期还本付息总额为105,764.10万元，剩余用于偿还债券本息

资金总额预计228,123.24万元，覆盖倍数约为2.16。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021				
2022		104.32	104.32	
2023		914.32	914.32	
2024		2,383.57	2,383.57	
2025		3,852.82	3,852.82	45,624.65
2026	3,200.00	3,852.82	7,052.82	45,624.65
2027	18,000.00	3,748.50	21,748.50	45,624.65
2028	32,650.00	2,938.50	35,588.50	45,624.65
2029	32,650.00	1,469.25	34,119.25	45,624.65
合计	86,500.00	19,264.10	105,764.10	228,123.24
本息覆盖倍数				2.16

（4）河东第二棚户区5号地建设项目计划申请使用政府专项债券资金88,100.00万元，其中：2021年已申请债券资金16,100.00万元，共发行5期，每期对应利率3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划申请债券资金48,000.00万元，2023年计划申请使用债券资金12,000.00万元，2024年计划申请使用债券资金12,000.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期还本付息总额为106,774.75万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计228,123.24万元，覆盖倍数约为2.14。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021				
2022		494.95	494.95	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023		2,654.95	2,654.95	
2024		3,194.95	3,194.95	
2025		3,734.95	3,734.95	45,624.65
2026	16,100.00	3,734.95	19,834.95	45,624.65
2027	48,000.00	3,240.00	51,240.00	45,624.65
2028	12,000.00	1,080.00	13,080.00	45,624.65
2029	12,000.00	540.00	12,540.00	45,624.65
合计	88,100.00	18,674.75	106,774.75	228,123.24
本息覆盖倍数				2.14

（5）河东第二棚户区 7 号地建设项目计划申请使用政府专项债券资金 46,600.00 万元，其中：2021 年已申请债券资金 6,900.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请债券资金 30,000.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 4,850.00 万元，2024 年计划申请使用债券资金 4,850.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期还本付息总额为 56,603.20 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 118,624.08 万元，覆盖倍数约为 2.10。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021				
2022		214.14	214.14	
2023		1,564.14	1,564.14	
2024		1,782.39	1,782.39	
2025		2,000.64	2,000.64	23,724.82
2026	6,900.00	2,000.64	8,900.64	23,724.82
2027	30,000.00	1,786.50	31,786.50	23,724.82
2028	4,850.00	436.50	5,286.50	23,724.82

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2029	4,850.00	218.25	5,068.25	23,724.82
合计	46,600.00	10,003.20	56,603.20	118,624.08
本息覆盖倍数				2.10

（6）锦绣茶园安置区改造项目锦绣茶园安置区计划申请使用政府专项债券资金128,300.00万元，其中：2021年已申请债券资金22,000.00万元，共发行5期，每期对应利率3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年计划申请债券资金12,800.00万元，2023年计划申请使用债券资金46,750.00万元，2024年计划申请使用债券资金46,750.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期还本付息总额为155,537.00万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为374,122.11万元，覆盖倍数约为2.41。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021				
2022		663.90	663.9	
2023		1,239.90	1,239.90	
2024		3,343.65	3,343.65	
2025		5,447.40	5,447.40	74,824.42
2026	22,000.00	5,447.40	27,447.40	74,824.42
2027	12,800.00	4,783.50	17,583.50	74,824.42
2028	46,750.00	4,207.50	50,957.50	74,824.42
2029	46,750.00	2,103.75	48,853.75	74,824.42
合计	128,300.00	27,237.00	155,537.00	374,122.11
本息覆盖倍数				2.41

（7）锦绣柳园安置区建设项目计划申请使用政府专项债券资金53,200.00万元，其中：2021年已申请债券资金8,400.00万元，共发行5期，每期对应利率

3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请债券资金 11,900.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 16,450.00 万元，2024 年计划申请使用债券资金 16,450.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期还本付息总额为 64,535.80 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 145,998.87 万元，覆盖倍数约为 2.26。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021				
2022		251.16	251.16	
2023		786.66	786.66	
2024		1,526.91	1,526.91	
2025		2,267.16	2,267.16	29,199.77
2026	8,400.00	2,267.16	10,667.16	29,199.77
2027	11,900.00	2,016.00	13,916.00	29,199.77
2028	16,450.00	1,480.50	17,930.50	29,199.77
2029	16,450.00	740.25	17,190.25	29,199.77
合计	53,200.00	11,335.80	64,535.80	145,998.87
本息覆盖倍数				2.26

综上，郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，预期可用于偿还项目融资本息的专项收入对还本付息能形成有效的覆盖倍数，债券存续期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造提

供足够的资金支持，保证河东第一棚户区3号地建设项目、河东第一棚户区6号地建设项目、河东第二棚户区4号地建设项目、河东第二棚户区5号地建设项目、河东第二棚户区7号地建设项目、锦绣茶园安置区建设项目、锦绣柳园安置区建设项目的顺利施工。同时，通过土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

河南恒新会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州　　二〇二一年十二月二十五日

附件一：项目所在地及周边地区2018年、2019年住宅用地土地出让价格表

宗地编号	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（元/亩）	合同签订时间
郑港出〔2018〕140号（网）	58.59	住宅用地	51,798.00	884.14	2018年10月
郑港出〔2018〕166号（网）	112.05	住宅用地	78,779.00	703.10	2018年10月
郑港出（2018）141号（网）	81.45	住宅用地	74,630.00	916.31	2018年8月
郑港出〔2018〕52号（网）	73.4	住宅用地	57,122.00	778.18	2018年6月
郑港出〔2018〕53号（网）	65.34	住宅用地	51,266.00	784.58	2018年6月
郑港出〔2018〕54号（网）	48.78	住宅用地	38,238.00	783.83	2018年6月
郑港出〔2018〕56号（网）	55.19	住宅用地	40,369.00	731.50	2018年6月
2018年土地出让价格平均值			**797.37**		
郑港出〔2019〕101号(网)	4.5	住宅用地	5,448.00	1,210.63	2019年12月
郑港出〔2019〕114号（网）	57.44	住宅用地	41,425.00	721.14	2019年12月
郑港出〔2019〕115号（网）	69.45	住宅用地	50,146.00	722.09	2019年12月
郑港出〔2019〕116号（网）	72.89	住宅用地	58,331.00	800.23	2019年12月
2019年土地出让价格平均值			**863.52**		

附件二：河东第一棚户区3号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	62,205.47	62,205.47	62,205.47	62,205.47	62,205.47	311,027.37
1.1	出让面积	亩	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	6,315.28	6,315.28	6,315.28	6,315.28	6,315.28	31,576.40
2.1	上解省财政费用	3.00%	1,866.16	1,866.16	1,866.16	1,866.16	1,866.16	9,330.82
2.2	国有土地收益基金	2.00%	1,244.11	1,244.11	1,244.11	1,244.11	1,244.11	6,220.55
2.3	农业土地开发基金	30.00	29.40	29.40	29.40	29.40	29.40	147.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	1,866.16	1,866.16	1,866.16	1,866.16	1,866.16	9,330.82
2.5	土地出让业务费	2.00%	1,244.11	1,244.11	1,244.11	1,244.11	1,244.11	6,220.55
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	65.33	65.33	65.33	65.33	65.33	326.67
3	土地出让净收益	万元	55,890.19	55,890.19	55,890.19	55,890.19	55,890.19	279,450.96
4	土地收益提取各类资金	万元	11,178.04	11,178.04	11,178.04	11,178.04	11,178.04	55,890.19
4.1	农田水利建设资金	10.00%	5,589.02	5,589.02	5,589.02	5,589.02	5,589.02	27,945.10
4.2	教育资金	10.00%	5,589.02	5,589.02	5,589.02	5,589.02	5,589.02	27,945.10
5	计提总额（支出总额）	万元	17,493.32	17,493.32	17,493.32	17,493.32	17,493.32	87,466.60
6	土地出让净收入	万元	44,712.15	44,712.15	44,712.15	44,712.15	44,712.15	223,560.77

附件三：河东第一棚户区6号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	81,247.97	81,247.97	81,247.97	81,247.97	81,247.97	406,239.83
1.1	出让面积	亩	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	8,248.53	8,248.53	8,248.53	8,248.53	8,248.53	41,242.65
2.1	上解省财政费用	3.00%	2,437.44	2,437.44	2,437.44	2,437.44	2,437.44	12,187.19
2.2	国有土地收益基金	2.00%	1,624.96	1,624.96	1,624.96	1,624.96	1,624.96	8,124.80
2.3	农业土地开发基金	30.00	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	192.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	2,437.44	2,437.44	2,437.44	2,437.44	2,437.44	12,187.19
2.5	土地出让业务费	2.00%	1,624.96	1,624.96	1,624.96	1,624.96	1,624.96	8,124.80
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	426.67
3	土地出让净收益	万元	72,999.44	72,999.44	72,999.44	72,999.44	72,999.44	364,997.18
4	土地收益提取各类资金	万元	14,599.89	14,599.89	14,599.89	14,599.89	14,599.89	72,999.44
4.1	农田水利建设资金	10.00%	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	36,499.72
4.2	教育资金	10.00%	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	36,499.72
5	计提总额（支出总额）	万元	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42	114,242.08
6	土地出让净收入	万元	58,399.55	58,399.55	58,399.55	58,399.55	58,399.55	291,997.74

附件四：河东第二棚户区4号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	317,374.86
1.1	出让面积	亩	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	6,444.16	6,444.16	6,444.16	6,444.16	6,444.16	32,220.82
2.1	上解省财政费用	3.00%	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	9,521.25
2.2	国有土地收益基金	2.00%	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	6,347.50
2.3	农业土地开发基金	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	150.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	9,521.25
2.5	土地出让业务费	2.00%	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	6,347.50
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	333.33
3	土地出让净收益	万元	57,030.81	57,030.81	57,030.81	57,030.81	57,030.81	285,154.04
4	土地收益提取各类资金	万元	11,406.16	11,406.16	11,406.16	11,406.16	11,406.16	57,030.81
4.1	农田水利建设资金	10.00%	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	28,515.40
4.2	教育资金	10.00%	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	28,515.40
5	计提总额（支出总额）	万元	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	89,251.63
6	土地出让净收入	万元	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	228,123.24

附件五：河东第二棚户区5号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	317,374.86
1.1	出让面积	亩	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	6,444.16	6,444.16	6,444.16	6,444.16	6,444.16	32,220.82
2.1	上解省财政费用	3.00%	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	9,521.25
2.2	国有土地收益基金	2.00%	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	6,347.50
2.3	农业土地开发基金	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	150.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	9,521.25
2.5	土地出让业务费	2.00%	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	6,347.50
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	333.33
3	土地出让净收益	万元	57,030.81	57,030.81	57,030.81	57,030.81	57,030.81	285,154.04
4	土地收益提取各类资金	万元	11,406.16	11,406.16	11,406.16	11,406.16	11,406.16	57,030.81
4.1	农田水利建设资金	10.00%	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	28,515.40
4.2	教育资金	10.00%	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	28,515.40
5	计提总额（支出总额）	万元	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	89,251.63
6	土地出让净收入	万元	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	228,123.24

附件六：河东第二棚户区7号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
1	土地出让收入	万元	33,006.99	33,006.99	33,006.99	33,006.99	33,006.99	165,034.93
1.1	出让面积	亩	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	3,350.97	3,350.97	3,350.97	3,350.97	3,350.97	16,754.83
2.1	上解省财政费用	3.00%	990.21	990.21	990.21	990.21	990.21	4,951.05
2.2	国有土地收益基金	2.00%	660.14	660.14	660.14	660.14	660.14	3,300.70
2.3	农业土地开发基金	30.00	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	78.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	990.21	990.21	990.21	990.21	990.21	4,951.05
2.5	土地出让业务费	2.00%	660.14	660.14	660.14	660.14	660.14	3,300.70
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	173.33
3	土地出让净收益	万元	29,656.02	29,656.02	29,656.02	29,656.02	29,656.02	148,280.10
4	土地收益提取各类资金	万元	5,931.20	5,931.20	5,931.20	5,931.20	5,931.20	29,656.02
4.1	农田水利建设资金	10.00%	2,965.60	2,965.60	2,965.60	2,965.60	2,965.60	14,828.01
4.2	教育资金	10.00%	2,965.60	2,965.60	2,965.60	2,965.60	2,965.60	14,828.01
5	计提总额（支出总额）	万元	9,282.17	9,282.17	9,282.17	9,282.17	9,282.17	46,410.85
6	土地出让净收入	万元	23,724.82	23,724.82	23,724.82	23,724.82	23,724.82	118,624.08

附件七：锦绣茶园安置区建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	104,098.96	104,098.96	104,098.96	104,098.96	104,098.96	520,494.78
1.1	出让面积	亩	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	10,568.43	10,568.43	10,568.43	10,568.43	10,568.43	52,842.14
2.1	上解省财政费用	3.00%	3,122.97	3,122.97	3,122.97	3,122.97	3,122.97	15,614.84
2.2	国有土地收益基金	2.00%	2,081.98	2,081.98	2,081.98	2,081.98	2,081.98	10,409.90
2.3	农业土地开发基金	30.00	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	246.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	3,122.97	3,122.97	3,122.97	3,122.97	3,122.97	15,614.84
2.5	土地出让业务费	2.00%	2,081.98	2,081.98	2,081.98	2,081.98	2,081.98	10,409.90
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	109.33	109.33	109.33	109.33	109.33	546.67
3	土地出让净收益	万元	93,530.53	93,530.53	93,530.53	93,530.53	93,530.53	467,652.63
4	土地收益提取各类资金	万元	18,706.11	18,706.11	18,706.11	18,706.11	18,706.11	93,530.53
4.1	农田水利建设资金	10.00%	9,353.05	9,353.05	9,353.05	9,353.05	9,353.05	46,765.26
4.2	教育资金	10.00%	9,353.05	9,353.05	9,353.05	9,353.05	9,353.05	46,765.26
5	计提总额（支出总额）	万元	29,274.53	29,274.53	29,274.53	29,274.53	29,274.53	146,372.67
6	土地出让净收入	万元	74,824.42	74,824.42	74,824.42	74,824.42	74,824.42	374,122.11

附件八：锦绣柳园安置区建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	40,623.98	40,623.98	40,623.98	40,623.98	40,623.98	203,119.91
1.1	出让面积	亩	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	4,124.26	4,124.26	4,124.26	4,124.26	4,124.26	20,621.32
2.1	上解省财政费用	3.00%	1,218.72	1,218.72	1,218.72	1,218.72	1,218.72	6,093.60
2.2	国有土地收益基金	2.00%	812.48	812.48	812.48	812.48	812.48	4,062.40
2.3	农业土地开发基金	30.00	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	96.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	1,218.72	1,218.72	1,218.72	1,218.72	1,218.72	6,093.60
2.5	土地出让业务费	2.00%	812.48	812.48	812.48	812.48	812.48	4,062.40
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	42.67	42.67	42.67	42.67	42.67	213.33
3	土地出让净收益	万元	36,499.72	36,499.72	36,499.72	36,499.72	36,499.72	182,498.59
4	土地收益提取各类资金	万元	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	36,499.72
4.1	农田水利建设资金	10.00%	3,649.97	3,649.97	3,649.97	3,649.97	3,649.97	18,249.86
4.2	教育资金	10.00%	3,649.97	3,649.97	3,649.97	3,649.97	3,649.97	18,249.86
5	计提总额（支出总额）	万元	11,424.21	11,424.21	11,424.21	11,424.21	11,424.21	57,121.04
6	土地出让净收入	万元	29,199.77	29,199.77	29,199.77	29,199.77	29,199.77	145,998.87

请于每年1月1日至6月30日前按时参加年报

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　非公司私营企业

执行事务合伙人　孙寒力

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

与原件核对一致

登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年 09 月 23 日

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙寒[illegible]

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口玉鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
4101011686282

与原件核对一致

证书序号：0009918

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年四月二十日

中华人民共和国财政部制

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：110100750027
No. of Certificate

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2011 年 01 月 10 日
Date of Issuance

2020年3月30日

5

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

与原件核对一致

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　孙寒力
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1981-12-20
工作单位 Working unit　河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　410105198112201066

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 110001640066

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 2008 05 13

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

4

5

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

7

与原件核对一致

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 朱越男

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054527

侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块
棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2021]第 1020 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年十月二十五日

目录

专项评价报告..... 1
一、简称与定义 2
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.....**4**
（三）投资估算与资金筹措方式.....**4**
四、应付债券本息情况..... 8
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据.....**8**
（二）项目运营模式.....**9**
（三）项目运营收入分析.....**9**
（四）项目运营成本分析.....**12**
（五）净收益分析.....**14**
（六）现金流量分析.....**15**
（七）本息覆盖倍数.....**16**
（八）敏感性分析.....**16**
六、总体评价结果..... 17
七、使用限制..... 17

侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2021]第 1020 号

我们接受委托，对侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。郑州市二七区建设和交通局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。我们的责任是根据郑州市二七区建设和交通局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侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块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 2022 年 1 月 14 日出具的咨询报告
“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郑州市二七区建设和交通局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信
“本次发债项目”或“本项目”	指侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块棚户区改造项目

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

（一）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。

（二）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

本项目拟建于郑州市二七区梨源路以东，啟福大道以南，南四环辅路以西，同德路以北的区域范围。

2.项目参与主体

郑州市二七区建设和交通局为本项目主管部门，郑州市二七区建设和交通局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	郑州市二七区建设和交通局
统一社会信用代码	11410103MB15781978
住所	河南省郑州市二七区民安路 7 号院
负责人	刘京威
登记机关	中共郑州市二七区委机构编制委员会办公室

郑州市二七区建设和交通局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据上海申建工程设计院有限公司出具的《侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块项目可行性研究报告》以及郑州市二七区发展和改革委员会《关于侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（二七发改审批〔2021〕127 号）：项目主要建设内

容包括：

根据项目建设规划，本项目建设面积为 14.42 万平方米，其中地上计容面积 10.38 万平方米，包括住宅面积 9.69 万平方米、商业用房面积 0.43 万平方米、其它用途面积 0.26 万平方米。其中住宅面积 9.69 万平方米全部用于安置侯寨乡新镇区建设用地拆迁后的村民安置工作。本次项目实施内容为按规划、设计文件及政府方确定的安置房建设标准完成安置区工程建设工作，主要内容为：安置区建设的全部费用筹措；开发前期的勘察设计、报批报建；临时设施、主体建安工程、基础设施配套、公共设施配套等工程建设。项目建成以后可满足侯寨乡新镇区村民的集体安置工作，项目的建设满足侯寨乡总体的规划要求。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 33 个月，实际开工日期 2019 年 11 月，预计 2022 年 8 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资 94,400.00 万元，其中：工程建设费用 44,703.84 万元；工程建设其他费用 40,696.16 万元；建设期利息 9,000.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	装修建材费	安装工程费	其他费用	合计
1	**工程费用**	**29,223.25**	**9,010.20**	**6,470.39**		**44,703.84**
1.1	**土建工程**	**27,687.72**	**9,010.20**	**4,485.19**		**41,183.11**
	住宅	15,661.72	6,712.16	2,238.96		24,612.84
	公共配套	614.51	263.36	95.86		973.73
	商业配套	884.00	378.86	88.40		1,351.25
	地下建筑	6,623.29	1,655.82	1,525.65		9,804.76

序号	工程或费用名称	建筑工程费	装修建材费	安装工程费	其他费用	合计
	基坑围护	1,327.61				1,327.61
	土方工程	2,026.10				2,026.10
	土方清表	550.50				550.50
	电梯工程			536.32		536.32
1.2	**公用及辅助工程**	**1,535.53**	**-**	**1,985.20**		**3,520.73**
	给水工程			256.54		256.54
	排水工程			200.56		200.56
	消防工程			386.98		386.98
	供电工程			589.24		589.24
	通信工程			197.46		197.46
	供气工程			354.42		354.42
	道路及硬化	650.56				650.56
	环卫及绿化	519.44				519.44
	围墙、大门及其它	365.53				365.53
2	**工程建设其他费用**				**40,700.27**	**40,700.27**
	拆迁过渡和土地费用				37,700.00	37,700.00
	专有技术和专利权				-	-
	前期开办费				134.11	134.11
	环境影响评价费				4.00	4.00
	节能评估费用				8.00	8.00
	工程勘察费				55.70	55.70
	地震安评				10.00	10.00
	工程设计费				320.00	320.00
	日照分析				8.00	8.00
	可研报告编制费				6.00	6.00
	高层复合地基评审				2.00	2.00
	控制测量				5.00	5.00
	建设单位管理费				312.93	312.93
	施工图预算编制费				30.00	30.00
	施工图审查费				26.16	26.16
	竣工图编制费				32.00	32.00

序号	工程或费用名称	建筑工程费	装修建材费	安装工程费	其他费用	合计
	工程监理费				505.96	505.96
	试桩检测				8.00	8.00
	工程桩检测				50.00	50.00
	基坑监测				29.80	29.80
	建筑边坡与深基坑				5.00	5.00
	工程设计方案评审					
	交通影响评价				13.50	13.50
	场地准备及临时设施费				130.00	130.00
	招标代理服务费				-	-
	管理费用				1,300.00	1,300.00
3	**预备费**				-	-
3.1	基本预备费					
3.2	涨价预备费					
4	**建设投资合计**	**29,223.25**	**9,010.20**	**6,470.39**	**40,696.16**	**85,400.00**
5	**建设期利息**				**9,000.00**	**9,000.00**
6	**总投资合计**				**94,400.00**	**94,400.00**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	54,400.00	5.26%
	财政自有资金	0.00	26.32%
	专项债券资金	0.00	21.05%
	小计	54,400.00	52.63%
2.债务资金	专项债券资金	40,000.00	31.58%
	银行贷款	0.00	10.53%
	小计	40,000.00	42.11%

资金筹措	资金来源	金额	占比
3.其他资金	中央预算内投资	0.00	5.26%
	小计	0.00	5.26%
合计		94,400.00	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 57.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	金额
1.资本金	自有资金	18,133.00	18,133.00	18,134.00	-	54,400.00
	财政自有资金	-	-	-	-	-
	专项债券资金	-	-	-	-	-
	小计	18,133.00	18,133.00	18,134.00	-	54,400.00
2.债务资金	专项债券资金	-	-	-	40,000.00	40,000.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计			-	40,000.00	40,000.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-	-
合计		18,133.00	18,133.00	18,134.00	40,000.00	94,400.00
占比		19.21%	19.21%	19.21%	42.37%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业

补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元。其中，2022 年度申请使用 40,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一期利息。

债券还本付息表如下：

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	还本付息合计
第 1 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 2 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 4 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 5 年	40,000.00		40,000.00		4.50%	1,800.00	41,800.00
合计		40,000.00	40,000.00			9,000.00	49,000.00

注：假设第一年起始点为发行日，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。

五、经营现金流分析

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每 3 年增长 2.5%，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增；

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为郑州市二七区建设和交通局，郑州市二七区建设和交通局负项目的建设与运蓉。项目债券资金到位后由财政部门负黄将其拔付给郑州市二七区建设和交通局。项目运营期内，郑州市二七区建设和交通局负黄将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上财政以保障项目收益能足够还本付息。

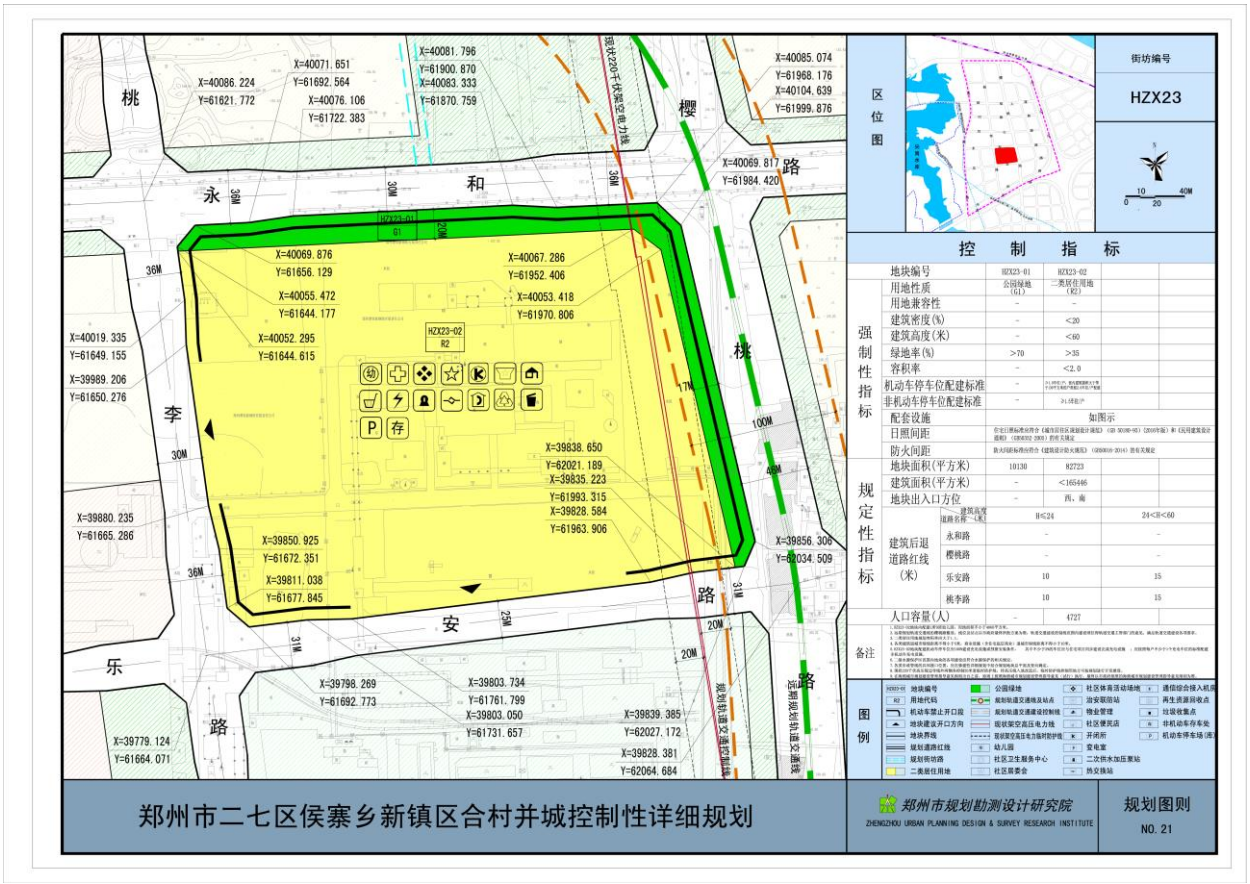
（三）项目运营收入分析

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 196.62 亩，土地性质为住宅用地，详情及控规如下：

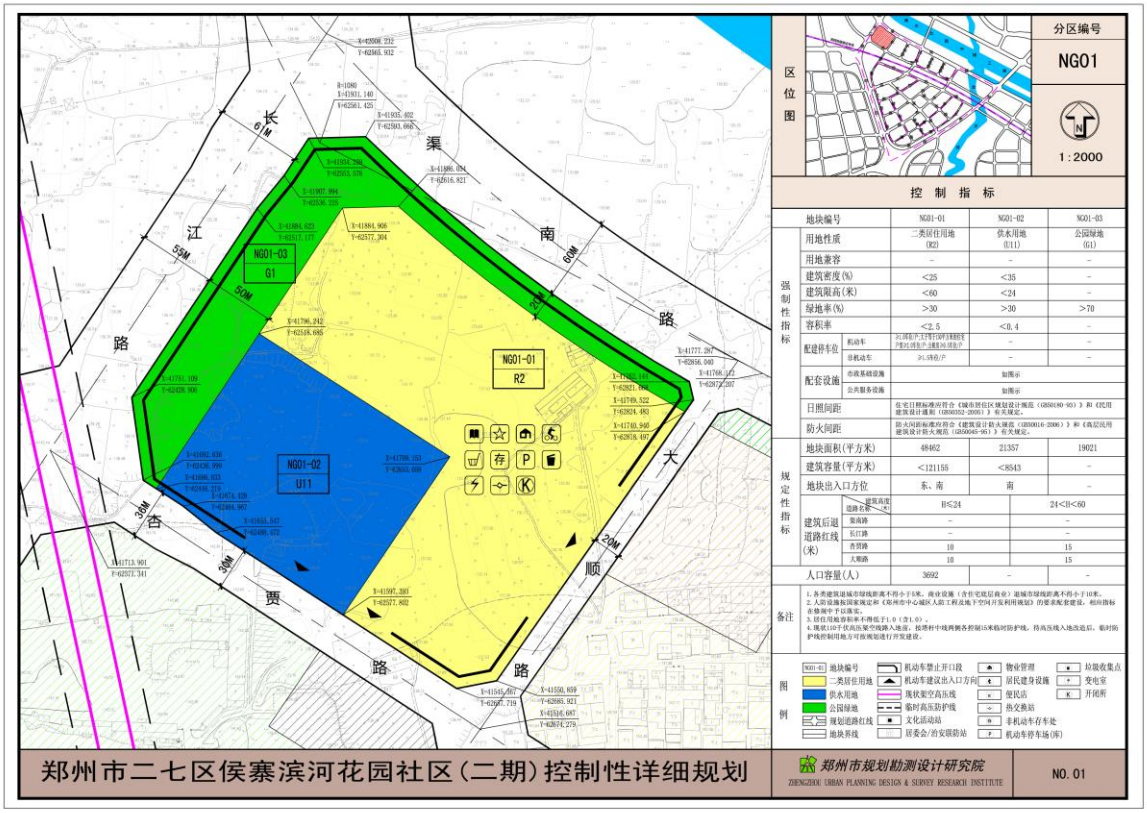
拟出让地块情况表		
序号	地块编号	地块面积（亩）
1	HZX23-02	124.06

2	NG01-01	72.56
合计		196.62

地块 1：



地块 2：



土地出让价格参考中国土地市场网郑州市 2020 年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	位置
1	城镇住宅用地	39.24	27,924.00	711.67	皓月路南、创文路东
2	城镇住宅用地	68.55	77,447.00	1,129.81	石化路南、城东路西
3	城镇住宅用地	75.55	64,621.00	855.36	凯达路南、汇龙路东

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合郑州市二七区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算债券存续期第一年该项目拟出让土地平均价格为 700.00 万元/亩。

2018 年、2019 年、2020 年，郑州市 GDP 平均增速分别为 8.10%、6.50%、3.00%，本次预测取平均值的 80%（即：4.69%）作为土地价格增速。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	

项目	债券存续期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
出让面积（亩）	36.62	40.00	40.00	40.00	40.00	196.62
出让单价（万元/亩）	700.00	732.85	767.25	803.26	840.96	
出让收入（万元）	25,634.00	29,314.13	30,689.94	32,130.32	33,638.31	151,406.70

（四）项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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3.00%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3.00%提取。

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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2.00%提取。

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×53.00元/平方米*30.00%

农业土地开发资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例（不低于15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49号，二七区土地出让平均纯收益标准按照五等别，标准为53.00元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*64.00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提取。

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），二七区土地等别为五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 64.00 元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的 2.00%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

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 3.00%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*10.00%

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 10.00%提取。

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*10.00%

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 10.00%提

取。

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	**出让土地收入**	**25,634.00**	**29,314.13**	**30,689.94**	**32,130.32**	**33,638.31**	**151,406.70**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	36.62	40.00	40.00	40.00	40.00	196.62
1.2	土地出让价格	700.00	732.85	767.25	803.26	840.96	
2	**政策性基金及费用**	**3,546.90**	**4,045.10**	**4,223.97**	**4,411.22**	**4,607.26**	**20,834.45**
2.1	其中：上解省财政费用	769.02	879.42	920.70	963.91	1,009.15	4,542.20
2.2	国有土地收益基金	1,281.70	1,465.71	1,534.50	1,606.52	1,681.92	7,570.35
2.3	农业土地开发资金	58.23	63.60	63.60	63.60	63.60	312.63
2.4	新增建设用地有偿使用费	156.25	170.67	170.67	170.67	170.67	838.92
2.5	土地出让业务费	512.68	586.28	613.80	642.61	672.77	3,028.14
2.6	保障性安居工程资金	769.02	879.42	920.70	963.91	1,009.15	4,542.20
3	**土地综合整治费用**	**5,126.80**	**5,862.83**	**6,137.99**	**6,426.06**	**6,727.66**	**30,281.34**
4	**土地收益提取各类资金**	**3,392.06**	**3,881.24**	**4,065.60**	**4,258.60**	**4,460.68**	**20,058.18**
4.1	其中：教育资金	1,696.03	1,940.62	2,032.80	2,129.30	2,230.34	10,029.09
4.2	农田水利建设资金	1,696.03	1,940.62	2,032.80	2,129.30	2,230.34	10,029.09
5	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3-4）**	**13,568.24**	**15,524.96**	**16,262.38**	**17,034.44**	**17,842.71**	**80,232.73**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入			25,634.00	29,314.13	30,689.94	32,130.32	33,638.31
经营活动现金流出			12,065.76	13,789.17	14,427.56	15,095.88	15,795.60
经营活动产生的现金净额	**80,232.73**		**13,568.24**	**15,524.96**	**16,262.38**	**17,034.44**	**17,842.71**
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	94,400.00	52,600.00	41,800.00				
投资活动产生的现金净额	**-94,400.00**	**-52,600.00**	**-41,800.00**				
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	54,400.00	52,600.00	1,800.00				
债券资金	40,000.00		40,000.00				
银行借款							
偿还债券本金	40,000.00						40,000.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	9,000.00		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	**45,400.00**	**52,600.00**	**40,000.00**	**-1,800.00**	**-1,800.00**	**-1,800.00**	**-1,800.00**
四、净现金流量	**31,232.73**		**11,768.24**	**13,724.96**	**14,462.38**	**15,234.44**	**-23,957.29**
五、累计现金流量	**31,232.73**		**11,768.24**	**25,493.20**	**39,955.58**	**55,190.02**	**31,232.73**

（七）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 80,232.73 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.64 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
	期初本金	本期新增	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		40,000.00		1,800.00	1,800.00	13,568.24
第 2 年	40,000.00			1,800.00	1,800.00	15,524.96
第 3 年	40,000.00			1,800.00	1,800.00	16,262.38
第 4 年	40,000.00			1,800.00	1,800.00	17,034.44
第 5 年	40,000.00		40,000.00	1,800.00	41,800.00	17,842.71
合计		**40,000.00**	**40,000.00**	**9,000.00**	**49,000.00**	**80,232.73**
本息覆盖倍数	1.64					

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收益下降 5%	利率上升 5%
债券本金	40,000.00	40,000.00	40,000.00
债券本息合计	49,000.00	49,000.00	51,450.00
项目收益	80,232.73	76,221.09	80,232.73
覆盖倍数	1.64	1.56	1.56

六、总体评价结果

经测算，在侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 80,232.73 万元，应付债券本金及利息合计 49,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.64 倍。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。

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，为侯寨新镇区安置区 HZX11-02 地块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）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年十月二十五日

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（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　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2039年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

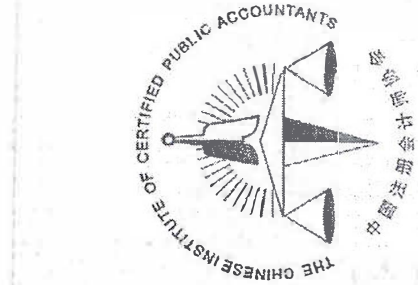
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一二年一月七日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙） 4101000115357

410001140008

证书编号：
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：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance y m d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431079

2020年3月30日

年 月 日
y m d

5

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

年 月 日
/y /m /d

6.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

证书编号：
No. of Certificate 110100755003

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 2017年 05 日17
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

12

姓名 Full name 男
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1985-01-02
工作单位 Working unit 411081199501026519
身份证号码 Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字〔2022〕000006 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

TYQCPA

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Henan Branch

郑州市高新技术产业开发区西三环279号

No. 279, Xisanhuan, ZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）：　(0371)69509112

邮政编码(Postal Code)：　450003

郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字〔2022〕000006号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受郑州市二七区建设和交通局（以下简称“申请人”）委托，对郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目（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》。郑州市二七区政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

一、财务评估声明

本次评估中，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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

二、财务评估使用

本总体评价仅供郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）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。

三、财务评论结论

我们认为本项目专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理，专项债券还本付息内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险；项目运营期收益能覆盖项目本息金额。

综上所述，本项目通过申报收益与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年三月十八日

郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目 D 地块位于二七区永康路东、盛嘉路；E 地块位于二七区永康路东、盛安路南。

（二）项目建设内容

D 地块建设内容占地 35.10 亩，项目总建筑面积 91826.36 ㎡，地上建筑面积 60507.32 ㎡、其中住宅建筑面积 55811.35 ㎡、物业用房 526.19 ㎡、其他用房建筑面积 4112.87 ㎡；地下建筑面积 31319.04 ㎡。容积率 2.588、建筑密度 19.71%、绿地率 30.01%；机动车停车位 567 个，其中地上停车位 6 个、地下停车位 561 个，非机动车位 84 个，总户数 520 户。

（三）项目建设工期

本项目 2016 年 10 月开工，2022 年 12 月竣工。

（四）项目投资估算及资金筹措

1.项目总投资

项目总投资 94,500.00 万元。其中建安工程费为 73,235.31 万元，工程建设其他费为 4,383.13 万元，预备费为 14,429.66 万元，建设期债券利息为 2,451.90 万元（由财政资金解决）。

投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			
		建筑安装费	设备费	其他费用	合计
1	**工程费用投资**	**67632.31**	**5603.00**	**0.00**	**73235.31**
1.1	**D 地块**	**28174.29**			**28174.29**
1.1.1	地上工程	18152.20			18152.20

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			
		建筑安装费	设备费	其他费用	合计
其中	住宅	16743.41			16743.41
	配套面积	1391.72			1391.72
	水箱间	17.07			17.07
1.1.2	地下工程	10022.09			10022.09
1.2	**E 地块**	**39458.02**			**39458.02**
1.2.1	地上工程	24616.81			24616.81
其中	住宅	24123.46			24123.46
	便利店	248.28			248.28
	物业管理用房	175.35			175.35
	居委会及治安联防站	52.65			52.65
	水箱间	17.07			17.07
1.2.2	地下工程	14841.21			14841.21
1.3	**电梯**		**5603.00**		**5603.00**
二	**工程建设其它费用**			**4383.13**	**4383.13**
2.1	建设单位管理费			798.94	798.94
2.2	工程设计费			1937.72	1937.72
2.3	工程监理费			1256.14	1256.14
2.4	招标代理费			48.12	48.12
2.5	造价咨询费			35.29	35.29
2.6	编制竣工结算费			101.13	101.13
2.7	编制环评书费用			46.80	46.80
2.8	前期工作咨询费用			158.99	158.99
三	**预备费用**			**14429.66**	**14429.66**
3.1	基本预备费用			14429.66	14429.66
3.2	涨价预备费用				0.00
四	**建设期利息**			**2451.90**	**2451.90**
五	**建设投资合计**	**67632.31**	**5603.00**	**21264.69**	**94500.00**

2.建设资金来源情况

本项目总投资 94500.00 万元，资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。其中，财政投资 49500.00 万元；申请棚改专项债 45000.00 万元，其中 2018 年使用地方政府收益与融资自求平衡专项债券 13000.00 万元，2020 年使用地方政府收益与融资自求平衡专项债券 8000.00 万元，2021 年使用地方政府收益

与融资自求平衡专项债券 4000.00 万元，2022 年计划申请地方政府收益与融资自求平衡专项债券 20000.00 万元。本次申请使用 5000 万元。

（五）项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 49500.00 万元，占总投资的 52.38%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 52.38%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（六）项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为郑州市二七区建设和交通局，郑州市二七区建设和交通局负责项目的建设与运营。郑州市二七区建设和交通局统一社会信用代码为 11410103MB15781978。住所：河南省郑州市二七区民安路 7 号院；法定代表人：刘京威；登记机关：二七区委区政府；成立日：2019 年 04 月 03 日。

项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给郑州市二七区建设和交通局。项目运营期内，郑州市二七区建设和交通局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（七）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

二、项目资金平衡情况分析

（一）应付本息情况

郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目拟申报使用专项债券资金 45,000.00 万元，其中已申请使用 2018 年专项债券资金 13,000.00 万元，已申请使用 2020 年专项债券资金 8,000.00 万元，已申请使用 2021 年专项债券资金 4,000.00 万元，拟申请使用 2022 年专项债券资金 20,000.00 万元，本次申请使用 5,000.00 万元。假设申报使用的债券票面利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，五年期间应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		20,000.00		20,000.00		
2023 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2027 年	20,000.00		20,000.00		900.00	20,900.00
合计		20,000.00	20,000.00		4,500.00	24,500.00

（1）郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目已使用 2018 年专项债券本金 13,000.00 万元，利率 3.6%，各年利息共计 2,340.00 万元，本息合计 15,340.00 万元，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2018 年度		13,000.00		13,000.00		
2019 年度	13,000.00			13,000.00	468.00	468.00
2020 年度	13,000.00			13,000.00	468.00	468.00
2021 年度	13,000.00			13,000.00	468.00	468.00
2022 年度	13,000.00			13,000.00	468.00	468.00
2023 年度	13,000.00		13,000.00		468.00	13,468.00
合计		13,000.00	13,000.00		2,340.00	15,340.00

（2）郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目已使用 2020 年专项债券本金 8,000.00 万元，利率 3.34%，各年利息共计 1,336.00 万元，本息合计 9,336.00 万元，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2020 年度		8,000.00		8,000.00		
2021 年度	8,000.00			8,000.00	267.20	267.20
2022 年度	8,000.00			8,000.00	267.20	267.20
2023 年度	8,000.00			8,000.00	267.20	267.20
2024 年度	8,000.00			8,000.00	267.20	267.20
2025 年度	8,000.00		8,000.00		267.20	8,267.20
合计		8,000.00	8,000.00		1,336.00	9,336.00

（3）郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目已使用 2021 年专项债券本金 4,000.00 万元，利率 3.5%，各年利息共计 700.00 万元，本息合计 4,700.00 万元，应还本付息情况如下：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2021 年		4,000.00		4,000.00		
2022 年	4,000.00			4,000.00	140.00	140.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	140.00	140.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	140.00	140.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	140.00	140.00
2026 年	4,000.00		4,000.00		140.00	4,140.00
合计		4,000.00	4,000.00		700.00	4,700.00

（二）销售产生的净现金流入

1.基本假设条件及依据

郑州市二七区棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于郑州市二七区，经查询郑州市二七区土地交易中心出让信息，选取近期项目周边地块出让情况进行预测。

郑州市二七区近期住宅类土地出让情况

地块	土地位置	土地性质	出让价款 1	出让面积 2	出让单价 1÷2
			（万元）	（亩）	（万元）
郑政出〔2020〕37（网）	二七区华泰路南、安泰路西	城镇住宅	15,879.00	18.52	857.42
郑政出〔2020〕38（网）	二七区迎福街北、华泰路东	城镇住宅	29,870.00	34.75	859.53
郑政出〔2020〕46（网）	二七区迎福街南、祥泰路西	城镇住宅	42,617.00	49.55	860.15
郑政出〔2020〕47（网）	二七区庆喜路南、祥泰路西	城镇住宅	46,044.00	53.48	860.93

地块	土地位置	土地性质	出让价款1	出让面积2	出让单价1÷2
			（万元）	（亩）	（万元）
郑政出〔2020〕48（网）	二七区庆喜路南、安泰路西	城镇住宅	39,549.00	45.96	860.43
均价					860.06

参照上述土地出让信息，住宅用地按照平均值 850 万元/亩预测。

郑州市二七区 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 14.56%、0.7%和 3.17%，近三年平均增速 6.14%，此次预测按照增速 3%计算。债券存续期第五年测算的出让土地价格如下表：

住宅用地土地价格预测表

项目(单价/亩)	参考值	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP 增速的 100%	850	875.5	901.77	928.82	956.68	985.38
GDP 增速的 90%	850	872.95	896.52	920.73	945.59	971.12
GDP 增速的 80%	850	870.4	891.29	912.68	934.58	957.01

2.土地出让收益

以 2019 年 GDP 目标增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的收入情况如下：

单位：平方米、亩、万元

项目	面积（平方米）	面积（亩）	出让土地收入		
			按2019年GDP目标增速3%的100%	按2019年GDP目标增速3%的90%	按2019年GDP目标增速3%的80%
可供出让住宅用地	143,437.90	215.159	212,013.38	208,945.21	205,909.31

3.销售产生的净现金流入

假设郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以 2019 年 GDP 目标增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项　目	按2019年GDP目标增速3%的100%	按2019年GDP目标增速3%的90%	按2019年GDP目标增速3%的80%

郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目	153,623.11	151,397.65	149,195.60

单位：万元

表 1 按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 100%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	212,013.38
2	政策提留合计	58,390.27
2.1	省长复垦基金（土地总价款*3%）	6,360.40
2.2	国有土地收益基金（土地总价款*5%）	10,600.67
2.3	轨道交通发展资金（土地总价款*10%）	21,201.34
2.4	农业综合开发资金（出让面积*22.5）	322.74
2.5	土地出让业务费（土地补偿和拆迁安置总成本*2.5%）	3,445.22
2.6	廉租住房建设资金（政府收益*10%）	3,227.43
2.7	水利建设资金（政府收益*10%）	3,227.43
2.8	教育资金（政府收益*10%）	3,227.43
2.9	郑州市政府收益分成	6,777.61
3	土地净收益	153,623.11

表 2 按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 90%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	208,945.21
2	政策提留合计	57,547.56
2.1	省长复垦基金（土地总价款*3%）	6,268.36
2.2	国有土地收益基金（土地总价款*5%）	10,447.26
2.3	轨道交通发展资金（土地总价款*10%）	20,894.52
2.4	农业综合开发资金（出让面积*22.5）	322.74
2.5	土地出让业务费（土地补偿和拆迁安置总成本*2.5%）	3,395.36
2.6	廉租住房建设资金（政府收益*10%）	3,180.26
2.7	水利建设资金（政府收益*10%）	3,180.26
2.8	教育资金（政府收益*10%）	3,180.26
2.9	郑州市政府收益分成	6,678.54
3	土地净收益	151,397.65

表 3 按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 80%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	205,909.31
2	政策提留合计	56,713.71
2.1	省长复垦基金（土地总价款*3%）	6,177.28
2.2	国有土地收益基金（土地总价款*5%）	10,295.47
2.3	轨道交通发展资金（土地总价款*10%）	20,590.93
2.4	农业综合开发资金（出让面积*22.5）	322.74
2.5	土地出让业务费（土地补偿和拆迁安置总成本*2.5%）	3,346.03
2.6	廉租住房建设资金（政府收益*10%）	3,133.58
2.7	水利建设资金（政府收益*10%）	3,133.58
2.8	教育资金（政府收益*10%）	3,133.58
2.9	郑州市政府收益分成	6,580.52
3	土地净收益	149,195.60

（三）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

二七区申报使用债券资金项目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由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》、郑州市财政局、郑州市国土资源局《关于郑政办〔2014〕57 号文件及郑财办〔2017〕23 号文件有关内容的补充通知》文件相关政策，对市区社区改造安置房项目，可进行区内自行平衡，“改造地块土地出让金政府收益的 65%全部返还区财政，剩余土地净收益由市、区两级按 3:7 比例分成，用于资金平衡”。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目的项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.85；按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.81；按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.77。

表 1:按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下

的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		900.00	900.00	
2024 年		900.00	900.00	
2025 年		900.00	900.00	
2026 年		900.00	900.00	
2027 年	20,000.00	900.00	20,900.00	153,623.11
小计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	153,623.11
已使用债券本息	25,000.00	4,376.00	29,376.00	
合计	45,000.00	8,876.00	53,876.00	153,623.11
本息覆盖倍数				2.85

表 2:按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		900.00	900.00	
2024 年		900.00	900.00	
2025 年		900.00	900.00	
2026 年		900.00	900.00	
2027 年	20,000.00	900.00	20,900.00	151,397.65
小计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	151,397.65
已使用债券本息	25,000.00	4,376.00	29,376.00	
合计	45,000.00	8,876.00	53,876.00	151,397.65
本息覆盖倍数				2.81

表 3:按 2019 年 GDP 目标增速 3%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		900.00	900.00	
2024 年		900.00	900.00	
2025 年		900.00	900.00	
2026 年		900.00	900.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2027 年	20,000.00	900.00	20,900.00	149,195.60
小计	20,000.00	4,500.00	24,500.00	149,195.60
已使用债券本息	25,000.00	4,376.00	29,376.00	
合计	45,000.00	8,876.00	53,876.00	149,195.60
本息覆盖倍数				2.77

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100MA44B3EX5M

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　杨英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；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　2017年08月22日

营业期限　长期

营业场所　郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

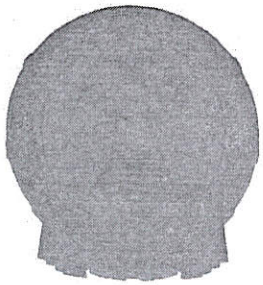
登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年10 月28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经营场所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日

证书序号：5003340

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

二〇一九年十二月四日

中华人民共和国财政部制

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.

2021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.

年 月 日
y m d

8

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

河南明泰 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 7 月 13 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 月 日
y m d

12

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

协会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日
y m d

13

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 杨燕
性别 Sex 女
出生日期 Date of Birth 1982-04-08
工作单位 Working Unit 河南明泰会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410901198204086627

http://ksc.mof.gov.cn/cpa/AccEpaAccePrint?id=5408406418615404105808454834

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

年 月 日
y m d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

7

王希芳

姓　　名　女
Full name
性　　别　1975-02-16
Sex
出生日期　河南明泰会计师事务所（普通合伙）
Date of birth
工作单位　410724197502164521
Working unit
身份证号码
Identity card No.

证书编号：410003601128
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：2016 年 05 月 16 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.

2017年3月30日

2018年3月30日

2019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

河南明泰

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2018 年 7 月 13 日

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日

注册会计师
CPAs

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

2021年6月30日

荥阳市棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

目 录

一、专项评价报告 1-12

二、专项评价报告附件

荥阳市棚户区改造项目收益预测表 13-16

荥阳市棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新年审字【2022】1063 号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）作为荥阳市住房保障和房地产中心（以下简称“申请人”）申请使用专项债券的审计机构，我所对荥阳市棚户区改造项目（以下简称“募投项目”或“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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 号一预测性财务信息的审核》。申请人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于荥阳市棚户区改造项目，相关数据在经济假设的基础上形成，我们对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理。

本总体评价报告仅供申请人申请使用本期及后期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，申请人募投项目现金流入预测表公允的反映了荥阳市棚户区改造项目项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况。总体评价结果如下：

一、荥阳市棚户区改造项目应付本息情况

申请人拟就郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目、郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目、郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目、郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）共四个子项目申请使用棚户区改造专项债券资金。总投资为437,360.00万元，其中财政资金安排192,960.00万元，计划申请使用债券244,400.00万元，已于2019年申请债券资金86,700.00万元，2020年已申请债券资金总额16,000.00万元；2021年已申请债券资金总额56,200.00万元，2022年计划申请使用债券资金85,500.00万元。本项目批次专项债券期限均为5年。各子项目债券使用计划如下：

表1：本项目本批次2019年、2020年、2021年债券资金申请使用情况

单位：人民币万元

序号	项目名称	计划申请	2019年已申请	2020年已申请	2021年已申请	2022年计划申请
1	郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目	112,600.00	37,000.00	5,000.00	20,000.00	50,600.00
2	郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目	74,700.00	22,800.00	6,000.00	25,000.00	20,900.00
3	郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目	23,900.00	9,900.00			14,000.00
4	郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）	33,200.00	17,000.00	5,000.00	11,200.00	
	合计	**244,400.00**	**86,700.00**	**16,000.00**	**56,200.00**	**85,500.00**

本项目2019年已成功申请使用债券资金86,700.00万元，2020年已成功申请使用债券资金16,000.00万元，2021已成功申请使用债券资金56,200.00万元，2022年计划申请使用债券资金85,500.00万元，假设债券票面利率4.50%，债券期限5年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

（1） 郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目

表1-1：郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		37,000.00		37,000.00	
2020 年	37,000.00	5,000.00		42,000.00	1,196.92
2021 年	42,000.00	20,000.00		62,000.00	1,363.92
2022 年	62,000.00	50,600.00		112,600.00	1,986.42
2023 年	112,600.00			112,600.00	4,263.42
2024 年	112,600.00		37,000.00	75,600.00	4,263.42
2025 年	75,600.00		5,000.00	70,600.00	3,066.50
2026 年	70,600.00		20,000.00	50,600.00	2,899.50
2027 年	50,600.00		50,600.00		2,277.00
合计		112,600.00	112,600.00		21,317.10

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（2） 郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目

表 1-2：郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		22,800.00		22,800.00	
2020 年	22,800.00	6,000.00		28,800.00	732.88
2021 年	28,800.00	25,000.00		53,800.00	933.28
2022 年	53,800.00	20,900.00		74,700.00	1,706.78
2023 年	74,700.00			74,700.00	2,647.28
2024 年	74,700.00		22,800.00	51,900.00	2,647.28
2025 年	51,900.00		6,000.00	45,900.00	1,914.40
2026 年	45,900.00		25,000.00	20,900.00	1,714.00
2027 年	20,900.00		20,900.00		940.50
合计		74,700.00	74,700.00		13,236.40

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（3） 郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目

表 1-3：郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		9,900.00		9,900.00	
2020 年	9,900.00			9,900.00	322.66
2021 年	9,900.00			9,900.00	322.66
2022 年	9,900.00	14,000.00		23,900.00	322.66
2023 年	23,900.00			23,900.00	952.66
2024 年	23,900.00		9,900.00	14,000.00	952.66
2025 年	14,000.00			14,000.00	630.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	630.00
2027 年	14,000.00		14,000.00		630.00
合计		23,900.00	23,900.00		4,763.30

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（4） 郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）

表 1-4：郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		17,000.00		17,000.00	
2020 年	17,000.00	5,000.00		22,000.00	545.88
2021 年	22,000.00	11,200.00		33,200.00	712.88
2022 年	33,200.00			33,200.00	1,064.46
2023 年	33,200.00			33,200.00	1,064.46
2024 年	33,200.00		17,000.00	16,200.00	1,064.46
2025 年	16,200.00		5,000.00	11,200.00	518.58
2026 年	11,200.00		11,200.00		351.58
2027 年					

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
合计		33,200.00	33,200.00		5,322.30

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（5）本批次项目合计专项债券还本付息情况

表 1-5：荥阳市棚户区改造项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		86,700.00		86,700.00	
2020 年	86,700.00	16,000.00		102,700.00	2,798.34
2021 年	102,700.00	56,200.00		158,900.00	3,332.74
2022 年	158,900.00	85,500.00		244,400.00	5,080.32
2023 年	244,400.00			244,400.00	8,927.82
2024 年	244,400.00		86,700.00	157,700.00	8,927.82
2025 年	157,700.00		16,000.00	141,700.00	6,129.48
2026 年	141,700.00		56,200.00	85,500.00	5,595.08
2027 年	85,500.00		85,500.00		3,847.50
合计		244,400.00	244,400.00		44,639.10

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

二、业务活动的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本项目收入来源主要为土地出让收入。收入实现具体情况如下：

①郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 1,485.00 亩，全部为住宅用地。本项目预计于 2024 年开始平均出让土地，分四年出让，至 2027 年出让完成，每年出让面积平均为 371.25 亩。②郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 870.80 亩，全部为住宅用地。本项目预计于 2024 年开始平均出让土地，分四年出让，至 2027 年出让完成，每年出让面积平均为 217.70 亩。③郑州市

荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为590亩全部为住宅用地。本项目预计于2024年开始平均出让土地，分四年出让，至2027年出让完成，每年出让面积平均为147.5亩。④郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）区域内共整理出可出让用地面积为350.00亩全部为住宅用地。本项目预计于2024年开始平均出让土地，分四年出让，至2027年出让完成，每年出让面积平均为87.5亩。

调研项目所在地2019年、2020年土地出让价格，住宅用地最高价445.02万/亩，最低价为279.16万/亩，住宅用地平均出让单价约为368.5万/亩

参照荥阳市豫龙镇2019年、2020年住宅用地土地出让价格，考虑项目开发建设周期，遵循谨慎性原则，预估项目所在地2021年住宅用地土地出让综合均价为185.48万/亩。

表2-1：项目所在地2019年、2020年住宅用地土地出让价格表

宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（元/亩）	合同签订时间
健康大道路与荥泽西一路交叉口西南侧	15.41	居住	5845.00	379.37	2020年1月8日
飞龙路与合欢路交叉口东北侧	57.42	居住	18225.00	317.39	2019年10月25日
商隐西路与健康大道交叉口西北侧	70.00	居住	29,567.00	422.38	2019年7月9日
桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧	49.73	居住	18,312.00	368.21	2019年6月11日
桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧	63.24	居住	23,283.00	368.16	2019年6月11日
桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧	38.59	居住	14,208.00	368.22	2019年6月11日
商隐西路与健康大道交叉口西北侧	35.88	居住	10,016.00	279.16	2019年6月11日
商隐西路与健康大道交叉口西北侧	72.58	居住	32,300.00	445.02	2019年4月11日

根据荥阳市政府工作报告，荥阳市2016至2018年全市GDP增长速度分别为8.5%、6.2%、1.8%，遵循谨慎性原则，本项目土地出让价格增长速度，预估在2021年住宅用地土地出让综合均价的基础上，每年增长5.5%，至2024年土地出让单价上升至217.8万元，并在以后年度内保持不变。

（2）业务活动产生的净现金流入

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况下，本批次项目预计用于项目资金平衡的相关收益情况如下：

表 2-2：荥阳市棚户区改造项目净现金流入表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
1	郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目	232,161.11	参见附件 1
2	郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目	136,138.65	参见附件 2
3	郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目	92,239.09	参见附件 3
4	郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）	54,718.11	参见附件 4
合计		**515,256.96**	

三、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

本项目收益属于政府的棚改项目土地出让专项收入产生的现金流入，按 GDP 目标增速 5.50%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下：

（1）郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目

项目总投资 214,700.00 万元，其中财政资金安排 102,100.00 万元,计划申请使用债券 112,600.00 万元。已于 2019 年申请债券资金 37,000.00 万元，2019 年第一批已申请使用 12,700.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十三期）发行结果公告，债券利率为 3.34%；2019 年第二批已申请使用 24,300.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十八期）发行结果公告，债券利率为 3.18%，本项目 2020 年已经申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.34%，2021 年第一批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，实际债券利率为 3.26%，2021 年第二批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.18%，2021 年第三批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，实际债券利率为 2.97%，2021 年第四批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 3,000.00 万元，实际债券利率

为 2.99%；2022 年计划申请使用债券资金 50,600.00 万元；债券期限 5 年，预期还本付息总额为 133,917.10 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.73 倍。

表 3-1：郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		1,196.92	1,196.92	
2021 年		1,363.92	1,363.92	
2022 年		1,986.42	1,986.42	
2023 年		4,263.42	4,263.42	
2024 年	37,000.00	4,263.42	41,263.42	58,040.28
2025 年	5,000.00	3,066.50	8,066.50	58,040.28
2026 年	20,000.00	2,899.50	22,899.50	58,040.28
2027 年	50,600.00	2,277.00	52,877.00	58,040.28
合计	112,600.00	21,317.10	133,917.10	232,161.11
本息覆盖倍数				1.73

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（2）郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目

项目总投资 109,800.00 万元（安置房建设总投资），其中财政资金安排 35,100.00 万元，计划申请使用债券 74,700.00 万元。已于 2019 年申请债券资金 22,800.00 万元，2019 年第一批已申请使用 4,900.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十三期）发行结果公告，债券利率为 3.34%；2019 年第二批已申请使用 17,900.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十八期）发行结果公告，债券利率为 3.18%，本项目 2020 年已经申请使用棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，实际债券利率为 3.34%；2021 年第一批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.26%，2021 年第二批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 7,000.00 万元，实际债券利率为 3.18%，2021 年第三批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 4,000.00 万元，实际债券

利率为 2.97%，2021 年第四批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 9,000.00 万元，实际债券利率为 2.99%，2022 年计划申请使用债券资金 20,900.00 万元，预期债券利率为 4.5%，债券期限 5 年，预期还本付息总额为 87,936.40 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.55 倍。

表 3-2：郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		732.88	732.88	
2021 年		933.28	933.28	
2022 年		1,706.78	1,706.78	
2023 年		2,647.28	2,647.28	
2024 年	22,800.00	2,647.28	25,447.28	34,034.66
2025 年	6,000.00	1,914.40	7,914.40	34,034.66
2026 年	25,000.00	1,714.00	26,714.00	34,034.66
2027 年	20,900.00	940.50	21,840.50	34,034.66
合计	74,700.00	13,236.40	87,936.40	136,138.65
本息覆盖倍数				1.55

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（3）郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目

项目总投资 70,060.00 万元，其中财政资金安排 46,160.00 万元，计划申请使用债券 23,900.00 万元。已于 2019 年申请债券资金 9,900.00 万元，2019 年第一批已申请使用 4,900.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十三期）发行结果公告，债券利率为 3.34%；2019 年第二批已申请使用 5,000.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十八期）发行结果公告，债券利率为 3.18%，2022 年计划申请使用棚户区改造专项债券 14,000.00 万元，预期债券利率为 4.5%，债券期限 5 年，预期还本付息总额为 28,663.30 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 3.22 倍。

表 3-3：郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		322.66	322.66	
2021 年		322.66	322.66	
2022 年		322.66	322.66	
2023 年		952.66	952.66	
2024 年	9,900.00	952.66	10,852.66	23,059.77
2025 年		630.00	630.00	23,059.77
2026 年		630.00	630.00	23,059.77
2027 年	14,000.00	630.00	14,630.00	23,059.77
合计	23,900.00	4,763.30	28,663.30	92,239.09
本息覆盖倍数				3.22

金额单位：人民币万元

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（4）郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）

项目总投资 42,800.00 万元，其中财政资金安排 9,600.00 万元，计划申请使用债券 33,200.00 万元。已于 2019 年申请债券资金 17,000.00 万元，2019 年第一批已申请使用 3,300.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十三期）发行结果公告，债券利率为 3.34%；2019 年第二批已申请使用 13,700.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十八期）发行结果公告，债券利率为 3.18%，本项目 2020 年已经申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.34%；2021 年第一批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.26%，2021 年第二批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 2,000.00 万元，实际债券利率为 3.18%，2021 年第三批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 3,000.00 万元，实际债券利率为 2.97%，2021 年第四批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 1,200.00 万元，实际债券利率为 2.99%；2022 年计划申请使用债券资金 0.00 万元；预期还本付息总额为

38,522.30 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.42 倍。

表 3-4：郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）现金流入的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		545.88	545.88	
2021 年		712.88	712.88	
2022 年		1,064.46	1,064.46	
2023 年		1,064.46	1,064.46	
2024 年	17,000.00	1,064.46	18,064.46	13,679.53
2025 年	5,000.00	518.58	5,518.58	13,679.53
2026 年	11,200.00	351.58	11,551.58	13,679.53
2027 年				13,679.53
合计	33,200.00	5,322.30	38,522.30	54,718.11
本息覆盖倍数				1.42

金额单位：人民币万元

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

综上所述：荥阳市棚户区改造项目总投资规模 437,360.00 万元，其中财政资金安排 192,960.00 万元，计划申请使用债券 244,400.00 万元，本项目 4 个子项目在债券存续期剩余土地出让收入为 515,256.96 万元，债券存续期还本付息总额为 289,039.10 万元，项目整体覆盖倍数为 1.78 倍。

表 3-5：荥阳市棚户区改造项目业务现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		2,798.34	2,798.34	
2021 年		3,332.74	3,332.74	
2022 年		5,080.32	5,080.32	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		8,927.82	8,927.82	
2024 年	86,700.00	8,927.82	95,627.82	128,814.24
2025 年	16,000.00	6,129.48	22,129.48	128,814.24
2026 年	56,200.00	5,595.08	61,795.08	128,814.24
2027 年	85,500.00	3,847.50	89,347.50	128,814.24
合计	244,400.00	44,639.10	289,039.10	515,256.96
本息覆盖倍数				1.78

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为荥阳市棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为荥阳市住房保障和房地产中心提供足够的资金支持，保证荥阳市棚户区改造项目的顺利实施。同时，通过土地出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

四、相关风险提示

因各项业务收入、业务成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

河南恒新会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022 年 2 月 21 日

附件 1： 郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	土地出让收入	万元	80,859.00	80,859.00	80,859.00	80,859.00	323,435.98
1.1	出让面积	亩	371.25	371.25	371.25	371.25	
1.2	出让单价	万元	217.80	217.80	217.80	217.80	
2	土地出让基金及费用	万元	8,308.65	8,308.65	8,308.65	8,308.65	33,234.60
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,425.77	2,425.77	2,425.77	2,425.77	9,703.08
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1617.18	1617.18	1,617.18	1,617.18	6,468.72
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	222.75	222.75	222.75	222.75	891.00
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,425.77	2,425.77	2,425.77	2,425.77	9,703.08
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1617.18	1617.18	1,617.18	1,617.18	6,468.72
3	土地出让净收益	万元	72,550.35	72,550.35	72,550.35	72,550.35	290,201.39
4	土地收益提取各类资金	万元	14,510.07	14,510.07	14,510.07	14,510.07	58,040.28
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	7,255.03	7,255.03	7,255.03	7,255.03	29,020.14
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	7,255.03	7,255.03	7,255.03	7,255.03	29,020.14
5	计提总金额	万元	22,818.72	22,818.72	22,818.72	22,818.72	91,274.88
6	土地出让净收入	万元	58,040.28	58,040.28	58,040.28	58,040.28	232,161.11

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

附件 2： 郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	土地出让收入	万元	47,415.50	47,415.50	47,415.50	47,415.50	189,661.99
1.1	出让面积	亩	217.7	217.7	217.7	217.7	
1.2	出让单价	万元	217.80	217.80	217.80	217.80	
2	土地出让基金及费用	万元	4,872.17	4,872.17	4,872.17	4,872.17	19,488.68
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,422.46	1,422.46	1,422.46	1,422.46	5,689.86
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	948.31	948.31	948.31	948.31	3,793.24
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	130.62	130.62	130.62	130.62	522.48
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,422.46	1,422.46	1,422.46	1,422.46	5,689.86
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	948.31	948.31	948.31	948.31	3,793.24
3	土地出让净收益	万元	42,543.33	42,543.33	42,543.33	42,543.33	170,173.31
4	土地收益提取各类资金	万元	8,508.67	8,508.67	8,508.67	8,508.67	34,034.66
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,254.33	4,254.33	4,254.33	4,254.33	17,017.33
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,254.33	4,254.33	4,254.33	4,254.33	17,017.33
5	计提总金额	万元	13,380.84	13,380.84	13,380.84	13,380.84	53,523.34
6	土地出让净收入	万元	34,034.66	34,034.66	34,034.66	34,034.66	136,138.65

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

附件 3： 郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	土地出让收入	万元	32,125.80	32,125.80	32,125.80	32,125.80	128,503.19
1.1	出让面积	亩	147.5	147.5	147.5	147.5	590.00
1.2	出让单价	万元	217.80	217.80	217.80	217.80	
2	土地出让基金及费用	万元	3,301.08	3,301.08	3,301.08	3,301.08	13,204.32
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	963.77	963.77	963.77	963.77	3,855.10
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	642.52	642.52	642.52	642.52	2,570.06
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	88.50	88.50	88.50	88.50	354.00
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	963.77	963.77	963.77	963.77	3,855.10
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	642.52	642.52	642.52	642.52	2,570.06
3	土地出让净收益	万元	28,824.72	28,824.72	28,824.72	28,824.72	115,298.87
4	土地收益提取各类资金	万元	5,764.94	5,764.94	5,764.94	5,764.94	23,059.77
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	2,882.47	2,882.47	2,882.47	2,882.47	11,529.89
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	2,882.47	2,882.47	2,882.47	2,882.47	11,529.89
5	计提总金额	万元	9,066.02	9,066.02	9,066.02	9,066.02	36,264.09
6	土地出让净收入	万元	23,059.77	23,059.77	23,059.77	23,059.77	92,239.09

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

附件 4： 郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	土地出让收入	万元	19,057.68	19,057.68	19,057.68	19,057.68	76,230.70
1.1	出让面积	亩	87.5	87.5	87.5	87.5	
1.2	出让单价	万元	217.80	217.80	217.80	217.80	
2	土地出让基金及费用	万元	1,958.27	1,958.27	1,958.27	1,958.27	7,833.07
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	571.73	571.73	571.73	571.73	2,286.92
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	381.15	381.15	381.15	381.15	1,524.61
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	52.50	52.50	52.50	52.50	210.00
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	571.73	571.73	571.73	571.73	2,286.92
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	381.15	381.15	381.15	381.15	1,524.61
3	土地出让净收益	万元	17,099.41	17,099.41	17,099.41	17,099.41	68,397.63
4	土地收益提取各类资金	万元	3,419.88	3,419.88	3,419.88	3,419.88	13,679.53
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	1,709.94	1,709.94	1,709.94	1,709.94	6,839.76
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	1,709.94	1,709.94	1,709.94	1,709.94	6,839.76
5	计提总金额	万元	5,378.15	5,378.15	5,378.15	5,378.15	21,512.60
6	土地出让净收入	万元	13,679.53	13,679.53	13,679.53	13,679.53	54,718.11

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

请于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统按时参加年报

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　非公司私营企业

执行事务合伙人　孙寒力

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

与原件核对一致

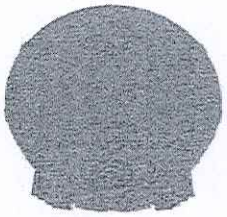
登记机关　郑州市市场监督管理局

2019　年　09　月　23　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

与原件核对一致

首席合伙人：孙寒力

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0009918

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年四月二十日

中华人民共和国财政部制

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 110100750027

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance 2011 年 01 月 10 日

2020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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

与原件核对一致

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
4101011686292

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名
Full name 孙寒力

性　　别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1981-12-20

工作单位
Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No. 410105198112201061x

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 410001642068

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

发证日期：Date of Issuance 2008 年 月 日

注册会计师 CPA 年检专用章

2020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.

注册会计师 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对一致

年 月 日
/y /m /d

7

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
4101011668282

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name 朱越男

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054527X

荥阳市棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

目 录

一、专项评价报告 1-12

二、专项评价报告附件

荥阳市棚户区改造项目收益预测表 13-16

荥阳市棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新年审字【2022】1063 号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）作为荥阳市住房保障和房地产中心（以下简称“申请人”）申请使用专项债券的审计机构，我所对荥阳市棚户区改造项目（以下简称“募投项目”或“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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 号一预测性财务信息的审核》。申请人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于荥阳市棚户区改造项目，相关数据在经济假设的基础上形成，我们对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理。

本总体评价报告仅供申请人申请使用本期及后期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，申请人募投项目现金流入预测表公允的反映了荥阳市棚户区改造项目项目收益及现金流入覆盖债券还本付息情况。总体评价结果如下：

一、荥阳市棚户区改造项目应付本息情况

申请人拟就郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目、郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目、郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目、郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）共四个子项目申请使用棚户区改造专项债券资金。总投资为437,360.00万元，其中财政资金安排192,960.00万元，计划申请使用债券244,400.00万元，已于2019年申请债券资金86,700.00万元，2020年已申请债券资金总额16,000.00万元；2021年已申请债券资金总额56,200.00万元，2022年计划申请使用债券资金85,500.00万元。本项目批次专项债券期限均为5年。各子项目债券使用计划如下：

表1：本项目本批次2019年、2020年、2021年债券资金申请使用情况

单位：人民币万元

序号	项目名称	计划申请	2019年已申请	2020年已申请	2021年已申请	2022年计划申请
1	郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目	112,600.00	37,000.00	5,000.00	20,000.00	50,600.00
2	郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目	74,700.00	22,800.00	6,000.00	25,000.00	20,900.00
3	郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目	23,900.00	9,900.00			14,000.00
4	郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）	33,200.00	17,000.00	5,000.00	11,200.00	
	合计	**244,400.00**	**86,700.00**	**16,000.00**	**56,200.00**	**85,500.00**

本项目2019年已成功申请使用债券资金86,700.00万元，2020年已成功申请使用债券资金16,000.00万元，2021已成功申请使用债券资金56,200.00万元，2022年计划申请使用债券资金85,500.00万元，假设债券票面利率4.50%，债券期限5年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次还本，自申请使用债券计息之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

（1） 郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目

表1-1：郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		37,000.00		37,000.00	
2020 年	37,000.00	5,000.00		42,000.00	1,196.92
2021 年	42,000.00	20,000.00		62,000.00	1,363.92
2022 年	62,000.00	50,600.00		112,600.00	1,986.42
2023 年	112,600.00			112,600.00	4,263.42
2024 年	112,600.00		37,000.00	75,600.00	4,263.42
2025 年	75,600.00		5,000.00	70,600.00	3,066.50
2026 年	70,600.00		20,000.00	50,600.00	2,899.50
2027 年	50,600.00		50,600.00		2,277.00
合计		112,600.00	112,600.00		21,317.10

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（2） 郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目

表 1-2：郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		22,800.00		22,800.00	
2020 年	22,800.00	6,000.00		28,800.00	732.88
2021 年	28,800.00	25,000.00		53,800.00	933.28
2022 年	53,800.00	20,900.00		74,700.00	1,706.78
2023 年	74,700.00			74,700.00	2,647.28
2024 年	74,700.00		22,800.00	51,900.00	2,647.28
2025 年	51,900.00		6,000.00	45,900.00	1,914.40
2026 年	45,900.00		25,000.00	20,900.00	1,714.00
2027 年	20,900.00		20,900.00		940.50
合计		74,700.00	74,700.00		13,236.40

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（3） 郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目

表 1-3：郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		9,900.00		9,900.00	
2020 年	9,900.00			9,900.00	322.66
2021 年	9,900.00			9,900.00	322.66
2022 年	9,900.00	14,000.00		23,900.00	322.66
2023 年	23,900.00			23,900.00	952.66
2024 年	23,900.00		9,900.00	14,000.00	952.66
2025 年	14,000.00			14,000.00	630.00
2026 年	14,000.00			14,000.00	630.00
2027 年	14,000.00		14,000.00		630.00
合计		23,900.00	23,900.00		4,763.30

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（4） 郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）

表 1-4：郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		17,000.00		17,000.00	
2020 年	17,000.00	5,000.00		22,000.00	545.88
2021 年	22,000.00	11,200.00		33,200.00	712.88
2022 年	33,200.00			33,200.00	1,064.46
2023 年	33,200.00			33,200.00	1,064.46
2024 年	33,200.00		17,000.00	16,200.00	1,064.46
2025 年	16,200.00		5,000.00	11,200.00	518.58
2026 年	11,200.00		11,200.00		351.58
2027 年					

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
合计		33,200.00	33,200.00		5,322.30

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（5）本批次项目合计专项债券还本付息情况

表 1-5：荥阳市棚户区改造项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		86,700.00		86,700.00	
2020 年	86,700.00	16,000.00		102,700.00	2,798.34
2021 年	102,700.00	56,200.00		158,900.00	3,332.74
2022 年	158,900.00	85,500.00		244,400.00	5,080.32
2023 年	244,400.00			244,400.00	8,927.82
2024 年	244,400.00		86,700.00	157,700.00	8,927.82
2025 年	157,700.00		16,000.00	141,700.00	6,129.48
2026 年	141,700.00		56,200.00	85,500.00	5,595.08
2027 年	85,500.00		85,500.00		3,847.50
合计		244,400.00	244,400.00		44,639.10

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

二、业务活动的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本项目收入来源主要为土地出让收入。收入实现具体情况如下：

①郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 1,485.00 亩，全部为住宅用地。本项目预计于 2024 年开始平均出让土地，分四年出让，至 2027 年出让完成，每年出让面积平均为 371.25 亩。②郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 870.80 亩，全部为住宅用地。本项目预计于 2024 年开始平均出让土地，分四年出让，至 2027 年出让完成，每年出让面积平均为 217.70 亩。③郑州市

荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为590亩全部为住宅用地。本项目预计于2024年开始平均出让土地，分四年出让，至2027年出让完成，每年出让面积平均为147.5亩。④郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）区域内共整理出可出让用地面积为350.00亩全部为住宅用地。本项目预计于2024年开始平均出让土地，分四年出让，至2027年出让完成，每年出让面积平均为87.5亩。

调研项目所在地2019年、2020年土地出让价格，住宅用地最高价445.02万/亩，最低价为279.16万/亩，住宅用地平均出让单价约为368.5万/亩

参照荥阳市豫龙镇2019年、2020年住宅用地土地出让价格，考虑项目开发建设周期，遵循谨慎性原则，预估项目所在地2021年住宅用地土地出让综合均价为185.48万/亩。

表2-1：项目所在地2019年、2020年住宅用地土地出让价格表

宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（元/亩）	合同签订时间
健康大道路与荥泽西一路交叉口西南侧	15.41	居住	5845.00	379.37	2020年1月8日
飞龙路与合欢路交叉口东北侧	57.42	居住	18225.00	317.39	2019年10月25日
商隐西路与健康大道交叉口西北侧	70.00	居住	29,567.00	422.38	2019年7月9日
桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧	49.73	居住	18,312.00	368.21	2019年6月11日
桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧	63.24	居住	23,283.00	368.16	2019年6月11日
桃贾路与昌蒲路交叉口西北侧	38.59	居住	14,208.00	368.22	2019年6月11日
商隐西路与健康大道交叉口西北侧	35.88	居住	10,016.00	279.16	2019年6月11日
商隐西路与健康大道交叉口西北侧	72.58	居住	32,300.00	445.02	2019年4月11日

根据荥阳市政府工作报告，荥阳市2016至2018年全市GDP增长速度分别为8.5%、6.2%、1.8%，遵循谨慎性原则，本项目土地出让价格增长速度，预估在2021年住宅用地土地出让综合均价的基础上，每年增长5.5%，至2024年土地出让单价上升至217.8万元，并在以后年度内保持不变。

（2）业务活动产生的净现金流入

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况下，本批次项目预计用于项目资金平衡的相关收益情况如下：

表 2-2：荥阳市棚户区改造项目净现金流入表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
1	郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目	232,161.11	参见附件 1
2	郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目	136,138.65	参见附件 2
3	郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目	92,239.09	参见附件 3
4	郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）	54,718.11	参见附件 4
合计		**515,256.96**	

三、项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

本项目收益属于政府的棚改项目土地出让专项收入产生的现金流入，按 GDP 目标增速 5.50%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下：

（1）郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目

项目总投资 214,700.00 万元，其中财政资金安排 102,100.00 万元,计划申请使用债券 112,600.00 万元。已于 2019 年申请债券资金 37,000.00 万元，2019 年第一批已申请使用 12,700.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十三期）发行结果公告，债券利率为 3.34%；2019 年第二批已申请使用 24,300.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十八期）发行结果公告，债券利率为 3.18%，本项目 2020 年已经申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.34%，2021 年第一批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，实际债券利率为 3.26%，2021 年第二批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.18%，2021 年第三批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，实际债券利率为 2.97%，2021 年第四批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 3,000.00 万元，实际债券利率

为 2.99%；2022 年计划申请使用债券资金 50,600.00 万元；债券期限 5 年，预期还本付息总额为 133,917.10 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.73 倍。

表 3-1：郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		1,196.92	1,196.92	
2021 年		1,363.92	1,363.92	
2022 年		1,986.42	1,986.42	
2023 年		4,263.42	4,263.42	
2024 年	37,000.00	4,263.42	41,263.42	58,040.28
2025 年	5,000.00	3,066.50	8,066.50	58,040.28
2026 年	20,000.00	2,899.50	22,899.50	58,040.28
2027 年	50,600.00	2,277.00	52,877.00	58,040.28
合计	112,600.00	21,317.10	133,917.10	232,161.11
本息覆盖倍数				1.73

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（2）郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目

项目总投资 109,800.00 万元（安置房建设总投资），其中财政资金安排 35,100.00 万元，计划申请使用债券 74,700.00 万元。已于 2019 年申请债券资金 22,800.00 万元，2019 年第一批已申请使用 4,900.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十三期）发行结果公告，债券利率为 3.34%；2019 年第二批已申请使用 17,900.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十八期）发行结果公告，债券利率为 3.18%，本项目 2020 年已经申请使用棚户区改造专项债券 6,000.00 万元，实际债券利率为 3.34%；2021 年第一批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.26%，2021 年第二批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 7,000.00 万元，实际债券利率为 3.18%，2021 年第三批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 4,000.00 万元，实际债券

利率为 2.97%，2021 年第四批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 9,000.00 万元，实际债券利率为 2.99%，2022 年计划申请使用债券资金 20,900.00 万元，预期债券利率为 4.5%，债券期限 5 年，预期还本付息总额为 87,936.40 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.55 倍。

表 3-2：郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		732.88	732.88	
2021 年		933.28	933.28	
2022 年		1,706.78	1,706.78	
2023 年		2,647.28	2,647.28	
2024 年	22,800.00	2,647.28	25,447.28	34,034.66
2025 年	6,000.00	1,914.40	7,914.40	34,034.66
2026 年	25,000.00	1,714.00	26,714.00	34,034.66
2027 年	20,900.00	940.50	21,840.50	34,034.66
合计	74,700.00	13,236.40	87,936.40	136,138.65
本息覆盖倍数				1.55

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（3）郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目

项目总投资 70,060.00 万元，其中财政资金安排 46,160.00 万元，计划申请使用债券 23,900.00 万元。已于 2019 年申请债券资金 9,900.00 万元，2019 年第一批已申请使用 4,900.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十三期）发行结果公告，债券利率为 3.34%；2019 年第二批已申请使用 5,000.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十八期）发行结果公告，债券利率为 3.18%，2022 年计划申请使用棚户区改造专项债券 14,000.00 万元，预期债券利率为 4.5%，债券期限 5 年，预期还本付息总额为 28,663.30 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 3.22 倍。

表 3-3：郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目现金流入的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		322.66	322.66	
2021 年		322.66	322.66	
2022 年		322.66	322.66	
2023 年		952.66	952.66	
2024 年	9,900.00	952.66	10,852.66	23,059.77
2025 年		630.00	630.00	23,059.77
2026 年		630.00	630.00	23,059.77
2027 年	14,000.00	630.00	14,630.00	23,059.77
合计	23,900.00	4,763.30	28,663.30	92,239.09
本息覆盖倍数				3.22

金额单位：人民币万元

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

（4）郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）

项目总投资 42,800.00 万元，其中财政资金安排 9,600.00 万元，计划申请使用债券 33,200.00 万元。已于 2019 年申请债券资金 17,000.00 万元，2019 年第一批已申请使用 3,300.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十三期）发行结果公告，债券利率为 3.34%；2019 年第二批已申请使用 13,700.00 万元，根据 2019 年河南省政府专项债券（十八期）发行结果公告，债券利率为 3.18%，本项目 2020 年已经申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.34%；2021 年第一批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际债券利率为 3.26%，2021 年第二批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 2,000.00 万元，实际债券利率为 3.18%，2021 年第三批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 3,000.00 万元，实际债券利率为 2.97%，2021 年第四批已经使用申请使用棚户区改造专项债券 1,200.00 万元，实际债券利率为 2.99%；2022 年计划申请使用债券资金 0.00 万元；预期还本付息总额为

38,522.30 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.42 倍。

表 3-4：郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）现金流入的本息覆盖倍数

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		545.88	545.88	
2021 年		712.88	712.88	
2022 年		1,064.46	1,064.46	
2023 年		1,064.46	1,064.46	
2024 年	17,000.00	1,064.46	18,064.46	13,679.53
2025 年	5,000.00	518.58	5,518.58	13,679.53
2026 年	11,200.00	351.58	11,551.58	13,679.53
2027 年				13,679.53
合计	33,200.00	5,322.30	38,522.30	54,718.11
本息覆盖倍数				1.42

金额单位：人民币万元

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

综上所述：荥阳市棚户区改造项目总投资规模 437,360.00 万元，其中财政资金安排 192,960.00 万元，计划申请使用债券 244,400.00 万元，本项目 4 个子项目在债券存续期剩余土地出让收入为 515,256.96 万元，债券存续期还本付息总额为 289,039.10 万元，项目整体覆盖倍数为 1.78 倍。

表 3-5：荥阳市棚户区改造项目业务现金流入的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		2,798.34	2,798.34	
2021 年		3,332.74	3,332.74	
2022 年		5,080.32	5,080.32	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		8,927.82	8,927.82	
2024 年	86,700.00	8,927.82	95,627.82	128,814.24
2025 年	16,000.00	6,129.48	22,129.48	128,814.24
2026 年	56,200.00	5,595.08	61,795.08	128,814.24
2027 年	85,500.00	3,847.50	89,347.50	128,814.24
合计	244,400.00	44,639.10	289,039.10	515,256.96
本息覆盖倍数				1.78

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为荥阳市棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为荥阳市住房保障和房地产中心提供足够的资金支持，保证荥阳市棚户区改造项目的顺利实施。同时，通过土地出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

四、相关风险提示

因各项业务收入、业务成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

河南恒新会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022 年 2 月 21 日

附件 1： 郑州市荥阳市豫龙镇东区安置区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	土地出让收入	万元	80,859.00	80,859.00	80,859.00	80,859.00	323,435.98
1.1	出让面积	亩	371.25	371.25	371.25	371.25	
1.2	出让单价	万元	217.80	217.80	217.80	217.80	
2	土地出让基金及费用	万元	8,308.65	8,308.65	8,308.65	8,308.65	33,234.60
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,425.77	2,425.77	2,425.77	2,425.77	9,703.08
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1617.18	1617.18	1,617.18	1,617.18	6,468.72
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	222.75	222.75	222.75	222.75	891.00
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,425.77	2,425.77	2,425.77	2,425.77	9,703.08
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1617.18	1617.18	1,617.18	1,617.18	6,468.72
3	土地出让净收益	万元	72,550.35	72,550.35	72,550.35	72,550.35	290,201.39
4	土地收益提取各类资金	万元	14,510.07	14,510.07	14,510.07	14,510.07	58,040.28
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	7,255.03	7,255.03	7,255.03	7,255.03	29,020.14
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	7,255.03	7,255.03	7,255.03	7,255.03	29,020.14
5	计提总金额	万元	22,818.72	22,818.72	22,818.72	22,818.72	91,274.88
6	土地出让净收入	万元	58,040.28	58,040.28	58,040.28	58,040.28	232,161.11

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

附件 2： 郑州市荥阳市豫龙镇二十里铺棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	土地出让收入	万元	47,415.50	47,415.50	47,415.50	47,415.50	189,661.99
1.1	出让面积	亩	217.7	217.7	217.7	217.7	
1.2	出让单价	万元	217.80	217.80	217.80	217.80	
2	土地出让基金及费用	万元	4,872.17	4,872.17	4,872.17	4,872.17	19,488.68
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,422.46	1,422.46	1,422.46	1,422.46	5,689.86
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	948.31	948.31	948.31	948.31	3,793.24
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	130.62	130.62	130.62	130.62	522.48
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,422.46	1,422.46	1,422.46	1,422.46	5,689.86
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	948.31	948.31	948.31	948.31	3,793.24
3	土地出让净收益	万元	42,543.33	42,543.33	42,543.33	42,543.33	170,173.31
4	土地收益提取各类资金	万元	8,508.67	8,508.67	8,508.67	8,508.67	34,034.66
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,254.33	4,254.33	4,254.33	4,254.33	17,017.33
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,254.33	4,254.33	4,254.33	4,254.33	17,017.33
5	计提总金额	万元	13,380.84	13,380.84	13,380.84	13,380.84	53,523.34
6	土地出让净收入	万元	34,034.66	34,034.66	34,034.66	34,034.66	136,138.65

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

附件 3： 郑州市荥阳市豫龙镇碾徐棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	土地出让收入	万元	32,125.80	32,125.80	32,125.80	32,125.80	128,503.19
1.1	出让面积	亩	147.5	147.5	147.5	147.5	590.00
1.2	出让单价	万元	217.80	217.80	217.80	217.80	
2	土地出让基金及费用	万元	3,301.08	3,301.08	3,301.08	3,301.08	13,204.32
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	963.77	963.77	963.77	963.77	3,855.10
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	642.52	642.52	642.52	642.52	2,570.06
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	88.50	88.50	88.50	88.50	354.00
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	963.77	963.77	963.77	963.77	3,855.10
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	642.52	642.52	642.52	642.52	2,570.06
3	土地出让净收益	万元	28,824.72	28,824.72	28,824.72	28,824.72	115,298.87
4	土地收益提取各类资金	万元	5,764.94	5,764.94	5,764.94	5,764.94	23,059.77
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	2,882.47	2,882.47	2,882.47	2,882.47	11,529.89
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	2,882.47	2,882.47	2,882.47	2,882.47	11,529.89
5	计提总金额	万元	9,066.02	9,066.02	9,066.02	9,066.02	36,264.09
6	土地出让净收入	万元	23,059.77	23,059.77	23,059.77	23,059.77	92,239.09

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

附件 4： 郑州市荥阳市豫龙镇石柱岗棚户区改造项目（二期）土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期				合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
1	土地出让收入	万元	19,057.68	19,057.68	19,057.68	19,057.68	76,230.70
1.1	出让面积	亩	87.5	87.5	87.5	87.5	
1.2	出让单价	万元	217.80	217.80	217.80	217.80	
2	土地出让基金及费用	万元	1,958.27	1,958.27	1,958.27	1,958.27	7,833.07
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	571.73	571.73	571.73	571.73	2,286.92
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	381.15	381.15	381.15	381.15	1,524.61
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	52.50	52.50	52.50	52.50	210.00
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	571.73	571.73	571.73	571.73	2,286.92
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	381.15	381.15	381.15	381.15	1,524.61
3	土地出让净收益	万元	17,099.41	17,099.41	17,099.41	17,099.41	68,397.63
4	土地收益提取各类资金	万元	3,419.88	3,419.88	3,419.88	3,419.88	13,679.53
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	1,709.94	1,709.94	1,709.94	1,709.94	6,839.76
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	1,709.94	1,709.94	1,709.94	1,709.94	6,839.76
5	计提总金额	万元	5,378.15	5,378.15	5,378.15	5,378.15	21,512.60
6	土地出让净收入	万元	13,679.53	13,679.53	13,679.53	13,679.53	54,718.11

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异；

请于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统按时参加年报

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　非公司私营企业

执行事务合伙人　孙寒力

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

与原件核对一致

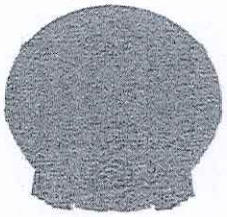
登记机关　郑州市市场监督管理局

2019　年　09　月　23　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

与原件核对一致

首席合伙人：孙寒力

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0009918

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年四月二十日

中华人民共和国财政部制

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 110100750027

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance 2011 年 01 月 10 日

2020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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

与原件核对一致

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
4101011686292

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名
Full name 孙寒力

性　　别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1981-12-20

工作单位
Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码
Identity card No. 410105198112201061x

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 410001642068

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

发证日期：Date of Issuance 2008 年 月 日

注册会计师 CPA 年检专用章

2020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.

注册会计师 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对一致

年 月 日
/y /m /d

7

河南恒新会计师事务所（普通合伙）
4101011668282

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name 朱越男

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054527X

宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2021]0905号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年九月十四日

宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2021]0905 号

我们接受荥阳市住房保障和房地产服务中心委托，对宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目（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次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

本项目位于荥阳市生命谷南二路与棋源路交叉口东南角。

项目主要用于乔楼镇张村庙、辛岗、楚堂三个村庄的拆迁安置，安置总户数2,268.00户，安置人口8,364.00人。规划总用地面积26.86公顷，总建筑面积844,716.72m²，其中：地上面积602,833.92m²，地下面积241,882.80m²。A地块规划地上建筑面积186,125.20m²，地下建筑面积72,845.29m²，总建筑面积258,970.49m²。B地块规划地上建筑面积152,077.72m²，地下建筑面积59,639.74m²，总建筑面积211,717.46m²。C地块规划地上建筑面积264,631.00m²，地下建筑面积109,397.77m²，总建筑面积374,028.77m²。建设内容为17F住宅楼、配套公建、地下车库、地下室及设备采购安装、室外配套设施建设等。

（二）建设周期

本项目为在建项目，项目实际开工日期2018年11月，预计结束日期2022年11月。

（三）总投资及资金筹措

本项目计划总投资219,600.00万元。其中：拟申请专项债券资金103,900.00万元；其余由财政资金安排115,700.00万元。

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103,900.00万元，其中：计划2021年申请45,800.00万元；计划2022年申请58,100.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限5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。

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	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2021 年		45,800.00		45,800.00	4.50%	1,030.50	1,030.50
2022 年	45,800.00	58,100.00		103,900.00	4.50%	3,368.25	3,368.25
2023 年	103,900.00			103,900.00	4.50%	4,675.50	4,675.50
2024 年	103,900.00			103,900.00	4.50%	4,675.50	4,675.50
2025 年	103,900.00			103,900.00	4.50%	4,675.50	4,675.50
2026 年	103,900.00		45,800.00	58,100.00	4.50%	3,645.00	49,445.00
2027 年	58,100.00		58,100.00	-	4.50%	1,307.25	59,407.25
合计		103,900.00	103,900.00			23,377.50	127,277.50

（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、项目相关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的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告。

（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、数量

本项目拆迁区预计可腾出土地约 2,079.90 亩，规划为居住用地。

2、价格

参考近三年荥阳市居住土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	电子监管号	挂牌时间	成交日期	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
1	4101822019B00596	2019 年 5 月	2019 年 6 月	挂牌	45.06	11,625.00	258.00
2	4101822020B01415	2020 年 3 月	2020 年 4 月	挂牌	37.10	11,185.00	301.46
3	4101822019B00444-1	2019 年 3 月	2019 年 4 月	挂牌	55.00	19,330.00	351.43
4	4101822020B01236	2020 年 2 月	2020 年 4 月	挂牌	47.17	11,250.00	238.52
5	4101822020B01288	2020 年 2 月	2020 年 3 月	挂牌	25.49	3,205.00	125.76
6	4101822021B01329	2021 年 5 月	2021 年 6 月	挂牌	57.70	14,830.00	257.04
7	4101822021B00159	2021 年 3 月	2021 年 4 月	挂牌	7.69	1,065.00	138.51
8	4101822021B00033	2020 年 12 月	2021 年 1 月	挂牌	6.27	1,360.00	217.05
9	4101822021B01329	2021 年 5 月	2021 年 5 月	挂牌	57.70	14,830.00	257.04
10	4101822021B00145	2021 年 3 月	2021 年 4 月	挂牌	46.53	9,210.00	197.93
11	4101822021B00106	2021 年 2 月	2021 年 3 月	挂牌	26.82	9,010.00	335.99
12	4101822020B02009	2019 年 12 月	2020 年 12 月	挂牌	65.86	10,595.00	160.88
13	4101822020B01979	2019 年 12 月	2020 年 12 月	挂牌	21.74	3,510.00	161.48
14	4101822020B02039	2019 年 12 月	2020 年 12 月	挂牌	33.67	10,305.00	306.09
平均价格							236.23

本项目土地出让价格参考以上平均价，按 200 万元/亩测算，不考虑增长。

假设本项目可出让土地拟于 2024 年至 2027 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
	2024 年	**2025 年**	**2026 年**	**2027 年**	
面积/亩	519.975	519.975	519.975	519.975	2,079.90
单价（万元/亩）	200.00	200.00	200.00	200.00	
土地出让收入	103,995.00	103,995.00	103,995.00	103,995.00	415,980.00

（三）现金流出

1、土地出让成本

本项目土地出让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	30 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%
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米
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%

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，按照土地出让总价的 3%提取。

② 农业土地开发资金

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49 号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号)和《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)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，荥阳市等别为十二，标准为 30 元/平方米。

③国有土地收益基金

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。

④保障性安居工程资金

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）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。

⑤土地开发费用

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》〔财综[2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。

⑥新增建设用地土地有偿使用费

依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），荥阳市 20 元/平方米。

⑦教育基金

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）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

⑧农田水利保障基金

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》(财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

根据以上标准，本项目土地出让现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地性质	住宅	2,079.90	519.975	519.975	519.975	519.975
单价（万元/亩）	住宅		200.00	200.00	200.00	200.00
出让收入	**万元**	**415,980.00**	**103,995.00**	**103,995.00**	**103,995.00**	**103,995.00**
土地出让基金及费用	**万元**	**45,619.16**	**11,404.79**	**11,404.79**	**11,404.79**	**11,404.79**
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	12,479.40	3,119.85	3,119.85	3,119.85	3,119.85
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	1,247.96	311.99	311.99	311.99	311.99
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	8,319.60	2,079.90	2,079.90	2,079.90	2,079.90
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	12,479.40	3,119.85	3,119.85	3,119.85	3,119.85
土地开发费用	土地出让收入的 2%	8,319.60	2,079.90	2,079.90	2,079.90	2,079.90
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米	2,773.20	693.30	693.30	693.30	693.30
土地出让收益	**万元**	**370,360.84**	**92,590.21**	**92,590.21**	**92,590.21**	**92,590.21**
土地收益提取各类资金	**万元**	**74,072.16**	**18,518.04**	**18,518.04**	**18,518.04**	**18,518.04**
教育资金	土地出让收益的 10%	37,036.08	9,259.02	9,259.02	9,259.02	9,259.02
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	37,036.08	9,259.02	9,259.02	9,259.02	9,259.02
成本合计	**万元**	**119,691.32**	**29,922.83**	**29,922.83**	**29,922.83**	**29,922.83**
土地出让净收益	**万元**	**296,288.68**	**74,072.17**	**74,072.17**	**74,072.17**	**74,072.17**

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 296,288.68 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益				合计
	2024年	2025年	2026年	2027年	
项目收入	103,995.00	103,995.00	103,995.00	103,995.00	415,980.00
项目成本	29,922.83	29,922.83	29,922.83	29,922.83	119,691.32
项目收益	74,072.17	74,072.17	74,072.17	74,072.17	296,288.68

（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		1,030.50	1,030.50	
2022 年		3,368.25	3,368.25	
2023 年		4,675.50	4,675.50	
2024 年		4,675.50	4,675.50	74,072.17
2025 年		4,675.50	4,675.50	74,072.17
2026 年	45,800.00	3,645.00	49,445.00	74,072.17
2027 年	58,100.00	1,307.25	59,407.25	74,072.17
合计	103,900.00	23,377.50	127,277.50	296,288.68
本息覆盖倍数	2.33			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 296,288.68 万元，应付债券本息合计 127,277.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.33，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，为宜居健康城乔楼安置区第二社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国 郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年九月十四日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

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。

（副 本）1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（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　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

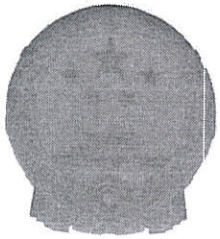
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月七　日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555

证书编号：
No. of Certificate
410001140008

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
2008 年 12 月 01 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

禁止再次复印

5

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

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

证书编号：110100755003
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：2017年 05 日17
Date of Issuance
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

姓名 Full name 张丽娜
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-01-02
工作单位 Working unit 411081198501026519
身份证号 Identity card No.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

河南省注册会计师协会
关于延长2020年度注册会计师年检合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《注册会计师任职资格检查办法》和《财政部、人力资源社会保障部关于开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2021〕12号）要求，2020年度河南省注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

河南省注册会计师协会
CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2021年8月5日

宜居健康城乔楼安置区第一社区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2020]第0617号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年六月十五日

宜居健康城乔楼安置区第一社区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0617 号

我们接受荥阳市住房保障和房地产服务中心委托，对宜居健康城乔楼安置区第一社区建设项目（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次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

本项目位于荥阳市健康大道与京城西二路交叉口。

项目主要用于安置健康园区范围已拆迁的狮村、韩村、李沟、张王庄及东郭村的群众 2,435.00 户 8,757.00 人。规划总用地面积 51.23 公顷，总建筑面积 1,561,205.42 ㎡：其中地上建筑面积 1,138,628.51 ㎡，地下建筑面积 422,576.91 ㎡。建设内容主要包括住宅、配套公建、地下车库等。

（二）建设周期

本项目为在建项目，项目实际开工日期 2018 年 10 月，预计结束日期 2023 年 3 月。

（三）总投资及资金筹措

本项目计划总投资 405,900.00 万元。其中：拟申请专项债券资金 204,200.00 万元；其余由财政资金安排 201,700.00 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 204,200.00 万元，其中：计划 2021 年申请 50,000.00 万元，2022 年申请 90,000.00 万元，2023 年申请 64,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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。

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	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2021 年		50,000.00		50,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
2022 年	50,000.00	90,000.00		140,000.00	4.50%	4,275.00	4,275.00
2023 年	140,000.00	64,200.00		204,200.00	4.50%	7,744.50	7,744.50
2024 年	204,200.00			204,200.00	4.50%	9,189.00	9,189.00

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2025 年	204,200.00			204,200.00	4.50%	9,189.00	9,189.00
2026 年	204,200.00		50,000.00	154,200.00	4.50%	8,064.00	58,064.00
2027 年	154,200.00		90,000.00	64,200.00	4.50%	4,914.00	94,914.00
2028 年	64,200.00		64,200.00	-	4.50%	1,444.50	65,644.50
合计		204,200.00	204,200.00			45,945.00	250,145.00

（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、项目相关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的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告。

（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、数量

本项目拆迁区预计可腾出土地约 2,340.45 亩，规划为居住用地。

2、价格

参考近两年荥阳市居住土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	电子监管号	日期	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
1	4101822019B00596	2019 年 6 月	挂牌	45.06	11,625.00	258.00
2	4101822020B01415	2020 年 4 月	挂牌	37.10	11,185.00	301.46
3	4101822019B00444-1	2019 年 4 月	挂牌	55.00	19,330.00	351.43

序号	电子监管号	日期	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
4	4101822020B01236	2020 年 4 月	挂牌	47.17	11,250.00	238.52
5	4101822020B01288	2020 年 3 月	挂牌	25.49	3,205.00	125.76
平均价格						269.73

本项目土地出让价格参考以上平均价，按 200 万元/亩进行测算，不考虑增长。

假设本项目可出让土地拟于 2025 年至 2028 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
	2025 年	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	
面积/亩	585.11	585.11	585.11	585.12	2,340.45
单价（万元/亩）	200.00	200.00	200.00	200.00	
土地出让收入	117,022.00	117,022.00	117,022.00	117,024.00	468,090.00

（三）现金流出

1、土地出让成本

本项目土地出让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	30 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%
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/㎡
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%

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，按照土地出让总价的3%提取。

②农业土地开发资金

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174号)和《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)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，荥阳市等别为十二，标准为30元/平方米。

③国有土地收益基金

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。

④保障性安居工程资金

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）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

⑤土地开发费用

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》〔财综[2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。

⑥新增建设用地土地有偿使用费

依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），荥阳市 20 元/平方米。

⑦教育基金

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）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

⑧农田水利保障基金

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》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

根据以上标准，本项目土地出让现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	现金流出				合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
上解省财政费用	3,510.66	3,510.66	3,510.66	3,510.72	14,042.70
农业土地开发资金	351.07	351.07	351.07	351.07	1,404.28
国有土地收益基金	2,340.44	2,340.44	2,340.44	2,340.48	9,361.80
保障性安居工程资金	3,510.66	3,510.66	3,510.66	3,510.72	14,042.70
土地开发费用	2,340.44	2,340.44	2,340.44	2,340.48	9,361.80
新增建设用地土地有偿使用费	780.15	780.15	780.15	780.16	3,120.61
教育资金	10,418.86	10,418.86	10,418.86	10,419.04	41,675.62
农田水利建设资金	10,418.86	10,418.86	10,418.86	10,419.04	41,675.62
合计	33,671.14	33,671.14	33,671.14	33,671.71	134,685.13

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 333,404.87 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益				合计
	2025年	**2026年**	**2027年**	**2028年**	
项目收入	117,022.00	117,022.00	117,022.00	117,024.00	468,090.00
项目成本	33,671.14	33,671.14	33,671.14	33,671.71	134,685.13
项目收益	83,350.86	83,350.86	83,350.86	83,352.29	333,404.87

（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		1,125.00	1,125.00	
2022 年		4,275.00	4,275.00	
2023 年		7,744.50	7,744.50	
2024 年		9,189.00	9,189.00	
2025 年		9,189.00	9,189.00	83,350.86
2026 年	50,000.00	8,064.00	58,064.00	83,350.86
2027 年	90,000.00	4,914.00	94,914.00	83,350.86
2028 年	64,200.00	1,444.50	65,644.50	83,350.86
合计	204,200.00	45,945.00	250,145.00	333,404.87
本息覆盖倍数	1.33			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 333,404.87 万元，应付债券本息合计 250,145.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33，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，为宜居健康城乔楼安置区第一社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国 郑州

中国注册会计师：

二〇二〇年六月十五日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（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　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：410100/0

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二三年　一　月七　日

中华人民共和国财政部制

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

2018年3月30日

8

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

9

证书编号：
No. of Certificate 410001140008

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

发证日期：2008 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

5

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

河南至信

事务所 CPAs

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

2014 年 8 月 12 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇

事务所 CPAs

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

2014 年 8 月 12 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日

11

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南至信联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274535

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

370100011245

证书编号：
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance 2017 年 11 月 02 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

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

山东和信

事务所
CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

日照联合

事务所
CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13

姓名 Full name 柳娟

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-03-15

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. 411328198503151360

日照联合会计师事务所（普通合伙）

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

郑州市新郑市白庙苑（沈庄）
城中村改造等项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

郑众会专字【2021】第 006 号

郑州市新郑市白庙范（沈庄）
城中村改造等项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

郑众会专字【2021】第 006 号

郑州众信会计师事务所有限公司接受委托对郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们注意到没有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。

经测算，在郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等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融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅用于郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等项目申请专项债券及后续发行使用，由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目主体

⑴债券资金申请单位：新郑市住房和城乡建设局

⑵项目资产登记单位、建设单位、运营单位分别为：新郑市新建路街道办事处、新郑市和庄镇人民政府、新郑市新华路街道办事处

⑶项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

新郑市住建局系具有独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备以郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等项目申请专项债券资金的主体资格。

（二）项目位置

项目拆迁和安置区域分别位于新郑市新建路街道办事处、和庄镇和新华路街道办事处，具体安置地点如下：

⑴新郑市新建路街道办事处新郑市第七期旧城棚户区改造（故里新家园二期）建设项目安置房建设地点位于新郑市新村大道以南，故里新家园以东，怡心路以西。

⑵新郑市和庄镇河赵社区三、四期（莲河苑）棚户区改造项目安置房建设地点位于新郑市和庄镇庆安路以东、和泽路以南、莲河以西、人民路以北。

⑶新郑市白庙范（沈庄）城中村改造项目安置房建设地点位于新郑市溱水路东侧，兴弘花园以南，炎黄大道以北。

（三）项目建设工期

本项目建设期预计为 4 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资合计为240,656.00万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 240,656.00 万元，项目资本金为 60,656.00 万元（占项目总投资比例为 25.20%），由政府财政资金解决，拟使用政府专项债券资金180,000.00万元。

（五）建设资金来源

1.拆迁规模

⑴新郑市新建路街道办事处新郑市第七期旧城棚户区改造（故里新家园二期）建设项目拆迁区域主要涉及新郑市新建路办事处，房屋征收范围为郑韩路以南，新兴一巷以北，迎宾街以西，花台街以东区域；以及轩辕路以南，人民路以北，面粉厂路以东，冯拐街以西区域两个片区，项目的实施将对改造范围内的居民进行拆迁安置，涉及拆迁户数 326 户，拆迁房屋面积合计117955㎡，全部为住宅。

⑵新郑市和庄镇河赵社区三、四期（莲河苑）棚户区改造项目拆迁区域主要涉及新郑市和庄镇小马庄、小陈庄、河赵、任庄村、付庄村、西高村、崔黄村等自然村，村庄占地 954.86 亩，项目的实施将对村庄占地范围内的居民进行拆迁安置，涉及拆迁户数 890 户，3477 人，拆迁房屋面积合计 195194 ㎡，全部为住宅。

⑶新郑市白庙范（沈庄）城中村改造项目涉及白庙范、沈庄两个自然村，拆迁区域总占地面积 1621.28 亩，征收户数 593 户，宅基地 716 处，涉及拆迁人数 2315 人，拆迁各类房屋面积合计400000㎡，其中住宅301820㎡。

其中：白庙范（沈庄）一期城中村改造项目征收范围为新郑市溱水路东侧，兴弘花园以南，炎黄大道以北，征收户数 92 户，涉及拆迁人数 359 人，拆迁房屋面积 45080 ㎡，全部为住宅。

2.安置规模

⑴新郑市新建路街道办事处新郑市第七期旧城棚户区改造（故里新家园二期）建设项目采用实物安置的方式，需建设安置房 560 套。

⑵新郑市和庄镇河赵社区三、四期（莲河苑）棚户区改造项目采用实物安置的方式，需建设安置房 1250 套房。

⑶新郑市白庙范（沈庄）城中村改造项目采用实物安置的方式，需建设安置房 1748 套。其中白庙范（沈庄）一期城中村改造项目需建设安置房 276 套。

3.安置区建设规模及内容

⑴新郑市新建路街道办事处新郑市第七期旧城棚户区改造（故里新家园二期）建设项目规划用地面积 36556.57 ㎡，建设征迁居住性安置房及配套设施，建筑面积 16.74 万㎡，其中：地上建筑 13.47 万㎡（含住宅面积 12.17 万㎡，配套商业面积 3544.27 ㎡，配建面积 9434.7 ㎡），地下建筑面积 32684.53 ㎡。

⑵新郑市和庄镇河赵社区三、四期（莲河苑）棚户区改造项目安置区共两个地块，总占地面积 83550.78 ㎡（约合 125.33 亩），总建筑面积约 292654.41 ㎡，其中：地上建筑面积 257297.10 ㎡，地下建筑面积 35357.31 ㎡。共建设 16F 住宅楼 1 栋，17F 住宅楼 3 栋，18F 住宅楼 1 栋，22F 住宅楼 1 栋，26F 住宅楼 4 栋，33F 住宅楼 5 栋，另配建 2F 社区公共用房及 2F 社区

商业用房。

⑶新郑市白庙范（沈庄）城中村改造项目安置区占地101067.00 ㎡（约合 151.60 亩），总建筑面积约 226767.44 ㎡，其中：地上建筑面积 202134.00 ㎡，地下建筑面积 24633.44 ㎡。共建设 10F 住宅楼 27 栋，13F 住宅楼 7 栋，3F 住宅楼 6 栋，9 班幼儿园 1 所，沿街配建 2F 商业及社区配套服务用房，项目区规划 1748 户，5108 人。其中：白庙范（沈庄）一期城中村改造项目需建设安置房 276 套。

三个项目的建设内容主要包括项目区域范围内的拆迁及补偿，安置地块内的安置住房、社区公共用房、配套商业用房的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

本项目总投资 240,656.00 万元，项目资本金为 60,656.00 万元（占项目总投资比例为 25.20%），由政府统筹安排，拟使用政府专项债券资金 180,000.00 万元，已于 2018~2019 年使用债券资金 10,000.00 万元,2020 年使用债券资金 45,000.00 万元，2021 年使用债券资金 25,200.00 万元，2022 年计划使用债券资金 22,800.00 万元，已使用 12,800.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元，建设期利息由新郑市财政资金解决。

投资计划表

序号	项目名称	项目总投资	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年		2022 年			本次申请发行金额（万元）
			项目资本金	使用债券资金规模	项目资本金	使用债券资金规模	项目资本金	使用债券资金规模	项目资本金	使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	已使用债券资金规模	
1	新建路街道办事处棚户区项目	52,000.00						20,000.00	18,000.00	9,200.00		4,800.00	4,800.00	
2	和庄镇棚户区项目	72,806.00	12,604.50	6,000.00	4,201.50	4,000.00		20,000.00		12,000.00		14,000.00	4,000.00	10,000.00
3	白庙范城中村改造项目	115,850.00					25,850.00	5,000.00		4,000.00		4,000.00	4,000.00	
4	合计	240,656.00	12,604.50	6,000.00	4,201.50	4,000.00	25,850.00	45,000.00	18,000.00	25,200.00		22,800.00	12,800.00	10,000.00
5	占总投资比例	100.00%	5.24%	2.49%	1.75%	1.66%	10.74%	18.70%	7.48%	10.47%		9.47	5.32	4.15

（六）项目运作模式

本项目债券资金申请单位为新郑市住房和城乡建设局，项目资产登记单位、建设单位、运营单位分别为：新郑市新建路街道办事处、新郑市和庄镇人民政府、新郑市新华路街道办事处。项目债券资金到位后由财政部门负责将其分别拨付给新郑市新建路街道办事处、新郑市和庄镇人民政府、新郑市新华路街道办事处。

项目运营期内，新郑市新建路街道办事处、新郑市和庄镇人民政府、新郑市新华路街道办事处分别负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（七）债券资金使用合规性

该项目专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

本项目总投资 240,656.00 万元，项目资本金为 60,656.00 万元（占项目总投资比例为 25.20%），由政府统筹安排，拟使用政府专项债券资金 180,000.00 万元，已于 2018~2019 年使用债券资金 10,000.00 万元,2020 年使用债券资金 45,000.00 万元，2021 年使用债券资金 25,200.00 万元，2022 年计划使用债券资金金 22,800.00 万元，已使用 12,800.00 万元，本次申请使用

10,000.00 万元，建设期利息由新郑市财政资金解决。假设专项债券资金利率 5.0%，期限五年，利息按年支付，最后一期一次性偿还本金，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，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	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	6,000.00			5.00%	300.00
第二年	10,000.00			5.00%	500.00
第三年	55,000.00			5.00%	2,750.00
第四年	80,200.00			5.00%	4,010.00
第五年	103,000.00	6,000.00	97,000.00	5.00%	5,150.00
第六年	174,000.00	4,000.00	170,000.00	5.00%	8,700.00
第七年	170,000.00	45,000.00	125,000.00	5.00%	8,500.00
第八年	125,000.00	25,200.00	99,800.00	5.00%	6,250.00
第九年	99,800.00	22,800.00	77,000.00	5.00%	4,990.00
第十年	77,000.00	77,000.00		5.00%	3,850.00
合计		180,000.00			45,000.00

二、项目收益情况

（1）项目概况

郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等项目涉及三个项目：新建路街道办事处棚户区项目、和庄镇棚户区项目、白庙范城中村改造项目。

新建路街道办事处棚户区项目为新建项目，已列入国家棚改计划,总投资规模为 52,000.00 万元，项目资本金 18,000.00 万元占总投资比例的 34.62%，项目资本金由市政府统筹安排，该项目计划申请使用专项债券资金 34,000.00 万元,已于 2020 年使用

债券资金 20,000.00 万元， 2021 年使用债券资金 9,200.00 万元，2022 年计划使用债券资金金 4,800.00 万元，已使用 4,800.00 万元，本次不申请使用。

和庄镇棚户区项目为新建项目，已列入国家棚改计划，总投资规模为 72,806.00 万元，项目资本金 16,806.00 万元占总投资比例的 23.08%，项目资本金由市政府统筹安排，该项目计划申请使用专项债券资金 56,000.00 万元,其中：已于 2018 年使用债券资金 6,000.00 万元，2019 年使用债券资金 4,000.00 万元，2020 年使用债券资金 20,000.00 万元，2021 年使用专项债券资金 12,000.00 万元，2022 年计划使用专项债券资金 14,000.00 万元，已使用 4,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元。

白庙范城中村改造项目为新建项目，已列入国家棚改计划，总投资规模为 115,850.00 万元，项目资本金 25,850.00 万元占总投资比例的 22.31%，项目资本金由市政府统筹安排，该项目计划申请使用专项债券资金 90,000.00 万元,已于 2020 年使用债券资金 5,000.00 万元，2021 年使用专项债券资金 4,000.00 万元，2022 年计划使用专项债券资金 4,000.00 万元，已使用 4,000.00 万元，本次不申请使用。

具体使用专项债券资金明细如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年		2022 年			本次申请发行金额（万元）
			项目资本金	使用债券资金规模	项目资本金	使用债券资金规模	项目资本金	使用债券资金规模	项目资本金	使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	已使用债券资金规模	
1	新建路街道办事处棚户区项目	52,000.00						20,000.00	18,000.00	9,200.00		4,800.00	4,800.00	
2	和庄镇棚户区项目	72,806.00	12,604.50	6,000.00	4,201.50	4,000.00		20,000.00		12,000.00		14,000.00	4,000.00	10,000.00
3	白庙范城中村改造项目	115,850.00					25,850.00	5,000.00		4,000.00		4,000.00	4,000.00	
4	合计	240,656.00	12,604.50	6,000.00	4,201.50	4,000.00	25,850.00	45,000.00	18,000.00	25,200.00		22,800.00	12,800.00	10,000.00
5	占总投资比例	100.00%	5.24%	2.49%	1.75%	1.66%	10.74%	18.70%	7.48%	10.47%		9.47	5.32	4.15

（2）偿还本息的土地信息如下表：

序号	项目名称	可出让土地面积（亩）	土地性质	使用年限（年）
1	**新建路街道办事处棚户区项目**	212.00	二类居住用地 商服用地	居住：70 商服：40
	小计	212.00	二类居住用地 商服用地	居住：70 商服：40
2	**和庄镇棚户区项目**	330.00	二类居住用地 商服用地	居住：70 商服：40
	小计	330.00		
3	**白庙范城中村改造项目**	480.00	二类居住用地 商服用地	居住：70 商服：40
	小计	480.00		
	合计	1,022.00		

（3）项目收益情况

郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等项目收益通过相关土地出让收益实现。

新建路街道办事处棚户区项目、和庄镇棚户区项目、白庙范城中村改造项目的相应地块分别位于新郑市新建路街道办事处、新郑市和庄镇与新华路街道办事处区域内。结合新郑市城乡最新总体规划，可出让地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域最近出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设新建路街道办事处棚户区项目土地 380 万/亩、和庄镇棚户区项目土地 330 万/亩、白庙范城中村改造项目土地 330 万/亩，存续期内土地价格保持稳定。

近年来项目周边区域土地出让价格表如下：

宗地编号	地块位置	面积（平方米）	用途	成交价格（万元）	折合单价（万元/	成交时间

					亩）	
郑政新郑出（2019）21号（网）	龙湖镇国有土地南侧、鸿鹄路西侧	43,343.38	二类居住用地	23,544.00	362.13	2019年11月4日
郑政新郑出（2019）20号（网）	龙湖镇规划卓商路北侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司西侧	8,566.98	二类居住用地	5,783.00	450.02	2019年11月4日
郑政新郑出（2019）18号（网）	龙湖镇新老107连接线辅道南侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司东侧	14,721.25	二类居住用地	9,937.00	450.01	2019年11月4日
新郑出（2018）8号（网）	新区万福路东侧、姬水路北侧	39,745.93	二类居住用地	18,545.00	311.06	2018年4月12日
新郑出（2018）4号（网）	孟庄镇中华路西侧、华南城大道北侧	55,444.82	商务用地	34,073.00	409.69	2018年3月14日
郑政新郑出（2018）10号（网）	龙湖镇规划一路南侧、规划二路西侧	42,046.68	二类居住用地	18,965.00	300.70	2018年5月28日
	均价				380.50	
新郑出（2018）8号（网）	新区万福路东侧、姬水路北侧	39,745.93	二类居住用地	18,545.00	311.06	2018年4月12日
新郑出（2018）4号（网）	孟庄镇中华路西侧、华南城大道北侧	55,444.82	二类居住用地	34,073.00	409.69	2018年3月14日
新郑出（2017）037号（网）	新郑市郑新路东侧、新村大道南侧	62,207.40	二类居住用地	46,718.00	500.67	2017年11月28日
新郑出（2017）038号（网）	新郑市郑新路东侧、新村大道北侧	53,766.06	二类居住用地	39,060.00	484.32	2017年11月28日
新郑（2017）045号（网）	新郑市新区湖滨路东侧、创业路北侧	7,625.08	其他商务用地	2,426.00	212.11	2017年11月30日
新郑（2017）046号（网）	郑州新尚置业有限公司用地南侧、文化路东侧	15,636.18	二类居住用地	4,690.00	199.96	2017年11月30日
郑政新郑出（2017）4号（网）	新郑市龙湖镇龙湖大道西侧、107辅道北侧	45,461.42	二类居住用地	13,738.00	201.46	2017年11月30日
	均价				331.32	

假设相关棚户区项目改造地块土地自专项债券资金存续期第三年开始土地挂牌交易，存续期第五年全部出售完毕。考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项，可用于资金平衡相关土地的收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额

序号	项目	金额
1	**新建路街道办事处棚户区项目**	
	1.土地出让收入	80,560.00
	2.土地出让基金及费用	7,660.27
	3.土地收益提取各类资金	14,579.95
	4.土地出让净收入（1-2-3）	58,319.79
2	**和庄镇棚户区项目**	
	5.土地出让收入	108,900.00
	6.土地出让基金及费用	10,439.00
	7.土地收益提取各类资金	3,732.31
	8.土地出让净收入（5-6-7）	94,728.68
3	**白庙范城中村改造项目**	
	9.土地出让收入	158,400.00
	10.土地出让基金及费用	15,184.00
	11.土地收益提取各类资金	2,755.81
	12.土地出让净收入（9-10-11）	140,460.19
合计		293,508.66

三、项目收益与融资本息平衡情况

郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等项目收益通过土地出让收益实现。土地未挂牌交易前，用包含项目资本金及建设期利息的项目建设资金支付项目建设期利息。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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		300.00	300.00	
第二年		500.00	500.00	
第三年		2,750.00	2,750.00	98,130.22

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		4,010.00	4,010.00	97,836.22
第五年	6,000.00	5,150.00	11,150.00	97,542.21
第六年	4,000.00	8,700.00	12,700.00	
第七年	45,000.00	8,500.00	53,500.00	
第八年	25,200.00	6,250.00	31,450.00	
第九年	22,800.00	4,990.00	27,790.00	
第十年	77,000.00	3,850.00	80,850.00	
合计	180,000.00	45,000.00	225,000.00	293,508.66
本息覆盖倍数				1.30

其中新建路街道办事处棚户区项目本息覆盖倍数具体计算明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,000.00	1,000.00	
第二年		1,460.00	1,460.00	
第三年		1,460.00	1,460.00	19,439.93
第四年		1,700.00	1,700.00	19,439.93
第五年	20,000.00	1,700.00	21,700.00	19,439.93
第六年	9,200.00	700.00	9,900.00	
第七年	4,800.00	480.00	5,280.00	
合计	34,000.00	8,500.00	42,500.00	58,319.79
本息覆盖倍数				1.37

其中和庄镇棚户区项目本息覆盖倍数具体计算明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		300.00	300.00	
第二年		500.00	500.00	
第三年		1,500.00	1,500.00	31,576.23
第四年		2,100.00	2,100.00	31,576.23
第五年	6,000.00	2,800.00	8,800.00	31,576.22
第六年	4,000.00	2,500.00	6,500.00	
第七年	20,000.00	2,300.00	22,300.00	
第八年	12,000.00	1,300.00	13,300.00	
第九年	14,000.00	700.00	14,700.00	
合计	56,000.00	14,000.00	70,000.00	94,728.68
本息覆盖倍数				1.35

其中白庙范城中村改造项目本息覆盖倍数具体计算明细如下：

金额单位：人民币万元

	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		250.00	250.00	
第二年		450.00	450.00	
第三年		650.00	650.00	47,114.06
第四年		4,500.00	4,500.00	46,820.06
第五年	5,000.00	4,500.00	9,500.00	46,526.06
第六年	4,000.00	4,250.00	8,250.00	
第七年	4,000.00	4,050.00	8,050.00	
第八年	77,000.00	3,850.00	80,850.00	
合计	90,000.00	22,500.00	112,500.00	140,460.19
本息覆盖倍数				1.25

经测算，在郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等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融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《郑州市新郑市白庙范（沈庄）城中村改造等项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

郑州众信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

二〇二一年四月二十六日　　中国注册会计师：

统一社会信用代码
91410184719125330l

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　郑州众信会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　庄建军

经营范围　审查企业会计报表，验证企业资本金，办理企业合并、分立事宜中的审计业务，担任常年会计咨询服务、固定资产审计，经济案件鉴定，资产评估，资产清查，离任审计，工程造价咨询（凭资质证书），会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2000年01月17日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路克拉公馆7023室

登记机关

2020 年 12 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：郑州众信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：庄建军

经营场所：河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路克拉公馆7023室

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010012

批准执业文号：豫财会协字（99）151号

批准执业日期：1999年12月21日

证书序号：0010037

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年　一月十三日

中华人民共和国财政部制

证书编号：410100120022
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03月30日
Date of Issuance

姓名 戚丽霞
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1976-05-29
Date of birth

工作单位 河南安太会计师事务所(普通合伙)
Working unit

身份证号码 410104197605291023
Identity card No.

河南安太会计师事务所有限公司 4101041692550

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
y m d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 孙改云

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1974-09-25

工作单位 Working unit 郑州众信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410123740925762

证书编号: No. of Certificate 410100120025

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 2004 年/y 05 月/m 19 日/d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2021 年/y 6 月/m 30 日/d

开封市顺河回族区吴娘庄（夏寨）城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090348号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月三十日

目录

专项评价报告.....2
一、简称与定义.....3
二、方法与限制.....3
三、项目概况.....4
（一）项目情况.....4
（二）项目建设周期.....6
（三）投资估算与资金筹措方式.....6
四、应付债券本息情况.....10
五、经营现金流分析.....10
（一）基本假设条件及依据.....10
（二）项目运营方案.....11
（三）项目运营收入分析.....11
（四）项目运营成本分析.....11
（五）净收益分析.....14
（六）现金流量分析.....14
（七）本息覆盖倍数.....18
（八）敏感性分析.....18
六、总体评价结果.....19
七、使用限制.....19

开封市顺河回族区吴娘庄（夏寨）城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090348 号

我们接受委托，对开封市顺河回族区吴娘庄（夏寨）城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解开封市顺河回族区吴娘庄（夏寨）城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市顺河回族区住房和城乡建设局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。我们的责任是根据开封市顺河回族区住房和城乡建设局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开封市顺河回族区吴娘庄（夏寨）城中村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 2022 年 3 月 30 日出具的咨询报告
“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开封市顺河回族区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、
“本次发债项目”或“本项目”	指开封市顺河回族区吴娘庄（夏寨）城中村改造项目

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

（一）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。

（二）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

本项目安置小区位于开封市顺河区， 东至宏达大道，北至汴京路；规划用地面积 12,210.95 ㎡（约合 18.32 亩）。

2.项目参与主体

开封市顺河回族区住房和城乡建设局为本项目主管部门。开封市顺河回族区住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作，项目单位具体情况如下：

名称	开封市顺河回族区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410203005327133B
住所	河南省开封市东环北路 38 号
负责人	李子剑
登记机关	开封市顺河回族区人民政府

开封市顺河回族区住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政

府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

（1）拆迁范围及规模

根据《河南省 2017 年棚户区改造计划》（第二批）及《河南省 2018 年棚户区改造计划》，本项目征收范围为开封市顺河区夏寨村，拆迁区域占地面积 525.00 亩；拆迁房屋总建筑面积 46,536.00 ㎡，全部为居民住宅，涉及拆迁户数 260 户，拆迁人数 680 人。

（2）安置情况

依据汴政〔2015〕84 号文（关于调整开封市市区国家建设征收集体土地地上附着物补偿标准的通知）、汴政〔2012〕12 号文（开封市人民政府关于印发开封市国有土地上房屋征收与补偿相关文件的通知）及其他相关文件规定。参与集体经济分配的村民 680 按照人均 95 平方米/人进行安置，合计需安置住宅面积为 680 人×95 平方米/人 =64,600 平方米。其中一部分为原地安置，安置住宅面积为 39,559 平方米。另一部分为异地安置，拟安置于工农路以西，新曹路以北，“曹门新城”北院，安置面积约 25,041 平方米。

（3）建设规模及主要建设内容

1）建设规模

本项目安置小区规划总用地面积 12,210.95 ㎡（约合 18.32 亩），总建筑面积 32,419.47 ㎡。其中：地上建筑面积 24,421.90 ㎡，包括：住宅建筑面积 20,256 ㎡，商业建筑面积 3,821.35 ㎡，物业管理用房建筑面积 173.90 ㎡，社区服务用房建筑面积 170.98 ㎡，同时建设室外配

套工程。地下建筑面积 7,997.57 ㎡，其中：地下机动车库建筑面积 5,641.06 ㎡，地下非机动车库建筑面积 1,385.44 ㎡，设备用房建筑面积 971.07 ㎡。

本项目新建安置房 180 套。

2）建设内容

本项目新建 3 栋 11F 剪力墙结构住宅楼，3F 商业建筑，及 2F 配套服务用房，地下室、地下车库、设备用房，以及小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设工期为 45 个月。开工日期为 2019 年 5 月，预计完工日期为 2022 年 11 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 32,855.06 万元，其中：拆迁及补偿费 19,720.95 万元，安置房建设投资 11,919.11 万元（包括工程费用 10,717.61 万元，工程建 设其他费用 633.92 万元，基本预备费 567.58 万元），建设期利息 1,215.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）	比例（%）
一	拆迁安置补偿费	19,720.95	60.02%
二	安置房建设投资	11,919.11	36.28%

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）	比例（%）
1	工程费用	10,717.61	32.62%
2	工程建设其他费用	633.92	1.93%
3	基本预备费	567.58	1.73%
三	建设期利息	1,215.00	3.70%
四	总投资	32,855.06	100.00%

其中，安置房建设投资估算表如下所示：

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费费	设备购置费费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	8,562.43	1,824.19	331.00		10,717.61
1	地下建筑	2,119.36	303.91			2,423.26
1.1	建筑工程	2,119.36				2,119.36
1.2	安装工程	0.00	303.91			303.91
	电气工程		151.95			151.95
	给排水消防工程		103.97			103.97
	采暖工程		47.99			47.99
2	地上建筑	6,227.67	1,355.43	331.00		7,914.10
2.1	建筑工程	6,227.67				6,227.67
2.2	安装工程	0.00	1,355.43			1,355.43
	电气工程（强电）		439.60			439.60
	电气工程（弱电）		244.22			244.22
	给排水消防工程		317.49			317.49
	火灾自动报警系统		158.74			158.74
	采暖工程		195.38			195.38
2.3	设备购置			331.00		331.00
2.3.1	电梯			160.00		160.00
2.3.2	变配电设备			93.00		93.00
	干式电力变压器			16.00		16.00
	干式电力变压器			7.00		7.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费费	设备购置费费	其他费用	合计
	高压开关柜			18.00		18.00
	低压开关柜			24.00		24.00
	电容补偿柜			8.00		8.00
	应急柴油发电机组			20.00		20.00
2.3.3	换热站设备			46.00		46.00
2.3.4	给排水设备			32.00		32.00
3	室外工程	215.40	164.85			380.25
3.1	道路及铺装地面	178.77				178.77
3.2	室外管网（给排水、强弱电、消防 等）		164.85			164.85
3.3	绿化	36.63				36.63
	第一部分工程费用 小计	8,562.43	1,824.19	331.00		10,717.61
二	第二部分其它费用				633.92	633.92
1	前期工作费				10.00	10.00
2	项目建设管理费				128.00	128.00
3	工程设计费				200.38	200.38
4	工程监理费				136.11	136.11
5	工程造价服务咨询 费				58.95	58.95
6	工程保险费				32.15	32.15
7	工程招标代理服务 费				11.50	11.50
8	场地临时设施费				53.59	53.59
9	消防设施及电气安 全检测服务费				3.24	3.24
三	预备费				567.58	567.58
四	合计	8,562.43	1,824.19	331.00	1,201.50	11,919.11

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五

入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资约为32,855.06万元，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。该项目拟申请债券资金10,700.00万元，2019年已使用债券资金1,700.00万元，2022年申请债券资金9,000.00万元。财政安排资金22,155.06万元。

单位：人民币万元

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	已支出	2022年	合计
1	财政资金	18,420.00	3,735.06	22,155.06
2	专项债券资金	1,700.00	9,000.00	10,700.00
合计		**20,120.00**	**12,735.06**	**32,855.06**

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，

本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额10,700.00万元。2019年已使用债券资金1,700.00万元（河南省专项债券十八期-保障性住房专项债，发行利率3.18%，期限5年），计划2022年申请9,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5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。债券还本付息表如下：

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	还本 付息合计
2019年		1,700.00		1,700.00	4.00%		
2020年	1,700.00			1,700.00	4.00%	68.00	68.00
2021年	1,700.00			1,700.00	4.00%	68.00	68.00
2022年	1,700.00	9,000.00		10,700.00	4.00%	68.00	68.00
2023年	10,700.00			10,700.00	4.00%	428.00	428.00
2024年	10,700.00		1,700.00	9,000.00	4.00%	428.00	2,128.00
2025年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2026年	9,000.00			9,000.00	4.00%	360.00	360.00
2027年	9,000.00		9,000.00		4.00%	360.00	9,360.00
合计		10,700.00	10,700.00			2,140.00	12,840.00

注：债券利率统一按4%测算。

五、经营现金流分析

（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. 可行性研究报告。

（二）项目运营模式

项目运营期内，开封市顺河回族区住房和城乡建设局将清表土地交付至开封市市自然资源部门，开封市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，开封市财政局根据开封市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

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

本项目征收范围为开封市顺河区夏寨村,拆迁区域占地面积525.00亩，安置部分为原地安置，扣除安置区用地、道路用地、公共绿地等，本项目可出让土地面积为281.68亩。

2.出让价格

参考开封市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2019-11-14	4102002019B00441	金耀路北、三大街西地块	挂牌出让	103.08	61,787.13	599.42
2	2019-11-14	4102002019B00438	金耀路北、四大街东地块	挂牌出让	88.19	52,863.08	599.41

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
3	2020-12-31	4102002020B00662	开封市古城片区体育场东路东侧、规划路南侧GC0302-03（1#）地块	挂牌出让	22.65	10,861.20	479.52
4	2020-12-30	4102002020B00727	金明大道以西、金祥路以南地块	挂牌出让	38.25	19,104.83	499.50
5	2021-12-23	4102002021B00976	开封新区七大街东侧、东京大道以南XQ0904-02	挂牌出让	58.58	29,260.77	499.50
6	2021-12-3	4102002021B00859	开封新区职教路北侧、十一大街以西XQ0102-08 地块	挂牌出让	62.69	31,315.03	499.50
平均价							**549.46**

出让土地位于开封市顺河回族区夏寨，结合以上信息，基于谨慎性原则，本项目居住用地单价按近三年地价的45%测算收益，即第一年按240万元/亩进行测算。

3. 收入计算

项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 2023 年	第 2024 年	第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年	合计
面积/（亩）	40.00	40.00	60.00	70.00	71.60	281.60
单价（万元/亩）	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	1,605.00
出让收入（万元）	**9,600.00**	**9,600.00**	**14,400.00**	**16,800.00**	**17,184.00**	**67,584.00**

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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	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%省统一管理使用的

类型	征收标准
	通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金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）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，开封市顺河回族区标准为 53 元/平方米。
国有土地收益基金	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。
保障性安居工程资金	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）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	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》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），开封市顺河区 42 元 / 平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《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），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《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）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 2023 年	第 2024 年	第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年	合计
上解省财政费用	288.00	288.00	432.00	504.00	515.52	2,027.52
农业土地开发资金	42.40	42.40	63.60	74.20	75.90	298.50
国有土地收益基金	192.00	192.00	288.00	336.00	343.68	1,351.68
保障性安居工程资金	288.00	288.00	432.00	504.00	515.52	2,027.52
土地开发费用	192.00	19.002	288.00	336.00	343.68	1,351.68
土地开发费用	112.00	112.00	168.00	196.00	200.48	788.48
教育资金	848.56	848.56	1,272.84	1,484.98	1,518.92	5,973.86
农田水利建设资金	848.56	848.56	1,272.84	1,484.98	1,518.92	5,973.86
合计	**2,811.52**	**2,811.52**	**4,217.28**	**4,920.16**	**5,032.62**	**19,793.10**

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 47,790.90 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 2023 年	第 2024 年	第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年	合计
收储土地类型及面积（亩）	40.00	40.00	60.00	70.00	71.60	281.60
单价	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	1,605.00
一、出让收入	**9,600.00**	**9,600.00**	**14,400.00**	**16,800.00**	**17,184.00**	67,584.00
土地出让基金及费用	**1,114.40**	**1,114.40**	**1,671.60**	**1,950.20**	**1,994.78**	7,845.38
上解省财政费用	288.00	288.00	432.00	504.00	515.52	2,027.52
农业土地开发资金	42.40	42.40	63.60	74.20	75.90	298.50
国有土地收益基金	192	192	288.00	336.00	343.68	1,351.68
保障性安居工程资金	288.00	288.00	432.00	504.00	515.52	2,027.52
土地开发费用	192	192	288.00	336.00	343.68	1,351.68
新增建设用地使用费	112.00	112.00	168.00	196.00	200.48	788.48
土地出让收益（1-2）	**8,485.60**	**8,485.60**	**12,728.40**	**14,849.80**	**15,189.22**	59,738.62
土地收益提取各类资金	**1,697.12**	**1,697.12**	**2,545.68**	**2,969.96**	**3,037.84**	11,947.72

项目	第 2023 年	第 2024 年	第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年	合计
教育资金	848.56	848.56	1,272.84	1,484.98	1,518.92	5,973.86
农田水利建设资金	848.56	848.56	1,272.84	1,484.98	1,518.92	5,973.86
二、成本合计	**2,811.52**	**2,811.52**	**4,217.28**	**4,920.16**	**5,032.62**	19,793.10
三、收益	**6,788.48**	**6,788.48**	**10,182.72**	**11,879.84**	**12,151.38**	**47,790.90**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	已投入	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	67,584.00			9,600.00	9,600.00	14,400.00	16,800.00	17,184.00
经营活动支出（含税费）	19,793.10			2,811.52	2,811.52	4,217.28	4,920.16	5,032.62
经营活动产生的现金净额	47,790.90		-	6,788.48	6,788.48	10,182.72	11,879.84	12,151.38
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	32,855.06	20,120.00	12,735.06					
投资活动产生的现金净额	-32,855.06	-20,120.00	-12,735.06					
三、融资活动产生的现金								
财政资金	22,155.06	18,420.00	3,735.06					
债券资金	10,700.00	1,700.00	9,000.00	-				
银行借款	-							
偿还债券本金	10,700.00				1,700.00			9,000.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	1,936.00		-	428.00	428.00	360.00	360.00	360.00

年度	合计	已投入	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	20,219.06	20,120.00	12,735.06	-428.00	-2,128.00	-360.00	-360.00	-9,360.00
四、净现金流量	35,154.90	-	-	6,360.48	4,660.48	9,822.72	11,519.84	2,791.38
五、累计现金流量	35,154.90	-	-	6,360.48	11,020.96	20,843.68	32,363.52	35,154.90

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

（七）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47,790.90万元；计算的本息覆盖倍数为3.72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	
2020年		68.00	68.00	
2021年		68.00	68.00	
2022年		68.00	68.00	
2023年		428.00	428.00	6,788.48
2024年	1,700.00	428.00	2,128.00	6,788.48
2025年		360.00	360.00	10,182.72
2026年		360.00	360.00	11,879.84
2027年	9,000.00	360.00	9,360.00	12,151.38
合计	10,700.00	2,140.00	12,840.00	47,790.90
本息覆盖倍数	3.72			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	10,700.00	10,700.00	10,700.00	10,700.00
债券本息合计	12,840.00	12,840.00	12,840.00	12,947.00
项目收益	47,790.90	44,411.70	46,801.25	47,790.90
覆盖倍数	3.72	3.46	3.64	3.69

六、总体评价结果

经测算，在开封市顺河回族区吴娘庄（夏寨）城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目累计净收益47,790.90万元，应付债券本金及利息合计12,840.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为3.72倍。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。

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，为开封市顺河回族区吴娘庄（夏寨）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）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二二年三月三十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

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

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：110001629949
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：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月[illegible]日

5

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　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.　41032919851123408x

证书编号：370100010171
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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2020年3月30日 年 月 日 /y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

姓名 Full name 李春阳
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-03-08
工作单位 Working unit 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431075

2021年6月30日 年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致 再次复印无效

年 月 日 /y /m /d

7

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第090251号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月四日

目录

一、简称与定义.....2
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.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....8
五、经营现金流分析.....9
（一）基本假设条件及依据.....9
（二）项目运营模式.....10
（三）项目运营收入分析.....10
（四）项目运营成本分析.....11
（五）净收益分析.....15
（六）现金流量分析.....15
（七）本息覆盖倍数.....17
（八）敏感性分析.....17
六、总体评价结果.....18
七、使用限制.....18

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090251 号

我们接受委托，对平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山市湛河区住房和城乡建设局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。我们的责任是根据平顶山市湛河区住房和城乡建设局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平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）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作解释，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 2022 年 3 月 4 日出具的咨询报告
“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平顶山市湛河区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资
“本次发债项目”或“本项目”	指平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）

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作解释，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

（一）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。

（二）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

本项目位于平顶山市湛河区西北部，西环路以东，新南环路（黄河路）以北，凤凰路以南的 A1 地块。

2.项目参与主体

平顶山市湛河区住房和城乡建设局为本项目主管部门，平顶山市湛河区住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	平顶山市湛河区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1141041100547204X9
注册地址	河南省平顶山市湛河区南环路中段
法定代表人	苑天增
登记机关	平顶山市湛河区人民政府

平顶山市湛河区住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据平顶山市湛河区发展和改革委员会关于本项目的平湛发改〔2022〕8号可行性研究报告批复，本项目总规划用地面积为70,432.23㎡，总建筑面积约298,374.82㎡，地上总建筑面积约209,926.33㎡，其中住宅面积约19,5142.56㎡，配套商业用房建筑面积5,882.34㎡，幼儿园建筑面积5,926.63㎡，社区及物业用房建筑面积1,814.11㎡，社区养老服务设施建筑面积737.01㎡，门卫及其他建筑面积423.68㎡；地下建筑面积88,448.49㎡。安置居民1,844户，安置人口5,901人。以及小区内道路铺装、绿化、给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期为36个月，开工日期为2018年8月，原定完工日期为2021年8月，由于每年的大气污染防尘停工，新冠疫情及2021年大雨、大风天气停工，姚孟棚改计划完工时间延长至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163,307.62万元。其中，工程建设费用97,570.40万元，工程建设其他费用58,622.45万元，基本预备费7,114.77万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用					
1	建筑工程	76,109.64	11,891.13			88,000.78
1.1	地上工程	44,828.72	7,910.95			52,739.68
1.1.1	住宅	41,467.79	7,317.85			48,785.64
1.1.2	商业服务	1,325.00	233.82			1,558.82
1.1.3	物业及社区配套用房	393.21	69.39			462.60
1.1.4	社区养老服务设施	169.14	29.85			198.99
1.1.5	幼儿园	1,385.35	244.47			1,629.82
1.1.6	门卫及其他	88.23	15.57			103.80
1.2	地下工程	31,280.92	3,980.18			35,261.10
1.2.1	石方工程	8,726.55				8,726.55
1.2.2	地下建筑	22,554.36	3980.18			26,534.55
2	设备购置		574.67	3,256.45		3,831.12
2.1	电梯		196.80	1,115.20		1,312.00
2.2	电力设备		377.87	2,141.25		2519.12
3	配套基础设施工程	1,502.52	4,235.99			5,738.51
3.1	绿地	640.93				640.93
3.2	道路、广场	796.59				796.59
3.3	大门		37.46			37.46
3.4	围墙	65.00				65.00
3.5	室外基础设施		4,198.53			4,198.53
	第一部分费用小计	77,612.16	16,701.79	3,256.45		97,570.40
二	第二部分其他费用					
1	土地费用				26,472.31	26,472.31
1.1	安置区土地费用				21,129.67	21,129.67
1.2	拆迁区域征地费用				5,342.64	5,342.64
2	拆迁补偿费用				10,599.60	10,599.60
3	建设单位管理费				996.74	996.74

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
4	建设项目前期工作咨询费				65.45	65.45
5	工程监理费				1,041.66	1,041.66
6	工程勘察费				105.65	105.65
7	工程设计费				1528.12	1528.12
8	工程造价咨询服务费				235.75	235.75
9	全过程咨询费				1,951.41	1,951.41
10	施工图审查费				76.41	76.41
11	招标代理服务费				74.34	74.34
12	环境影响咨询费				5.53	5.53
13	地震安全评价费				14.09	14.09
14	文物勘探费				176.08	176.08
15	劳动安全卫生评审费				292.71	292.71
16	工程保险费				585.42	585.42
17	场地准备及临时设施费				495.85	495.85
	第二部分费用小计					44,717.10
	第一、二部分费用合计					142,287.50
三	基本预备费				9,960.12	9,960.12
四	建设投资					152,247.62
五	建设期贷款利息				11,060.00	11,060.00
六	项目总投资					163,307.62

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	财政自有资金	50,307.62	30.81%
	专项债券资金	-	-
	小计	50,307.62	30.81%
2.债务资金	专项债券资金	113,000.00	69.19%
	银行贷款	-	-
	小计	113,000.00	69.19%
合计		163,307.62	100.00%

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比30.81%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	前期已投入	2020 年已投入	2021 年已投入	2022 年已投入	金额
1.资本金	自有资金					
	财政自有资金	21,129.00		1,399.00	27,779.62	50,307.62
	专项债券资金					
	小计	21,129.00		1,399.00	27,779.62	50,307.62
2.债务资金	专项债券资金		15,000.00	15,800.00	82,200.00	113,000.00
	银行贷款					
	小计		15,000.00	15,800.00	82,200.00	113,000.00
合计		21,129.00	15,000.00	17,199.00	109,979.62	163,307.62
占比		12.94%	9.19%	10.53%	67.35%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 113,000.00 万元。其中：2020 年已使用 15,000.00 万元 ，2021 年已使用 15,800.00 万元，2022 年计划使用 82,200.00 万元，2022 年已使用 14,200.00 万元，本次申请使用 30,300.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	15,000.00	15,800.00	82,200.00	113,000.00
2．期限	5 年	5 年	5 年	
3．测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	
4．付息方式	一年一次	一年一次	一年一次	
5．还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	
6．备注	本项目在 2020 年 9 月 “2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行 15,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；2021 年 8 月 “2021 年			

项目	2020 年	2021 年	2022 年	合计
	河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 13,300.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%；2021 年 11 月 “2021 年河南省专项债券六十七期（棚改专项债）”中已发行 2,500.00 万元，期限 5 年，利率 3.00%；2022 年 1 月 “2022 年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行 14,200.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%。			

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期	本期	期末	利率	应付利息	还本付息合计
	本金余额	增加本金	偿还本金	本金余额			
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00	15,800.00		30,800.00	4.50%	1,386.00	1,386.00
第 3 年	30,800.00	82,200.00		113,000.00	4.50%	5,085.00	5,085.00
第 4 年	113,000.00			113,000.00	4.50%	5,085.00	5,085.00
第 5 年	113,000.00		15,000.00	98,000.00	4.50%	5,085.00	20,085.00
第 6 年	98,000.00		15,800.00	82,200.00	4.50%	4,410.00	20,210.00
第 7 年	82,200.00		82,200.00	0.00	4.50%	3,699.00	85,899.00

注：假设第一年起始点为发行日，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。

五、经营现金流分析

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每 3 年增长 2.5%，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，预计 2022 年 12 月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第 2 年开始测算收益。。

（二）项目运营模式

本项目债券申请主管单位为平顶山市湛河区住房和城乡建设局，平顶山湛源城市建设发展有限公司负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由湛河区财政局负责通过主管部门住建局拨付给平顶山湛源城市建设发展有限公司用于平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）建设。项目运营期内，平顶山市湛河区财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积：

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 163,307.62 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 1,125.90 亩，分为凤凰山地块

（东至凤凰路、西至西环路、南至黄河路、北至凤凰路）、姚孟建设路南侧地块（东至姚孟中路、西至乌江路、南至湛南路、北至建设路）、姚孟建设路北侧地块（东至东方金典、西至焦店村、南至建设路、北至焦店村），土地性质全部为商服用地。

（2）土地出让价格：

根据平顶山市湛河区土地出让情况，参考地块中，商服用地平均出让单价216.00万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地、商服用地、工业用地出让单价均以平顶山市湛河区近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

商服用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	成交额（万元）	成交价（万元/亩）
1	湛河区黄河路与西环路交叉口东北角	网上挂牌	17.29	商服用地	3,492.20	202.00
2	轻工路东段南侧	网上挂牌	8.04	商服用地	2,277.37	283.26
3	新城区梅园路与平宝大道交叉口东南角	网上挂牌	42.44	商服用地	9,760.82	229.99
平均						**238.42**

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第4年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	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）				281.48	281.48	281.48	281.48	1,125.90
单价（万元/亩）				238.42	238.42	238.42	238.42	
出让收入（万元）				67,107.97	67,107.97	67,107.97	67,107.97	268,431.88

（四）项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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	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%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金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）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地 出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为30元/平方米。
国有土地收益基金	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。
保障性安居工程资金	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）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	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》(财综〔2006〕68号)，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提

类型	征收标准
	教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《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）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
1、土地出让基金及费用				**7,042.94**	**7,042.94**	**7,042.94**	**7,042.94**	**21,128.82**
其中：上解省财政费用				2,013.24	2,013.24	2,013.24	2,013.24	6,039.72
农业土地开发资金				332.14	332.14	332.14	332.14	996.42
国有土地收益基金				1,342.16	1,342.16	1,342.16	1,342.16	4,026.48
保障性安居工程资金				2,013.24	2,013.24	2,013.24	2,013.24	6,039.72
土地开发费用				1,342.16	1,342.16	1,342.16	1,342.16	4,026.48
2、土地收益提取各类资金				**11,378.00**	**11,378.00**	**11,378.00**	**11,378.00**	**45,512.00**
其中：教育资金				5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
农田水利建设资金				5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
合计				**18,420.94**	**18,420.94**	**18,420.94**	**18,420.94**	**73,683.76**

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
一	**项目收入**				**67,107.97**	**67,107.97**	**67,107.97**	**67,107.97**	**268,431.88**
1	面积/（亩）				281.48	281.48	281.48	281.48	
2	单价（万元/亩）				238.42	238.42	238.42	238.42	
二	**项目成本**								
1	**土地出让基金及费用**				**7,042.94**	**7,042.94**	**7,042.94**	**7,042.94**	**21,128.82**
	其中：上解省财政费用				2,013.24	2,013.24	2,013.24	2,013.24	6,039.72
	农业土地开发资金				332.14	332.14	332.14	332.14	996.42
	国有土地收益基金				1,342.16	1,342.16	1,342.16	1,342.16	4,026.48
	保障性安居工程资金				2,013.24	2,013.24	2,013.24	2,013.24	6,039.72
	土地开发费用				1,342.16	1,342.16	1,342.16	1,342.16	4,026.48
2	**土地收益提取各类资金**				**11,378.00**	**11,378.00**	**11,378.00**	**11,378.00**	**45,512.00**
	其中：教育资金				5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
	农田水利建设资金				5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
三	**净收益**				**48,687.03**	**48,687.03**	**48,687.03**	**48,687.03**	**194,748.12**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	268,431.88				67,107.97	67,107.97	67,107.97	67,107.97
经营活动支出（含税费）	73,683.76				18,420.94	18,420.94	18,420.94	18,420.94
经营活动产生的现金净额	194,748.12				48,687.03	48,687.03	48,687.03	48,687.03
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	163,307.62	36,129.00	17,199.00	109,979.62				
投资活动产生的现金净额	-163,307.62	-36,129.00	-17,199.00	-109,979.62				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	50,307.62	21,129.00	1,399.00	27,779.62				
债券资金	113,000.00	15,000.00	15,800.00	82,200.00				
银行借款								
偿还债券本金						15,000.00	15,800.00	82,200.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息					5,085.00	50,085.00	3,060.00	71,060.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-78,982.38	36,129.00	17,199.00	109,979.62	-5,085.00	-65,085.00	-18,860.00	-153,260.00
四、净现金流量	-47,541.88	-	-		43,602.03	-16,397.97	29,827.03	-104,572.97
五、累计现金流量	-47,541.88	-			43,602.03	27,204.06	57,031.09	-47,541.88

（七）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194,748.12万元，计算的本息覆盖倍数为1.41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		675.00	675.00	
第2年		1,386.00	1,386.00	
第3年		5,085.00	5,085.00	
第4年		5,085.00	5,085.00	48,687.03
第5年	15,000.00	5,085.00	20,085.00	48,687.03
第6年	15,800.00	4,410.00	20,210.00	48,687.03
第7年	82,200.00	3,699.00	85,899.00	48,687.03
合计	113,000.00	25,425.00	138,425.00	194,748.12
本息覆盖倍数	1.41			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降5%	成本上升5%	利率上升5%
债券本金	113,000.00	113,000.00	113,000.00	113,000.00
债券本息合计	138,425.00	138,425.00	138,425.00	139,696.25
项目收益	194,748.12	181,326.53	191,063.93	191,063.93

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
覆盖倍数	1.41	1.31	1.38	1.37

六、总体评价结果

经测算，在平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益194,748.12万元，应付债券本金及利息合计138,425.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.41倍。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。

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，为平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）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：

二〇二二年三月四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

证书编号：370100010174
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 08 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 王伟

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1984-05-12

工作单位 Working unit 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. 410703198405123034

鲁山县汇源棚户区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090610号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

鲁山县汇源棚户区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090610 号

我们接受鲁山县房产管理局委托，对鲁山县汇源棚户区改造项目（一期）（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鲁山县汇源棚户区改造项目（一期）本次申请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

该项目位于振兴路以东、鲁平大道以南、鲁兴路以西、尧山大道以北。本项目安置房分三个地块进行建设，分别为位于鲁平大道与振兴路交叉口东南角 A-01 地块，鲁兴路与望城路交叉口西北角 A-04 地块和望城路与振兴路交叉口东南角 D-03 地块。建成后，可提供安置房套数 1,700 套，安置居民 5,950 人。

该项目拆迁涉及汇源办事处申庄村（小李庄组、营南组、营北组、小郭庄组）和大王庄村（一组、二组，三组、四组，五组）范围内集体土地上所有建筑物和附属物,拆迁区域村庄总占地面积 569 亩,涉及总户数 1,091 户，总人数为 2,555 人。拆迁房屋总建筑面积为 140,619.47 ㎡，其中拆迁住宅建筑面积为 123,767.66 ㎡。

该项目总投资 87,135.34 万元，包含工程建设费用 52,528.22 万元，工程建设其他费用 30,457.82 万元，基本预备费 4,149.30 万元。建设用地面积 135,361.00 ㎡（合 203.044 亩），其中用于安置部分总建筑面积 281,144.50 ㎡，其中地上建筑面积 221,644.50 ㎡，包括住宅建筑面积 204,000.00 ㎡，配套商业建筑面积 15,553.94 ㎡，公共配套建筑面积 2,090.56 ㎡；地下建筑面积 59,500.00 ㎡。

金额单位：人民币万元

项目名称	立项审批依据	用地面积（平方米）	规划用途	项目总投资额	申请棚改专项金额
鲁山县汇源棚户区改造项目（一期）	鲁发改（2019）21号	135,361.00	棚户区改造	87,135.34	87,100.00

（二）建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期 24 个月。开工日期为 2019 年 6 月，由于工程进度延迟预计 2023 年 6 月完工。

（三）总投资及资金筹措

本项目建设总投资 87,135.34 万元。计划申请使用债券资金总额 87,100.00 万元，其中， 2019 年 6 月已使用 16,600.00 万元， 2020 年 9 月已使用 5,000.00 万元，2022 年计划使用 35,500.00 万元，2023 年计划使用 30,000.00 万元。由财政资金安排 35.34 万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）应付债券本息情况

该项目计划申请发行专项债券 87,100.00 万元，其中， 2019 年 6 月已使用 16,600.00 万元， 2020 年 9 月已使用 5,000.00 万元，2022 年计划使用 35,500.00 万元，2023 年计划使用 30,000.00 万元。

债券使用计划及期限如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2022 年	2023 年	合计
1.计划使用	16,600.00	5,000.00	35,500.00	30,000.00	87,100.00
其中：已使用	16,600.00	5,000.00	13,000.00		34,600.00
本次申请			4,900.00		4,900.00
未使用			17,600.00	30,000.00	47,600.00
2.期限	5 年	5 年	5 年	5 年	
3.测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
4.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
5.还本方式	到期一次还本	到期一次还本	到期一次还本	到期一次还本	
6.备注	本项目在 2019 年 6 月“2019 年河南省专项债券十三期（棚改专项债）”中已发行 16,600.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；2022 年 1 月“2022 年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%。				

债券存续期应还本付息情况如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.50%计算）：

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	应付本息合计
第 1 年		16,600.00		16,600.00	4.50%	747.00	747.00
第 2 年	16,600.00	5,000.00		21,600.00	4.50%	972.00	972.00
第 3 年	21,600.00			21,600.00	4.50%	972.00	972.00
第 4 年	21,600.00	35,500.00		57,100.00	4.50%	2,569.50	2,569.50
第 5 年	57,100.00	30,000.00	16,600.00	70,500.00	4.50%	3,919.50	20,519.50
第 6 年	70,500.00		5,000.00	65,500.00	4.50%	3,172.50	8,172.50
第 7 年	65,500.00		-	65,500.00	4.50%	2,947.50	2,947.50
第 8 年	65,500.00		35,500.00	30,000.00	4.50%	2,947.50	38,447.50
第 9 年	30,000.00		30,000.00	-	4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		87,100.00	87,100.00			19,597.50	106,697.50

（二）项目净收益

（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、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申请人造成的重大不利影响。

（2）现金流入

本项目的收入主要为本项目腾出地块的土地使用权出让净收入和商业用房、停车位的销售净收入。

a. 土地使用权出让净收入

1、腾出地块土地使用权出让收入

本项目腾出地块总面积为 569 亩，其中可用于出让的土地为 500 亩，其中住宅用地 51.00 亩，商业用地 449.00 亩。计算期第 5 年全部出让。

鲁山县最近商住用地成交记录如下所示

表1-1 项目周边土地出让价格一览表

土地编号	受让单位	土地用途	出让年限（年）	供地方式	土地位置	土地面积（亩）	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）
2018001A	鲁山五洲置业有限公司	商住	商业 40 年	招拍挂	鲁山县望城路与振兴路交叉口西南角	65.29	5,244.00	80.32
2018002C	平顶山市亿美家实业有限公司	商住	住宅 70 年	招拍挂	鲁山县城南新区赵庄居民委员会花园路西侧	16.12	1,193.00	74.02
2017019	河南弘文置业有限公司	商住	住宅 70 年、商业 40 年	招拍挂	鲁山县鲁阳街道办事处前进社区一组	7.80	1,613.00	206.82
2017018D	河南常实实业有限公司	商住	住宅 70 年、商业 40 年	招拍挂	鲁山县鲁阳街道办事处前进社区居民委员会人民路中段路南	6.10	1,536.00	251.72
2017015B	鲁山县绿地房地产开发有限公司	商住	住宅 70 年、商业 40 年	招拍挂	鲁山县露峰办事处后营社区居民委员会	23.56	2,149.00	91.20
2017014A1	鲁山县绿地房地产开发有限公司	商住	住宅 70 年、商业 40 年	招拍挂	鲁山县露峰办事处后营社区居民委员会	29.26	2,248.00	76.82
2017013L	河南怡业源房地产开发有限公司	商住	住宅 70 年、商业 40 年	招拍挂	鲁山县 311 国道与鲁平大道交叉口东南方、爱心医院对面	47.77	4,916.00	102.90

根据上述成交记录，同时根据本项目处于鲁山县建成区，地理位置比较优越，土地成交价格相对较高，同时随着基础设施的完善，土地价格还将进一步提升。因此，结合相邻地块的历史成交案例，并综合考虑鲁山县储备地块的升值空间，鲁山县住宅用地目前地成交均价暂按 150 万元/亩，商业用地目前地成交均价暂按 180 万元/亩。

根据中国城市地价数据，华北地区地价增长率均为正值，地价逐年增加，住宅用地地价增长率为 11%左右。结合鲁山县土地成交情况，每年平均增长率暂定为 10%。

本项目建设期 2 年，按照目前成交均价和 10%的增长率，预计计算期第 5 年，住宅用地价格约为 241.58 万元/亩，商业用地价格约为 289.89 万元/亩。

经测算，本项目土地出让收入为 142,481.82 万元。

2、土地出让相关税费

①土地出让金上缴省财政费用：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，按照土地出让总价的 3%提取；

②国有土地收益资金：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农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49 号、豫政办〔2009〕38 号文件要求，按每平方米 20 元计取；

④廉租住房保障资金：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）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

⑤社保基金：城市规划区内按 8250 元/亩提取；

⑥新增建设用地有偿使用费：按 14 元/平方米提取；

⑦土地出让业务费：根据省物价局 省财政厅 省土地局 关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87 号）的规定，0.2 万元/亩；

⑧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）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；

⑨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》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

由上可知，本项目土地出让税费 13,044.38 万元，其中土地出让金上缴省财政费用 4,274.45 万元，国有土地收益资金 2,849.64 万元，农业土地开发资金 666.67 万元，廉租住房保障资金 4,274.45 万元，社保基金 412.50 万元，建设用地有偿使用费 466.67 万元，土地出让业务费 100.00 万元；教育资金 12,943.74 万元，农田水利建设资金 12,943.74 万元。

3、土地出让净收入

由以上可知，土地出让净收益为 103,549.95 万元，详见下表。

序号	项目	合计	计算期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
1	土地出让收入	142,481.82					142,481.82
	出让比例	100.00%					100.00%
1.1	项目腾出地块出让总收入	142,481.82					142,481.82
1..1.1	住宅用地出让收入	12,320.40					12,320.40
-	住宅用地出让价格						241.58
-	住宅用地出让亩数	51.00					51.00
1.1.2	商业用地出让收入	130,161.42					130,161.42
-	商业用地出让价格						289.89
-	商业用地出让亩数	449.00					449.00
2	土地出让税费	13,044.38					13,044.38
2.1	上缴省财政费用（3%）	4,274.45					4,274.45
2.2	国有土地收益资金（2%）	2,849.64					2,849.64
2.3	农业土地开发资金（20 元/㎡）	666.67					666.67
2.4	廉租住房保障资金（3%）	4,274.45					4,274.45

序号	项目	合计	计算期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
2.5	社保基金（8250 元/亩）	412.50					412.50
2.6	新增建设用地土地有偿使用费（14 元/㎡）	466.67					466.67
2.7	土地出让业务费（0.2 万元/亩）	100.00					100.00
3	土地出让收益（1-2）	129,437.44					129,437.44
4	教育资金（10%）	12,943.74					12,943.74
5	农田水利建设资金（10%）	12,943.74					12,943.74
6	土地出让净收入（3-4-5）	103,549.95					103,549.95

4、本项目纳入的政府性基金预算收入

本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块土地使用权出让净收入的 100%计入，合计为 103,549.95 万元。

b. 商业用房、停车位的销售净收入

⑴销售收入

本项目商业用房建筑面积为 15,553.94 ㎡，停车位个数为 1700 个，拟于计算期第 3 年开始销售，第 5 年销售完毕，销售比例拟定为 20.00%、30.00%、50.00%。

根据调研，鲁山县商铺销售价格如下表所示。

项目名称	项目位置	项目标签	商铺售价（元/㎡）	停车位（元/个）
正安新世界	鲁山县墨公路与府后路交汇处	普通住宅、购物中心、品牌地产、豪华居住区	8,500.00	100,000.00
五洲国际商贸城	鲁山县鲁平大道	综合体、普通住宅、品牌地产、创意地产	9,000.00	150,000.00
欣城国际	鲁山县墨公路	综合体、普通住宅、品牌地产、景观居所	8,850.00	150,000.00
世纪锦城	鲁山县墨公路祥瑞三路交叉口东 100 米	综合体、普通住宅、品牌地产、景观居所	8,200.00	120,000.00
壹号公馆	鲁山县鲁平大道与振兴路交汇处东南角	综合体、普通住宅、品牌地产、豪华居住区	8,450.00	120,000.00
锦沅·玺宝	鲁山县人民路五里堡转盘东 500 米路北	普通住宅、住宅底商、品牌地产、景观居所	8,600.00	130,000.00
东郡华府	鲁山县振兴路与泰山路交汇处	普通住宅、住宅底商、品牌地产、景观居所	8,000.00	100,000.00
幸福城	墨公路与南环路十字路南 400m	综合体、品牌地产	8,260.00	100,000.00
中房·荣域	湛河区平顶山市湛河区神马大道中段市二中东侧	普通住宅、住宅底商、品牌地产、低密居所、景观居所	12,000.00	150,000.00

由上表可知，鲁山县商铺销售价格为 8000 元/㎡-9000 元/㎡，停车位销售价格为 10 万元/个~15 万元/个，考虑到鲁山县房地产市场销售价格浮动、国家房地产政策的影响，保守估计，本项目建设期第 3 年开始预售的商业用房销售价格为 8000.00 元/平方米，每年增长率暂按 2%计；停车位销售价格为 10 万元/个，每年增长 0.5 万元。

则经测算，本项目计算期内销售收入（不含税）为 28,067.42 万元。

⑵经营成本

本项目商业用房和停车位销售发生的宣传、销售费用暂按销售收入 2%计，管理及其他费用暂按销售收入 1%计，则本项目计算期内经营成本（不含税）为 889.53 万元。

⑶增值税、税金及附加

本项目增值税、税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，征收税率分别为 10%、5%、3%、2%。本项目销项税税率暂定为 10%，则本项目销项税为 2,806.74 万元。建安费用进项税税率暂定为 10%，设备购置费用进项税税率暂定为 16%，其他费用进项税税率暂定为 6%，按抵扣比例为 70%计，则本项目工程进项税为 4,009.39 万元。宣传、销售费用和管理及其他费用进项税税率暂定为 6%，按抵扣比例暂定为 70%，则经营成本进项税为 36.70 万元，本项目销项税小于进项税，则增值税为 0，税金及附加为 0 万元，故增值税、税金及附加为 0。

⑷土地增值税

根据河南省地方税务局公告 2011 年第 10 号文规定，本项目停车位土地增值税按 5%预征，商业用房的土地增值税按 8%预征。则本项目土地增值税总计 1,751.62 万元。

⑸销售净收入

经测算，计算期内，本项目销售净收入为 25,426.28 万元

具体如下表所示：

序号	项目名称	合计	计算期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
	销售比例				20.00%	30.00%	50.00%
1	销售收入	30,874.16			5,888.63	9,162.61	15,822.93
-	销售收入（不含税）	28,067.42			5,353.30	8,329.64	14,384.48
1.1	商业用房销售收入	12,769.16			2,488.63	3,807.61	6,472.93
-	销售价格（元/㎡）				8,000.00	8,160.00	8,323.20
-	商业用房建筑面积（㎡）	15,553.94			3,110.79	4,666.18	7,776.97
1.1.1	商业用房销售收入（不含税）	11,608.33			2,262.39	3,461.46	5,884.48
1.1.2	销项税（10%）	1,160.83			226.24	346.15	588.45
1.2	停车位销售收入	18,105.00			3,400.00	5,355.00	9,350.00
-	销售价格（元/个）				100,000.00	105,000.00	110,000.00
-	停车位数量（个）	1,700.00			340.00	510.00	850.00
1.2.1	停车位销售收入（不含税）	16,459.09			3,090.91	4,868.18	8,500.00
1.2.2	销项税（10%）	1,645.91			309.09	486.82	850.00
2	经营成本	926.22			176.66	274.88	474.69
-	宣传、销售费用	617.48			117.77	183.25	316.46
-	管理及其他费用	308.74			58.89	91.63	158.23
2.1	经营成本（不含税）	889.53			169.66	263.99	455.88
2.2	进项税（6%）	36.70			7.00	10.89	18.81
3	增值税、税金及附加	-			-	-	-
3.1	增值税	-			-	-	-
3.1.1	销项税	2,806.74			535.33	832.96	1,438.45
3.1.2	进项税	4,046.09			4,016.39	3,491.95	2,677.79
-	工程进项税（建安费用 10%，设备购置费 16%，其他费用 6%）	4,009.39			4,009.39	3,481.06	2,658.98
-	经营成本进项税（6%）	36.70			7.00	10.89	18.81
3.2	城市维护建设税（5%）	-			-	-	-
3.3	教育费附加（3%）	-			-	-	-
3.4	地方教育费附加（2%）	-			-	-	-

序号	项目名称	合计	计算期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
4	土地增值税	1,751.62			335.54	520.33	895.76
4.1	车库（5%）	822.95			154.55	243.41	425.00
4.2	商业（8%）	928.67			180.99	276.92	470.76
5	销售净收入	25,426.28			4,848.10	7,545.33	13,032.84

c.项目净收益汇总如下：

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
土地使用权出让净收入	103,549.95			-	-	103,549.95
商业用房、停车位的销售净收入	25,426.28			4,848.10	7,545.33	13,032.84
项目净收益	128,976.22			4,848.10	7,545.33	116,582.79

（三）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	借贷本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年	-	747.00	747.00	-
第 2 年	-	972.00	972.00	-
第 3 年	-	972.00	972.00	-
第 4 年	-	2,569.50	2,569.50	-
第 5 年	16,600.00	3,919.50	20,519.50	4,848.10
第 6 年	5,000.00	3,172.50	8,172.50	7,545.33
第 7 年	-	2,947.50	2,947.50	116,582.79
第 8 年	35,500.00	2,947.50	38,447.50	-
第 9 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	-
合计	87,100.00	19,597.50	106,697.50	128,976.22

年度	借贷本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
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。

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 128,976.22 万元，应付债券本息合计 106,697.50 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，为鲁山县汇源棚户区改造项目（一期）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：

二〇二一年十二月二十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　李宣丽
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1993-01-05
工作单位 Working unit　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.　410881199301058548

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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：370100010222
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：2021 年 07 月 16 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

年　月　日
/y　/m　/d

4

5

此件与原件一致
再次复印无效

安阳高新区华强片区大定龙村(城中村)
棚户区改造安置房（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2020】第 0029 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月二十三日

安阳高新区华强片区大定龙村(城中村)
棚户区改造安置房（一期）
收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2020】第 0029 号

我们接受安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局的委托，对安阳高新区华强片区大定龙村(城中村)棚户区改造安置房（一期）（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安阳高新区华强片区大定龙村(城中村)棚户区改造安置房（一期）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。

经测算，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

根据安阳市发展和改革委员会《关于安阳去高新区华强片区大定龙村（城中村）棚户区改造安置房（一期）项目可行性研究报告的批复》（安发改审办〔2015〕593 号）文件：本项目安置区规划用地面积 4.54 公顷（68.10 亩）。计划建设各类房屋总建筑总面积 158,549.30 平方米，地上建筑面积 135,624.30 平方米，地下建筑面积 22,925.00 平方米。地上建筑面积中，高层住宅总计 118,514.70 平方米，共计 966 套。配套商业建筑面积 13,239.60 平方米（含小型农贸点 500.00 平方米），配套公共服务设施建筑面积 3,870.00 平方米，地下建筑面积 22,925.00 平方米。项目用地包括两个地块：

DN7-2-6-2 地块：规划总用地面积 26,000.00 平方米，总建筑面积 90,555.80 平方米，其中地上建筑面积 77,570.80 平方米；地下建筑面积 12,985.00 平方米。住宅建筑面积 66,539.30 平方米，配套商业服务设施约 7,731.50 平方米，社区服务中心 690.00 平方米，托老所 750.00 平方米，社区卫生服务站 300.00 平方米，幼儿园 1,560.00 平方米。

DN7-2-10-1 地块：规划总用地面积 194,00.00 平方米，总建筑面积 67,993.50 平方米，其中地上建筑面积 58,053.50 平方米；地下建筑面积 9,940.00 平方米。其中住宅建筑面积 51,975.40 平方米，配套商业服务设施约 5,508.10 平方米，公共服务用房 310.00 平方米，垃圾转运站 260.00 平方米。

建设内容包括安置房和配套商业房、配套服务设施、幼儿园、社区服务用房、绿化工程等。

本项目可腾出净地共 392.50 亩，土地性质为住宅用地。

（二）项目建设周期

本项目计划建设工期 81 个月。开工日期为 2018 年 3 月，由于资金到位较慢，导致项目延期，项目预计 2024 年 12 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 50,495.39 万元。

2、资金筹措方式

本项目所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中申请政府专项债券金额 45,000.00 万元，已发行专项债券 25,000.00 万元，2022 年计划申请债券资金 20,000.00 万元，财政资金安排 5,495.39 万元。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 45,000.00 万元，其中：2019 年已使用 10,000.00 万元，2020 年已使用 3,000.00 万元，2021 年已使用 12,000.00 万元，计划 2022 年度申请使用 20,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 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。

除本次申请债券外，本项目 2019 年 1 月已发行专项债 10,000.00 万元，发行利率 3.33%，期限 5 年。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

年度	已申请（利率 3.33%）		拟申请（利率 4.00%）		还本付息合计
	债券归还	利息支付	债券归还	利息支付	
第 1 年		333.00			333.00
第 2 年		453.00			453.00
第 3 年		933.00			933.00
第 4 年		933.00		800.00	1,733.00
第 5 年	10,000.00	933.00		800.00	11,733.00
第 6 年	3,000.00	600.00		800.00	4,400.00
第 7 年	12,000.00	480.00		800.00	13,280.00
第 8 年			20,000.00	800.00	20,800.00
合计	25,000.00	4,665.00	20,000.00	4,000.00	53,665.00

其中，本次债券应还本付息情况如下：

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	应付本息
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00
第 2 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00
第 3 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00
第 5 年	10,000.00		10,000.00		4.00%	10,400.00
合计		10,000.00	10,000.00			12,000.00

三、评估依据及假设

（一）收入来源及估算依据

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）对项目单位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单位造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 7 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 2 年。

2、运营收入

本项目收入主要为土地出让收入。

安阳高新区华强片区大定龙村（城中村）棚户区改造安置房（一期）现金流入通过腾空亩土地出让方式实现。土地出让价格参考中国土地市场网安阳市土地出让信息。

我们查询了近期中国土地市场网安阳市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

位置	用途	亩数	成交价（万元）	单价（亩）
高庄镇海河大道与光明路交叉口西南	住宅	31.27	12,808.00	409.60
文峰区兴泰路与岳飞街交叉口西南	住宅	27.83	11,080.00	398.09
辛瓦路与文峰大道交叉口东南	住宅	69.22	24,921.00	360.00
				389.23

出于谨慎，本项目腾出地块出让价格以近期中国土地市场网安阳市土地出让信息查询价格的平均价格 389.23 万元/亩为基准，预测期保持不变。

具体收入预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计（万元）
土地出让收入	38,193.19	38,193.19	38,193.19	38,193.19	152,772.78
土地出让亩数	98.13	98.13	98.13	98.13	392.50（亩）
土地出让价格	389.23	389.23	389.23	389.23	

（二）运营成本估算依据

本项目主要成本支出有上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、建设用地有偿使用费、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%
建设用地有偿使用费	14 元/平方米
土地出让业务费	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%

类型	征收标准
2、土地收益提取各类资金	
教育资金	土地出让收入扣除土地出让基金及费用后的10%
农田水利建设资金	土地出让收入扣除土地出让基金及费用后的10%

成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
上缴省财政费用	1,145.80	1,145.80	1,145.80	1,145.80	4,583.18
国有土地收益基金	763.86	763.86	763.86	763.86	3,055.46
农业土地开发资金	39.25	39.25	39.25	39.25	157.00
建设用地有偿使用费	91.58	91.58	91.58	91.58	366.34
土地出让业务费	763.86	763.86	763.86	763.86	3,055.46
保障性安居工程资金	1,145.80	1,145.80	1,145.80	1,145.80	4,583.18
农田水利建设资金	3,424.30	3,424.30	3,424.30	3,424.30	13,697.22
教育资金	3,424.30	3,424.30	3,424.30	3,424.30	13,697.22
合计	10,798.76	10,798.76	10,798.76	10,798.76	43,195.05

（三）项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 109,577.73 万元，详见下表：

金额单位：万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 5 年	38,193.19	10,798.76	27,394.43
第 6 年	38,193.19	10,798.76	27,394.43
第 7 年	38,193.19	10,798.76	27,394.43
第 8 年	38,193.19	10,798.76	27,394.43
合计	152,772.78	43,195.05	109,577.73

（四）本息覆盖倍数

经上述测算，在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，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 109,577.73 元，计算的本息覆盖

倍数为 2.04 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		333.00	333.00	
第 2 年		453.00	453.00	
第 3 年		933.00	933.00	
第 4 年		1,173.00	1,173.00	
第 5 年	10,000.00	1,733.00	11,733.00	27,394.43
第 6 年	3,000.00	1,400.00	4,400.00	27,394.43
第 7 年	12,000.00	1,280.00	13,280.00	27,394.43
第 8 年	20,000.00	1,360.00	21,360.00	27,394.43
合计	45,000.00	8,665.00	53,665.00	109,577.73
本息覆盖倍数				2.04

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内安阳高新区华强片区大定龙村(城中村)棚户区改造安置房（一期）累计净收益 109,577.73 万元，应付债券利息及本金合计 53,665.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.04 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，可以实现收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为安阳高新区华强片区大定龙村(城中村)棚户区改造安置房（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（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：

二〇二〇年二月二十三日

营业执照

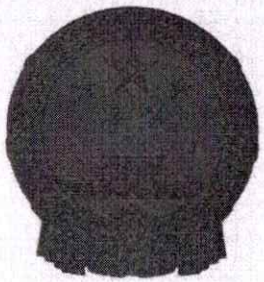
(副本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1-1)

名　　称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类　　型	非公司私营企业
营业场所	郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负 责 人	苏子轩
成立日期	2014年03月27日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　孔建波

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-06-17

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410222197406617501X

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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

2013 03 25

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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016 03 30

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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016 03 30

证书编号：
No. of Certificate 110001620298

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 2018 y 05 m 18 d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验登记，有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

年 月 日
y m d

5

安阳市文峰区东风片区棚户区改造安置房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2020】第0043号

安阳市文峰区东风片区棚户区改造安置房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2020】第 0043 号

我们接受安阳市文峰区住房和城乡建设局委托，对安阳市文峰区东风片区棚户区改造安置房项目（以下简称“本项目”）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安阳市文峰区东风片区棚户区改造安置房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，在安阳市文峰区东风片区棚户区改造安置房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）项目位置

安阳市文峰区安顺大道与霞光路交叉口西北角

（二）项目情况

本项目拆迁范围包括涉及的文峰区宝莲寺镇马官屯、东风、郭村集三个村，地点位于市中心城区南部，安澜大道中段。拆迁区域基本情况：

1、本城中村改造项目涉及马官屯村 170 拆迁户，680 余人，需征收居民房屋 36720 平方米(包含：砖混结构平房 8717 ㎡，砖混结构楼房 25360 ㎡，砖木结构平房 285 ㎡，土木结构平房 43 ㎡，地下室 2315 ㎡)，拆迁区占地 102 亩。

2、本城中村改造项目涉及东风村 676 拆迁户，2375 人，需征收居民房屋 14.6 万平方米(包含：砖混结构平房 34662 ㎡，砖混结构楼房 100832 ㎡，砖木结构平房 1134 ㎡，土木结构平房 167 ㎡，地下室 9205 ㎡)，拆迁区占地 406 亩。

3、本城中村改造项目涉及郭村集村 250 拆迁户，1000 余人，需征收居民房屋 5.4 万平方米包含：砖混结构平房 12820 ㎡，砖混结构楼房 37294 ㎡，砖木结构平房 420 ㎡，土木结构平房 62 ㎡，地下室 3404 ㎡)，拆迁区占地 150 亩。

以上合计，本项目拆迁涉及 1096 户，4384 人，需征收居民房屋 236720 平方米，拆迁区占地 658 亩，拆迁后能腾出土地 658 亩。本项目为异地安置，安置小区文峰区安顺大道与霞光路交叉口西北角。

（三）项目建设周期

本项目建设期限为 88 个月，开工时间：2015 年 9 月 1 日，预计完工时间：2022 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 107,000.00 万元。

2.资金筹措方式

本项目总投资 107,000.00 万元，资金来源：申请专项债券资金 17,300.00 万元，其他融资 54,000.00 万元，财政安排资金 30,184.00 万元，中央预算内资金 5,516.00 万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）项目应付本息情况

1.本项目计划申请使用债券资金总额17,300.00万元，其中：已于2021年使用债券资金9,000.00万元，2022年计划使用8,300.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5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。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

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
第一年		9,000.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
第二年	9,000.00	8,300.00		17,300.00	4.50%	778.50	778.50
第三年	17,300.00			17,300.00	4.50%	778.50	778.50
第四年	17,300.00			17,300.00	4.50%	778.50	778.50
第五年	17,300.00		9,000.00	8,300.00	4.50%	778.50	9,778.50
第六年	8,300.00		8,300.00		4.50%	373.50	8,673.50
合计		17,300.00	17,300.00			3,892.50	21,192.50

2.其他融资：本项目通过国家开发银行河南省分行和安阳经济开发集团有限公司融资合计54,000.00万元，截止2019年12月31日，累计借款本息如下表：

金额单位：人民币万元

借款人	借款本金	应偿还借款利息	应偿还本金	应付本息合计
安阳经济开发集团有限公司	9,000.00	713.38	7,500.00	8,213.38
国家开发银行河南省分行	45,000.00	8,823.85	35,625.00	44,448.85
合计	54,000.00	9,537.23	43,125.00	52,662.23

（二）项目收益预测

（1）收入来源及评估依据

①本项目收入来源为腾出地块出让，本项目腾出地块出让面积658亩，通过查询获取本项目附近区域近几年土地出让价格，预测本项目腾出地块出让单价，由于项目附近出让的土地较少，只有2个可参考单价，具体参考土地信息情况表如下:

日期	地块编号	土地位置	规划用途	起始价（万元）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）
2018 年	ays-2017-33	AT2-2-5-1 朝阳路与文仁街交叉口东北	住宅兼商业	11,953.00	58.92	202.86
2018 年	ays-2017-34	AT2-2-6-1 朝阳路与文仁街交叉口东北	住宅兼商业	11,997.00	59.99	200.00
合计				23,950.00	118.91	201.42

②腾出地块出让数量预测

按照债券存续期第二年开始出让土地至第五年出售完毕，分别完成总出让土地面积的 20%、20%、20%、40%。

③腾出地块出让收益预测

腾出地块单价增速方面，安阳市 2017 年、2018 年、2019 年 1-9 月 GDP 增长率分别为 7.20%、6.70%、3.10%，近三年平均增速 5.67%，本次预测地价目标增长率按照近三年平均增速与 2019 年 1-9 月增速孰低选取，故按照 3.10%作为增长率基数，以增长率 3.10%的 80.00%作为测算依据。

④按照腾出地块出让单价 201.42 万元/亩，每年增速 2.48%比例，第二年至第五年分别出让腾出地块面积的 20%、20%、20%、40%；

计算项目收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
住宅用地出让面积（亩）		131.6	131.6	131.6	263.2	658.00
住宅用地出让单价（万元/亩）		211.53	216.78	222.16	227.67	
土地出让收入（万元）		27,837.35	28,528.25	29,236.26	59,922.74	145,524.60

（2）土地出让收益预测

按照债券存续期第二年开始出让土地至第五年出售完毕，分别出让腾出地块面积的 20%、20%、20%、40%；按目标增速 2.48%计算安阳市文峰区东风片区棚户区改造安置房项目土地价格增长的情况下土地收益预测情况：

金额单位：人民币万元

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1.出让土地收入	**27,837.35**	**28,528.25**	**29,236.26**	**59,922.74**	**145,524.60**	
1.1 住宅土地出让面积（亩）	131.60	131.60	131.60	263.20	658.00	
1.2 住宅土地出让价格	211.53	216.78	222.16	227.67	878.14	
2.政策性基金及费用	**7,401.71**	**7,584.10**	**7,771.01**	**15,924.87**	**38,681.69**	
2.1 土地出让基金及费用	**2,292.79**	**2,348.06**	**2,404.71**	**4,925.41**	**11,970.97**	
2.1.1 国有土地收益基金	556.75	570.56	584.73	1,198.45	2,910.49	土地出让收入*2%
2.1.2 上解省财政费用	835.12	855.85	877.09	1,797.68	4,365.74	土地出让收入*3%
2.1.3 农业土地开发资金	65.80	65.80	65.80	131.60	329.00	25 元/平方米*30%
2.1.4 保障性安居工程资金	835.12	855.85	877.09	1,797.68	4,365.74	按照土地出让收入的 3%
2.2 土地收益提取各类资金	**5,108.92**	**5,236.04**	**5,366.30**	**10,999.46**	**26,710.72**	
2.2.1 教育资金	2,554.46	2,618.02	2,683.15	5,499.73	13,355.36	土地出让收益的10%
2.2.2 农田水利建设资金	2,554.46	2,618.02	2,683.15	5,499.73	13,355.36	土地出让收益的10%
用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	**20,435.64**	**20,944.15**	**21,465.25**	**43,997.87**	**106,842.91**	

（4）本息覆盖倍数

安阳市文峰区东风片区棚户区改造安置房项目收益通过相关土地出让收益实现。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	借贷本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
第一年		405.00	405.00	
第二年		778.50	778.50	20,435.64
第三年		778.50	778.50	20,944.15
第四年		778.50	778.50	21,465.25
第五年	9,000.00	778.50	9,778.50	43,997.87

年度	借贷本息支付			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
第六年	8,300.00	373.50	8,673.50	
应付债券合计	17,300.00	3,892.50	21,192.50	
应付贷款合计	43,125.00	9,537.23	52,662.23	
合计	60,425.00	13,429.73	73,854.73	106,842.91
本息覆盖倍数				1.45

三、总体评价结果

经测算，在安阳市文峰区东风片区棚户区改造安置房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期本项目累计净收益106,842.91万元，应付债券和其他融资本息合计73,854.73万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.45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，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为文峰区东风片区棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师

河南分所

中国 郑州　　中国注册会计师

二〇二〇年二月二十四日

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410100096795169 3
（1－1）

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年 11月 21日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name 孔建波

性　　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-06-17

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410222197406175017X

410105181645

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

证书编号：No. of Certificate 110001620081

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 2000 年 12 月 15 日

2013 03 25

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2013 03 23

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2014 03 30

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 03 30

年度检验登记

Annual Renewal Registration

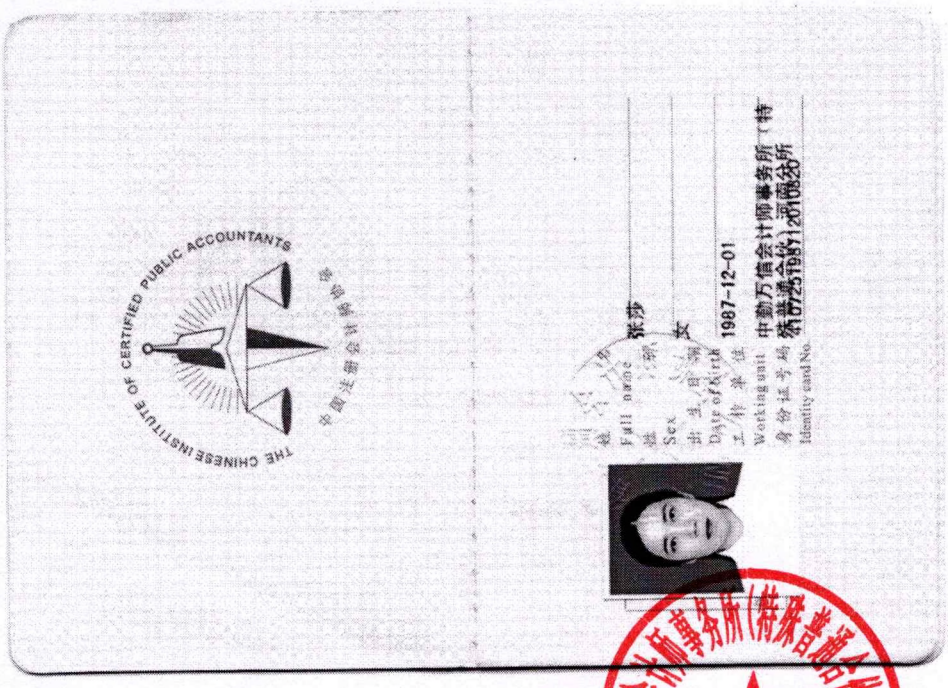
本证书经检验合格，继续有效一年。

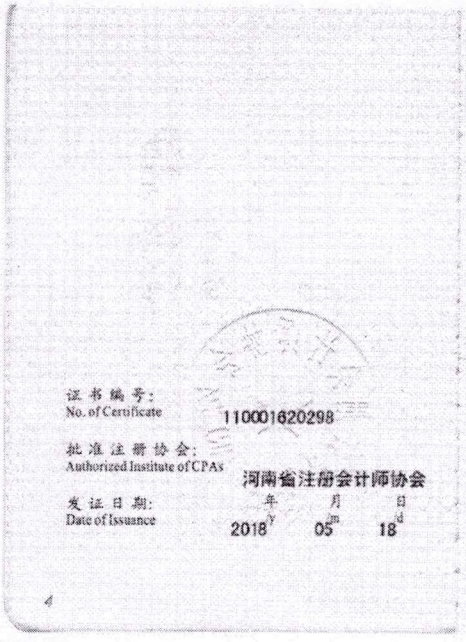
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016 03 30

2013 03 23





证书编号：
No. of Certificate 110001620298

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 年 2018 月 05 日 18

年度检验登记
Annual Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
y m d

安阳市文峰区中华路七个村
城中村改造安置房项目
项目收益与融资自求
平衡专项评价报告

勤信豫专字【2021】第 0269 号

目　录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目概要.....3
（二）项目建设工期.....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）应付本息情况.....7
（三）项目收益预测.....8
（四）本息覆盖倍数.....9
六、总体评价结果.....10
七、使用限制.....10

安阳市文峰区中华路七个村城中村改造安置房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2021】第 0269 号

我们接受委托，对安阳市文峰区中华路七个村城中村改造安置房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安阳市文峰区中华路七个村城中村改造安置房项目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，在安阳市文峰区中华路七个村城中村改造安置房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、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”	指由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2021年12月出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指中勤万信会计师事务所（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安阳市住房和城乡建局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料中勤万信息
“本次发债项目”或“本项目”	指安阳市文峰区中华路七个村城中村改造安置房项目

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）项目概要

安阳市文峰区中华路七个村城中村改造安置房项目总投资 920,470.97 万元，拆迁改造范围为文峰区中华路以东、京珠高速以西、文昌大道以北、文明大道以南合围区域的七个城中村。涉及拆迁征收用地面积 6,758.90 亩，拆迁户数 5500.00 户，拆迁人数 18000.00 人。

项目涉及拆迁征收用地面积 6,758.90 亩，安置区规划总用地面积 1,163.40 亩。项目总建筑面积 1,728,037.68 平方米，建设内容包括：安置房建筑面积 1,129,440.38 平方米、9800.00 套，配套商业建筑面积 159,495.19 平方米（含小型农贸点 6,600.00 平方米），配套公共服务设施建筑面积 33,055.00 平方米；地下建筑面积 406,047.11 平方米。

（二）项目建设工期

项目于 2016 年 3 月立项，建设周期 65 个月，2016 年 7 月份正式启动和进入拆迁阶段，2017 年 7 月 15 日启动安置房施工建设，受疫情、污染防治及建设进度的影响，工程进度延迟，预计 2022 年 12 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目总估算投资 920,470.97 万元。其中：工程费用 501,865.72 万元，工程建设及其他费用 272,573.30 万元（含征地及拆迁补偿费

252,374.33 万元），基本预备费 38,721.95 万元，建设期利息 107,310.00 万元。

2.资金筹措方式

该项目总投资 920,470.97 万元。其中文峰区财政筹措 190,470.97 万元，占总投资的 20.69%；需外部融资 730,000.00 万元，其中专项债券资金 440,000.00 万元，银行借款 290,000.00 万元。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 440,000.00 万元。其中：2019 年已使用 39,246.00 万元，2020 年已使用 33,000.00 万元，2021 年已使用 81,400.00 万元，2022 年计划使用 286,354.00 万元，已使用 67,000.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1．计划使用	39,246.00	33,000.00	81,400.00	286,354.00	440,000.00
2．期限	5 年	5 年	5 年	5 年	
3．测算利率	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	
4．付息方式	半年一次	半年一次	半年一次	半年一次	
5．还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
6．备注	本项目在 2019 年 1 月“2019 年河南省专项债券一期（棚改专项债）”中已发行 27,800.00 万元，期限 5 年，利率 3.33%；本项目在 2019 年 6 月“2019 年河南省专项债券十三期（棚改专项债）”中已发行 12,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；本项目在 2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行 33,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；本项目在 2021 年 4 月“2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行 8,300.00 万元，期限 5 年，利率 3.26%；本项目在 2021 年 5 月“2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行 25,500.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%；本项目在 2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 13,700.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%；本项目在 2021 年 11 月“2021 年河南省专项债券六十七期（棚改专项债）”中已发行 33,900.00 万元，期限 5 年，利率 3.00%；本项目在 2022 年 1 月“2022				

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
	年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行 20,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%；本项目在 2022 年 3 月“2022 年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行 47,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.72%；				

债券存续期内各年度应还本付息金额如下（为便于测算，债券续存期内利率统一按 4.00%计算）：

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		39,246.00		39,246.00	4.00%	1,569.84	1,569.84
第 2 年	39,246.00	33,000.00		72,246.00	4.00%	2,889.84	2,889.84
第 3 年	72,246.00	81,400.00		153,646.00	4.00%	6,145.84	6,145.84
第 4 年	153,646.00	286,354.00		440,000.00	4.00%	17,600.00	17,600.00
第 5 年	440,000.00		39,246.00	400,754.00	4.00%	17,600.00	56,846.00
第 6 年	400,754.00		33,000.00	367,754.00	4.00%	16,030.16	49,030.16
第 7 年	367,754.00		81,400.00	286,354.00	4.00%	14,710.16	96,110.16
第 8 年	286,354.00		286,354.00		4.00%	11,454.16	297,808.16
合计		440,000.00	440,000.00			88,000.00	528,000.00

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目拆迁区域腾出地块 3,059.40 亩和政府指定的 898.50 亩土地的出让收益，其中住宅用地 3,199.28 亩，商业用地 758.62 亩。

土地出让价格参考安阳市文峰区近两年的土地出让信息，具体参考如下：

（1）住宅用地参考地块

序号	土地位置	地块编号	面积 （亩）	土地用途	成交时间	成交额 （万元）

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交额（万元）
1	文峰大道与规划路交叉口东南	ays-2017-35	37.78	住宅兼商业	2017 年	15,299.00
2	光明路与富泉街交叉口东北角	ays-2017-36	101.04	住宅兼商业	2017 年	38,184.00
3	朝阳路与岳飞街交叉口东南	ays-2018-7	24.64	住宅	2018 年	14,410.00
4	兴泰路与岳飞街交叉口西南	ays-2018-8	27.83	住宅	2018 年	11,080.00

（2）商业用地参考地块：

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交额（万元）
1	兴泰路与岳飞街交叉口东南	ays-2018-4	14.79	商服	2018 年	3,838.00
2	德隆街与桑园路交叉口西北	ays-2018-5	10.45	商服	2018 年	2,567.00

根据以上参考地块住宅用地和商业用地的平均出让价格，假设住宅用地按照 412.86 万元/亩的单价，商业用地按照 253.76 万元/亩的单价。以 2015 年、2016 年、2017 年，安阳市文峰区 GDP 增长率较低者 9.50%增长率的 80%计算未来土地出让价格的增长。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
住宅用地出让面积（亩）	639.86	639.86	639.86	639.86	639.84	3,199.28
住宅用地出让单价（万元/亩）	412.86	444.24	478	514.33	553.42	
商业用地出让面积（亩）	151.72	151.72	151.72	151.72	151.74	758.62
商业用地出让单价（万元/亩）	253.76	273.05	293.8	316.13	340.16	
土地出让收入（万元）	302,673.07	325,678.56	350,428.42	377,062.43	405,716.13	1,761,558.61

（二）应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 440,000.00 万元，其中：已于 2019 年使用债券资金 39,246.00 万元，2020 年使用债券资金 33,000.00 万元，2021 年使用债券资金 81,400.00 万元，2022 年计划使用 286,354.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期后一次偿还本金并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	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		39,246.00		39,246.00	4.00%	1,569.84	1,569.84
第 2 年	39,246.00	33,000.00		72,246.00	4.00%	2,889.84	2,889.84
第 3 年	72,246.00	81,400.00		153,646.00	4.00%	6,145.84	6,145.84
第 4 年	153,646.00	286,354.00		440,000.00	4.00%	17,600.00	17,600.00
第 5 年	440,000.00		39,246.00	400,754.00	4.00%	17,600.00	56,846.00
第 6 年	400,754.00		33,000.00	367,754.00	4.00%	16,030.16	49,030.16
第 7 年	367,754.00		81,400.00	286,354.00	4.00%	14,710.16	96,110.16
第 8 年	286,354.00		286,354.00	0.00	4.00%	11,454.16	297,808.16
合计		**440,000.00**	**440,000.00**			**88,000.00**	**528,000.00**

（续）

本项目已使用银行借款 290,000.00 万元，银行借款存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

累计借款金额	累计应偿还借款利息	累计应偿还本金	本息合计
290,000.00	148,880.82	290,000.00	438,880.82

（三）项目收益预测

考虑土地出让政策性基金及费用和土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	备注
1	**出让土地收入**	**302,673.07**	**325,678.56**	**350,428.42**	
1.1	其中：住宅土地出让面积（亩）	639.86	639.86	639.86	
1.2	住宅土地出让价格	412.86	444.24	478.00	
1.3	其中：商业土地出让面积（亩）	151.72	151.72	151.72	
1.4	商业土地出让价格	253.76	273.05	293.80	
2	**政策性基金及费用**	**80,652.95**	**86,726.40**	**93,260.36**	
2.1	**土地出让基金及费用**	**25,147.91**	**26,988.35**	**28,968.34**	
2.1.1	其中：上解省财政费用	9,080.19	9,770.36	10,512.85	土地出让收入的3%
2.1.2	国有土地收益基金	6,053.46	6,513.57	7,008.57	土地出让收入的2%
2.1.3	农业土地开发资金	934.07	934.07	934.07	59元/平方米*30%
2.1.4	保障性安居工程资金	9,080.19	9,770.35	10,512.85	土地出让收入的3%
2.2	**土地收益提取各类资金**	**55,505.03**	**59,738.04**	**64,292.02**	
2.2.1	其中：教育资金	27,752.51	29,869.02	32,146.01	土地出让收益的10%
2.2.2	农田水利建设资金	27,752.52	29,869.02	32,146.01	土地出让收益的10%
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**222,020.12**	**238,952.16**	**257,168.06**	

（续）

序号	项目	第四年	第五年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**377,062.43**	**405,716.13**	**1,761,558.61**	
1.1	其中：住宅土地出让面积（亩）	639.86	639.84	3,199.28	
1.2	住宅土地出让价格	514.33	553.42		

序号	项目	第四年	第五年	合计	备注
1.3	其中：商业土地出让面积（亩）	151.72	151.74	758.62	
1.4	商业土地出让价格	316.13	340.16		
2	**政策性基金及费用**	**100,291.74**	**107,856.31**	**468,787.76**	
2.1	**土地出让基金及费用**	**31,099.06**	**33,391.36**	**145,595.02**	
2.1.1	其中：上解省财政费用	11,311.87	12,171.48	52,846.75	土地出让收入的3%
2.1.2	国有土地收益基金	7,541.25	8,114.32	35,231.17	土地出让收入的2%
2.1.3	农业土地开发资金	934.07	934.07	4,670.35	59元/平方米*30%
2.1.4	保障性安居工程资金	11,311.87	12,171.49	52,846.75	土地出让收入的3%
2.2	**土地收益提取各类资金**	**69,192.67**	**74,464.95**	**323,192.71**	
2.2.1	其中：教育资金	34,596.33	37,232.47	161,596.34	土地出让收益的10%
2.2.2	农田水利建设资金	34,596.34	37,232.48	161,596.37	土地出让收益的10%
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**276,770.69**	**297,859.82**	**1,292,770.85**	

（四）本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		1,569.84	1,569.84	1,292,770.85
第2年		2,889.84	2,889.84	
第3年		6,145.84	6,145.84	
第4年		17,600.00	17,600.00	
第5年	39,246.00	17,600.00	56,846.00	
第6年	33,000.00	16,030.16	49,030.16	
第7年	81,400.00	14,710.16	96,110.16	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 8 年	286,354.00	11,454.16	297,808.16	
应付债券合计	440,000.00	88,000.00	528,000.00	
应付贷款合计	290,000.00	148,880.82	438,880.82	
合计	730,000.00	236,880.82	966,880.82	
本息覆盖倍数				1.34

六、总体评价结果

经测算，在安阳市文峰区中华路七个村城中村改造安置房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益1,292,770.85万元，应偿还专项债券和银行借款的本金及利息966,880.82万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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，为安阳市文峰区中华路七个村城中村改造安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

二〇二一年十二月二十八日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类　　型	非公司私营企业
营业场所	郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负 责 人	苏子轩
成立日期	2014年03月27日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016年11月21日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2021年6月30日

证书编号: 110001820081
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: 2006 年 12 月 15 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.

2013

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

事务所 CPAs

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

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

事务所 CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 孔建波

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-06-17

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No. 410221197406175017

中勤万信会计师事务所有限公司河南分所 4101056191646

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 月 日

2014 03 23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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015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.
CPA
年检专用章
2021年6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.
证书编号:
No. of Certificate
110001820298
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
2018 05 18
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
2020年3月30日
张莎
女
1987-12-01
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
410725198712010820
中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

安阳市殷都区棚户区改造安置房项目
（二期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2020】第0349号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年十一月十日

安阳市殷都区棚户区改造安置房项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫专字【2020】第 0232 号

我们接受安阳市殷都区住房和城乡建设局委托，对安阳市殷都区棚户区改造安置房项目（二期）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安阳市殷都区棚户区改造安置房项目（二期）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）项目概括

根据安阳市殷都区发展和改革委员会《关于安阳市殷都区棚户区改造安置房项目(二期)可行性研究报告》的批复(安殷发改〔2019〕159 号）及可行性研究报告的内内容，本项目主要建设内容及规模为:一号安置地块为 XB3-7-5-1,XB3-7-1-2,规划用地面积 55.95 亩，居住用地面积 48.30 亩，总建筑面积 111984.62 平方米，其中地上面积 85816.69 平方米,地下面积 26167.93 平方米。住宅面积为 83693.94 平方米，公共服务设施面积 1258.75 平方米，共建设 8 栋 18 层住宅 697 套。二号安置区为地块 XB3-3-5-3，XB3-3-9-1 两个地块，规划总面积 106.2 亩，总建筑面积 260319.17 平方米，其中地上建筑面积 196599.17 平方米，地下建筑面积 63720 平方米。住宅面积为 183696.67 平方米,公共服务设施面积 12902.5 平方米,共设置 11 栋 26 层住宅 1534 套。

（二）项目建设周期

项目 2019 年 9 月至 2023 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 121,136.23 万元，其中：工程建设费用 92,987.93 万元,工程建设其他费用 10,205.22 万元,基本预备费 3,095.79 万元，拆迁补偿款 14,847.29 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 121,136.23 万元,其中财政预算安排资金 26,136.23 万元，申请政府专项债券资金 95,000.00 万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金95,000.00万元，其中：计划2021年申请40,000.00万元，2022年申请30,000.00万元，2023年申请25,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5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。

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	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021年		40,000.00		40,000.00	4.00%	1,600.00	1,600.00
2022年	40,000.00	30,000.00		70,000.00	4.00%	2,800.00	2,800.00
2023年	70,000.00	25,000.00		95,000.00	4.00%	3,800.00	3,800.00
2024年	95,000.00			95,000.00	4.00%	3,800.00	3,800.00
2025年	95,000.00		40,000.00	55,000.00	4.00%	3,800.00	43,800.00
2026年	55,000.00		30,000.00	25,000.00	4.00%	2,200.00	32,200.00
2027年	25,000.00		25,000.00	-	4.00%	1,000.00	26,000.00
合计		95,000.00	95,000.00			19,000.00	114,000.00

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

项目土地出让价格参照安阳市殷都区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

供应方式	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
挂牌出让	2018/12/20	龙安区金华街与TX40号路交叉口西南	住宅兼容商用	14.44	4,044.00	280.06

供应方式	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
挂牌出让	2018/6/29	平原路与三台街交叉口西南	住宅兼容商用	55.17	16,836.00	305.17
挂牌出让	2018/3/22	安阳市文峰区文明大道与兴泰路交叉口西南	住宅兼容商用	42.71	27,872.00	652.59
商住用地合计				**112.32**	**48,752.00**	**434.05**

安阳市 2016 年-2018 年 GDP 增速分别为 8.00%、7.20%、6.70%，平均增速为 7.30%，本次土地出让价格以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，谨慎按照 300 万元/亩为基础进行测算，同时价格增速按照 8%进行测算。

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×59 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例（不低于 15%）计提。

根据财综【2004】49 号，安阳市殷都区土地出让平均纯收益标准按照七等别，标准为 59 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×48 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），安阳市殷都区土地等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 48 元/平方米。本项目非新增建设用地。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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-土地综合整治成本-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

1、可出让土地面积

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，置换出的土地，根据相关规划，本项目可用于出让土地485.00亩，规划用途为商住用地。

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有商住用地在债券存续期的后三年内出让（即2025年-2027年），出让比例为35%：35%：30%，现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	2025年	2026年	2027年	合计
1	**出让土地收入**	**54,999.00**	**59,398.92**	**54,985.91**	**169,383.83**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	169.75	169.75	145.50	485.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	324.00	349.92	377.91	
2	**政策性基金及费用**	**14,679.99**	**15,841.57**	**14,653.63**	**45,175.19**
2.1	**土地出让基金及费用**	**4,600.23**	**4,952.23**	**4,570.57**	**14,123.03**
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,649.97	1,781.97	1,649.58	5,081.52
2.1.2	农业土地开发资金	200.31	200.31	171.69	572.31
2.1.3	国有土地收益基金	1,099.98	1,187.98	1,099.72	3,387.68

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	合计
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	1,649.97	1,781.97	1,649.58	5,081.52
2.2	**土地收益提取各类资金**	**10,079.76**	**10,889.34**	**10,083.06**	**31,052.16**
2.2.1	其中：教育资金	5,039.88	5,444.67	5,041.53	15,526.08
2.2.2	农田水利建设资金	5,039.88	5,444.67	5,041.53	15,526.08
3	**用于偿还债券本息的相关收益（1-2）**	**40,319.01**	**43,557.35**	**40,332.28**	**124,208.64**

（三）停车位出让收益预测

本项目建设地下机动车停车位共 3322 个，机动车停车位建成后计划采用出售的方式，假设本项目停车位从债券存续期的第 5 年开始对外出售，第 7 年出售完毕，出售数量分别为为 1200 个、1200 个、922 个，停车位出售价格谨慎按照每个 6 万进行测算，销售价格参考案例如下：

根据上述情况，本项目机动车停车位收益如下：

金额单位：人民币万元

项目	停车出售收益					合计
	数量	出售价格（万元/个）	出售收入	税费成本	净收益	
2021 年						
2022 年						
2023 年						
2024 年						
2025 年	1200	6.00	7,200.00	396.00	6,804.00	6,804.00
2026 年	1200	6.00	7,200.00	396.00	6,804.00	6,804.00
2027 年	922	6.00	5,532.00	304.26	5,227.74	5,227.74
合计	**3322**		**19,932.00**	**1,096.26**	**18,835.74**	**18,835.74**

四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 143,044.38 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.25 倍。

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	
2021 年		1,600.00	1,600.00	
2022 年		2,800.00	2,800.00	
2023 年		3,800.00	3,800.00	
2024 年		3,800.00	3,800.00	
2025 年	40,000.00	3,800.00	43,800.00	47,123.01
2026 年	30,000.00	2,200.00	32,200.00	50,361.35
2027 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	45,560.02
合计	**95,000.00**	**19,000.00**	**114,000.00**	**143,044.38**
本息覆盖倍数				**1.25**

五、总体评价结果

经测算，在本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 143,044.38 万元，应付债券本金及利息合计 114,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25，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，为安阳市殷都区棚户区改造安置房项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

二〇二〇年十一月十日

中国注册会计师：

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

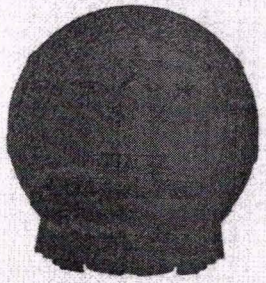
成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年 11 月 21 日



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
410000040048

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 03 31
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.

2020年3月30日

2016年3月30日

2017年3月30日

2018年3月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 张宏敏
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1972-07-28
工作单位 Working Unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410106197207282777

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 0551815455

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2013 03 25

2019年3月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Full name 姓名 张莎
Sex 性别 女
Date of birth 出生日期 1987-12-01
Working unit 工作单位 中勤万信会计师事务所（特
Identity card No. 身份证号码 412[illegible]

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
110105[illegible]
年度检验登记
Annual Renewal Registration
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
本证书经检验登记，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：
No. of Certificate
110001620298
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
年 月 日
2018 05 18
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2020年3月30日
年 月 日

安阳市殷都区王邵村城中村
改造安置房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2020】第0231号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月十八日

安阳市殷都区王邵村城中村改造安置房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2020】第 0231 号

我们接受安阳市殷都区住房和城乡建设局委托，对安阳市殷都区王邵村城中村改造安置房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安阳市殷都区王邵村城中村改造安置房项目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）项目概括

根据安阳市发展和改革委员会《关于安阳市殷都区王邵村城中村改造安置房项目可行性研究报告》的批复（安发改审办〔2016〕249 号）及可行性研究报告的内内容，本项目主要建设内容及规模为：

（1）安置区情况

建设用地面积 9.70 公顷（不含公园绿地、城市道路用地、公共交通场站用地等），为二类居住用地。项目拟建总建筑面积 248860 ㎡；其中，安置房 189104 ㎡，1549 套；配套商业 23560 ㎡（含小型农贸点 1100 ㎡），配套公共服务设施建筑面积 6330 ㎡，地下建筑面积 29866 ㎡。

项目具体建设内容包括住宅楼 26 栋，其中 11 层住宅楼 14 栋，23 个单元（均为剪力墙结构）；18 层住宅楼（局部 17 层）12 栋，21 个单元（均为剪力墙结构）；3 层幼儿园 1 栋（6 班、180 人）；配套 2F/3F 商业房；托老所、社区服务用房等其他配套公共服务设施。另外，建设室外工程包括道路广场硬化、消防通道、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

各地块建设规模与内容具体如下：

①XB3-4-10-2 地块

地块总规划面积 1.15 公顷，包含公园绿地 0.24 公顷，二类居住用地 0.91 公顷。该地块拟建总建筑面积 24677.81 ㎡，其中，安置房 20149.40 ㎡，168 套；配套商业 1522 ㎡，配套公共服务设施建筑面积 180 ㎡，地下建筑面积 2826.41 ㎡。

②XB3-4-10-3 地块

地块总规划面积 1.81 公顷，包含公园绿地 0.2 公顷，二类居住用地 1.61 公顷。该地块拟建总建筑面积 45544.11 ㎡，其中，安置房 34840.81 ㎡，297 套；配套商业 4020 ㎡，配套公共服务设施建筑面积 1240 ㎡，地下建筑面积 5443.30 ㎡。

③XB3-4-11-1

地块总规划面积 1.57 公顷，包含公园绿地 0.04 公顷，二类居住用地 1.53 公顷。该地块拟建总建筑面积 33550.32 ㎡，其中，安置房 24579.36 ㎡，168 套；配套商业 2276 ㎡，配套公共服务设施建筑面积 2580 ㎡，地下建筑面积 4114.96 ㎡。

④XB3-4-11-2

地块总规划面积 4.37 公顷，包含城市道路用地 2.38 公顷，二类居住用地 1.99 公顷。该地块拟建总建筑面积 46206.56 ㎡，其中，安置房 34613.00 ㎡，284 套；配套商业 4970 ㎡，配套公共服务设施建筑面积 1030 ㎡，地下建筑面积 5593.56 ㎡。

⑤XB3-4-15-1

地块总规划面积 1.88 公顷，包含公园绿地 0.04 公顷，二类居住用地 1.84 公顷。该地块拟建总建筑面积 51921.38 ㎡，其中，安置房 39238.34 ㎡，336 套；配套商业 5631 ㎡，配套公共服务设施建筑面积 800 ㎡，地下建筑面积 6252.04 ㎡。

⑥XB3-4-15-2

地块总规划面积 1.82 公顷，全部为二类居住用地。该地块拟建总建筑面积 46959.58 ㎡，其中，安置房 35682.80 ㎡，296 套；配套商业 5141.00 ㎡，配套公共服务设施建筑面积 500.00 ㎡，地下建筑面积 5635.78 ㎡。。

（2）拆迁情况

本项目拆迁涉及安阳市殷都区王邵村，该村位于殷都区城乡结合部交接处，东至华祥路、南至文源街、西至万金路、北至万金渠。涉及拆迁910户，2539人，征地总面积1500亩（其中，老村庄拆迁面积450亩），拆迁总建筑面积140000㎡，其中住宅建筑面积134680㎡，村民集体用房5320㎡。

（二）项目建设周期

项目开工日期为2018年7月8日，因疫情及施工进度影响，预计将于2021年12月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资81,212.16万元，其中：工程建设费用49,641.70万元，工程建设其他费用23,070.30万元，基本预备费3,635.09万元，建设期利息4,865.07万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资81,212.16万元，其中财政预算安排资金17,812.16万元，拟申请政府专项债券资金63,400.00万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金63,400.00万元，其中：

2019年1月已发行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）5年期专项债券3,997.00万元，利率3.33%，起息日2019年1月23日。

计划2020年继续申请使用政府专项债券资金6,800.00万元，假设债券票面利率4.00%，期限5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。

计划2021年继续申请使用政府专项债券资金52,603.00万元，假设债券票面利率4.00%，期限5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。

债券存续期应还本付息情况如下：

①已发行债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2019年		3,997.00		3,997.00	3.33%		-
2020年	3,997.00			3,997.00	3.33%	133.10	133.10
2021年	3,997.00			3,997.00	3.33%	133.10	133.10
2022年	3,997.00		-	3,997.00	3.33%	133.10	133.10
2023年	3,997.00			3,997.00	3.33%	133.10	133.10
2024年	3,997.00		3,997.00	-	3.33%	133.10	4,130.10
合计		3,997.00	3,997.00			665.50	4,662.50

②本次申请债券应还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2020年		6,800.00		6,800.00	4.00%		-
2021年	6,800.00	52,603.00		59,403.00	4.00%	272.00	272.00
2022年	59,403.00			59,403.00	4.00%	2,376.12	2,376.12
2023年	59,403.00			59,403.00	4.00%	2,376.12	2,376.12
2024年	59,403.00			59,403.00	4.00%	2,376.12	2,376.12
2025年	59,403.00		6,800.00	52,603.00	4.00%	2,376.12	9,176.12
2026年	52,603.00		52,603.00		4.00%	2,104.12	54,707.12
合计		59,403.00	59,403.00			11,880.60	71,283.60

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

本项目现金流入通过拆迁腾空土地出让方式实现。通过对项目涉及范围内的土地进行整理，本项目可出让商住用地 450.00 亩。项目土地出让价格参照安阳市殷都区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

供应方式	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
挂牌出让	2018/12/20	龙安区文明大道与钢花路交叉口东北	住宅用地	39.03	11,817.00	302.77
挂牌出让	2018/10/10	文明大道与钢花路交叉口西南	住宅用地	44.30	11,992.00	270.70
挂牌出让	2018/7/31	安阳市北关区中华路与安漳大道交叉口西北	住宅用地	31.63	16,144.00	510.40
挂牌出让	2018/5/10	文峰区朝阳路与岳飞街交叉口东南	住宅用地	24.64	14,410.00	584.82
商住用地合计				**139.60**	**54,363.00**	**389.42**

安阳市 2016 年-2018 年 GDP 增速分别为 8.00%、7.20%、6.70%，平均增速为 7.30%，本次土地出让价格以上表中所述近期土地出让平均价格的 60%为基础，即 233.65 万元/亩，同时价格增速按照安阳市近三年平均增速及 2018 年增速孰低作为标准，谨慎按照 80%计算。

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×59 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例（不低于 15%）计提。

根据财综【2004】49 号，安阳市殷都区土地出让平均纯收益标准按照七等别，标准为 59 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×48 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），安阳市殷都区土地等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 48 元/平方米。本项目非新增建设用地。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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-土地综合整治成本-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

1、可出让土地面积

通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、拆迁、补偿，项目可腾空土地面积450.00亩。

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让（即 2022 年-2025 年），现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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	**出让土地收入**	**29,178.00**	**30,741.75**	**32,389.88**	**34,125.75**	**126,435.38**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	112.50	112.50	112.50	112.50	450.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	259.36	273.26	287.91	303.34	
2	**政策性基金及费用**	**7,809.19**	**8,222.03**	**8,657.13**	**9,115.39**	**33,803.74**
2.1	**土地出让基金及费用**	**2,466.99**	**2,592.09**	**2,723.95**	**2,862.81**	**10,645.84**
2.1.1	其中：上解省财政费用	875.34	922.25	971.70	1,023.77	3,793.06
2.1.2	农业土地开发资金	132.75	132.75	132.75	132.75	531.00
2.1.3	国有土地收益基金	583.56	614.84	647.80	682.52	2,528.72
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	875.34	922.25	971.70	1,023.77	3,793.06
2.2	**土地收益提取各类资金**	**5,342.20**	**5,629.94**	**5,933.18**	**6,252.58**	**23,157.90**
2.2.1	其中：教育资金	2,671.10	2,814.97	2,966.59	3,126.29	11,578.95
2.2.2	农田水利建设资金	2,671.10	2,814.97	2,966.59	3,126.29	11,578.95
3	**用于偿还债券本息的相关收益（1-2）**	**21,368.81**	**22,519.72**	**23,732.75**	**25,010.36**	**92,631.64**

四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 92,631.64 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.22 倍。

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	
2020 年		133.10	133.10	
2021 年		405.10	405.10	
2022 年		2,509.22	2,509.22	21,368.81
2023 年		2,509.22	2,509.22	22,519.72
2024 年	3,997.00	2,509.22	6,506.22	23,732.75

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2025 年	6,800.00	2,376.12	9,176.12	25,010.36
2026 年	52,603.00	2,104.12	54,707.12	-
合计	**63,400.00**	**12,546.10**	**75,946.10**	**92,631.64**
本息覆盖倍数				**1.22**

五、总体评价结果

经测算，在本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 92,631.64 万元，应付债券本金及利息合计 75,946.10 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，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为安阳市殷都区王邵村城中村改造安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

二〇二〇年五月十八日　　中国注册会计师：

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

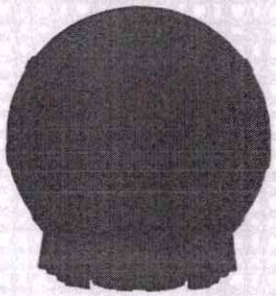
成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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。

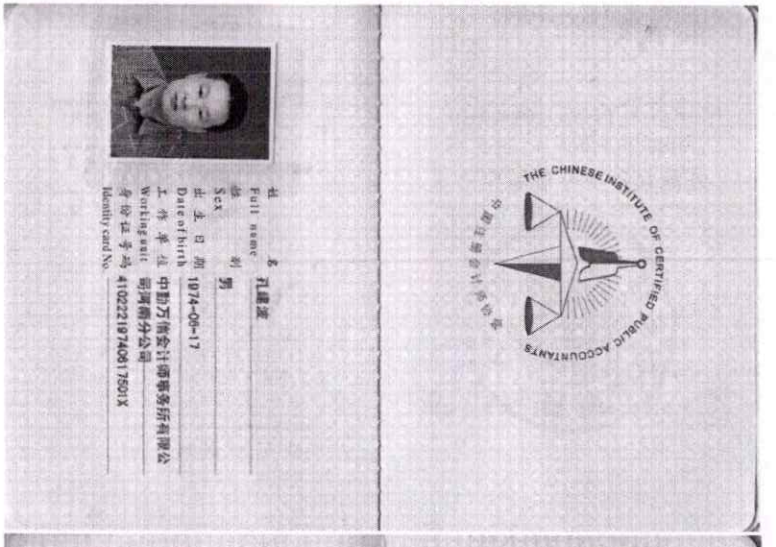
3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

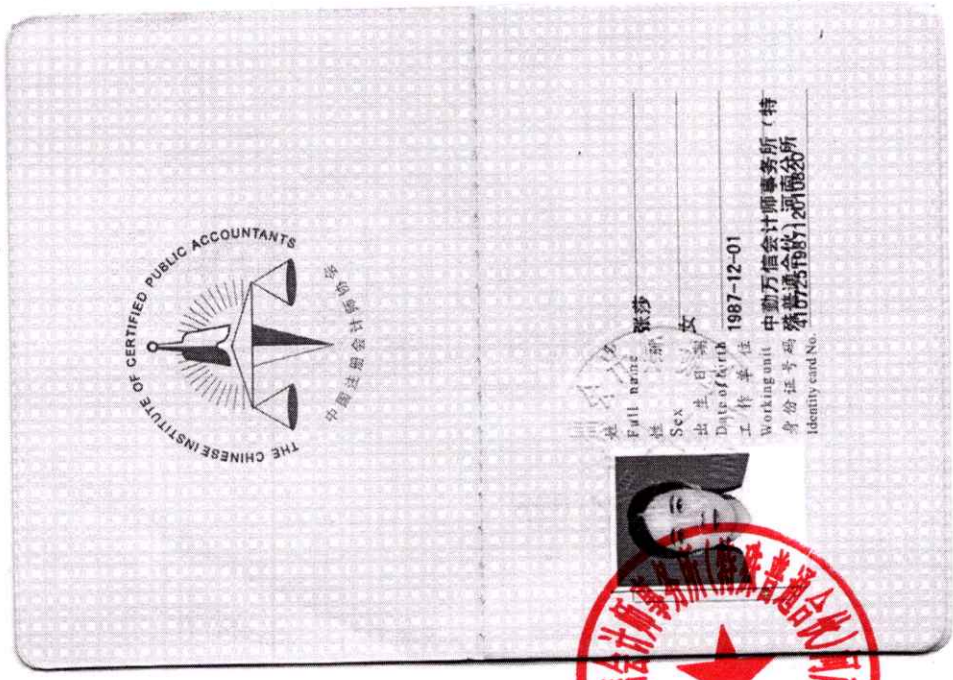
4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制





证书编号：
No. of Certificate 110001620298

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 年 2018 月 05 日 18

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经过本年度检验合格，有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

5

文源片区棚户区改造安置房项目
（二期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2020】第0234号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月十八日

文源片区棚户区改造安置房项目（二期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2020】第0234号

我们接受安阳市殷都区住房和城乡建设局委托，对文源片区棚户区改造安置房项目（二期）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文源片区棚户区改造安置房项目（二期）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）项目概括

根据安阳市殷都区发展和改革委员会《关于安阳市殷都区文源片区棚户区改造安置房项目（二期）可行性研究报告》的批复（安殷发改〔2019〕82号）及可行性研究报告的内内容，本项目主要建设内容及规模为：殷都区规划新安街路北红线以南（含21中家属楼以南平原区），老安林（妇女儿童活动中心）以北，铁西路中段以西，铁三路以东规划区域。

本项目三个建设地块总占地面积52338.47平方米（合78.51亩），其中二类居住用地47978.43平方米（合71.97亩），医院用地3500.00平方米（合5.25亩），公园绿地860.04平方米（合1.29亩）。项目共计划建设安置房1000套。规划总建筑面积165361.13平方米，其中地上建筑面积127895.36平方米：包括安置住宅113397.54平方米，配套商业用房6664.31平方米，公共服务用房2388.52平方米，社区卫生服务中心5000.00平方米；地下建筑面积37466.77平方米：包括储藏室7532.55平方米，非机动车停车库7532.55平方米。机动车库22400.67平方米。计划分东西两个片区实施拆迁，东西片区的划分是以南北向铁一路为轴线，西侧为西片区，东侧为东片区。

（二）项目建设周期

项目建设期自2020年5月8日至2022年5月7日。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资63,872.00万元，其中：工程建设费用48,821.64万元，工程建设其他费用4,702.12万元，基本预备费4,222.07万元，拆迁补偿款6,126.17万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资63,872.00万元，其中财政预算安排资金30,872.00万元，申请政府专项债券资金33,000.00万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金33,000.00万元，其中：计划2020年申请使用政府专项债券资金6,000.00万元，2021年申请13,500.00万元，2022年申请13,500.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5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。

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	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2020年		6,000.00		6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2021年	6,000.00	13,500.00		19,500.00	4.00%	780.00	780.00
2022年	19,500.00	13,500.00		33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2023年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
2024年	33,000.00		6,000.00	27,000.00	4.00%	1,320.00	7,320.00
2025年	27,000.00		13,500.00	13,500.00	4.00%	1,080.00	14,580.00
2026年	13,500.00		13,500.00	-	4.00%	540.00	14,040.00
合计		**33,000.00**	**33,000.00**			**6,600.00**	**39,600.00**

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

项目土地出让价格参照安阳市殷都区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

供应方式	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
挂牌出让	2018/12/20	龙安区金华街与TX40号路交叉口西南	住宅兼容商用	14.44	4,044.00	280.06
挂牌出让	2018/6/29	平原路与三台街交叉口西南	住宅兼容商用	55.17	16,836.00	305.17
挂牌出让	2018/3/22	安阳市文峰区文明大道与兴泰路交叉口西南	住宅兼容商用	42.71	27,872.00	652.59
商住用地合计				**112.32**	**48,752.00**	**434.05**

安阳市2016年-2018年GDP增速分别为8.00%、7.20%、6.70%，平均增速为7.30%，本次土地出让价格以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，即434.05万元/亩，同时价格增速按照安阳市近三年平均增速及2018年增速孰低作为标准，谨慎按照80%计算。

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×59 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例（不低于 15%）计提。

根据财综【2004】49 号，安阳市殷都区土地出让平均纯收益标准按照七等别，标准为 59 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×48 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），安阳市殷都区土地等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 48 元/平方米。本项目非新增建设用地。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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-土地综合整治成本-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

1、可出让土地面积

通过对项目涉及范围内的土地进行整理，本项目拆迁整理可出让商住用地64.43.00亩，另使用原平原制药厂可出让商住用地40亩（平原制药厂项目位于铁西路北段路东。属安阳市殷都区铁西路街道办事处辖区内项目；占地约103亩，涉及厂房、办公楼等拆迁面积约3.3万平方米。该地块内规划有一所24班的小学用地约25亩，规划绿地38亩，实际可利用二类居住用地约40亩），共计可出让土地104.43亩。

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的三年内出让（即2024年-2026年），出让亩数分别为25.07亩，39.36亩，40亩，现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	2024年	2025年	2026年	合计
1	**出让土地收入**	**13,409.19**	**22,180.93**	**23,750.00**	**59,340.12**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	25.07	39.36	40.00	104.43
1.2	土地出让价格（万元/亩）	534.87	563.54	593.75	
2	**政策性基金及费用**	**3,563.70**	**5,892.93**	**6,307.76**	**15,764.39**
2.1	**土地出让基金及费用**	**1,102.32**	**1,820.93**	**1,947.20**	**4,870.45**
2.1.1	其中：上解省财政费用	402.28	665.43	712.50	1,780.21
2.1.2	农业土地开发资金	29.58	46.45	47.20	123.23
2.1.3	国有土地收益基金	268.18	443.62	475.00	1,186.80
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	402.28	665.43	712.50	1,780.21
2.2	**土地收益提取各类资金**	**2,461.38**	**4,072.00**	**4,360.56**	**10,893.94**
2.2.1	其中：教育资金	1,230.69	2,036.00	2,180.28	5,446.97
2.2.2	农田水利建设资金	1,230.69	2,036.00	2,180.28	5,446.97
3	**用于偿还债券本息的相关收益（1-2）**	**9,845.49**	**16,288.00**	**17,442.24**	**43,575.73**

四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为43,575.73万元，计算的本息覆盖倍数为1.10倍。

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	
2020年		240.00	240.00	
2021年		780.00	780.00	
2022年		1,320.00	1,320.00	
2023年		1,320.00	1,320.00	
2024年	6,000.00	1,320.00	7,320.00	9,845.49

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2025 年	13,500.00	1,080.00	14,580.00	16,288.00
2026 年	13,500.00	540.00	14,040.00	17,442.24
合计	**33,000.00**	**6,600.00**	**39,600.00**	**43,575.73**
本息覆盖倍数				**1.10**

五、总体评价结果

经测算，在本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 43,575.73 万元，应付债券本金及利息合计 39,600.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.10，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，为文源片区棚户区改造安置房项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

二〇二〇年五月十八日　　中国注册会计师：

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

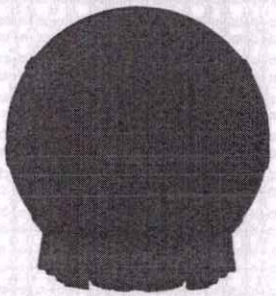
成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 孔建波
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-06-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No. 410222197406617501X

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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

2013 03 25

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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

2014 03 30

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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015年03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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016 03 30

证书编号：
No. of Certificate 110001620298

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 2018年 05月 18日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

4 5

安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫专字[2022]第0106号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年四月七日

安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫专字[2022]第 0106 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一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安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期的具体情况，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

安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期拟申请政府专项债券资金 33,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限五年，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。已于 2019 年申请使用债券资金 1,800.00 万元，已于 2020 年申请使用债券资金 3,600.00 万元，2021 年计划申请使用 21,800.00 万元，已于 2021 年 4 月使用 8,100.00 万元、2021 年 5 月使用 13,700.00 万元，2022 年计划申请使用 8,500.00 万元。自使用专项债券之日起五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 1 年		1,800.00		1,800.00	81.00	81.00
第 2 年	1,800.00	3,600.00		5,400.00	243.00	243.00
第 3 年	5,400.00	21,800.00		27,200.00	1,224.00	1,224.00
第 4 年	27,200.00	5,800.00		33,000.00	1,485.00	1,485.00
第 5 年	33,000.00		1,800.00	31,200.00	1,485.00	3,285.00
第 6 年	31,200.00		3,600.00	27,600.00	1,404.00	5,004.00
第 7 年	27,600.00		21,800.00	5,800.00	1,242.00	23,042.00
第 8 年	5,800.00		5,800.00		261.00	6,061.00

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		33,000.00	33,000.00		7,425.00	40,425.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据安阳市住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；在债券存续期内运营收入合计为 120,334.50 万元、运营成本合计为 32,079.83 万元，偿债净收益合计为 88,254.67 万元。

2、净现金流入

以安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期建成后以土地出让收入为基础，土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	合计
项目净收益	88,254.67	88,254.67

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区自筹资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期本息覆盖倍数为 2.18。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
88,254.67	40,425.00	47,829.67	2.18

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二二年四月七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2010 年 1 月，国务院下发《关于中央投资支持国有工矿棚户区改造有关问题的通知》（建保〔2010〕第 56 号），全面推进城市和国有工矿棚户区改造工作。河南省政府近日下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）提出：以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容。安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期符合了国家和河南省棚户区改造的政策，也有利于安阳市文峰区棚户区改造的完成。因此，本项目具有重大的战略意义。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于文昌大道以南、南外环以北、商都路以东、铁西路以西。

（二）建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司出具的《安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期可行性研究报告》和安阳市龙安区发展和改革委员会《关于安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目(地块一)可行性研究报告的批复》（龙发改〔2018〕15 号），本项目为安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目(地块一)一期工程，本项目位于文昌大道以南、南外环以北、商都路以东、铁西路以西，安置房套数 1000 套。项目总建筑面积 211,798.49 平方米，其中：地上建筑面积 151,186.51 平方米，地下建筑面积 60,611.98 平方米。

（三）项目建设期

本项目建设期 4 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

总投资为 83,790.17 万元，其中：工程费用 51,435.93 万元、工程建设其它费用 23,361.56 万元、预备费 3,739.87 万元、建设期利息 5,252.80 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资为83,790.17万元，资金来源为：财政投入50,790.17万元，申请地方政府专项债券资金 33,000.00 万元。该项目计划申请使用专项债券资金33,000.00万元，已于2019年申请使用债券资金1,800.00万元，已于2020年申请使用债券资金3,600.00万元，2021年计划申请使用21,800.00万元，已于2021年4月使用8,100.00万元、2021年5月使用13,700.00万元，2022年计划申请使用5,800.00万元，本次申请5,800.00万元。

（五）项目单位基本情况

机构名称：安阳市龙安区住房和城乡建设局

机构地址：安阳市龙安区置度村原十三中院内

机构性质：政府机关

负责人： 陈军

（六）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为安阳市龙安区住房和城乡建设局。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给安阳市龙安区住房和城乡建设局。安阳惠民住房保障发展有限责任公司是建设单位和运营单位，项目运营期内，安阳惠民住房保障发展有限责任公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（七）资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目总投资为83,790.17万元，资金来源为：财政投入50,790.17万元，申请地方政府专项债券资金33,000.00万元。除专项债券及财政投入外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
1	财政投入	5,000.00	20,000.00	20,000.00	5,790.17	50,790.17
2	专项债券资金	1,800.00	3,600.00	21,800.00	5,800.00	33,000.00
3	合计	6,800.00	23,600.00	41,800.00	11,590.17	83,790.17

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
1	财政投入	5,000.00	20,000.00	20,000.00	5,790.17	50,790.17
2	专项债券资金	1,800.00	3,600.00	21,800.00	5,800.00	33,000.00
4	占比	8.12%	28.17%	49.89%	13.83%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

（八）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（九）项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开展新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

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

安阳市龙安区棚户区改造安置房建设项目（地块一）一期预期收益主要为土地出让收入。

（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、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、项目收入预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。净置换出土地330亩，其中居住用地260亩、商业用地70亩。假设自专项债存续期第五年开始出让，并于一年内出让完毕。

土地出让价格参考中国土地市场网安阳市2018年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	文峰区兴泰路与岳飞街交叉口西南	ays-2018-8	27.83	其他普通商品住房用地	2018年	398.09	11,080.00
2	文峰区朝阳路与岳飞街交叉口东南	ays-2018-7	24.64	其他普通商品住房用地	2018年	584.82	14,410.00
3	钢花路两侧（文明大道-安彩大道之间）	ays-2018-26	35.28	其他普通商品住房用地	2018年	270.87	9,557.00
4	龙安区文明大道与钢花路交叉口西南	ays-2018-29	44.30	其他普通商品住房用地	2018年	270.68	11,992.00
5	钢花路两侧（文明大道-安彩大道之间）	ays-2018-28	39.50	其他普通商品住房用地	2018年	271.47	10,723.00
6	钢花路两侧（文明大道-安彩大道之间）	ays-2018-27	33.04	其他普通商品住房用地	2018年	300.45	9,927.00
7	文峰区朝阳路与文仁街交叉口东北	ays-2017-33	58.92	其他普通商品住房用地	2018年	202.86	11,953.00
8	安阳市文峰区朝阳路与文仁街交叉口东北	ays-2017-34	59.98	其他普通商品住房用地	2018年	200.00	11,997.00
9	北关区中华路与安漳大道交叉口西北	ays-2018-20	31.63	其他普通商品住房用地	2018年	510.47	16,144.00
10	北关区平原路与三街交叉口西南	ays-2017-48	55.17	其他普通商品住房用地	2018年	305.18	16,836.00
11	文峰区文明大道与兴泰路交叉口西南	ays-2018-1	42.71	其他普通商品住房用地	2018年	652.64	27,872.00
12	北关区漳河大道与	ays-2017	32.17	其他普通商品	2018年	299.22	9,626.00

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
	化工三路交叉口西南	-45		住房用地			
13	北关区漳河大道与化工三路交叉口西南	ays-2017-47	27.29	其他普通商品住房用地	2018 年	312.02	8,515.00
14	北关区漳河大道与化工三路交叉口西南	ays-2017-46	30.69	其他普通商品住房用地	2018 年	302.08	9,272.00
15	龙安区文明大道与钢三路交叉口东南	ays-2017-44	43.16	其他普通商品住房用地	2018 年	194.49	8,394.00

2018 年安阳市商住用地的平均成交单价为 321.15 万元/亩，假设项目置换出的 330 亩土地按照 300 万元/亩的单价，以 2017 年、2018 年前三季度龙安区 GDP 增长率较低者 5%计算未来土地出让价格的增长。

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
出让面积（亩）					330.00	330.00
出让单价（万元/亩）	300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	
出让收入（万元）					120,335.12	120,335.12

收入预测表

单位：万元

项目	第五年	合计
土地出让收入（万元）	**120,335.12**	**120,335.12**
面积	330.00	330.00
面积单价	364.65	364.65

2、运营成本预测

（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〔2017〕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）农业土地开发基金：土地出让面积×1.18万元/亩

（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）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*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。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*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；

运营成本预测

单位：万元

项目	第五年	合计
上解省财政费用	3,610.04	3,610.04
农业土地开发资金	389.40	389.40
国有土地收益基金	2,406.69	2,406.69
保障性安居工程资金	3,610.04	3,610.04

教育资金	11,031.83	11,031.83
农田水利建设资金	11,031.83	11,031.83
合计	32,079.83	32,079.83

3、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本、偿还本金、偿还利息预测，假设本项目在债券存续期第二年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 39,678.95 万元。

年度	运营收入	运营成本	偿还本金	偿还利息	现金净流入	累计现金流量
第一年						
第二年						
第三年						
第四年						
第五年	120,334.50	32,079.83	21,400.00	1,485.00	84,969.67	84,969.67
第六年				1,404.00	-5,004.00	79,965.67
第七年				1,242.00	-23,042.00	56,923.67
第八年			15,000.00	261.00	-6,061.00	50,862.67
合计	**120,334.50**	**32,079.83**	**33,000.00**	**4,392.00**	**50,862.67**	**50,862.67**

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 33,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限五年，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年		81.00	81.00	
第二年		243.00	243.00	
第三年		1,224.00	1,224.00	
第四年		1,485.00	1,485.00	
第五年	1,800.00	1,485.00	3,285.00	
第六年	3,600.00	1,404.00	5,004.00	

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第七年	21,800.00	1,242.00	23,042.00	
第八年	5,800.00	261.00	6,061.00	88,254.67
合计	33,000.00	7,425.00	40,425.00	88,254.67
本息覆盖倍数	2.18			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为2.18，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，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 91410100967951693

（1－1）

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

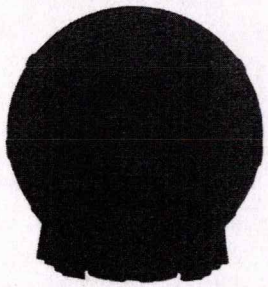
成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年 11 月21 日



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2021年6月30日
证书编号: 110001620081
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: 2006 年 12 月 15 日
Date of Issuance
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2013 03 25
5
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
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 3 5
同意调入
Agree the holder to be transferred to
中勤万信（特殊普通合伙）河南分
河南省注册会计师协会
2014 3 5
10
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
11
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 孔建波
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-06-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No. 410222197406175017X
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
6
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2020年3月30日
2015 03 30
7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

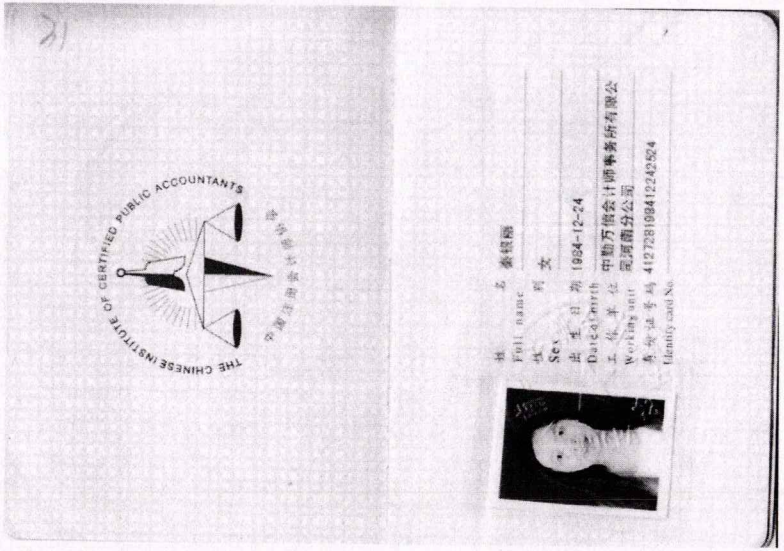
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3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.

2019年3月30日

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

2018年3月30日

一中新校区周边城中村安置房一期建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第090300号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年八月二十三日

目录

一、简称与定义.....2
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.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....7
五、经营现金流分析.....7
（一）基本假设条件及依据.....7
（二）项目运营模式.....8
（三）项目运营收入分析.....8
（四）项目运营成本分析.....9
（五）净收益分析.....11
（六）现金流量分析.....12
（七）本息覆盖倍数.....12
（八）敏感性分析.....13
六、总体评价结果.....13
七、使用限制.....14

一中新校区周边城中村安置房一期建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090300 号

我们接受委托，对一中新校区周边城中村安置房一期建设项目（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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解一中新校区周边城中村安置房一期建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。滑县城关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。我们的责任是根据滑县城关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一中新校区周边城中村安置房一期建设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 2021 年 8 月 23 日出具的咨询报告。
“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滑县城关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”	指一中新校区周边城中村安置房一期建设项目

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

本项目位于滑兴路与道康路交叉口东南角。

2.项目参与主体

滑县住房和城乡建设局为本项目主管部门，滑县城关街道办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	滑县城关街道办事处
统一社会信用代码	11410526005612401Q
住所	河南省滑县城关镇七街
负责人	孙战立
登记机关	滑县机构编制委员会办公室

滑县城关街道办事处无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据山东恒和工程咨询有限公司2021年8月出具的《一中新校区周边城中村安置房一期建设项目可行性研究报告》和滑县发展和改革

委员会《关于一中新校区周边城中村安置房一期建设项目可行性研究报告的批复》（滑发改〔2021〕30号）及滑县发展和改革委员会《关于一中新校区周边城中村安置房一期建设项目建设内容变更的批复》（滑发改〔2021〕151号），本期启动的一期建设项目位于地块西北角，规划用地面积约3.36公顷（约合50.5亩），计划新建安置住房约656套，总建筑面积110,274.00㎡，其中：安置住房面积84,460.00㎡，公共服务用房面积2,113.00㎡，配电房419.00㎡，门卫室25.00㎡，地下建筑面积23,102.00㎡（不计容），项目容积率2.6，绿地率35.00%，机动车停车位677个，非机动停车位1,400个。

（二）项目建设周期

本项目计划建设工期24个月。开工日期为2022年4月，本项目预计2024年3月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 35,339.00 万元，其中建筑工程费 18,269.61 万元，设备购置费223.00 万元，安装工程费 2,059.50 万元，其他费用12,509.66万元（包含安拆迁安置费用 11,154.00 万元），预备费用657.23 万元，建设期利息 1,620.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	18,269.61	223.00	2,059.50		20,552.11
1	土建工程	17,830.45				17,830.45

序号	工程或费用名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.1	安置住房	11,824.40				11,824.40
1.2	公共服务用房	295.82				295.82
1.3	配电房	25.14				
1.4	门卫室	2.00				
1.5	地下建筑面积	5,683.09				
2	绿化工程	70.56				70.56
3	道路及硬化	328.60				328.60
4	大门及围墙	40.00				
5	电气工程			880.95		880.95
6	给排水工程			770.83		770.83
7	消防工程			385.42		385.42
8	设备采购及安装		223.00	22.30		245.30
9	电梯		180.00	18.00		198.00
9.1	监控及报警系统		43.00	4.30		47.30
二	工程建设其它费用				12,509.66	12,509.66
1	拆迁安置费				11,154.00	11,154.00
2	前期工程咨询费				33.28	33.28
3	工程勘察设计费				593.70	593.70
4	施工图审查费				41.56	41.56
5	工程监理费				214.42	214.42
6	建设单位管理费				369.94	369.94
7	工程检测费				41.10	41.10
8	场地准备及临时设施费				41.10	41.10
9	工程保险费				20.55	20.55
三	第三部分预备费用				657.23	657.23
1	基本预备费				657.23	657.23
四	建设期利息				1,620.00	1,620.00
五	总投资					35,339.00

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	财政自有资金	11,339.00	32.09%
	专项债券资金	-	-
	小计	-	-
2.债务资金	专项债券资金	24,000.00	67.91%
	银行贷款	-	-
	小计	-	-
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		35,339.00	100.00%

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 32.09%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政自有资金	5,669.50	5,669.50	11,339.00
	专项债券资金	-	-	
	小计	3,779.00	3,779.00	7,558.00
2.债务资金	专项债券资金	12,000.00	12,000.00	24,000.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	12,000.00	12,000.00	24,000.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	金额
合计		15,779.00	15,779.00	31,558.00
占比		50.00%	50.00%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

四、应付债券本息情况

计划申请使用债券资金总额24,000.00万元，其中2022年计划使用12,000.00万元，2023年计划使用12,000.00万元，本次申请使用12,000.00万元，假设债券票面利率4.50%，期限5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。

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		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第2年	12,000.00	12,000.00		24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第3年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第4年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第5年	24,000.00		12,000.00	12,000.00	4.50%	1,080.00	13,080.00
第6年	12,000.00		12,000.00		4.50%	540.00	12,540.00
合计		24,000.00	24,000.00			5,400.00	29,400.00

五、经营现金流分析

（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. 本项目债券存续期 5 年，建设期为 24 个月，2022 年 4月开工，本项目预计 2024 年 3 月完工。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为滑县城关街道办事处，滑县城关街道办事处负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给滑县城关街道办事处。项目运营期内，滑县城关街道办事处负责将项目建成运营后的土地出让收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

一中新校区周边城中村安置房一期建设项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		土地性质
		总计	住宅用地	
一中新校区周边城中村安置房一期建设项目	滑兴路与道康路交叉口东南角	328.00	328.00	国有土地

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网滑县土地出让信息。

通过查询，滑县土地出让成交价格如下：

位置	用途	出让时间	亩数（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
解放路西、新达路北	居住用地	2020年	83.58	20,060.00	240.01
工贸路与林苑路交叉口东北角	居住用地	2019年	39.66	4,800.00	121.04
惠民路与北环交叉口东南角	居住用地	2019年	68.68	9,620.00	140.07
平均价格					167.04

本项目腾出土地位于滑县城关街道，地理位置优越，未来随着滑县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进一步的升值空间。由上表可知，其中有两项数据源于2019年，房价还未上涨价格偏低，另一项数据源于2020年，出于谨慎，本项目腾出土地以三个数据土地出让平均价格167.04万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长问题。

（四）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

1.上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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3.00%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3.00%提取；

2.国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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2.00%提取；

3.农业开发资金：土地出让面积×30.00元/平方米*30.00%

农业开发资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例（不低于15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49号，滑县土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30.00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30.00%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*3.00%

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3.00%提取；

5.新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准

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）,新增建设用地土地有偿使用费征收标准为20.00元/平方米；

6.教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*10.00%；

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10.00%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-土地综合整治成本-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）*10.00%；

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10.00%提取。

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

运营收益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
1	出让收入	13,697.28	13,697.28	13,697.28	13,697.28	54,789.12
1.1	出让单价（万元）	167.04	167.04	167.04	167.04	
1.2	出让面积（亩）	82	82	82	82	
2	土地出让基金及费用	1,528.27	1,528.27	1,528.27	1,528.27	6,113.08
2.1	上解省财政费用	410.92	410.92	410.92	410.92	1,643.68
2.2	农业土地开发资金	49.20	49.20	49.20	49.20	196.80
2.3	国有土地收益基金	273.95	273.95	273.95	273.95	1,095.80
2.4	保障性安居工程资金	410.92	410.92	410.92	410.92	1,643.68
2.5	土地开发费用	273.95	273.95	273.95	273.95	1,095.80
2.6	新增建设用地使用费	109.33	109.33	109.33	109.33	437.32
3	土地收益提取各类资金	2,433.80	2,433.80	2,433.80	2,433.80	9,735.20
3.1	教育资金	1,216.90	1,216.90	1,216.90	1,216.90	4,867.60
3.2	农田水利建设资金	1,216.90	1,216.90	1,216.90	1,216.90	4,867.60

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
4	成本合计	3,962.07	3,962.07	3,962.07	3,962.07	15,848.28
5	土地出让净收益	9,735.21	9,735.21	9,735.21	9,735.21	38,940.84

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	54,789.12			13,697.28	13,697.28	13,697.28	13,697.28
经营活动现金流出	15,848.28			3,962.07	3,962.07	3,962.07	3,962.07
经营活动产生的现金净额	38,940.84			9,735.21	9,735.21	9,735.21	9,735.21
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	35,339.00	17,669.50	17,669.50				
投资活动产生的现金净额	-35,339.00	-17,669.50	-17,669.50				
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	11,339.00	5,669.50	5,669.50				
债券资金	24,000.00	12,000.00	12,000.00				
银行借款	-						
偿还债券本金	24,000.00					12,000.00	12,000.00
偿还银行借款本金	-						
支付运营期债券利息	3,780.00			1,080.00	1,080.00	1,080.00	540.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	7,559.00	17,669.50	17,669.50	-1,080.00	-1,080.00	-13,080.00	-12,540.00
四、净现金流量	11,160.84			8,655.21	8,655.21	-3,344.79	-2,804.79
五、累计现金流量	11,160.84			8,655.21	17,310.42	13,965.63	11,160.84

（七）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，债券存续期可实现的项目相关收益为 38,940.84 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.32。

项目收益与融资平衡表

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		540.00	540.00	
第 2 年		1,080.00	1,080.00	
第 3 年		1,080.00	1,080.00	9,735.21
第 4 年		1,080.00	1,080.00	9,735.21
第 5 年	12,000.00	1080.00	13,080.00	9,735.21
第 6 年	12,000.00	540.00	12,540.00	9,735.21
合计	24,000.00	5,400.00	29,400.00	38,940.84
本息覆盖倍数	1.32			

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。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	24,000.00	24,000.00	24,000.00	4,000.00
债券本息合计	29,400.00	29,400.00	29,400.00	29,670.00
项目收益	38,940.84	36,201.38	38,148.43	38,940.84
覆盖倍数	1.32	1.23	1.30	1.31

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 一中新校区周边城中村安置房一期建设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：

二〇二一年八月二十三日

请于每年1月1日至6月30

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　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

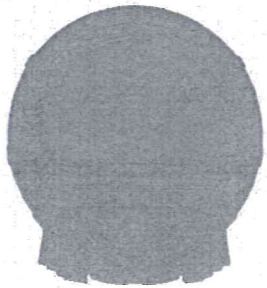
营业期限

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　刘方震

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　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.　410329198511234066

和信会计师事务所特殊普通合伙河南分所 410105388559

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101054310?0

证书编号：110001629949

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：2013 年 12 月 03 日

Date of Issuance　/y　/m　/d

2015 年 12 月 30 日

/y　/m　/d

此件与原件一致

再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 Working unit 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. 410703198405123034

和信会计师事务所特殊普通合伙河南分所 4101055388559

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

证书编号：370100010174
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 07 09 日
Date of Issuance /y /m /d

2019年08月30日

此件与原件一致
再次复印无效

4

3

石河岸新型社区项目
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090105 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年三月四日

目 录

专项评价报告..... 1
一、简称与定义.....2
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.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况..... 6
五、项目收益情况..... 6
（一）基本假设条件及依据.....7
（二）项目运营收入分析.....8
（三）项目运营成本分析.....8
（四）净收益分析.....10
（五）本息覆盖倍数..... 11
六、总体评价结果..... 11
七、使用限制.....12

石河岸新型社区项目

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090105 号

我们接受委托，对石河岸新型社区项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解石河岸新型社区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁市城乡一体化示范区古城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。我们的责任是根据鹤壁市城乡一体化示范区古城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石河岸新型社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2021年3月4日出具的咨询报告
“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鹤壁市城乡一体化示范区古城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”	指石河岸新型社区项目

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

本项目建设地点位于鹤壁市城乡一体化示范区富春江路过京珠高速口路南。

2.建设规模与内容

根据鹤壁市城乡一体化示范区发展和改革委员会《关于对石河岸新型社区项目可行性研究报告的批复》（鹤示范发改〔2018〕14号）文件以及《石河岸新型社区项目可行性研究报告》：本项目坚持政府统筹、政策引导、因地制宜的原则，充分尊重农民意愿，并结合鹤壁总体规划和当地农村的实际情况，对古城办事处石河岸村和靳庄村进行拆迁异地安置。

拆迁村庄总占地面积462,002.31平方米（合693亩），拆迁总建筑面积250,000平方米，安置拆迁户数1,408户，安置拆迁人数4,920人。安置小区规划用地面积173,905.63平方米（合260.86亩），**其中**

建设用地面积137,987.60平方米（合206.98亩），代征市政设施用地面积35,918.03平方米（合53.88亩）。

根据《示范区城中村改造办法（试行）》，村民按照50㎡/人安置（其中40㎡居住，10㎡商业）。按照《鹤壁市城市居住小区配套公共服务设施管理规定》，结合农村生活习俗，配套公建面积约为5,424㎡（包括幼儿园、社区服务中心、社区日间照料中心、物业管理用房、红白理事会等）。

根据规划设计需建地下停车场，停车数量应符合国家标准要求。根据以上原则经估算，项目总建筑面积约33.09万㎡（其中住宅面积22.03万㎡，商业4.63万㎡，地下建筑面积5.89万㎡，公建配套0.54万㎡）。

（二）项目建设周期

本项目开工日期2020年9月，为在建项目，预计完工时间2023年8月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资70,938.84万元，其中工程费用58,361.03万元，工程建设其他费用3,765.80万元，预备费1,863.81万元，建设期利息6,948.20万元。

表1　项目投资估算表

单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值			合计
		建筑工程	安装工程	其他费用	
一	第一部分工程费用	49,279.46	9,081.57		58,361.03
1	建安工程	45,987.65	5,109.63		51,097.27
1.1	住宅用房	29,082.24	3,899.66		32,981.90
	土建	29,082.24			29,082.24
	安装		3,899.66		3,899.66
1.2	商业用房	6,066.22	555.68		6,621.90
	土建	6,066.22			6,066.22
	安装		555.68		555.68
1.3	配套公建用房	705.12	65.09		770.21
	土建	705.12			705.12
	安装		65.09		65.09
1.4	地下停车场	10,134.07	589.19		10,723.26
	土建	10,134.07			10,134.07
	安装		589.19		589.19
2	公用工程	3,291.82	3,971.94		7,263.76
2.1	小区配套	2,938.15	3,971.94		6,910.10
	道路广场硬化工程	1,360.26			1,360.26
	给排水工程		843.36		843.36
	供电配套工程		2,312.43		2,312.43
	绿化工程	1,577.90			1,577.90
	消防工程		816.15		816.15
2.2	市政配套	353.67			353.67
	市政道路、路灯工程、人行道	353.67			353.67
二	第二部分工程其他费用			3,765.80	3,765.80
1	建设用地费			2,157.30	2,157.30
1.1	征地费用			2,000.00	2,000.00
1.2	租赁周转费			157.30	157.30
2	建设管理费			1,065.85	1,065.85
2.1	建设单位管理费			875.42	875.42
2.2	建设工程监理费			190.44	190.44
3	建设项目前期工作咨			12.00	12.00

序号	工程和费用名称	估算价值			合计
		建筑工程	安装工程	其他费用	
	询费				
4	勘察设计费			423.67	423.67
4.1	工程勘察费			70.00	70.00
4.2	工程设计费			353.67	353.67
5	环境影响咨询服务费			11.00	11.00
6	劳动安全卫生评审费			78.30	78.30
7	施工图审查费			17.68	17.68
三	预备费			1,863.81	1,863.81
	基本预备费			1,863.81	1,863.81
四	建设期利息			6,948.20	6,948.20
五	工程总投资	49,279.46	9,081.57	12,577.81	70,938.84

2.资金筹措计划

本项目总投资为70,938.84万元，资金来源为：财政投入15,938.84万元，占比22.47%；申请地方政府专项债资金55,000.00万元，占比77.53%。

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	2022年	2023年1-8月	合计
1	财政投入	12,000.00	3,200.00	738.84	15,938.84
2	专项债券资金		30,000.00	25,000.00	55,000.00
合计		**12,000.00**	**33,200.00**	**25,738.84**	**70,938.84**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额55,000.00万元。其中，计划2022年申请30,000.00万元，2023年申请25,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5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		30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 2 年	30,000.00	25,000.00		55,000.00	4.00%	2,200.00	2,200.00
第 3 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00	2,200.00
第 4 年	55,000.00			55,000.00	4.00%	2,200.00	2,200.00
第 5 年	55,000.00		30,000.00	25,000.00	4.00%	2,200.00	32,200.00
第 6 年	25,000.00		25,000.00		4.00%	1,000.00	26,000.00
合计		55,000.00	55,000.00			11,000.00	66,000.00

注：假设各年起始点为发行日，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。

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.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.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.项目可行性研究报告。

（二）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.数量

本项目拆迁区可腾出土地约693亩，规划为商住用地。

2.价格

参考近三年鹤壁市商住土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	面积（亩）	成交价款（万元）	单价（万元/亩）
1	4106002020B00176	示范区黄山路东侧、天山路北侧、泰山路西侧、万泉河路南侧	挂牌	107.19	28,000.00	261.22
2	4106002020B00138	示范区富春江路北侧、滨河路西侧	挂牌	172.09	22,034.00	128.04
3	4106002020B00059	示范区雁荡山路东侧、天山路南侧	挂牌	43.93	11,032.00	251.13
4	4106002020B00127	示范区富春江路北侧、滨河路西侧	挂牌	156.53	18,670.00	119.27
平均价格				479.74	79,736.00	166.21

本项目土地出让价格参考以上平均价166.21万元/亩，不考虑增长。

假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分5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
	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	
面积/亩	138.60	138.60	138.60	138.60	138.60	693.00
单价（万元/亩）	166.21	166.21	166.21	166.21	166.21	
土地出让收入	23,036.25	23,036.25	23,036.25	23,036.25	23,036.25	115,181.25

（三）项目运营成本分析

本项目土地出让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	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）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174号)和《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)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，鹤壁市标准为41元/平方米。
国有土地收益基金	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。
保障性安居工程资金	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）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	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》〔财综[2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），鹤壁市28元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：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）的规定，按照土地出让净收益的10%提取

类型	征收标准
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》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上标准，本项目土地出让现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	现金流出					合计
	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	
上解省财政费用	691.09	691.09	691.09	691.09	691.09	3,455.45
农业土地开发资金	113.65	113.65	113.65	113.65	113.65	568.25
国有土地收益基金	460.73	460.73	460.73	460.73	460.73	2,303.65
保障性安居工程资金	691.09	691.09	691.09	691.09	691.09	3,455.45
土地开发费用	460.73	460.73	460.73	460.73	460.73	2,303.65
新增建设用地土地有偿使用费	258.72	258.72	258.72	258.72	258.72	1,293.60
教育资金	2,036.02	2,036.02	2,036.02	2,036.02	2,036.02	10,180.10
农田水利建设资金	2,036.02	2,036.02	2,036.02	2,036.02	2,036.02	10,180.10
合计	6,748.05	6,748.05	6,748.05	6,748.05	6,748.05	33,740.25

（四）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的收益为81,441.00万元，详见下表：

表4　运营收益表

金额单位：人民币万元

项目	项目收益					合计
	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	
项目收入	23,036.25	23,036.25	23,036.25	23,036.25	23,036.25	115,181.25

项目成本	6,748.05	6,748.05	6,748.05	6,748.05	6,748.05	33,740.25
项目收益	16,288.20	16,288.20	16,288.20	16,288.20	16,288.20	81,441.00

（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81,441.00万元；计算的本息覆盖倍数为1.23倍。

表5　项目收益与融资平衡表

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		1,200.00	1,200.00	
第2年		2,200.00	2,200.00	16,288.20
第3年		2,200.00	2,200.00	16,288.20
第4年		2,200.00	2,200.00	16,288.20
第5年	30,000.00	2,200.00	32,200.00	16,288.20
第6年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	16,288.20
合计	55,000.00	11,000.00	66,000.00	81,441.00
本息覆盖倍数	1.23			

六、总体评价结果

经测算，在石河岸新型社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益81,441.00万元，应付债券本金及利息合计66,000.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍。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。

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，为石河岸新型社区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：

二〇二一年三月四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

此件与原件一致
再次复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086

利信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101088431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 李春阳

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1987-03-08

工作单位 Working unit 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

证书编号：
No. of Certificate 370100010171

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 年/y 07 月/m 03 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

浚县黎阳社区城市棚改房项目一期
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第090532号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月九日

浚县黎阳社区城市棚改房项目一期
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第090532号

我们接受浚县黎阳街道办事处委托，对浚县黎阳社区城市棚改房项目一期（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

本项目位于浚县永济大道以北、新华路以东、黄河路以西、湘江路以南。根据浚发改〔2020〕18号：《关千黎阳社区城市棚改房项目一期可行性研究报告变更的批复》，本项目建设内容如下：

项目占地72.59亩，共建设608套住宅，建筑面积由72,960.00平方米增加配套建设商业网点3,698.00平方米至76,658.00平方米，同时新增电梯30部，安装工程（电气、消防、燃气等）。

（二）建设周期

本项目为在建项目，实际开工日期2015年4月开工建设，预计2022年12月竣工验收投入使用。

（三）总投资及资金筹措

项目总投资14,755.00万元。拟申请政府专项债券资金3,750.00万元，其余11,005.00万元由财政统筹安排。注：本项目目前已投资9,096.25万元。

二、债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额3,750.00万元，其中：计划2022年申请3,750.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5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。

债券存续期内应还本付息情况如下：

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
2022年		3,750.00		3,750.00	4.50%	168.75
2023	3,750.00			3,750.00	4.50%	168.75
2024年	3,750.00			3,750.00	4.50%	168.75
2025年	3,750.00			3,750.00	4.50%	168.75
2026年	3,750.00		3,750.00		4.50%	3,918.75
合计		3,750.00				4,593.75

三、项目收益预测

（一）基本假设条件

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造成的重大不利影响。

（二）现金流入

本项目收益来源为项目腾出土地的出让收入。

1、面积

本项目拆迁后可腾出土地面积300亩，规划为住宅用地。

2、价格

参考浚县住宅用地出让平均价格，具体如下：

序号	日期	宗地位置	面积（亩）	价款（万元）	单价（万元/亩）
1	2018-02-09	永定路东、卫河路西、云溪路南	29.53	1,500.00	50.80
2	2019-01-02	宏基路西、丁香街北	6.41	460.00	71.78
3	2018-10-30	民生路西、金城路北	29.65	1,960.00	66.11
4	2018-09-25	永定路西、玉兰街南	57.57	3,760.00	65.32
5	2018-08-20	卫河路西、芙蓉路北	80.61	4,200.00	52.10
6	2018-10-30	民生路西、金城路北	29.65	1,960.00	66.11
7	2018-09-25	永定路西、玉兰街南	57.57	3,760.00	65.32
8	2018-08-20	卫河路西、芙蓉路北	80.61	4,200.00	52.10
9	2018-05-09	永定路西、玉兰街北	68.77	3,970.00	57.73
10	2018-05-09	永定路西、牡丹街南	68.69	3,980.00	57.95

序号	日期	宗地位置	面积（亩）	价款（万元）	单价（万元/亩）
11	2018-02-09	永定路东、卫河路西、云溪路南	29.53	1,500.00	50.80
12	2017-12-29	金城路南、民生路西	8.00	740.00	92.49
13	2017-12-14	霄河路东	48.18	2,900.00	60.19
14	2017-12-14	长丰大道南、科技路西	68.91	4,260.00	61.82
平均价格					58.99

本项目土地出让价格按照以上平均价格作为基础数据。

3、土地价格增长率

土地价格增速方面，鹤壁市浚县 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 7.80%、9.80%、8.60%，近三年平均增速 8.73%。本次预测按照鹤壁市浚县近三年 GDP 平均增速的 80%比例计算土地价格增长，即土地价格增长率为 6.99%。

根据以上说明，假设本项目可出让土地于 2023 年、2024 年平均出让，则现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
面积/亩	300.00				150.00	150.00
单价（万元/亩）		58.99	63.11	67.53	72.25	77.29
出让收入	22,431.00				10,837.50	11,593.50

（三）现金流出

本项目土地出让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	20 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%

类型	征收标准
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%

根据以上说明，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
上解省财政费用	672.94				325.13	347.81
农业土地开发资金	120.00				60.00	60.00
国有土地收益基金	448.62				216.75	231.87
保障性安居工程资金	672.94				325.13	347.81
土地开发费用	448.62				216.75	231.87
教育资金	2,006.78				969.37	1,037.41
农田水利建设资金	2,006.78				969.37	1,037.41
合计	6,376.68				3,082.50	3,294.18

（四）项目收益

本项目预计收入扣除成本后的收益为 16,054.32 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
项目收入	22,431.00				10,837.50	11,593.50
项目成本	6,376.68				3,082.50	3,294.18
项目收益	16,054.32				7,755.00	8,299.32

（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	
2022年		168.75	168.75	
2023年		168.75	168.75	7,755.00
2024年		168.75	168.75	8,299.32
2025年		168.75	168.75	
2026年	3,750.00	168.75	3,918.75	
合计	3,750.00	843.75	4,593.75	16,054.32
本息覆盖倍数	3.49			

四、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益16,054.32万元，应付债券本息合计4,593.75万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为3.49，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，为浚县黎阳社区城市棚改房项目一期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：

二〇二〇年三月九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name	刘方微
性　　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1985-11-23
工作单位 Working unit	中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No.	410329198511234086

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/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018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.

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 年/y 03 月/m 30 日/d

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

注册会计师 CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

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 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 日
/y /m /d

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、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行业务之业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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

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（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

姓　　名　李春阳
Full name
性　　别　男
Sex
出生日期　1987-03-08
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　412821198703081012
Identity card No.

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101055388559

证书编号 370100010171
No. of Certificate

批准注册协会 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期 2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y　月 /m　日 /d

西台头城中村改造项目（三期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090061 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

西台头城中村改造项目（三期）收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 090061 号

我们接受新乡高新技术产业开发区管理委员会国土规划建设管局委托，对西台头城中村改造项目（三期）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西台头城中村改造项目（三期）本次申请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：在西台头城中村改造项目（三期）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）项目位置

项目拆迁范围为高新技术开发区西台头村道清路以南、振中路以西、原新原路以东，南环路以北，涉及征收约246户，拆迁人口836人。

（二）项目概况

项目居民安置采用实物安置模式，就近建设安置区。项目安置区位于振中路以西，道清路以南，文岩路以北，规划路以东区域内，三期项目规划用地面积33,128.38㎡，合计约49.69亩，总建筑面积10,0631.00㎡，全部为安置住宅，三期共建设安置房855.00套。

（三）项目建设周期

建设期3年，自2020年4月至2023年5月。

（四）投资估算与资金筹措方式

本项目总投资58,800.00万元，其中：工程施工费35,345.00万元，其他费用21,356.00万元，预备费2,099.00万元。

本项目总投资58,800.00 万元。其中，财政预算安排资金 11,760.00 万元，拟申请专项债券资金47,040.00万元，其中计划2021年申请债券金额15,500.00万元，2022年申请债券金额23,700.00万元，2023年申请债券金额7,840.00万元。

（五）项目收益来源

本期融资项目收益通过土地出让实现，本项目可出让土地面积200亩。

二、项目收益及现金流入预测

（一）应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券总额47,040.00万元。其中计划2021年申请债券金额15,500.00万元，2022年申请债券金额23,700.00万元，2023年申请债券金额7,840.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次付息，到期还本并支付最后一期利息。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期增加	本期归还	期末余额	利率	应付利息	本息合计
第一年		15,500.00		15,500.00	4.50%	697.50	697.50
第二年	15,500.00	23,700.00		39,200.00	4.50%	1,764.00	1,764.00
第三年	39,200.00	7,840.00		47,040.00	4.50%	2,116.80	2,116.80
第四年	47,040.00			47,040.00	4.50%	2,116.80	2,116.80
第五年	47,040.00		15,500.00	31,540.00	4.50%	2,116.80	17,616.80
第六年	31,540.00		23,700.00	7,840.00	4.50%	1,419.30	25,119.30
第七年	7,840.00		7,840.00		4.50%	352.80	8,192.80
合计		47,040.00	47,040.00			10,584.00	57,624.00

（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对项目单位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单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年）。

（2）项目收益预测

项目收入：

本项目现金流入通过土地出让实现。本项目可出让土地面积 200 亩，土目拆迁完成后将为商住用地。假设可出让土地于项目完成后的前年内出让面积都为 60 亩，第三年出让面积为 80 亩。

土地基础价格确定：本项目拟出让土地价格参考项目周边商业住宅用地的销售平均价 360.78 万元/亩，具体如下：

序号	地块位置	土地用途	面积（亩）	出让价款（万元）	单价（万元/亩）
1	丰华街与友谊路西南角	商业住宅	21.40	5,456.57	254.98
2	华兰大道以南、青年路以北、规划路以西	商业住宅	57.90	7,124.01	123.04
3	新飞大道以东、昌业路以北	商业住宅	39.59	18,171.31	458.99
4	科隆大道与新中大道西南角	商业住宅	41.00	26,446.67	645.04
5	牧野大道与向阳路东北角	商业住宅	8.00	3,373.55	421.69
平均价格					360.78

土地价格增速：高新区 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 7.50%、11.70%、13.60%，近三年平均增速 10.93%。2019 年高新区目标 GDP 增速为 11.00%。本次预测按照高新区近三年 GDP 平均增速与 2019 年 GDP 目标增速孰低的 80.00% 比例计算土地价格增长，即土地价格增长率为 8.74%。

项目成本：

本项目成本主要包括：上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发成本、教育资金、农田水利建设资金。

（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）农业土地开发资金：土地出让面积×59 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例(不低于15.00%）计提。

根据财综【2004】49号，西台头城中村土地出让平均纯收益标准按照第七等别，标准为59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

（3）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；

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×48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)，西台头村土地等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为48元/平方米。

（5）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；

（6）土地开发成本：土地出让总价款*2%

（7）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-农业开发基金-国有土地收益基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地

开发成本-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；

（8）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-农业开发基金-国有土地收益基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发成本-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。

根据以上假设条件，现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	合计
1	**土地出让收入**	**27,838.57**	**30,273.52**	**43,895.26**	**102,007.35**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	60.00	60.00	80.00	200.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	463.98	504.56	548.69	
2	**土地出让基金及费用**	**3,046.66**	**3,290.16**	**4,739.94**	**11,076.76**
2.1	其中：上解省财政费用	835.16	908.21	1,316.86	3,060.23
2.2	农业土地开发资金	70.80	70.80	94.40	236.00
2.3	国有土地收益基金	556.77	605.47	877.91	2,040.15
2.4	新增建设用地有偿使用费	192.00	192.00	256.00	640.00

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
2.5	保障性安居工程资金	835.16	908.21	1,316.86	3,060.23
2.6	土地开发成本	556.77	605.47	877.91	**2,040.15**
3	**土地征收补偿费用**	**1,119.67**	**1,119.67**	**1,119.67**	**3,359.00**
4	**土地出让收益**	**23,672.24**	**25,863.69**	**38,035.65**	**87,571.59**
5	**土地提取的各类资金**	**4,734.45**	**5,172.74**	**7,607.13**	**17,514.32**
5.1	其中：教育资金	2,367.22	2,586.37	3,803.57	8,757.16
5.2	农田水利建设资金	2,367.22	2,586.37	3,803.57	8,757.16
6	**可用于偿还债券本息的土地收益**	**20,057.46**	**21,810.62**	**31,548.19**	**73,416.27**

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。

（3）本息覆盖倍数

经上述测算，在新乡高新技术产业开发区管理委员会国土规划建设管局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，可用于偿还债券本息的项目收益为 73,416.27 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	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第一年		697.50	990.00	73,416.27
第二年		1,764.00	1,764.00	
第三年		2,116.80	2,116.80	
第四年		2,116.80	2,116.80	
第五年	15,500.00	2,116.80	17,616.80	
第六年	23,700.00	1,419.30	25,119.30	
第七年	7,840.00	352.80	8,192.80	
合计	47,040.00	10,584.00	57,624.00	73,416.27

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
本息覆盖倍数				1.27

三、总体评价结果

经测算，债券存续期内，西台头城中村改造项目（三期）累计净收益 73,416.27 万元，应付债券利息及本金合计 57,624.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍；项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为西台头城中村改造项目（三期）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：

二〇二〇年一月二十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　41032919851123408x

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/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年/y 月/m 日/d

此件与原件一致
再次复印无效

中注协会计师事务所特殊普通合伙河南分会
4101055388559

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.

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2015 年/y 03 月/m 30 日/d

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2017年3月30日

7

此件与原件一致
再次复印无效

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 事务所 CPAs

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

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日

8

注意事项

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

NOTES

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

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 年 5 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014 年 5 月 日

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

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
2016 年 9 月 7 日

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　张丰华
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1992-07-16
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.　411282199207160559

山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

证书编号：
No. of Certificate　370100010176

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年/y 07月/m 03日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y　月/m　日/d

新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第 090129 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年三月二十二日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
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.....5
（三）投资估算与资金筹措方式.....5
四、应付债券本息情况.....12
五、项目收益情况.....12
（一）基本假设条件及依据.....12
（二）项目运营模式分析.....13
（三）项目运营收入分析.....13
（四）项目运营成本分析.....16
（五）净收益分析.....18
（六）现金流量分析.....18
（七）本息覆盖倍数.....19
（八）敏感性分析.....20
六、总体评价结果.....20
七、使用限制.....21

新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090129 号

我们接受委托，对新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解黄新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局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。我们的责任是根据新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局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新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）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 2021 年 3 月 22 日出具的咨询报告
“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新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局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”	指新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）

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

（一）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。

（二）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

本项目征收地点位于新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目涉及征收范围包括大杨庄村、张河村，其中大杨庄村位于榆东路南段两侧，张河村位于老新长路以北。本期项目主要为大杨庄村部分村民的征收安置；安置区的建设地点位于榆东路与规划道路交叉口东南角。

项目具体位置如下：

2.建设规模与内容

根据《新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）可行性研究报告》和新乡市经济技术开发区管委会经济发展和统计局《关于新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）可行

性研究报告的批复》（新经开经审〔2021〕12 号）文件：本期实施计划项目占地面积为 17,804.17 平方米，总建筑面积为 43,437.67 平方米，地上建筑面积为 31,562.42 平方米，其中住宅建筑面积 25,809.98 平方米、配套商业建筑面积 4,759.00.19.00 平方米、物业用房建筑面积 418.62 平方米、社区服务中心建筑面积 518.90 平方米，消防控制室建筑面积 55.73 平方米；地下建筑面积 11,875.25 平方米。一期项目实施后可提供安置房 216 套。本期项目共建设 5 栋安置楼，以及用地范围内的道路及广场硬化工程、绿化工程、室外给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等配套基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目预计建设期为 36 个月，预计开工日期为 2022 年 3 月，完工日期预计为 2025 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资约 26,009.16 万元，其中工程建设费 12,347.03 万元，工程建设其他费 9,424.41 万元，基本预备费 1,718.60 万元，建设期利息 2,496.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	第一部分工程建设费	9,548.74	1,962.39	835.90	0.00	12,347.03				
1	建筑工程	9,072.75	1,712.05	0.00	0.00	10,784.80				
1.1	住宅	4,903.90	1,122.73	0.00	0.00	6,026.63	㎡	25809.98	2335	均为剪力墙结构
1.1.1	土建工程	4,903.90				4,903.90	㎡	25809.98	1900	
1.1.2	给排水工程		283.91			283.91	㎡	25809.98	110	包括太阳能热水系统
1.1.3	电气工程		309.72			309.72	㎡	25809.98	120	
1.1.4	弱电工程		90.33			90.33	㎡	25809.98	35	
1.1.5	采暖工程		180.67			180.67	㎡	25809.98	70	
1.1.6	消防工程		116.14			116.14	㎡	25809.98	45	
1.1.7	通风工程		77.43			77.43	㎡	25809.98	30	
1.1.8	燃气工程		64.52			64.52	㎡	25809.98	25	
1.2	商业设施	904.25	140.40	0.00	0.00	1,044.64	㎡	4759.19	2195	
1.2.1	土建工程	904.25				904.25	㎡	4759.19	1900	
1.2.2	给排水工程		42.83			42.83	㎡	4759.19	90	
1.2.3	电气工程		47.59			47.59	㎡	4759.19	100	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.2.4	弱电工程		14.28			14.28	㎡	4759.19	30	
1.2.5	消防工程		21.42			21.42	㎡	4759.19	45	
1.2.6	通风工程		14.28			14.28	㎡	4759.19	30	
1.3	小区内部配套	188.72	29.30	0.00	0.00	218.02	㎡	993.25	2195	
1.3.1	土建工程	188.72				188.72	㎡	993.25	1900	
1.3.2	给排水工程		8.94			8.94	㎡	993.25	90	
1.3.3	电气工程		9.93			9.93	㎡	993.25	100	
1.3.4	弱电工程		2.98			2.98	㎡	993.25	30	
1.3.5	消防工程		4.47			4.47	㎡	993.25	45	
1.3.6	通风工程		2.98			2.98	㎡	993.25	30	
1.4	地下建筑	3,075.89	419.62	0.00	0.00	3,495.51	㎡			
1.4.1	地下工程	2,515.34	279.48	0.00	0.00	2,794.82	㎡			不含人防
1.4.1.1	土建工程	2,515.34				2,515.34	㎡	9981.5	2520	
1.4.1.2	给排水工程		49.91			49.91	㎡	9981.5	50	
1.4.1.3	电气工程		79.85			79.85	㎡	9981.5	80	
1.4.1.4	弱电工程		49.91			49.91	㎡	9981.5	50	
1.4.1.5	消防工程		59.89			59.89	㎡	9981.5	60	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.4.1.6	通风工程		39.93			39.93	㎡	9981.5	40	
1.4.2	人防地下室	560.55	140.14			700.69	㎡	1893.75	3700	
2	设备购置	0.00	0.00	835.90	0.00	835.90				
2.1	电梯			315.00		315.00	部	9	350000	
2.2	变配电设备			347.50		347.50	㎡	43437.67	80	含高低压配电柜及变压器
2.3	机动车充电桩（慢充）			42.00		42.00	个	21	20000	
2.4	机动车充电桩（快充）			45.00		45.00	个	9	50000	
2.5	非机动车充电桩			86.40		86.40	个	216	4000	
3	室外工程	475.99	250.34	0.00	0.00	726.33				
3.1	道路及广场硬化工程	319.76				319.76	㎡	7994.07	400	含地面停车位
3.2	绿化工程	156.23				156.23	㎡	6249.26	250	
3.3	配套基础设施工程		250.34			250.34				
3.3.1	给水工程		32.30			32.30	m	646	500	
3.3.2	排水工程		37.76			37.76	m	640	590	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
3.3.3	电力工程		41.92			41.92	m	655	640	
3.3.4	燃气工程		28.42			28.42	m	661	430	
3.3.5	采暖工程		38.86			38.86	m	670	580	
3.3.6	消防工程		41.73			41.73	m	673	620	
3.3.7	弱电工程		29.35			29.35	m	638	460	
二	第二部分工程建设其他费用				9,424.41	9,424.41				
1	土地费用				5,181.01	5,181.01	亩	26.71	1940000	
2	土地税费				207.24	207.24	万元	5181.01	4%	契税
3	拆迁补偿费用				3,018.04	3,018.04				详见附表1-1
4	项目建设管理费				182.37	182.37	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	14237.4	1.28%	
5	工程勘察费				98.78	98.78	第一部分工程建设费	12347.03	0.80%	
6	工程设计费				293.05	293.05	第一部分工程建设费	12347.03	2.37%	
7	施工图审查费				14.65	14.65	工程设计费	293.05	5.00%	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
8	招标代理服务费				31.72	31.72	第一部分工程建设费	12347.03	0.26%	
9	工程监理费				209.80	209.80	第一部分工程建设费	12347.03	1.70%	
10	环境影响咨询评价费				8.76	8.76	第一部分工程建设费	12347.03	0.07%	
11	工程造价咨询服务费				30.87	30.87	第一部分工程建设费	12347.03	0.25%	
12	建设项目前期工作咨询费				12.30	12.30	第一部分工程建设费	12347.03	0.10%	
13	场地准备及临时设施费				98.78	98.78	第一部分工程建设费	12347.03	0.80%	
14	工程保险费				37.04	37.04	第一部分工程建设费	12347.03	0.30%	
三	基本预备费				1,741.72	1,741.72	第一+第二部分工程费用	21771.44	8.00%	
四	建设投资	9,548.74	1,962.39	835.90	11,166.10	23,513.16				
五	建设期利息				2,496.00	2,496.00	发债	20800	4.00%	
六	项目总投资	9,548.74	1,962.39	835.90	13,662.10	26,009.16				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	5,209.16	20.03%
2	专项债券资金	20,800.00	79.97%
合计		26,009.16	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 4-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月	合计	占比
财政投入	3,100.00	1,000.00	1,000.00	109.16	5,209.16	20.03%
债券投入	20,800.00				20,800.00	79.97%
合计	23,900.00	1,000.00	1,000.00	109.16	26,009.16	100.00%
投资比例	91.89%	3.84%	3.84%	0.42%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用

不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额20,800.00万元。其中：2022年度申请20,800.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5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		20,800.00		20,800.00	4.00%	832.00	832.00
第2年	20,800.00			20,800.00	4.00%	832.00	832.00
第3年	20,800.00			20,800.00	4.00%	832.00	832.00
第4年	20,800.00			20,800.00	4.00%	832.00	832.00
第5年	20,800.00		20,800.00	-	4.00%	832.00	21,632.00
合计		20,800.00	20,800.00			4,160.00	24,960.00

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.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.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申请人造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地项目的收入价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

8.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局，同时该职能部门也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局根据项目施工进度向新乡经济技术开发区管理委员会、新乡市经济技术开发区财政局申请资金使用，审批通过后，由新乡市经济技术开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局，再由新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，新乡市财政局根据新乡市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.土地出让收入

（1）拟出让面积

根据项目可行性研究报告，在项目实施后，可用于在土地市场进行出让的土地为140亩，该区域土地为住宅用地。

（2）出让价格

参考近三年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	面积(亩)	用途	土地出让金(万元)	单价
1	4107002022B00015	创业大道和新北一路西南角	130.98	住宅用地	28,814.94	220.00
2	4107002019B01992	牧二街以东、规划二路以北、牧一街以西	92.43	住宅用地	34,199.72	370.00
3	4107002021B02187	振中街以西、规划路以南、海河路以北	37.74	住宅用地	8,830.11	234.00
4	4107002020B02988	中原东路以南、新七街以东	28.69	住宅用地	10,614.28	370.00
5	4107002021B00536	北环绿化带以南、师大北路以北、学院街以东	95.14	住宅用地	26,925.62	283.00
6	4107002019B01988	东卓路以北、东强路以南、新东大道以东、新雅南街以西	118.51	住宅用地	30,813.27	260.00
平均价格						289.50

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按289.50万元/亩进行测算。

（3）增长率

根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照2.1%的平均增长率逐年递增。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第4-5年出让：第4-5年分别每年出让用地面积的50%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期		合计
	第4年	第5年	
面积/亩	70.00	70.00	140.00
单价（万元/亩）	308.13	314.60	
土地出让收入	**21,569.10**	**22,022.00**	**43,591.10**

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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	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）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174号)和《河南省财政厅河

类型	征收标准
	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)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，新乡市标准为 59 元/平方米。
国有土地收益基金	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。
保障性安居工程资金	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）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	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》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），新乡市 48 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：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）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
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》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	债券存续期		合计
		第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,463.50	2,508.80	4,972.30

项目	单位/取费标准	债券存续期		合计
		第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	647.07	660.66	1,307.73
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	82.60	82.60	165.20
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	431.38	440.44	871.82
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	647.07	660.66	1,307.73
土地开发费用	土地出让收入的 2%	431.38	440.44	871.82
新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	224.00	224.00	448.00
2.土地收益提取各类资金	**万元**	3,821.12	3,902.64	7,723.76
教育资金	土地出让收益的 10%	1,910.56	1,951.32	3,861.88
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,910.56	1,951.32	3,861.88
3.成本合计	**万元**	6,284.62	6,411.44	12,696.06

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 30,895.04 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期		合计
	第 4 年	第 5 年	
项目收入	21,569.10	22,022.00	43,591.10
项目成本	6,284.62	6,411.44	12,696.06
项目收益	15,284.48	15,610.56	30,895.04

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金				
经营活动收入	43,591.10		21,569.10	22,022.00

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年
经营活动支出（含税费）	12,696.06		6,284.62	6,411.44
经营活动产生的现金净额	30,895.04		15,284.48	15,610.56
二、投资活动产生的现金				
建设成本支出（含建设期利息）	26,009.16	26,009.16		
投资活动产生的现金净额	-26,009.16	-26,009.16		
三、融资活动产生的现金				
财政资金	5,209.16	5,209.16		
债券资金	20,800.00	20,800.00		
银行借款	-			
偿还债券本金	-			20,800.00
偿还银行借款本金				
支付债券利息	1,664.00		832.00	832.00
支付银行借款利息	-			
融资活动产生的现金净额	3,545.16	26,009.16	-832.00	-21,632.00
四、净现金流量	8,431.04		14,452.48	-6,021.44
五、累计现金流量	8,431.04		14,452.48	8,431.04

（七）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 30,895.04 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.24 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		832.00	832.00	
第 2 年		832.00	832.00	
第 3 年		832.00	832.00	
第 4 年		832.00	832.00	15,284.48
第 5 年	20,800.00	832.00	21,632.00	15,610.56
合计	20,800.00	4,160.00	24,960.00	30,895.04

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.24			

注：假设第一年起始点为发行日，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。

（八）敏感性分析

当项目收入、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	利率上升 5%
债券本金	20,800.00	20,800.00	20,800.00
债券本息合计	24,960.00	24,960.00	25,168.00
项目收益	30,895.04	29,350.29	30,895.04
覆盖倍数	1.24	1.18	1.23

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 30,895.04 万元，应付债券本金及利息合计 24,960.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。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。

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，为新乡经济技术开发区大杨庄社区城中村改造项目（一期）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：

二〇二一年三月二十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　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

登记机关

2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致 再次复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

此件与原件一致
再次复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘方薇

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 Working unit 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. 410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 410105538659

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/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101056431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 李春阳

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1987-03-08

工作单位 Working unit 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

证书编号：
No. of Certificate 370100010171

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 年/y 07 月/m 03 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090061 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月三十一日

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.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....7
五、经营现金流分析.....7
（一）基本假设条件及依据.....7
（二）项目运营模式.....8
（三）土地出让收入分析.....8
（四）土地出让成本分析.....11
（五）配套商业销售收入.....13
（六）停车位销售收入.....14
（七）净收益分析.....15
（八）现金流量分析.....16
（九）本息覆盖倍数.....18
（十）敏感性分析.....18
六、总体评价结果.....19
七、使用限制.....19

长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090061 号

我们接受长垣市城投棚户区改造有限公司的委托，对长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目（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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，在了解长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况之后而实施的。长垣市城投棚户区改造有限公司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。我们的责任是根据长垣市城投棚户区改造有限公司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长垣市蒲西街道漏粉庄村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 2021 年 12 月 31 日出具的咨询报告
“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长垣市城投棚户区改造有限公司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”	指长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目

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

本项目建设地点位于长垣市新菏铁路以南、宏力大道以西、兴华路以东。

2.项目参与主体

长垣市住房和城乡建设局为本项目主管部门，长垣市城投棚户区改造有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	长垣市城投棚户区改造有限公司
统一社会信用代码	91410728MA9FL3M42W
住所	长垣市蒲西区人民路 67 号
负责人	乔木源
登记机关	长垣市市场监督管理局
经营范围	棚户区项目建设、房地产开发（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

长垣市城投棚户区改造有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据江西省成功建设项目管理有限公司 2021 年 2 月出具的《长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目可行性研究报告》和长垣市发展和改革委员会《关于长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2021〕23 号），本项目改造区总用地面积 154,227.85 平方米（合 231.34 亩），共涉及村民 300 户，拆迁总建筑面积 66,000.00 平方米。计划建设安置房 674 套，安置房建筑面积

约为 85,717.81 平方米，占地面积约为 56.78 亩，建设内容包括住宅楼、幼儿园、配套服务用房、配套商业等。

（二）项目建设周期

本项目建设期限为 24 个月。项目已于 2021 年 9 月开工，预计 2023 年 8 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 37,194.85 万元，其中：工程费用 29,495.03 万元，工程建设其他费用 4,257.21 万元，基本预备费 1,687.61 万元，建设期利息 1,755.00 万元。

单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	安置区工程费用	22,725.83	5,877.73	891.47		29,495.03
1	建筑工程	21,926.14	3,869.32			25,795.46
1.1	住宅	15,300.63	2,700.11			18,000.74
1.2	幼儿园	714.56	126.10			840.66
1.3	配套服务设施	162.18	28.62			190.80
1.4	配套商业	554.21	97.80			652.01
1.5	地下建筑	5,194.56	916.69			6,111.25
2	设备购置		222.87	891.47		1,114.34
2.1	电梯		137.15	548.60		685.75
2.2	其他设备		85.72	342.87		428.59
3	室外工程	799.69	1,785.54			2,585.23
3.1	道路及硬化	758.12				758.12
3.2	绿化	21.57				21.57
3.3	大门及围墙	20.00				20.00
3.4	室外配套基础设施		1,785.54			1,785.54
二	工程建设其他费用				4,257.21	4,257.21

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1	拆迁补偿费				2,700.00	2,700.00
2	项目建设管理费				217.62	217.62
3	建设工程监理费				314.00	314.00
4	建设项目前期工作咨询费				28.00	28.00
5	工程勘察费				235.96	235.96
6	工程设计费				367.01	367.01
7	环境影响评价费				11.12	11.12
8	招标代理服务费				32.24	32.24
9	工程造价咨询服务费				85.81	85.81
10	工程保险费				88.49	88.49
11	场地准备及临时设施费				147.46	147.46
12	劳动安全卫生评价费				29.50	29.50
三	基本预备费				1,687.61	1,687.61
四	建设期利息				1,755.00	1,755.00
五	项目总投资	22,725.83	5,877.73	891.47	7,699.82	37,194.85

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	17,694.85	47.57%
	专项债券资金	-	-
	小计	17,694.85	47.57%
2.债务资金	专项债券资金	19,500.00	52.43%
	银行贷款	-	-
	小计	19,500.00	52.43%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		37,194.85	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及

其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比47.57%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2021 年度	2022 年	2023 年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政自有资金	4,471.02	6,145.89	7,077.94	17,694.85
	专项债券资金		-	-	-
	小计	4,471.02	6,145.89	7,077.94	17,694.85
2.债务资金	专项债券资金	-	19,500.00	-	19,500.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	-	19,500.00	-	19,500.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		4,471.02	25,645.89	7,077.94	37,194.85
占比		12.02%	68.95%	19.03%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额19,500.00万元。2022年计划申请债券资金19,500.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5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。

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	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额	利率	应付利息	应付本息合计
第1年		19,500.00		19,500.00	4.00%	780.00	780.00
第2年	19,500.00			19,500.00	4.00%	780.00	780.00
第3年	19,500.00			19,500.00	4.00%	780.00	780.00
第4年	19,500.00			19,500.00	4.00%	780.00	780.00
第5年	19,500.00		19,500.00		4.00%	780.00	20,280.00
合计		19,500.00	19,500.00			3,900.00	23,400.00

五、经营现金流分析

（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.本项目债券存续期5年，建设期为24个月。项目运营期从首次

发行第三年开始起算；

8.本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的腾出土地出让收入、配套商业设施销售收入、停车场销售收入作为债券还款资金来源。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为长垣市城投棚户区改造有限公司（项目单位），长垣市城投棚户区改造有限公司（项目单位）负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给长垣市城投棚户区改造有限公司（项目单位）。项目运营期内，长垣市住建局（项目主管单位）和长垣市城投棚户区改造有限公司（项目单位）保障项目建成后的安置工作，长垣市土储中心负责拆迁腾出地块的土地招拍挂工作，并按规定流程将土地出让收益上交国库，列入基金预算以保障项目收益能足够还本付息。

（三）土地出让收入分析

（1）拟出让土地面积：

长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目为新建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为37,194.85万元。

长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	征收房屋范围	可腾空土地（亩）			土地性质
		总计	住宅用地	教育用地	
长垣市蒲西街道漏粉庄村棚户区改造项目	兴华路以东、宏力大道以西	174.56	133.03	41.53	国有土地

（2）土地出让价格：

根据长垣市土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价为192.37万元/亩、教育用地平均出让单价为24.90万元/亩。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	受让单位	位置	土地面积(亩)	成交价款（万元）	合同签订时间	出让单价（万元/亩）
1	王晓勇	蒲城路北侧、蒲西街东侧	62.57	12,514.30	2021 年 1 月	200.00
2	王晓勇	蒲城路以北、老年公寓西侧	27.06	6,331.46	2021 年 1 月	233.98
3	佳龙建工集团有限公司	长城大道南侧水云街东侧、观云路北侧	40.61	7,074.94	2021 年 1 月	174.22
4	河南省鸿泰房地产开发有限公司	蒲城路以南、蒲西街东侧	36.00	6,695.96	2019 年 12 月	186.00
5	长垣县南蒲健康产业投资发展有限公司	博爱路西侧、怀德路北侧	68.33	11,752.66	2020 年 6 月	172.00
6	河南省友邦置业有限公司	警民路以北、蒲西街东侧	39.16	7,362.05	2019 年 12 月	188.00
平均单价						192.37

以上住宅用地成交结果平均单价 192.37 万元/亩，依据严谨性，住宅用地计算价格为 192.37 万元/亩。

教育用地近三年参考地块明细如下：

序号	受让单位	位置	土地面积(亩)	成交价款（万元）	合同签订时间	出让单价（万元/亩）
1	长垣市驼人新城学校项目	桂岭大道西侧、纬八路南侧、纬九路北侧	105.00	2,614.38	2020 年 11 月	24.90
2	长垣市驼人新城学校项目	桂陵大道西侧、纬九路南侧、纬十路北侧	67.91	1,690.94	2020 年 11 月	24.90
平均单价						24.90

以上教育用地成交结果平均单价 24.90 万元/亩，依据严谨性，教育用地计算价格为 24.90 万元/亩。

（3）土地价格年增长幅度

根据长垣市人民政府近三年的工作报告公布的数据，可以看出 2017 年、2018 年、2019 年的地区生产总值增长率分别为 9.70%、7.40%、8.10%，三年平均值为 8.40%。结合近三年地区生产总值增长率，从谨慎性考虑，土地出让价格以每年 5.00%预期增长率进行估算。

考虑以上信息，本项目土地出让价格存续期内出让单价情况如下：

项目	基础单价	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
住宅用地预测土地价格（万元/亩）	192.37	192.37	201.99	212.09	222.69	233.82
教育用地预测土地价格（万元/亩）	24.90	24.90	26.15	27.46	28.83	30.27

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，在项目存续期的第 3 年至第 5 年内分别按照 10%、20%、70%的比例出让，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	合计
住宅用地出让收入			**2,820.80**	**5,925.78**	**21,773.32**	**30,519.90**
单价（万元/亩）	192.37	201.99	212.09	222.69	233.82	
面积（亩）			13.30	26.61	93.12	133.03
教育用地出让收入			113.96	239.58	879.95	1,233.49
单价（万元/亩）	24.90	26.15	27.46	28.83	30.27	
面积（亩）			4.15	8.31	29.07	41.53

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
土地出让收入合计			2,934.76	6,165.36	22,653.27	31,753.39

（四）土地出让成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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 3.00%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 3.00%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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 2.00%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×25.00 元/平方米*30.00%

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例（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，长垣市土地出让平均纯收益标准为 25.00 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 30.00%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*3.00%

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3.00%提取；

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准

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），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为16.00元/平方米；

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*10.00%；

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10.00%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-土地综合整治成本-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）*10.00%；

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 10.00%提取。

本项目具体征收标准如下：

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%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
农业土地开发资金	25 元/平方米*30%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
新增建设用地使用费	土地出让收入的 2%
2、土地收益提取各类资金	16 元/平方米
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	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地出让基金及费用（含资金）			262.12	547.94	2,003.71	2,813.77
上解省财政费用			88.04	184.96	679.60	952.60
农业土地开发资金			8.73	17.46	61.10	87.29
国有土地收益基金			58.70	123.31	453.07	635.08
保障性安居工程资金			88.04	184.96	679.60	952.60
新增建设用地有偿使用费			18.61	37.25	130.34	186.20
2、土地收益提取各类资金			534.52	1,123.48	4,129.92	5,787.92
教育资金			267.26	561.74	2,064.96	2,893.96
农田水利建设资金			267.26	561.74	2,064.96	2,893.96
成本合计			796.64	1,671.42	6,133.63	8,601.69

（五）配套商业销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出售配套商业面积为 3,622.30 平方米。本项目周边配套商业的销售平均价格为 5,826.00 元/

平方米。

周边配套商业销售情况如下：

序号	地址	出售价格（元/㎡）
1	蒲东长城商贸城	5,600.00
2	桂陵大道东怀德路北	8,200.00
3	新乡市长垣县华豫大道辅路	3,240.00
4	蒲西区亿隆购物广场	7,090.00
5	南蒲区华豫大道	5,000.00

以上配套商业出售平均单价为 5,826.00 元/平方米，依据严谨性，配套商业出售计算价格为 5,800.00 元/平方米。

考虑以上信息，假设本项目可出售配套商业面积自债券存续期第 3 年开始出售，在项目存续期的第 3 年至第 5 年内分别按照 10%、20%、70%的比例出售。

假设本项目自第 3 年开始销售，预计第 5 年全部出售完毕。基于谨慎性原则，本项目停车位销售按照收入的 10%计算销售成本、销售费用及各项税金。

（六）停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目建成后可出售停车位数量为 742 个。本项目周边同类型停车位的销售平均价格为 51,200.00 元/个。

周边停车场销售情况如下：

序号	地址	出售价格（元/个）
1	秀水花园（宏力大道）	60,000.00
2	丽水花园（巨人大道）	41,000.00
3	太极原乡（山海大道 106 号）	30,000.00
4	玫瑰苑	45,000.00
5	龙栖湾二期	80,000.00

以上停车位出售平均单价为 51,200.00 元/个，依据严谨性，停车位出售计算价格为 50,000.00 元/个。

考虑以上信息，假设本项目可出售停车位自债券存续期第 3 年开始出售，在项目存续期的第 3 年至第 5 年内分别按照 10%、20%、70%的比例出售。

假设本项目自第 3 年开始销售，预计第 5 年全部出售完毕。基于谨慎性原则，本项目停车位销售按照收入的 10%计算销售成本、销售费用及各项税金。

（七）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息、扣除政府补贴抵减项）后的息前收益。

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	合计
土地出让收入			2,934.76	6,165.36	22,653.27	31,753.39
土地出让成本			796.64	1,671.42	6,133.63	8,601.69
配套商业销售收入			210.09	420.19	1,470.65	2,100.93
配套商业销售成本			21.01	42.02	147.07	210.10
停车位销售收入			370.00	740.00	2,600.00	3,710.00
停车位销售成本			37.00	74.00	260.00	371.00
项目收益			2,660.20	5,538.11	20,183.22	28,381.53

（八）现金流量分析

项目运营期内现金流量具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	37,564.32			3,514.85	7,325.55	26,723.92
经营活动现金流出	9,182.79			854.65	1,787.44	6,540.70
经营活动产生的现金净额	28,381.53			2,660.20	5,538.11	20,183.22
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	37,194.85	30,116.91	7,077.94			
投资活动产生的现金净额	-37,194.85	-30,116.91	-7,077.94			
三、筹资活动产生的现金						
财政资金	17,694.85	10,616.91	7,077.94			
债券资金	19,500.00	19,500.00				
银行借款						
偿还债券本金						19,500.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	2,340.00			780.00	780.00	780.00
支付银行借款利息						

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
融资活动产生的现金净额	15,354.85	30,116.91	7,077.94	-780.00	-780.00	-20,280.00
四、净现金流量	6,541.53			1,880.20	4,758.11	-96.78
五、累计现金流量	6,541.53			1,880.20	6,638.31	6,541.53

（九）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 28,381.53 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		780.00	780.00	
第 2 年		780.00	780.00	
第 3 年		780.00	780.00	2,660.20
第 4 年		780.00	780.00	5,538.11
第 5 年	19,500.00	780.00	20,280.00	20,183.22
合计	19,500.00	3,900.00	23,400.00	28,381.53
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。

（十）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	19,500.00	19,500.00	19,500.00	19,500.00
债券本息合计	23,400.00	23,400.00	23,400.00	23,595.00
项目收益	28,381.53	26,503.31	27,922.39	28,381.53
覆盖倍数	1.21	1.13	1.19	1.20

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，为长垣市蒲西街道漏粉庄村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：

二〇二一年十二月三十一日

长垣市牛店棚户区改造等六个项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第090263号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月十二日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
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 10
（三）投资估算与资金筹措方式 11
四、应付债券本息情况 21
五、项目收益情况 22
（一）基本假设条件及依据 22
（二）项目运营模式分析 22
（三）项目运营收入分析 23
（四）项目运营成本分析 27
（五）净收益分析 33
（六）现金流量分析 34
（六）本息覆盖倍数 35
（八）敏感性分析 36
六、总体评价结果 36
七、使用限制 37

长垣市牛店棚户区改造等六个项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090263 号

我们接受委托，对长垣市牛店棚户区改造等六个项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司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。我们的责任是根据长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司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长垣市牛店棚户区改造等六个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2022年3月12日出具的咨询报告
“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长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关
“本次发债项目”或“本项目”	指长垣市牛店棚户区改造等六个项目

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

（一）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。

（二）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

本项目包含六个棚户区改造项目，分别是长垣市严小张棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1.项目位置

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。

严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。

项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处东郭庄位于S213省道以东、德邻大道以西，张金路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。

2.建设规模与内容

根据长垣县发展和改革委员会《关于长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号）文件：本次共上报其中6个项目，本次上次的6个项目的主要建设内容如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

严小张全村现有居民1,000户，户籍人口1,830人，土地可利用面积约368.00亩，拟拆除房屋面积约为14.56万平方米。该项目安置区本次安置房套数2,350户，总人口为1,830人，总用地面积为100,017.00平方米（合150.00亩），规划总建筑面积303,319.00平方米，地上建筑面积207,188.00平方米，地下建筑面积96,131.40平方米，规划容积率2.07。

严小张安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220以北、山海大道以南。该地块包括9栋15高层住宅、12栋17层高层住宅、1栋三层幼儿园，部分2层商业裙房等。

严小张项目建成后安置户数1,763户。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

司坡全村现有居民681户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为1,470套，土地可利用面积约685.00亩，拟拆除房屋面积约为17.70万平方米。

司坡棚户区安置房位于河南省新乡市长垣市，占地90,480.21平方米，建筑面积225,688.70平方米，地块内包括17栋17楼高层住宅、3栋15楼高层住宅、已建成住宅建筑4栋、幼儿园一座及部分商业配套房。

项目建成后共安置住宅房套数1,470套。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

庞相如全村现有居民537户，拟征收房屋建筑面积约为139,620.00平方米。

项目总用地面积 99,235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298,309.12 平方米，地上建筑面积 204,393.52 平方米，地下建筑面积 93,915.60 平方米。

庞相如安置区分南北两个地块，北侧为 03 地块，南侧为 04 地块。03 地块总用地面积为 32,557.82 平方米（合 48.84 亩），规划总建筑面积 96,096.27 平方米，地上建筑面积 66,268.27 平方米，地下建筑面积 29,828.00 平方米，规划容积率 2.04；庞相如 04 地块总用地面积为 66,677.34 平方米（合 100.02 亩），规划总建筑面积 202,212.85 平方米，地上建筑面积 138,125.25 平方米，地下建筑面积 64,087.6 平方米，规划容积率 2.07。

庞相如安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

东郭庄全村现有居民 671 户，户籍人口 2,073 人，项目改造区总用地面积约为 485.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.40 万平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68,210.042 平方米，建筑面积 222,461.00 平方米。其中地上总建筑面积 162,767.00 平方米，地下总建筑面积 59,694.00 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。

小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3,044.00 平方米。配建社区便民店 524.00 平方米，居家养老服务设施 384.00 平方米，物业管理用房

1,024.00 平方米，社区服务用房 512.00 平方米，幼儿园 4,232.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 1,221 套，其中包括 16 栋 17 层高层住宅，幼儿园一座，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 162,767.00 平方米，需配建人防面积 9,767.00 平方米。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

牛店全村现有居民 378 户，户籍人口 1,030 人，项目改造区总用地面积约为 280.00 亩，拟拆除房屋面积约为 83,720.00 平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31,302.666 平方米，建筑面积 103,145.00 平方米。

本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1,164.00 平方米。配建社区便民店 240.00 平方米，居家养老服务设施 200.00 平方米，物业管理用房 484.00 平方米，社区服务用房 240.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 558 套，其中包括 8 栋 17 层高层住宅，2 栋 15 层高层住宅，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 75,820.00 平方米，需配建人防面积 4,550.00 平方米。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

张寨全村现有居民 462 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,014.00 套，土地可利用面积约 385.00 亩，拟拆除房屋面积约为 12.5 万平方米。

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

张寨安置区占地 57,366.79 平方米，建筑面积 143,092.47 平方米，地块内包括 7 栋 15 层高层住宅、6 栋 17 层高层住宅及部分商业配套房。

张寨（北地块）：根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 135,875.2 平方米，需配建人防面积 8,152.5 平方米。

项目建成后共安置住宅房套数 1,014 套。

（二）项目建设周期

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 23 个月，预计开工日期 2022 年 4 月，预计完工时间 2024 年 2 月。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 22 个月，预计开工日期 2022 年 4 月，预计完工时间 2024 年 1 月。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2022 年 4 月，预计

完工时间 2024 年 3 月。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 22 个月，预计开工日期 2022 年 4 月，预计完工时间 2024 年 1 月。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 19 个月，预计开工日期 2022 年 4 月，预计完工时间 2023 年 10 月。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 22 个月，预计开工日期 2022 年 4 月，预计完工时间 2024 年 1 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 396,619.10 万元；

（1）长垣市严小张棚户区改造项目总投资为 91,799.92 万元，包括建安成本 73,066.55 万元，其他费用 18,733.37 万元，其中：拆迁补偿 7,597.75 万元，建设期利息 3,910.00 万元，预备费 3,823.44 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括建安成本 48,785.51 万元，其他费用 18,082.64 万元，其中：拆迁补偿 10,165.32 万元，建设期利息 2,680.33 万元，预备费 2,572.50 万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目总投资为 90,412.58 万元，包括建安成本 71,764.57 万元，其他费用 18,648.01 万元，其中：拆迁补偿 7,465.50 万元，建设期利息 4,080.00 万元，预备费 3,755.58 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目总投资为 68,969.08 万元，包括建安成本 52,062.97 万元，其他费用 16,906.12 万元，其中：拆迁补偿 8,595.90 万元，预备费 2,744.31 万元，建设期利息 2,742.66 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目总投资为 34,058.37 万元，包括建安成本 24,316.90 万元，其他费用 9,741.47 万元，其中：拆迁补偿 5,771.86 万元，预备费 1,289.81 万元，建设期利息 1,200.48 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目总投资为 44,511.00 万元，包括建安成本 32,873.98 万元，其他费用 11,637.02 万元，其中：拆迁补偿 6,072.50 万元，建设期利息 1,932.34 万元，预备费 1,738.39 万元

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	57,819.67	13,199.44	2,047.44	-	73,066.55
1	建筑工程	55,845.75	6,621.20	-	-	62,466.95
1.1	住宅	33,439.33	3,965.91			37,405.24
1.2	幼儿园	700.40	146.00			846.40
1.3	商业	574.51	86.89			661.39
1.4	配套服务施设	275.81	76.86			352.67
1.5	附属设施	104.67	25.05			129.72
1.6	地下建筑工程	20,751.05	2,320.49			23,071.54
2	设备购置	-	511.86	2,047.44	-	2,559.31
2.1	电梯工程		314.99	1,259.97		1,574.96
2.2	其他设备费		196.87	787.48		984.35
3	室外工程	1,973.91	6,066.38	-	-	8,040.29
3.1	道路及硬化	1,130.00				1,130.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3.2	绿化	683.90				683.90
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		6,066.38			6,066.38
3.5	三通一平费用	100.02				100.02
二	拆迁补偿费用	-		-	7,597.75	7,597.75
1	拆迁奖励				2,550.00	2,550.00
2	人口奖励				3,294.00	3,294.00
3	周转金				1,753.75	1,753.75
三	其他费用				3,402.18	3,402.18
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				240.17	240.17
3	场地准备及临时设施费				584.53	584.53
4	前期咨询费				36.62	36.62
5	工程设计费				908.58	908.58
6	工程监理费				758.57	758.57
7	招标代理服务费				83.25	83.25
8	施工图审查费				60.04	60.04
9	工程造价咨询费				238.02	238.02
10	环境影响咨询费				47.65	47.65
11	检验监测费				87.68	87.68
12	安全评价费				55.58	55.58
四	预备费				3,823.44	3,823.44
1	基本预备费 5%				3,823.44	3,823.44
五	建设投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	14,823.37	87,889.92
六	建设期利息				3,910.00	3,910.00
六	项目总投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	18,733.37	91,799.92

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	35,371.15	11,509.32	1,905.04	-	48,785.51
1	建筑工程	34,296.62	6,519.29	-	-	40,815.91
1.1	住宅	30,837.69	3,965.91			34,803.61

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.2	幼儿园	287.76	146.00			433.77
1.3	商业	2,576.43	86.89			2,663.32
1.4	配套服务施设	16.77				16.77
1.5	地下建筑工程	577.96	2,320.49			2,898.45
2	设备购置	-	476.26	1,905.04	-	2,381.30
2.1	电梯工程		293.08	1,172.33		1,465.41
2.2	其他设备费		183.18	732.71		915.88
3	室外工程	1,074.52	4,513.77	-	-	5,588.30
3.1	道路及硬化	495.25				495.25
3.2	绿化	458.79				458.79
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		4,513.77			4,513.77
3.5	三通一平费用	90.48				90.48
二	拆迁补偿费用	-		-	10,165.32	10,165.32
1	拆迁奖励				6,270.00	6,270.00
2	周转金				3,895.32	3,895.32
三	其他费用				2,664.49	2,664.49
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				160.36	160.36
3	场地准备及临时设施费				390.28	390.28
4	前期咨询费				24.45	24.45
5	工程设计费				801.85	801.85
6	工程监理费				604.06	604.06
7	招标代理服务费				55.59	55.59
8	施工图审查费				40.09	40.09
9	工程造价咨询费				158.92	158.92
10	环境影响咨询费				31.81	31.81
11	检验监测费				58.54	58.54
12	安全评价费				37.11	37.11
四	预备费				2,572.50	2,572.50
1	基本预备费 5%				2,572.50	2,572.50
五	建设投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	15,402.31	64,187.82

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
六	建设期利息				2,680.33	2,680.33
六	项目总投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	18,082.64	66,868.15

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	56,692.56	13,084.31	1,987.71	-	71,764.57
1	建筑工程	54,745.68	6,621.20	-	-	61,366.88
1.1	住宅	32,347.98	3,965.91			36,313.89
1.2	幼儿园	-146.00	146.00			-
1.3	商业	1,175.92	86.89			1,262.81
1.4	配套服务施设	1,067.58	76.86			1,144.44
1.5	附属设施	80.95	25.05			106.00
1.6	地下建筑工程	20,219.26	2,320.49			22,539.74
2	设备购置	-	496.93	1,987.71	-	2,484.63
2.1	电梯工程		305.80	1,223.20		1,529.01
2.2	其他设备费		191.13	764.50		955.63
3	室外工程	1,946.88	5,966.18	-	-	7,913.06
3.1	道路及硬化	1,080.70				1,080.70
3.2	绿化	676.94				676.94
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		5,966.18			5,966.18
3.5	三通一平费用	99.24				99.24
二	拆迁补偿费用	-		-	7,465.50	7,465.50
1	拆迁奖励				1,342.50	1,342.50
2	人口奖励				3,768.00	3,768.00
3	周转金				2,355.00	2,355.00
三	其他费用				3,346.93	3,346.93
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				235.89	235.89
3	场地准备及临时设施费				574.12	574.12
4	前期咨询费				35.97	35.97
5	工程设计费				892.39	892.39

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
6	工程监理费				745.05	745.05
7	招标代理服务费				81.77	81.77
8	施工图审查费				58.97	58.97
9	工程造价咨询费				233.78	233.78
10	环境影响咨询费				46.80	46.80
11	检验监测费				86.12	86.12
12	安全评价费				54.59	54.59
四	预备费				3,755.58	3,755.58
1	基本预备费 5%				3,755.58	3,755.58
五	建设投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	14,568.01	86,332.58
六	建设期利息				4,080.00	4,080.00
六	项目总投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	18,648.01	90,412.58

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	39,166.72	11,318.78	1,577.46	-	52,062.97
1	建筑工程	37,932.59	6,475.20	-	-	44,407.79
1.1	住宅	22,794.64	3,965.91			26,760.55
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	2,495.57	86.89			2,582.46
1.4	配套服务施设	531.94	76.86			608.80
1.5	附属设施	104.37	25.05			129.42
1.6	地下建筑工程	12,006.07	2,320.49			14,326.56
2	设备购置	-	394.37	1,577.46	-	1,971.83
2.1	电梯工程		225.35	901.41		1,126.76
2.2	其他设备费		169.01	676.06		845.07
3	室外工程	1,234.13	4,449.22	-	-	5,683.35
3.1	道路及硬化	607.54				607.54
3.2	绿化	468.38				468.38
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		4,449.22			4,449.22
3.5	三通一平费用	68.21				68.21

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
二	拆迁补偿费用	-		-	8,595.90	8,595.90
1	拆迁奖励				4,767.90	4,767.90
2	周转金				3,828.00	3,828.00
三	其他费用				2,823.24	2,823.24
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				171.13	171.13
3	场地准备及临时设施费				416.50	416.50
4	前期咨询费				26.09	26.09
5	工程设计费				855.65	855.65
6	工程监理费				644.64	644.64
7	招标代理服务费				59.32	59.32
8	施工图审查费				42.78	42.78
9	工程造价咨询费				169.60	169.60
10	环境影响咨询费				33.95	33.95
11	检验监测费				62.48	62.48
12	安全评价费				39.60	39.60
四	预备费				2,744.31	2,744.31
1	基本预备费 5%				2,744.31	2,744.31
五	建设投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	14,163.45	66,226.42
六	建设期利息				2,742.66	2,742.66
六	项目总投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	16,906.12	68,969.08

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	14,941.81	8,705.49	669.59	-	24,316.90
1	建筑工程	14,375.92	6,475.20	-	-	20,851.12
1.1	住宅	8,267.05	3,965.91			12,232.96
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	1,667.93	86.89			1,754.82
1.4	配套服务施设	155.94	76.86			232.80
1.5	附属设施	47.49	25.05			72.54

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.6	地下建筑工程	4,237.51	2,320.49			6,558.00
2	设备购置	-	167.40	669.59	-	836.99
2.1	电梯工程		103.01	412.06		515.07
2.2	其他设备费		64.38	257.54		321.92
3	室外工程	565.89	2,062.90	-	-	2,628.79
3.1	道路及硬化	259.22				259.22
3.2	绿化	215.37				215.37
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		2,062.90			2,062.90
3.5	三通一平费用	31.30				31.30
二	拆迁补偿费用	-		-	5,771.86	5,771.86
1	拆迁奖励				4,120.00	4,120.00
2	周转金				1,651.86	1,651.86
三	其他费用				1,479.32	1,479.32
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				79.93	79.93
3	场地准备及临时设施费				194.54	194.54
4	前期咨询费				12.19	12.19
5	工程设计费				399.65	399.65
6	工程监理费				301.09	301.09
7	招标代理服务费				27.71	27.71
8	施工图审查费				19.98	19.98
9	工程造价咨询费				79.21	79.21
10	环境影响咨询费				15.86	15.86
11	检验监测费				29.18	29.18
12	安全评价费				18.50	18.50
四	预备费				1,289.81	1,289.81
1	基本预备费 5%				1,289.81	1,289.81
五	建设投资	14,941.81	8,705.49	669.59	8,540.99	32,857.89
六	建设期利息				1,200.48	1,200.48
六	项目总投资	14,941.81	8,705.49	669.59	9,741.47	34,058.37

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务施设	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06
3	场地准备及临时设施费				262.99	262.99
4	前期咨询费				16.48	16.48
5	工程设计费				540.28	540.28
6	工程监理费				407.04	407.04
7	招标代理服务费				37.46	37.46
8	施工图审查费				27.01	27.01
9	工程造价咨询费				107.09	107.09
10	环境影响咨询费				21.44	21.44
11	检验监测费				39.45	39.45

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
12	安全评价费				25.01	25.01
四	预备费				1,738.39	1,738.39
1	基本预备费 5%				1,738.39	1,738.39
五	建设投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	9,704.68	42,578.67
六	建设期利息				1,932.34	1,932.34
六	项目总投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	11,637.02	44,511.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资为 396,619.10 万元，资金来源为：财政资金投入 141,319.10 万元，申请地方政府专项债资金 255,300.00 万元。项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政预算资金	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
2.债务资金	专项债券资金	255,300.00	-	-	255,300.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	255,300.00		-	255,300.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		305,300.00	50,000.00	41,319.10	396,619.10
占比		76.98%	12.61%	10.42%	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比35.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额255,300.00万元。其中：长垣市严小张棚户区改造项目计划使用55,000.00万元；长垣市司坡棚户区改造项目计划使用43,000.00万元；长垣市庞相如棚户区改造项目计划使用60,000.00万元；长垣市东郭庄棚户区改造项目计划使用44,000.00万元；长垣市牛店棚户区改造项目计划使用22,300.00万元；长垣市张寨棚户区改造项目计划使用31,000.00万元。

2022年度申请255,300.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5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		255,300.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第2年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第3年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第4年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第5年	255,300.00		255,300.00	-	4.50%	11,488.50	266,788.50
合计		255,300.00	255,300.00			57,442.50	312,742.50

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.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.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申请人造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地项目的收入价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

8.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。项目建设单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目运营单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公

司根据项目建设的资金使用计划提交长垣市南蒲街道办事处审批，财政局根据长垣市南蒲街道办事处审批通过的付款申请将债券资金拨付至长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，再由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，长垣市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，长垣市财政局根据长垣市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

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 2,617.00 亩，规划为居住用地。

序号	项目名称	拟出让土地面积
1	长垣市牛店棚户区改造项目	280.00
2	长垣市张寨棚户区改造项目	385.00
3	长垣市严小张棚户区改造项目	368.00
4	长垣市司坡棚户区改造项目	685.00
5	长垣市南蒲街道长垣市庞相如棚户区改造项目	414.00
6	长垣市东郭庄棚户区改造项目	485.00
合计		2,617.00

本项目地块所处位置距离长垣市城市中心区较近，土地升值潜力大，该留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南；留晖大道、亿隆大道、S220 线、山海大道均为已建成投入使用的市政道路，已具备供水、排水、电力、通信、燃气、热力等市政基础设施供给条件。内外交通发达。交通便利、通达性好，周围毗邻城市道

路，整个安置区被编织在便捷的交通网络之中。附近配套设施完善，方便居民生活。因此本项目土地出让收入具有可实现性。

（2）出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
1	2021/11/3	4107282021B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	4107282021B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	4107282021B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	4107282021B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	4107282022B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	94.84	19,631.96	207.00
6	2021/8/24	4107282021B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）							263.18

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按263.18万元/亩进行测算。

（3）增长率

根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格

上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照 2.10%的平均增长率逐年递增。

经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-5 年出让：第 3-4 年分别每年出让用地面积的 30.00%，第 5 年出让用地面积的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
面积/亩	785.10	785.10	1,046.80	2,617.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

其中：长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
面积/亩	84.00	84.00	112.00	280.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
面积/亩	115.50	115.50	154.00	385.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
面积/亩	205.50	205.50	274.00	685.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
面积/亩	124.20	124.20	165.60	414.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
面积/亩	145.50	145.50	194.00	485.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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	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 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金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）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	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 2.00%提取。
保障性安居工程资金	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》

类型	征收标准
	（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	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》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《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），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《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）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准并且考虑本项目土地收储成本，按照 100 万元/亩进行测算。土地出让项目现金流出如下：

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	22,768.43	23,220.65	31,576.41	77,565.49
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	392.55	392.55	523.40	1,308.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	837.44	837.44	1,116.59	2,791.47

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	22,821.20	23,635.16	32,621.50	79,077.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
3.成本合计	万元	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35

长垣市牛店棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,436.06	2,484.44	3,378.45	8,298.95
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
农业土地开发资金	25 元/平方米*30%	42.00	42.00	56.00	140.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
土地开发费用	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
新增建设用地土地有偿使用费	16 元/平方米	89.60	89.60	119.47	298.67
2.土地收益提取各类资金	万元	2,441.70	2,528.80	3,490.26	8,460.76
教育资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
3.成本合计	万元	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71

长垣市张寨棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,349.59	3,416.11	4,645.37	11,411.07
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	57.75	57.75	77.00	192.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	123.20	123.20	164.27	410.67
2.土地收益提取各类资金	万元	3,357.34	3,477.08	4,799.12	11,633.54
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
3.成本合计	万元	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61

长垣市严小张棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,201.66	3,265.26	4,440.25	10,907.17
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	55.20	55.20	73.60	184.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	117.76	117.76	157.01	392.53

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	3,209.10	3,323.56	4,587.20	11,119.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
3.成本合计	万元	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03

长垣市司坡棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	5,959.65	6,078.01	8,265.13	20,302.79
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	102.75	102.75	137.00	342.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	219.20	219.20	292.27	730.67
2.土地收益提取各类资金	万元	5,973.44	6,186.50	8,538.68	20,698.62
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
3.成本合计	万元	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

长垣市庞相如棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,601.88	3,673.42	4,995.28	12,270.58
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	62.10	62.10	82.80	207.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	132.48	132.48	176.64	441.60
2.土地收益提取各类资金	万元	3,610.24	3,739.00	5,160.60	12,509.84
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
3.成本合计	万元	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42

长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	4,219.59	4,303.41	5,851.93	14,374.93
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	72.75	72.75	97.00	242.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	155.20	155.20	206.93	517.33

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	4,229.38	4,380.22	6,045.64	14,655.24
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
3.成本合计	万元	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17

（五）净收益分析

本项目预计总收入扣除总成本后的项目总收益为 578,011.37 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
项目成本	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35
项目收益	169,794.71	173,050.70	235,165.96	578,011.37

（1）长垣市牛店棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
项目成本	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71
项目收益	18,166.80	18,515.16	25,161.05	61,843.01

（2）长垣市张寨棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
项目成本	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61
项目收益	24,979.34	25,458.36	34,596.43	85,034.13

（3）长垣市严小张棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
项目成本	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03
项目收益	23,876.38	24,334.22	33,068.81	81,279.41

（4）长垣市司坡棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
项目成本	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41
项目收益	44,443.78	45,296.04	61,554.71	151,294.53

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
项目成本	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42
项目收益	26,860.91	27,376.00	37,202.41	91,439.32

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
项目成本	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17
项目收益	31,467.50	32,070.92	43,582.55	107,120.97

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正

值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金					
经营活动收入	734,654.72		215,384.34	219,906.51	299,363.87
经营活动支出（含税费）	156,643.35		45,589.63	46,855.81	64,197.91
经营活动产生的现金净额	578,011.37		169,794.71	173,050.70	235,165.96
二、投资活动产生的现金					
建设成本支出	396,619.10	396,619.10			
投资活动产生的现金净额	-396,619.10	-396,619.10			
三、融资活动产生的现金					
财政资金	100,000.00	100,000.00			
债券资金	255,300.00	255,300.00			
银行借款	-				
偿还债券本金	255,300.00				255,300.00
偿还银行借款本金	-				
支付债券利息	34,465.50		11488.50	11488.50	11488.50
支付银行借款利息	-				
融资活动产生的现金净额	65,534.50	355,300.00	-11,488.50	-11,488.50	-266,788.50
四、净现金流量	288,245.87		158,306.21	161,562.20	-31,622.54
五、累计现金流量	288,245.87		158,306.21	319,868.41	288,245.87

（六）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 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.85 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		11,488.50	11,488.50	
第 2 年		11,488.50	11,488.50	
第 3 年		11,488.50	11,488.50	169,794.71
第 4 年		11,488.50	11,488.50	173,050.70
第 5 年	255,300.00	11,488.50	266,788.50	235,165.96
合计	255,300.00	57,442.50	312,742.50	578,011.37
本息覆盖倍数	1.85			

（八）敏感性分析

当项目收入、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5.00%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1.00，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5.00%	成本上升 5.00%
债券本金	255,300.00	255,300.00	255,300.00
债券本息合计	312,742.50	312,742.50	312,742.50
项目收益	578,011.37	541,278.63	570,179.20
覆盖倍数	1.85	1.73	1.82

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 578,011.37 万元，应付债券本金及利息合计 312,742.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.85 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。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。

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，为长垣市牛店棚户区改造等六个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：

二〇二二年三月十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	刘方微
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1985-11-23
工作单位 Working unit	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.	410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

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 /y 12 月 /m 03 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055388559

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗川

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1990-11-03

工作单位 Working unit 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

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信综字（2020）第 090432 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年十一月五日

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 6
五、项目收益情况 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营收入分析 8
（三）项目运营成本分析 11
（四）净收益分析 14
（五）本息覆盖倍数 16
六、总体评价结果 16
七、使用限制 16

焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信综字（2020）第 090432 号

我们接受委托，对焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房建设项目（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，了解焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。焦作市中站区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。我们的责任是根据焦作市中站区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焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房建设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。

本专项咨询报告仅供本项目申请本次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。

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11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焦作市中站区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”	指焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房建设项目

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

本项目建设地点位于中站区怡光路以西、影视路以南。

2.建设规模与内容

根据焦作市中站区发展和改革委员会《关于焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房项目可行性研究报告的批复》（中区发改〔2018〕12号），本项目主要建设内容和规模：主要为焦作西部产业集聚区内居民的拆迁，拆迁770余户、4400余人，拆迁面积约14万平方米。拆迁安置后，可腾出工业用地约1870亩。拟建项目规划用地面积74,590.00平方米（约合111.88亩），总建筑面积230,980.65平方米，其中，地上建筑面积169,127.65平方米（包括：住宅建筑面积159,921.85平方米，商业建筑面积5,937.78平方米，社区公共服务用房建筑面积360.00平方米，幼儿园建筑面积2,608.02平方米，门岗房300.00平方米），地下建筑面积61,853.00平方米。小区容积率2.27，建筑密度18.55%，绿地率30%，居住户数1544户，机动车停车位1544辆。项目由13栋17层住宅楼、2栋11层住宅楼、4栋9层住宅楼、2层商业楼、2栋6层住宅楼、1栋主体3层、局部1层幼儿园用房、2栋2层商业裙房、门岗房、地下车库、地面停车位及室外景观、道路、绿化、给排水、供电、消防、燃气等配套设施组成。

（二）项目建设周期

本项目建设期为36个月，已于2018年8月开工，由于大气污染防控政策影响施工进度预计完工日期2022年4月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 78,835.00 万元，其中：工程费用 52,017.00 万元，工程建设其他费用 17,184.00 万元（其中，征地费用为 1,264.00 万元，拆迁补偿及过渡费 13,860.00 万元），预备费 4,844.00 万元，建设期利息 4,790.00 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计（万元）
1	**工程费用**	
1.1	建筑面积	44,154.00
1.1.1	高层住宅建筑面积	29,170.00
1.1.2	多层住宅建筑面积	959.00
1.1.3	商业用房建筑面积	1,009.00
1.1.4	社区服务用房建筑面积	68.00
1.1.5	幼儿园建筑面积	469.00
1.1.6	门岗房建筑面积	45.00
1.1.7	地下建筑面积	12,433.00
1.1.7.1	地下人防工程	3,432.00
1.1.7.2	非地下人防工程	9,001.00
1.2	设备费	3,200.00
1.3	室外总体工程	4,662.00
1.3.1	室外供电	1,548.00
1.3.2	室外给排水及消防	624.00
1.3.3	燃气	307.00
1.3.4	供暖	924.00
1.3.5	道路、人行道、地面停车位	576.00
1.3.6	景观绿化	336.00
1.3.7	与室外市政管网的连接费用	200.00
1.3.8	其他	149.00

	小计	**52,017.00**
2	**工程建设其它费用**	
2.1	征地及拆迁费用	15,124.00
2.1.1	征地费用	1,264.00
2.1.2	拆迁补偿及过度费用	13,860.00
2.2	前期工作费	130.00
2.3	建设单位管理费	392.00
2.4	勘察费	58.00
2.5	设计费	439.00
2.6	工程监理费	299.00
2.7	施工图审查费	23.00
2.8	工程造价咨询费	97.00
2.9	环境影响评价费	5.00
2.10	避雷检测费	46.00
2.11	消防检测费	46.00
2.12	高可靠增加费	68.00
2.13	招标代理费	41.00
2.14	场地准备及临时设施费	130.00
2.15	地震安全性评价费	69.00
2.16	室内环境检测费	46.00
2.17	工程保险费	156.00
2.18	氡气检测费	15.00
	小计	**17,184.00**
3	**预备费**	
3.1	基本预备费	**4,844.00**
4	**建设期利息**	**4,790.00**
	总计	**78,835.00**

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，申请债券资金63,000.00万元，财政资金安排15,835.00万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目	已投入	2022年度	合计
1	财政投入	3,176.30	12,658.70	**15,835.00**
2	专项债券资金	8,900.00	54,100.00	**63,000.00**
合计		**12,076.30**	**66,758.70**	**78,835.00**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额63,000.00万元，其中，已于2019年申请8,900.00万元，计划2022年度申请54,100.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5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。

焦作市中站区房产管理中心于2019年就焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房建设项目申请专项债券资金8,900.00万元，其中3,900.00万元利率为3.33%，3,800.00万元利率为3.34%，1,200.00万元利率为3.18%，期限均为5年，此次应还本付息情况表将其纳入测算范围。

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期新增本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	已申请债券利率①	已申请债券利率②	已申请债券利率③	拟申请债券利率	应付利息	偿还本息合计
2021	8,900.00	54,100.00		63,000.00	3.33%	3.34%	3.18%	4.50%	2,729.45	**2,729.45**
2022	63,000.00			63,000.00	3.33%	3.34%	3.18%	4.50%	2,729.45	**2,729.45**
2023	63,000.00		8,900.00	54,100.00	3.33%	3.34%	3.18%	4.50%	2,729.45	**11,629.45**
2024	54,100.00			54,100.00	3.33%	3.34%	3.18%	4.50%	2,434.50	**2,434.50**
2025	54,100.00		54,100.00					4.50%	2,434.50	**56,534.50**
合计		**54,100.00**	**63,000.00**						**13,057.35**	**76,057.35**

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本项目债券存续期 5 年，建设期为 36 个月，已于 2018 年 8 月开工，预计完工日期 2022 年 4 月。为便于测算，项目运营期为本次申请债券存续期的第 2 年至第 5 年。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入、商业用房出售收入、停车位出售收入、停车位出租收入以及幼儿园用房出租收入作为债券还款资金来源。

A）土地出让收入

本项目相应地块位于中站区，土地出让价格参考编号为 JGT201810 号的临近地块公开挂牌价格，经查询焦作市中站区 JGT201810 号的地块公开挂牌情况为：

宗地编号	土地坐落	出让面积（亩）	土地用途	使用年限（年）	起挂价（万元）
JGT201810 号	中站区雪莲路南侧、经四路西侧	40.95 亩	工业	50	1,022.00

焦作市中站区棚户区改造项目可出让的地块面积如下表：

地块位置	占地面积（亩）	可出让面积（亩）	土地性质	使用年限（年）
东冯封村	950	950	四类工业用地	50
西冯封村	920	920	四类工业用地	50

根据焦作市自然资源和规划局公布的国土资源综合统计指标简析，焦作市综合地价增长率均为 8.81%。因此本项目以每年 8.81%增长率预测本项目计算期每年土地出让收入。综上，本项目土地出让单价为：

项目名称	**2021 年**	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
土地出让单价	49.68	54.06	58.82	64.00	69.64

B）其他收入

本项目其他收入来源包括商业用房出售、停车位出租出售、幼儿园用房出租。

1）商业用房出售

焦作市中站区商业用房销售价格为 7000 元/平方米-9000 元/平方米，如下表：

所在地址	建筑面积（㎡）	销售单价（元/㎡）
中站区怡光路 47 号楼	31.15	8,988.76
山阳区百大超市便利店	249.00	7,831.33
山阳区金山东方花园	214.00	9,345.79

本项目运营期第一年商业用房出售价格取周边同类项目价格中间数 8000 元/平方米作为测算基础，运营期第二年按照中站区人民政府公布的地区 GDP 数据，按照 9.00%的增长率测算，即 8,640.00 元/平方米。项目建成后，商业用房分四年销售，运营期第一年销售 30%，运营期

第二年销售 30%，运营期第三年销售 30%，运营期第四年销售 10%。本项目商业用房面积为 5,937.78 平方米。

2）停车位出售

项目停车位出售的基础价格，将根据项目周边区县停车位出售价格确定。本项目停车位以 12.00 万元每个车位为基准价格，随着基础设施的完善，中站区停车位销售价格还将进一步提升，故根据焦作市中站区已公布的 GDP 增长率数据，以 9.00%的增长率对各年度销售价格进行预测，本项目计算期内年停车位出售价格预测如下：

单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
停车位销售价格	13.08	14.26	15.54	16.94	18.46

项目建成后，本项目地下停车位为 1394 个，分两年销售，即计算期第 3 年出售 697 个，计算期第 4 年出售 697 个。

3）停车位出租

本项目对外出租的车位为地面停车位，地面停车位数量为 150 个。焦作市武陟县惠农苑小区停车收费价格为每个车位每年租金 1,500.00-2,000.00 元。考虑到本项目对外出租的车位为地面停车位，且为安置区，收费相较于其他地区应有所降低，谨慎起见，故将年租金定为 800 元/个。和悦小区项目地面停车位出租收入预计为每年 12.00 万元。

4）幼儿园用房出租

本项目幼儿园对外出租，根据项目设计，幼儿园面积为 2,608.02 平方米。下表为周边地区商用房出租价格：

所在地	建筑面积（平方米）	日租金（元/平方米）	年租金（元/平方米）

所在地	建筑面积（平方米）	日租金（元/平方米）	年租金（元/平方米）
修武县花筑氧吧酒店	2,500.00	0.72	262.80
修武县归园田居民宿	890.00	0.56	204.40
修武县北方之家民宿	1,600.00	0.42	153.30
修武县花筑漪澜小筑	1,200.00	0.83	302.95

根据周边区县商用房出租价格，谨慎起见，取最低的价格作为参考，年租金定为 150 元/平方米。和悦小区项目幼儿园用房出租收入为每年 39.12 万元。

（三）项目运营成本分析

A）项目政策性基金及费用计算依据

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〔2017〕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）农业土地开发基金：根据《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），农业土地开发基金按照规定的土地出让平均纯收益的 30%提取，中站区为每平方米 35 元，每亩收益为

35*666.7*30%=0.70 万元。

4）新增建设用地有偿使用费：《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），中站区为每平方米 24 元。

5）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，农田水利建设资金=（土地出让收入-农业土地开发基金-建设用地新增费用-拆迁补偿费用）*10%，和悦小区项目拆迁补偿费总计 13,860.00 万元，每年按照当年出让土地占可出让总面积的比例支付拆迁补偿费。

6）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，教育资金=（土地出让收入-农业土地开发基金-建设用地新增费用-拆迁补偿费用）*10%，和悦小区项目拆迁补偿费总计 13,860.00 万元，每年按照当年出让土地占可出让总面积的比例支付拆迁补偿费。

7）失地人员社保费：根据《焦作市被征地农民参加社会养老保险补贴办法》，市区失地人员社保费按 9,075.00 元/亩计算。

B）其他收入的成本费用

1）工资及福利费

本项目运营期内管理维护人员定员 10 人，运营期第一年人均工资按 50,000.00 元/年，福利费按照工资总额的 14.00%测算。根据焦作市中站区已公布的 GDP 增长率数据，以 9.00%的增长率对各年度人均工

资进行预测。

2）维护费用

结合同类项目运营情况及经验数据，本项目维护费用按照当年其他收入总额的1%计算。

3）税费

本项目除幼儿园出租收入、停车位出租、停车位出售外，安置房收入免交增值税。幼儿园出租收入、停车位出租、停车位出售增值税率按照9%测算，附加税按照增值税的12%进行测算。停车位出租以及幼儿园出租收入的房产税按照租金收入的12%计算。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	**净收益**	**6,900.24**	**17,631.49**	**19,204.01**	**10,538.97**	**37,803.67**	**92,078.38**
1.1	**腾出土地净收入**	**6,900.24**	**7,514.54**	**8,182.13**	**8,908.62**	**37,235.80**	**68,741.33**
1.1.1	**土地出让收入**	**9,290.16**	**10,109.22**	**10,999.34**	**11,968.00**	**52,090.72**	**94,457.44**
1.1.2	**应上交和提取的费用**	**2,389.92**	**2,594.68**	**2,817.21**	**3,059.38**	**14,854.92**	**25,716.11**
	国有土地收益基金	185.80	202.18	219.99	239.36	1,041.81	1,889.14
	上缴省级费用	278.70	303.28	329.98	359.04	1,562.72	2,833.72
	建设用地新增费	299.20	299.20	299.20	299.20	1,196.80	2,393.60
	失地人员社保费	169.70	169.70	169.70	169.70	678.81	1,357.61
	农业土地开发资金	130.90	130.90	130.90	130.90	523.60	1,047.20
	农田水利建设资金	662.81	744.71	833.72	930.59	4,144.23	7,316.06
	教育资金	662.81	744.71	833.72	930.59	4,144.23	7,316.06
1.2	**出售出租净收入**		**10,231.10**	**11,146.24**	**1,647.79**	**574.53**	**23,599.66**
1.2.1	**出售出租收入**		**11,415.41**	**12,435.82**	**1,744.24**	**666.29**	**26,261.76**

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
	商业用房出售收入		1,425.07	1,553.32	1,693.12	615.17	5,286.68
	幼儿园出租收入		39.12	39.12	39.12	39.12	156.48
	停车位出售		9,939.22	10,831.38			20,770.60
	停车位出租		12.00	12.00	12.00	12.00	48.00
1.2.2	**出售出租成本费用**		**1,184.31**	**1,289.58**	**96.45**	**91.76**	**2,662.10**
	工资及福利费		57.00	62.13	67.72	73.81	260.66
	维护费用		114.15	124.36	17.44	6.66	262.61
	税费		1,013.16	1,103.09	11.29	11.29	2,138.83

综上，债券存续期本项目可实现的预期收益为 92,078.38 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	净收益
和悦小区项目	6,900.24	17,631.49	19,204.01	10,538.97	37,803.67	92,078.38
合计	**6,900.24**	**17,631.49**	**19,204.01**	**10,538.97**	**37,803.67**	**92,078.38**

（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，债券存续期可实现的项目相关收益为92,078.38万元，计算的本息覆盖倍数为1.21。

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	
2021		2,729.45	2,729.45	6,900.24
2022		2,729.45	2,729.45	17,631.49
2023	8,900.00	2,729.45	11,629.45	19,204.01
2024		2,434.50	2,434.50	10,538.97
2025	54,100.00	2,434.50	56,534.50	37,803.67
合计	**63,000.00**	**13,057.35**	**76,057.35**	**92,078.38**
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，为焦作市中站区冯封棚户区（和悦小区）安置房建设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：

二〇二〇年十一月五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李变利

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-03-02

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

身份证号码 Identity card No. 410725198503020045

证书编号：No. of Certificate 110001620149

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 2010 年/y 07 月/m 12 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年8月30日 年/y 月/m 日/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘雁斌

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1992-11-22

工作单位 Working unit 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. 410823199211220093

370100010138

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

2018 年 /y 05 月 /m 18 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090057 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月十日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
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 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 8
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营方案 9
（三）项目运营收入分析 9
（四）项目运营成本分析 11
（五）净收益分析 13
（六）现金流分析 14
（七）本息覆盖倍数 14
（八）敏感性分析 16
六、总体评价结果 17
七、使用限制 17

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090057 号

我们接受委托，对濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市华龙区住房和城乡建设局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。我们的责任是根据濮阳市华龙区住房和城乡建设局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濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设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2022年2月10日出具的咨询报告
“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濮阳市华龙区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目

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

（一）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。

（二）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

本项目采用异地安置方式，安置区选址位于五村现址南侧，北至锦胡路，南至绿城路，茂名路两侧，占地面积435.6488亩。

2.项目参与主体

濮阳市华龙区住房和城乡建设局为本项目主管部门，濮阳市华龙区住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	濮阳市华龙区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114109026753622536
住所	河南省濮阳市江汉路东段
负责人	毕殿信
赋码机关	濮阳市华龙区机构编制委员会办公室

经查询平台，濮阳市华龙区住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据浙江五洲工程项目管理有限公司出具的《濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告》以及濮阳市华龙区发展和改革委员会《关于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建

设项目可行性研究报告的批复》（华龙发改〔2022〕10号），项目主要建设内容包括：小区内地上住宅455,597.71平方米、社区服务楼10,591.75平方米、幼儿园3,463.22平方米、垃圾站及公厕190平方米、门岗房59.15平方米、地下车库137,010.35平方米、地下储藏室43,697.38平方米、绿化102,298.36平方米、景观给水管道5,831.88米、铺装73,883.71平方米、给水管道5,763.22米、消防管道5,339.07米、污雨水工程24,782.53米、东西区公共供热管1,240.00米、一二次管网管道534.34米、燃气管道24,727 .00米、照明灯具341个、路灯408个、强弱电敷设57,862.82米等基础设施的建设工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期36个月，实际开工日期2021年1月，预计完工时间2023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211,051.22万元，其中：工程费用180,369.03万元，工程建设其他费用20,632.13万元（包含土地费用12,950.00万元），基本预备费2,850.06万元，建设期利息7,200.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用					**180,369.03**
（一）	地上建筑					125,463.79
1	安置房					125,463.78
1.1	土建工程					109,017.22
1.1.1	结构工程	65,786.26				65,786.26
1.1.2	装饰工程	43,230.97				43,230.97

序号	名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.2	安装工程					16,446.56
1.2.1	给排水工程		3,289.31			3,289.31
1.2.2	强电工程		6,578.63			6,578.63
1.2.3	暖通工程		3,289.31			3,289.31
1.2.4	消防工程		939.80			939.80
1.2.5	弱电工程		2,349.51			2,349.51
（二）	地下建筑					50,056.04
1	土建工程					46,984.01
1.1	结构工程	43,369.86				43,369.86
1.2	装饰工程	3,614.15				3,614.15
2	安装工程					3,072.03
2.1	给排水工程		361.42			361.42
2.2	强电工程		1807.08			1,807.08
2.3	暖通工程		271.06			271.06
2.4	消防工程		361.42			361.42
2.5	弱电工程		271.06			271.06
（三）	配套基础设施					4,849.20
3.1	绿化	1,534.48				1,534.48
3.2	景观给水管道	17.50	11.66	29.16		58.32
3.3	铺装	1,477.67				1,477.67
3.4	给水管道	20.75	13.83	34.58		69.16
3.5	消防管道	19.22	12.81	32.03		64.07
3.6	污雨水工程	52.04	34.70	86.74		173.48
3.7	东西区公共供热管	4.09	2.73	6.82		13.64
3.8	一二次管网管道	1.12	0.75	1.87		3.74
3.9	燃气管道	66.76	44.51	111.27		222.54
3.10	照明灯具		20.46	81.84		102.30
3.11	路灯		40.80	163.20		204.00
3.12	强弱电敷设	277.74	185.16	462.90		925.81
二	工程建设其他费用				20,632.13	20,632.13
1	土地成本				12,950.00	12,950.00

序号	名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
2	燃气配套费				845.82	845.82
3	项目建设管理费				793.76	793.76
4	项目前期工作咨询费				102.47	102.47
5	工程勘察费				721.48	721.48
6	工程设计费				2,428.15	2,428.15
7	建设工程监理费				1,272.40	1,272.40
8	招标代理服务费				74.48	74.48
9	工程造价咨询服务费				541.73	541.73
10	场地准备及临时设施费				901.85	901.85
三	基本预备费				2850.06	2850.06
四	建设期利息				7,200.00	7,200.00
五	总投资	159,472.61	19,886.01	1,010.42	30,682.19	211,051.22

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政预算资金	101,051.22	47.88%
	专项债券资金		
	小计	101,051.22	47.88%
2.债务资金	专项债券资金	110,000.00	52.12%
	银行贷款		
	小计	110,000.00	52.12%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计		
合计		211,051.22	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹

措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比47.88%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2021 年	2022 年	2023 年	金额
1.资本金	自有资金				
	财政预算资金	19,718.64	30,000.00	51,332.58	101,051.22
	专项债券资金				
	小计	19,718.64	30,000.00	51,332.58	101,051.22
2.债务资金	专项债券资金		50,000.00	60,000.00	110,000.00
	银行贷款				
	小计		50,000.00	60,000.00	110,000.00
3.其他资金	中央预算内投资				
	小计				
合计		19,718.64	80,000.00	111,332.58	211,051.22
占比		9.34%	37.91%	52.75%	100%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 110,000.00 万元。其中，2022 年度申请使用 50,000.00 万元，2023 年度申请使用 60,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。债券还本付息表如下：

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	还本付息合计
第 1 年		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 2 年	50,000.00	60,000.00		110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 3 年	11,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 4 年	11,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 5 年	11,000.00		50,000.00	60,000.00	4.50%	4,950.00	54,950.00
第 6 年	6,000.00		60,000.00		4.50%	2,700.00	62,700.00
合计		110,000.00	110,000.00			24,750.00	134,750.00

五、经营现金流分析

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 6 年，基于谨慎性原则，从债券存续期第 3 年开始测算收益。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位均为濮阳市华龙区住房和城乡建设局，濮阳盛基置业有限公司负责项目的建设与运营，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给濮阳市华龙区住房和城乡建设局。项目运营期内，濮阳市华龙区住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

（1）拟出让面积

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过项目改造实施用地范围内地块用于可出让土地，面积共 1,350.00 亩，均为城镇住宅用地。根据当地实际情况需要，计划 2024 年出让 250 亩（位置：卫都大道南、锦胡路北、东胜路西、文明路东和卫都大道南、锦胡路北、文明路东，孟轲街西），2025 年出让 400.00 亩（位置：大庆路东、卫都大道南、锦胡路北、茂名路西和绿城路北、曙光路西、大庆路东、锦胡路南），2026 年出让 300.00 亩（位置：卫都大道北、孟轲街南、

茂名路东、孟轲街西），2027 年 400.00 亩（位置：孟轲街北、茂名路东、文化路西、龙泽大街南）。

（2）出让价格

参考中国土地市场网濮阳市近两年城镇住宅-普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅-普通商品住房用地的基础地价为 280.00 万元/亩。

位置	用途	亩数	成交价(万元）	单价（万元/亩）
濮阳市森迪亚置业有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	93.20	33,193.33	356.14
濮阳市中悦置业有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	97.06	24,213.26	249.47
濮阳市万盛达房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	52.16	16,580.42	317.87
濮阳市万盛达房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	39.03	10,784.35	276.33
濮阳市城市发展投资有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	124.77	52,110.63	417.67
平均值		406.22	136,881.99	336.97

（3）土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第 1 年（2022 年）	280.00
第 2 年（2023 年）	282.52

项目	单价（万元/亩）
第 3 年（2024 年）	285.06
第 4 年（2025 年）	287.63
第 5 年（2026 年）	290.22
第 6 年（2027 年）	292.83

结合濮阳市的基本情况，本项目可出让土地拟于 2024 年出让 250 亩，2025 年出让 400 亩，2026 年出让 300 亩，2027 年 400 亩。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
2024	285.06	250.00	71,265.67
2025	287.63	400.00	115,051.30
2026	290.22	300.00	87,065.07
2027	292.83	400.00	117,131.54
合计		1,350.00	390,513.58

（四）项目运营成本分析

本项目运营成本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：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	41.00 元/平方米*30%
保障房建设基金	按照土地出让收入的 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，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
上缴省财政费用	2,137.97	3,451.54	2,611.95	3,513.95	11,715.41
农业土地开发基金	205.00	328.00	246.00	328.00	1,107.00
国有土地收益基金	1,425.31	2,301.03	1,741.30	2,342.63	7,810.27
保障性安居工程资金	2,137.97	3,451.54	2,611.95	3,513.95	11,715.41
教育资金	6,535.94	10,551.92	7,985.39	10,743.30	35,816.55
农田水利建设资金	6,535.94	10,551.92	7,985.39	10,743.30	35,816.55
合计	18,978.13	30,635.95	23,181.98	31,185.13	103,981.19

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

运营收益表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 3 年	71,265.67	18,978.13	52,287.54
第 4 年	115,051.30	30,635.95	84,415.35
第 5 年	87,065.07	23,181.98	63,883.09
第 6 年	117,131.54	31,185.13	85,946.41
合计	390,513.58	103,981.19	286,532.39

（六）现金流分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 2021 年	第 2022 年	第 2023 年	第 2024 年	第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	390,513.58				71,265.67	115,051.30	87,065.07	117,131.54
经营活动支出（含税费）	103,981.19				18,978.13	30,635.95	23,181.98	31,185.13
经营活动产生的现金净额	286,532.39			-	52,287.54	84,415.35	63,883.09	85,946.41
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	211,051.22	19,718.64	80,000.00	111,332.58				
投资活动产生的现金净额	-211,051.22	-19,718.64	-80,000.00	-111,332.58				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	101,051.22	19,718.64	30,000.00	51,332.58				
债券资金	110,000.00		50,000.00	60,000.00				
银行借款								
偿还债券本金	110,000.00						50,000.00	60,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	17,550.00				4,950.00	4,950.00	4,950.00	2,700.00
支付银行借款利息	-							

年度	合计	第 2021 年	第 2022 年	第 2023 年	第 2024 年	第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年
融资活动产生的现金净额	83,501.22	19,718.64	80,000.00	111,332.58	-4,950.00	-4,950.00	-54,950.00	-62,700.00
四、净现金流量	158,982.39				47,337.54	79,465.35	8,933.09	23,246.41
五、累计现金流量	158,982.39				47,337.54	126,802.89	135,735.98	158,982.39

（七）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 286,532.39 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.13 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		2,250.00	2,250.00	
第 2 年		4,950.00	4,950.00	
第 3 年		4,950.00	4,950.00	52,287.54
第 4 年		4,950.00	4,950.00	84,415.35
第 5 年	50,000.00	4,950.00	54,950.00	63,883.09
第 6 年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	85,946.41
合计	110,000.00	24,750.00	134,750.00	286,532.39
本息覆盖倍数	2.13			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
债券本息合计	134,750.00	134,750.00	134,750.00	135,987.50
项目收益	286,532.39	267,006.71	281,333.33	286,532.39
覆盖倍数	2.13	1.98	2.09	2.11

六、总体评价结果

经测算，在濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 286,532.39 万元，应付债券本金及利息合计 134,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.13 倍。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。

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，为濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设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　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二二年二月十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 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

台前县前街村等3个城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第051801号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场B座2405室

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目　录

摘　要.....2

正　文.....3

一、项目概况.....3

二、审批情况.....3

三、投资估算及资金筹措方式.....4

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况.....4

五、项目收益预测编制说明.....9

六、评价结论.....11

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章.....11

附件目录.....12

台前县前街村等3个城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕第051801号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受台前县住房和城乡建设局的委托，对台前县前街村等3个城中村改造项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的台前县前街村等3个城中村改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

台前县前街村等3个城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2020〕051801号

正 文

河南省中评资产评估有限公司接受台前县住房和城乡建设局的委托，对台前县前街村等3个城中村改造项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

该项目涉及台前县前街村、后街村、西街村城中村改造，总拆迁户数907户，总拆迁人数2602人，拆迁房屋总建筑面积162184平方米，项目占地面积136.61亩，安置套数1930套，总建筑面积224764平方米，同步建设安置区内其他配套设施。其中：1、前街村实行实物安置，该项目拆迁户数313户，拆迁人数900人，拆迁房屋建筑面积55798平方米，安置区项目占地面积47.25亩，安置套数664套，建筑面积77627.8平方米，同步建设安置区内其他配套设施；2、后街村实行实物安置，该项目拆迁户数295户，拆迁人数952人，拆迁房屋建筑面积52941平方米，安置区项目占地面积49.98亩，安置套数630套，建筑面积72720平方米，同步建设安置区内其他配套设施；3、西街村实行实物安置，该项目拆迁户数299户，拆迁人数750人，拆迁房屋建筑面积53445平方米，安置区项目占地面积39.38亩，安置套数636套，建筑面积74416.2平方米，同步建设安置区内其他配套设施。

二、审批情况

台前县前街村等3个城中村改造项目已获得相关部门的批准，具体如下：

1、河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2017年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫保安居办〔2016〕66号）；

2、台前县国土资源局文件《关于台前县后街村棚户区安置项目用地的预审意见》（台国土资〔2017〕102号）；

3、台前县国土资源局文件《关于台前县西街村棚户区安置项目用地的预审意见》（台国土资〔2017〕104号）；

4、台前县国土资源局文件《关于台前县前街村棚户区安置项目用地的预审意见》（台国土资〔2017〕105号）；

5、台前县发展和改革委员会《关于台前县前街、后街、西街城中村改造项目可行性研究报告的批复》（台发改〔2018〕26号）。

三、投资估算及资金筹措方式

1、投资估算

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司编制的《台前县前街、后街、西街城中村改造项目可行性研究报告》，本项目总投资为78,319.93万元，其中安置房建设费用66,585.98万元，拆迁补偿费用8,855.19万元，建设期利息2,878.76万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	估算额（万元）	百分比
1	安置房建设费用	66,585.98	85.02%
2	拆迁补偿费用	8,855.19	11.31%
3	建设期利息	2,878.76	3.67%
4	工程总投资	78,319.93	100.00%

2、资金筹措方式

台前县前街村等3个城中村改造项目总投资为78,319.93万元，项目资金筹措方式为自筹资金（地方财政配套）及拟申请使用专项债券资金，其中自筹资金（地方财政配套）15,819.93万元，占总投资的20.20%；拟申请使用专项债券资金62,500.00万元，占总投资的79.80%。

具体见下表：

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比(%)
78,319.93	自筹资金（地方政府配套）	15,819.93	20.20%
	拟申请使用专项债券资金	62,500.00	79.80%
	合计	78,319.93	100.00%

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

1、拟申请使用专项债券应付本息情况

台前县前街村等3个城中村改造项目拟申请使用专项债券资金62,500.00万元，期限为5年，假设本项目拟申请使用的专项债券票面利率4.5%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券62,500.00万元还本付息情况合计表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	利息	本息合计
2020年	62,500.00			62,500.00	2,761.02	2,761.02
2021年		62,500.00		62,500.00	2,761.02	2,761.02
2022年		62,500.00		62,500.00	2,761.02	2,761.02
2023年		62,500.00		62,500.00	2,761.02	2,761.02
2024年		62,500.00	62,500.00	0.00	2,761.02	65,261.02
合计			62,500.00		13,805.10	76,305.10

2、项目可产生的净收益

（1）土地出让收入

拟申请使用专项债券还本付息通过土地出让收入实现，相应土地全部位于台前县，项目可供出让土地性质为商住用地。本次评估查询了台前县近三年商住用地3宗土地出让信息，参考其出让价格。根据该项目工程进度及专项债还本付息要求，假设债券存续期内前四年每年出让总可出让面积的4%，第五年出让总可出让面积的84%。

经查询台前县土地交易中心出让信息，选取2017-2019年项目周边地块商住用地3宗，本次评价商住用地出让价格参考下表3宗土地挂牌情况进行预测：

商住用地价格预测表

序号	地块	占地面积（㎡）	挂牌总地价（万元）	土地性质	土地价格（元/㎡）
1	经四路东、纬四路南、经三路西、纬五路北	69,933.34	11,792.00	商住用地	1,686.18
2	经六路东侧，张塘坊安置区南侧	12,395.43	3,335.00	商住用地	2,690.51
3	经五路东、纬四路南、经四路西、纬五路北	58,976.19	9,877.00	商住用地	1,674.74
4	平均地价（元/㎡）				2,017.14
5	平均地价（万元/亩）				134.48

结合上表预测土地价格及各年度土地出让规模，现预测债券存续期各年度土地出让收入情况如下：

①假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的100%，即增幅8.32%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

台前县前街村等3个城	项目	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	商住用地单价（万元/亩）		145.67	157.78	170.91	185.13	200.54
	当年出让面积（亩）	737.16	29.49	29.49	29.49	29.49	619.21

中村改造项目	项目土地出让收入（万元）	143,620.47	4,295.15	4,652.50	5,039.59	5,458.88	124,174.34

②假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的90%，即增幅7.49%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

台前县前街村等3个城中村改造项目	项目	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	商住用地单价（万元/亩）		144.55	155.37	167.00	179.51	192.95
	当年出让面积（亩）	737.16	29.49	29.49	29.49	29.49	619.21
	项目土地出让收入（万元）	138,539.06	4,262.16	4,581.31	4,924.35	5,293.09	119,478.16

③假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的80%，即增幅6.66%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

台前县前街村等3个城中村改造项目	项目	合计	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	商住用地单价（万元/亩）		143.43	152.97	163.16	174.02	185.60
	当年出让面积（亩）	737.16	29.49	29.49	29.49	29.49	619.21
	项目土地出让收入（万元）	133,606.96	4,510.66	4,810.89	5,131.10	114,925.15	4,510.66

（2）土地出让基金及费用

①假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的100%，即增幅8.32%，所对应的土地出让基金及费用如下：

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	土地出让基金及费用	万元	37,068.68	1,137.73	1,198.93	1,301.12	1,411.81	32,019.08
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	4,308.61	128.85	139.58	151.19	163.77	3,725.23
1.2	农业土地开发资金	25元/平方米*30%	368.58	14.74	14.74	14.74	14.74	309.61

1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,872.41	85.90	93.05	100.79	109.18	2,483.49
1.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	786.31	31.45	31.45	31.45	31.45	660.50
1.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	4,308.61	128.85	139.58	151.19	163.77	3,725.23
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	12,212.07	373.96	390.27	425.88	464.45	10,557.51
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	12,212.07	373.96	390.27	425.88	464.45	10,557.51

②假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的90%，即增幅7.49%，所对应的土地出让基金及费用如下：

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	土地出让基金及费用	万元	35,727.19	1,129.02	1,180.13	1,270.70	1,368.04	30,779.29
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	4,156.17	127.86	137.44	147.73	158.79	3,584.34
1.2	农业土地开发资金	25元/平方米*30%	368.58	14.74	14.74	14.74	14.74	309.61
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,770.78	85.24	91.63	98.49	105.86	2,389.56
1.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	786.31	31.45	31.45	31.45	31.45	660.50
1.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	4,156.17	127.86	137.44	147.73	158.79	3,584.34
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	11,744.59	370.93	383.72	415.28	449.20	10,125.46
1.7	农田水利建设	土地出让收益	11,744.59	370.93	383.72	415.28	449.20	10,125.46

	资金	的10%						

③假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的80%，即增幅6.66%，所对应的土地出让基金及费用如下：

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	土地出让基金及费用	万元	34,425.11	1,120.31	1,161.48	1,240.74	1,325.28	29,577.29
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	4,008.21	126.87	135.32	144.33	153.93	3,447.75
1.2	农业土地开发资金	25元/平方米*30%	368.58	14.74	14.74	14.74	14.74	309.61
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,672.14	84.58	90.21	96.22	102.62	2,298.50
1.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	786.31	31.45	31.45	31.45	31.45	660.50
1.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	4,008.21	126.87	135.32	144.33	153.93	3,447.75
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	11,290.83	367.89	377.22	404.84	434.30	9,706.59
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	11,290.83	367.89	377.22	404.84	434.30	9,706.59

（3）土地出让净收益

①假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的100%，即增幅8.32%，用于资金平衡土地相关净收益为106,551.79万元。

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	土地出让收入	143,620.47	4,295.15	4,652.50	5,039.59	5,458.88	124,174.34
2	土地出让基金及费用	37,068.68	1,137.73	1,198.93	1,301.12	1,411.81	32,019.08
3	土地出让净收益（1-2）	106,551.79	3,157.41	3,453.57	3,738.47	4,047.07	92,155.26

②假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的90%，即增幅7.49%，用于资金平衡土地相关净收益为102,811.88万元。

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	土地出让收入	138,539.06	4,262.16	4,581.31	4,924.35	5,293.09	119,478.16
2	土地出让基金及费用	35,727.19	1,129.02	1,180.13	1,270.70	1,368.04	30,779.29
3	土地出让净收益（1-2）	102,811.88	3,133.13	3,401.17	3,653.66	3,925.04	88,698.87

③假设土地价格增速以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的80%，即增幅6.66%，用于资金平衡土地相关净收益为99,181.85万元。

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	土地出让收入	133,606.96	4,229.16	4,510.66	4,810.89	5,131.10	114,925.15
2	土地出让基金及费用	34,425.11	1,120.31	1,161.48	1,240.74	1,325.28	29,577.29
3	土地出让净收益（1-2）	99,181.85	3,108.85	3,349.18	3,570.14	3,805.82	85,347.86

3、项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

经过测算，台前县前街村等3个城中村改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，项目土地于五年内出售完毕，项目以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.40倍；以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.35倍；以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.30倍。

表1-1:按以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第1年		2,761.02	2,761.02	3,157.41
第2年		2,761.02	2,761.02	3,453.57
第3年		2,761.02	2,761.02	3,738.47
第4年		2,761.02	2,761.02	4,047.07
第5年	62,500.00	2,761.02	65,261.02	92,155.26

合计	62,500.00	13,805.10	76,305.10	106,551.79
项目收益本息覆盖率	1.40			

表2-1:按以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第1年		2,761.02	2,761.02	3,133.13
第2年		2,761.02	2,761.02	3,401.17
第3年		2,761.02	2,761.02	3,653.66
第4年		2,761.02	2,761.02	3,925.04
第5年	62,500.00	2,761.02	65,261.02	88,698.87
合计	62,500.00	13,805.10	76,305.10	102,811.88
项目收益本息覆盖率	1.35			

表3-1:按以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第1年		2,761.02	2,761.02	3,108.85
第2年		2,761.02	2,761.02	3,349.18
第3年		2,761.02	2,761.02	3,570.14
第4年		2,761.02	2,761.02	3,805.82
第5年	62,500.00	2,761.02	65,261.02	85,347.86
合计	62,500.00	13,805.10	76,305.10	99,181.85
项目收益本息覆盖率	1.30			

五、项目收益预测编制说明

1、本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

2、本次评价以台前县前街村等3个城中村改造项目资本金全部到位为前提；

3、本次评价以台前县前街村等3个城中村改造项目按预计的项目工程实施进度为前提；

4、本次评价以台前县前街村等3个城中村改造项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即台前县前街村等3个城中村改造项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

5、本次评价以产权持有人所处区域和台前县前街村等3个城中村改造项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

6、本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

7、本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

8、由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的台前县前街村等3个城中村改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2017-2019年台前县GDP平均增速8.32%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师
张聪聪
11160018

资产评估师：

资产评估师
秦广杨
41200019

河南省中评资产评估有限公司

二〇二〇年五月十八日

附件目录

1. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2. 资产评估机构备案证明复印件；

3. 资产评估师职业资格登记卡。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称	河南省中评资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营） （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

2018 年 07 月 19 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省资产评估机构备案证明

根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，河南省中评资产评估有限公司已在河南省财政厅备案。备案后机构需持续符合以上法律和规章规定的有关条件。资产评估机构主要信息如下：

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：晏华

住　　所：郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

统一社会信用代码：91410105558345681W　　评估机构代码：41100005

首次备案公告号：豫财企〔2018〕3号　　首次备案日期：2016年12月1日

连续从业原批准文号：豫财企〔2010〕75号　　连续从业原批准日期：2010年7月12日

证明有效期：自2019年4月24日至2021年4月30日

查询网址：http://cx.cas.org.cn/

河南省财政厅

2019年4月24日

资产评估机构备案

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2019-06-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 张聪聪 11160018

打印日期：2020-01-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：秦广杨

性别：男

登记编号：41200019

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2020-04-13

年检信息：2020年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 秦广杨 41200019

打印日期：2020-04-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第058号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

目录

建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....1
建设项目收益与融资自求平衡专项评价说明.....3
一、项目概述.....3
（一）项目背景.....3
（二）基本情况.....4
（三）项目概况.....4
1.项目手续办理情况.....4
2.债券资金使用合规性.....5
3.项目投资估算.....5
二、评估分析.....6
（一）项目事前绩效评估.....7
1、项目实施的必要性、公益性、收益性.....7
2、项目建设投资合规性与项目成熟度.....7
3、项目资金来源和到位的可行性.....7
4、项目收入、成本、收益预测的合理性.....8
5、债券资金需求合理性分析.....8
6、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....8
7、绩效目标的合理性.....9
8、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....9
（二）资金充足性.....9
1.资金来源.....9
2.资本金安排.....9
3.融资计划.....10
4.应付本息情况.....10
5.项目收益与融资平衡测算.....10
（三）资金稳定性.....12
三、总体评估.....12

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第058号

我们接受委托作为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的审计机构，对许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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号一预测性财务信息的审核》,许昌市东城区城乡融合发展中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。

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

本专项评价供许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目申请使用债券资金及后续发行使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益预测表公允的反映了许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益覆盖债券还本付息情况。同时,我们查阅了委托人提供的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告》和《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目实施方案》以及有关的基础数据,通过测算,未发现《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告》和《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目实施方案》中关于项目收益的计算公式存在明显的偏差。

（本页无正文）

河南惠文联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年四月四日

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。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。

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度， 免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计 279 个项目。其中，许昌市区有 164 个（许昌县 38 个，魏都区 55 个，许昌市城乡一体化示范区 9 个，国家许昌经济技术开发区 9 个，东城区 39 个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目 1 个，市直企业 13 个），禹州市 50 个，长葛市 18 个，襄城县 23 个，鄢陵县 24 个。

自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划，并在 2021 年 11 月底前开工建设。

（二）基本情况

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东,项目红线占地面积 27543.00 ㎡(约 41.31 亩),绿线占地面积 21630.00 ㎡（约 32.44 亩）。

本项目总用地面积 21630.00 ㎡（绿线，约 32.44 亩），其中建筑占地面积 4624.49 ㎡，绿化面积 7635.39 ㎡，道路及硬化面积 9370.12 ㎡。总建筑面积 87252.00 ㎡，其中地上建筑面积 64467.00 ㎡；地下建筑面积 22785.00 ㎡。建筑密度 21.38%，容积率 2.98，绿地率 35.30%，机动车停车位 584 个。

项目建成后，可提供安置房 584 套。

本项目建设内容包括 7 栋 20F 框架-剪力墙结构的住宅楼。住宅建筑面积 61000.00 ㎡,配套公建建筑面积 3467.00 ㎡;地下建筑面积 22785.00 ㎡，其中地下停车场建筑面积 18785.00 ㎡，人防工程建筑面积 4000.00 ㎡。室外工程包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

本项目建设工期 36 个月，实际开工时间 2021 年 3 月，因扬尘管控、申请专项债券资金等影响，预计竣工时间 2024 年 12 月。

（三）项目概况

1.项目手续办理情况

根据许昌市城东区孙湾（61-2#地）安置小区项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得：

（1）2018 年 6 月 5 日许昌市东城区经济发展服务局批复的《关于许

昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告的批复》（许东经发[2018]33号）；

（2）2019年5月8日填报的《建设项目环境影响登记表》（备案号：20194110000300000021）；

（3）2022年3月15日许昌市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》；

（4）2021年6月10日许昌市自然资源和规划局颁发的《不动产权证》（产权证号：豫（2021）许昌市不动产权第0138537号）；

（5）项目勘察、设计、施工、监理招标文件及中标通知书等。

2.债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

3.项目投资估算

本项目计划总投资为79,708.83万元，其中安置房建设投资41,857.18万元（其中工程费用24,113.96万元，工程建设其他费用14,642.69万元，基本预备费3,100.53万元），安置费33,284.15万元，建设期利息4,567.50万元。详见表1：

表 1　　项目投资估算表　　单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占投资（%）
1	总投资	79,708.83	100
2	建设投资	41,857.18	52.51
2.1	工程费用	24,113.96	30.25
2.2	工程建设其他费用	14,642.69	18.37
2.3	基本预备费	3,100.53	3.89
3	安置费	33,284.15	41.76
4	建设期利息	4,567.50	5.73

二、评估分析

2017年财政部公布财预[2017]89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种;根据财政局公布财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对许昌市东城区孙湾（61-2#

地）安置小区项目专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险。本项目已按照财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，由建银工程咨询有限责任公司完成了本项目的事前绩效评估工作，评估结论为该建设项目属于财政预算资金应当予以支持项目，考虑地方财政财力有限，且本项目属于自身有收益的公益性项目，因此该项目发行地方政府专项债券合理、必要且可行的，提请列入2022年度财政专项债发行项目。

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，咨询公司采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法、文献分析法等评估方法在全面了解项目实施内容的基础上，将绩效评估资料分析及现场询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对专项债券资金申请及计划使用情况提出明确的意见和建议。

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

根据建银工程咨询有限责任公司出具的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目发行地方政府专项债券事前绩效评估报告》，本项目具有专项债项目所必须的实施必要性、公益性和收益性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设单位已经按照河南省人民政府196号令《河南省政府投资管理办法》的相关规定完成了项目建设的全部必要审批手续。项目建设完全合规，符合国家法律法规相关规定。

根据该项目实施情况和事前绩效评估报告，该项目实施的各项条件已经成熟，专项债资金到位后可以立即形成实物工作量。

3、项目资金来源和到位的可行性

项目建设单位的项目建设资金通过财政配套和发行地方政府专项债

券的方式予以解决，本项目具备发行政府专项债券所必备的发债条件，且项目建设单位已经进行了大量的前期准备工作，完成了开工前的审批事项，投入了项目必备的项目资本金，项目资金到位并发行成功具有较大的可能性。

4、项目收入、成本、收益预测的合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算本项目在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预期净收益为107,992.50万元，计算期内应付债券本金及利息合计71,745.00万元，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。

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。

5、债券资金需求合理性分析

项目的建设符合国家政策导向要求，可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，属于具有一定收益的公益性项目。考虑到许昌市东城区财政资金紧张，项目本身又能够实现自收益平衡，也属于地方政府专项债券重点支持领域，所以本项目通过发行地方政府专项债券筹集部分建设资金是合理的。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算，本项目收益预测及其依据的各项假设成立的前提下，债券存续期内本项目累计净收益107,992.50万元，存续期内应付债券本金及利息合计71,745.00万元，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。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。

因此，本项目的实施，不仅可以完全覆盖发行专项债券的本息，而且还会有一定的结余，保证了债券本息偿还的可行性。

7、绩效目标的合理性

本项目绩效目标合理性充分。本项目地方政府专项债券项目绩效目标申报表已纳入2022年专项债券发行实施方案。同时绩效目标与现实需求的匹配度较高，符合绩效指标的细化、量化原则，可监控性与可评价性都较高，因此，本项目的绩效目标合理性较强。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

关于债券本息偿付，由项目建设单位将在主管部门的监督下，按照偿付节点和期限，定时定期将偿付利息和本金支付至财政指定账户，保证组织好债券本息的到期支付，保证逐级向上级财政缴纳当期应当承担的还本付息资金。

项目建设单位建设不仅符合国家发展规划和大政方针，发展理念也符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划要求。项目实施单位申请发行地方政府专项债券合理、必要且可行，建议列入2022年度财政专项债发行项目。

（二）资金充足性

1.资金来源

本项目计划总投资79,708.83万元。其中：拟申请专项债券资金60,000.00万元，占总投资的75.27%；计划2022年度申请27,000.00万元，本次申请12,400.00万，占拟申请专项债券的20.67%；财政配套资金19,708.83万元，占总投资的24.73%。

2.资本金安排

根据专项债发行的相关要求和规定以及项目资金要求，本项目总投资79,708.83万元。其中：财政配套资金19,708.83万元，占总投资的

24.73%。

3.融资计划

该项目计划申请发行专项债券60,000.00万元。其中：2022年计划申请发行27,000.00万元，2023年计划申请发行21,000.00万元，2024年申请发行12,000.00万元。本次申请发行12,400.00万元。假设票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

4.应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额60,000.00万元。其中：计划2022年度申请27,000.00万元，本次申请发行12,400.00万元；假设债券票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

债券存续期间各年应还本付息情况详见表2：

表2：　　**各年应还本付息情况表**　　单位：万元

序号	年度	偿还债券本金	偿还债券利息	偿还本息合计
1	2022年		587.25	587.25
2	2023年		1,631.25	1,631.25
3	2024年		2,349.00	2,349.00
4	2025年		2,610.00	2,610.00
5	2026年	27,000.00	2,610.00	29,610.00
6	2027年	21,000.00	1,435.50	22,435.50
7	2028年	12,000.00	522.00	12,522.00
8	合计	60,000.00	11,745.00	71,745.00

5.项目收益与融资平衡测算

本项目的收入主要为纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。本项目共可腾出可出让土地495.00亩，土地性质为居住/商住用地。计算期

第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，两年出让完毕。土地出让收益情况如表3：

表3：　　项目收益测算表　　单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			1	2	3	4	5
1	土地出让收入	148,500.00				44,550.00	103,950.00
	出让比例	100.00%				30.00%	70.00%
	居住/商住出让价格					300.00	300.00
	腾出可出让土地亩数	495				148.5	346.5
2	土地出让税费	13,509.38				4,052.81	9,456.57
2.1	上缴省财政费用（3%）	4,455.00				1,336.50	3,118.50
2.2	国有土地收益资金（2%）	2,970.00				891.00	2,079.00
2.3	农业土地开发资金（20 元/㎡）	660.00				198.00	462.00
2.4	廉租住房保障资金（3%）	4,455.00				1,336.50	3,118.50
2.5	社保基金（8250 元/亩）	408.38				122.51	285.86
2.6	新增建设用地土地有偿使用费（14 元/㎡）	462.00				138.60	323.40
2.7	土地出让业务费（0.2 万元/亩）	99.00				29.70	69.30
3	土地出让收益（1-2）	134,990.62				40,497.19	94,493.43
4	教育资金（10%）	13,499.06				4,049.72	9,449.34
5	农田水利建设资金（10%）	13,499.06				4,049.72	9,449.34
6	土地出让净收入（3-4-5）	107,992.50				32,397.75	75,594.75

本项目总投资79,708.83万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内累计净收益107,992.50万元，应付债券本金及利息合计71,745.00万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖率及资金覆

盖倍数如下表 4 所示：

表 4: **项目收益与融资平衡测算表** 单位：万元

项目名称	债券存续期内累计净收益	应付债券本金及利息	本息资金覆盖倍数
许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目	107,992.50	71,745.00	1.51

（三）资金稳定性

本项目专项债券以土地出让收益为还本付息基础，本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。本项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目在债券本金偿还后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

三、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让所对应的充足、稳定的收益作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

统一社会信用代码
91410100764858285L

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　张金刚

经营范围　审计（包括：1.审查企业会计报表，出具审计报告；2.验证企业资本金，出具验资报告；3.办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告；4.法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2004年07月09日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

与原件核对无误

登记机关

2020年 12月 28日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010038

会计师事务所
执业证书

名　　称：河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张金刚

主任会计师：

经营场所：郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41000076

批准执业文号：豫财会[2004]57号

批准执业日期：2004年06月29日

原件校对无误

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年一月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张金刚

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-08-01

工作单位 Working unit 河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 412902197908015336

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=8858452537663836226987917556432

与原件核对无误

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）
4101050240963

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055407

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　刘晴晴

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1992-03-12

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　412826199203123921

河南省注册会计师事务所合伙人联合会 4101050240932

与原件核对无误

证书编号：No. of Certificate　110001620406

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　2021 年/y 07 月/m 16 日/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　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　事务所 CPAs

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

2022 年/y 1 月/m 28 日/d

同意调入

Agree the holder to be transferred to　河南兰德会计师事务所（普通合伙）　事务所 CPAs

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

2022 年/y 1 月/m 28 日/d

4

13

三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2021】第0239号

三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2021】第 0239 号

三门峡市城乡一体化示范区国土建设环保局：

我们接受委托，对三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。三门峡市城乡一体化示范区国土建设环保局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三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区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，我们认为在三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，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）项目概要

三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目总投资 32,304.28 万元，改造范围为城乡一体化示范区冯佐村、黄村、官庄村、偏沟村，征收房屋建筑面积约 107,000.00 ㎡，涉及拆迁户数 500 户、人数约 1,700 人。新建安置房 500 套，安置总建筑面积 76,000.00 ㎡，安置地点位于紫阳路东、周公路南、纬二路北。

（二）项目建设工期

建设期 36 个月，开工日期 2018 年 6 月，由于项目资金未到位等原因，项目竣工日期推迟至 2023 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目总估算投资 32,304.28 万元。其中：工程费用 16,897.56 万元，工程其他费用 10,686.22 万元（含拆迁安置费用 6,755.00 万元，安置区土地费用 2,805.00 万元），预备费 1,378.20 万元，建设期利息 3,342.30 万元。

2.资金筹措方式

三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目总投资 32,304.28 万元。其中：资本金 6,604.28 万元，申请政府专项债券资金 25,700.00 万元。

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付本息情况

项目总投资 32,304.28 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 25,700.00 万元，已发行 6,700.00 万元（其中已于 2019 年 3 月使用 5 年期专项债券 700 万元，债券利率为 3.33%；已于 2019 年 6 月使用 5 年期专项债券 4,000.00 万元，债券利率为 3.34%；已于 2021 年 8 月使用 5 年期专项债券 2,000.00 万元，债券利率为 2.97%），计划 2022 年拟申请 6,000 万元，计划 2023 年申请 13,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到

期后一次偿还本金并支付最后一次利息。自申请之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	偿还本息合计
2022 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2023 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2025 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
2026 年	6,000.00		6,000.00		4.50%	270.00	6,270.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,350.00	7,350.00

（续）

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	应付利息	偿还本息合计
2023 年		13,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
2024 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
2025 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
2026 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
2027 年	13,000.00		13,000.00		4.50%	585.00	13,585.00
合计		13,000.00	13,000.00			2,925.00	15,925.00

（续）

年度	已发行 **700.00** 万（利率 **3.33%**）			已发行 **4,000.00** 万（利率 **3.34%**）			已发行 **2,000.00** 万元（利率 **2.97**）			还本付息合计
	本期增加	债券归还	利息支付	本期增加	债券归还	利息支付	本期增加	债券归还	利息支付	
2019 年	700.00		23.31	4,000.00		133.60				156.91
2020 年			23.31			133.60				156.91
2021 年			23.31			133.60	2,000.00		59.40	216.31
2022 年			23.31			133.60			59.40	216.31

年度	已发行 **700.00** 万（利率 **3.33%**）			已发行 **4,000.00** 万（利率 **3.34%**）			已发行 **2,000.00** 万元（利率 **2.97**）			还本付息合计
	本期增加	债券归还	利息支付	本期增加	债券归还	利息支付	本期增加	债券归还	利息支付	
2023年		700.00	23.31		4,000.00	133.60			59.40	4,916.31
2024年									59.40	59.40
2025年								2,000.00	59.40	2,059.40
合计	700.00	700.00	116.55	4,000.00	4,000.00	668.00	2,000.00	2,000.00	297.00	7,781.55

（二）项目收益

1.基本假设条件及依据

本次评价的三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现，项目改造腾出土地面积为 551.06 亩，以及政府指定的 448.94 亩土地。

根据 2016 年三门峡基准地价(三门峡市人民政府公告 2016 年第 1 号)及建设规划，三门峡市区土地级别共分为 I、II、III、IV、V 五级，本项目土地级别根据位置及规划，暂按最低级别 V 级，本级别土地的基准地价约为 63 万元/亩，假设项目包含的商住土地合计 1,000.00 亩于专项债券存续期第五年全部出让完毕，出让用地计算期 5 年内出让价格按 63.00 万元/亩计算。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	2019 年	**2020 年**	**2021 年**	**2020 年**	**2023 年**	
出让面积（亩）					1,000.00	1,000.00
出让单价（万元/亩）					63.00	63.00
出让收入（万元）					63,000.00	63,000.00

2.项目收益预测

三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目，收益来源于项目拆迁区域腾出地块和政府指定土地的出让收益。

假设项目商业住宅用地 1,000.00 亩于专项债券存续期第五年全部出让完毕，考虑土地出让政策性基金及费用和土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2020 年	2023 年	合计	备注
1	**出让土地收入**					**63,000.00**	**63,000.00**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）					1,000.00	1,000.00	
1.2	土地出让价格					63.00	63.00	
2	**政策性基金及费用**					**21,293.33**	**21,293.33**	
2.1	**土地出让基金及费用**					**7,866.67**	**7,866.67**	
2.1.1	其中：上解省财政费用					1,890.00	1,890.00	土地出让收入的 3%
2.1.2	国有土地收益基金					1,260.00	1,260.00	土地出让收入的 2%
2.1.3	农业土地开发资金					500.00	500.00	25 元/平方米 *30%
2.1.4	新增建设用地有偿适用费					1,066.67	1,066.67	16 元/平方米
2.1.5	土地出让业务费					1,260.00	1,260.00	土地出让收入的 2%
2.1.6	廉租住房保障资金					1,890.00	1,890.00	土地出让收入的 3%
2.2	**土地综合整治费用**					**3,000.00**	**3,000.00**	**五通一平费用的 3 万元/亩**
2.3	**土地收益提取各类资金**					**10,426.67**	**10,426.67**	
2.3.1	其中：教育资金					5,213.33	5,213.33	土地出让收益的 10%
2.3.2	农田水利建设资金					5,213.33	5,213.33	土地出让收益的 10%

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2020 年	2023 年	合计	备注
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**					**41,706.67**	**41,706.67**	

3.本息覆盖倍数

三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目收益通过土地出让实现，项目的本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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	
2019 年		156.91	156.91	
2020 年		156.91	156.91	
2021 年		216.31	216.31	
2022 年		486.31	486.31	
2023 年	4,700.00	1,071.31	5,771.31	41,706.67
2024 年		914.40	914.40	
2025 年	2,000.00	914.40	2,914.40	
2026 年	6,000.00	855.00	6,855.00	
2027 年	13,000.00	585.00	13,585.00	
合计	25,700.00	5,356.55	31,056.55	41,706.67
本息覆盖倍数				1.34

三、总体评价结果

经测算，在三门峡市城乡一体化示范区冯佐棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 41,706.67 万元，应付债券本金及利息合计 31,056.55 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为三门峡市城乡一体化示范区冯佐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）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

二〇二一年十二月六日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

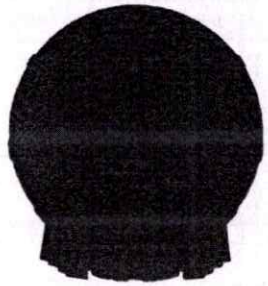
成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年 11 月21 日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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。

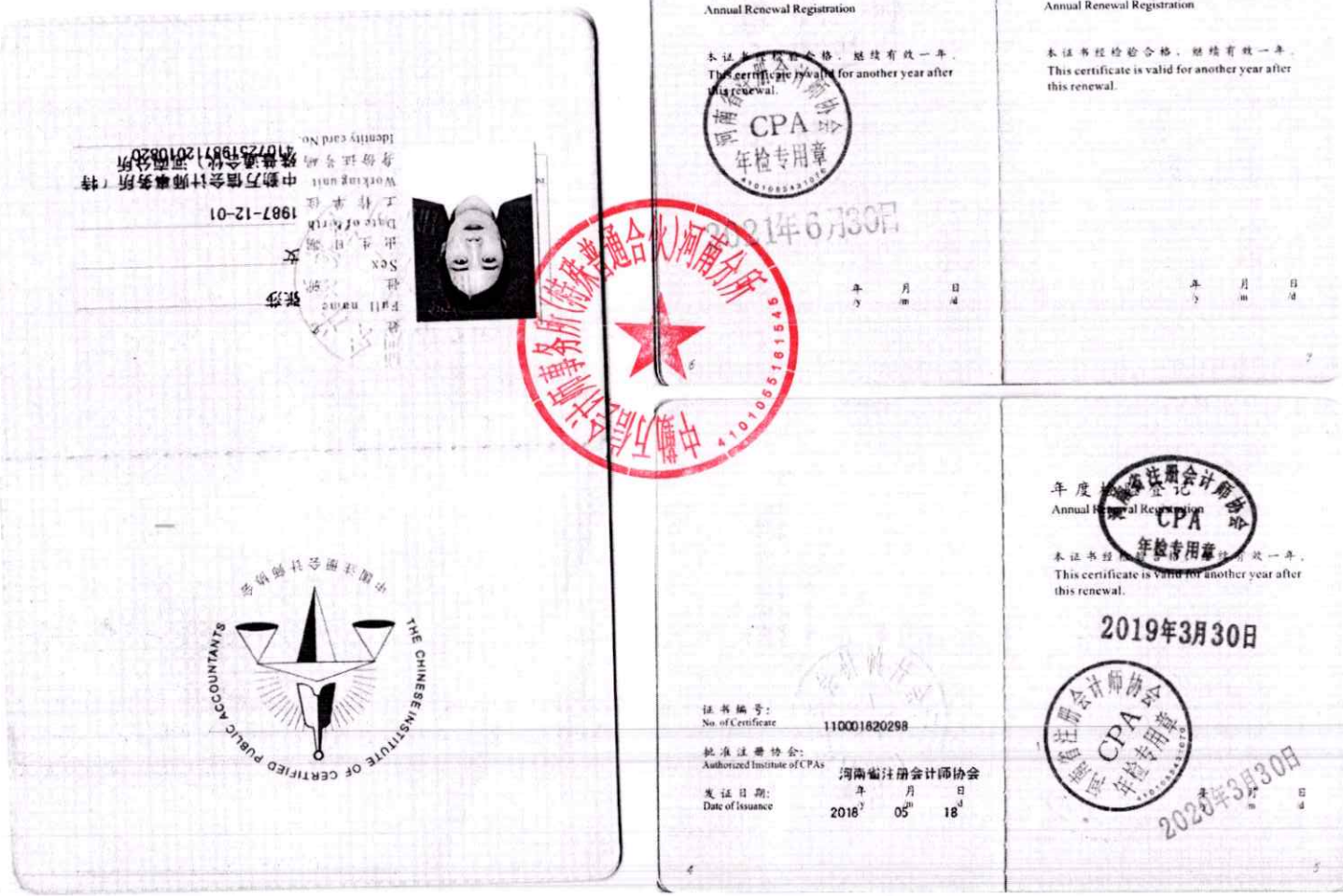
4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2021年6月30日
证书编号: 110001620081
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: 2008 年 12 月 15 日
Date of Issuance
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
河南省注协会计师协会
CPA
年检专用章
2013 03 25
5
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
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 3 5
同意调入
Agree the holder to be transferred to
中勤万信（特殊普通合伙）河南分
河南省注册会计师协会
2014 3 5
10
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
11
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 孔建波
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-06-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No. 410221197406175018
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
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2014 03 23
6
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2020年3月30日
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2015 03 30
7


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.
CPA
年检专用章
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.
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
410105518154S
证书编号：
No. of Certificate
110001620298
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
2018 年 05 月 18 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.
2019年3月30日
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2020年3月30日
中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Full name 张莎
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-12-01
工作单位 Work unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410725198712010820

三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2021】第 0238 号

三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2021】第 0238 号

三门峡市城乡一体化示范区国土建设环保局：

我们接受委托，对三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核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》。三门峡市城乡一体化示范区国土建设环保局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三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区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，我们认为在三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，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）项目概要

三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目总投资 16,700.49 万元，拆迁改造范围为新店村和小北村，涉及拆迁征收房屋建筑面积约 65,000.00 ㎡；涉及拆迁户数 300 户、人数约 1,020 人。本项目安置房安置 300 套，安置地块西临南青河，东、南临职新路、北临华阳西路，安置小区总建筑面积 41,000.00 ㎡。

（二）项目建设工期

项目建设期 36 个月，开工日期 2018 年 9 月，因为资金未到位，项目竣工日期推迟至 2022 年 9 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目总估算投资 16,700.49 万元。其中：工程费用 8,208.82 万元，工程建设其他费用 6,088.13 万元（含拆迁安置费用 4,065.00 万元，安置区土地费用 1,476.00 万元），预备费 714.84 万元，建设期利息 1,688.70 万元。

2.资金筹措方式

三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目总投资 16,700.49 万元。其中：资本金 3,400.49 万元，申请政府专项债券资金 13,300.00 万元。

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付本息情况

三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目计划申请使用专项债券资金总额 13,300.00 万元，其中已于 2019 年 6 月使用 5 年期专项债券 1,000.00 万元，发行利率 3.34%；已于 2021 年使用 5 年期专项债券 1,200.00 万元，发行利率为 2.97%。计划 2022 年申请 5,200.00 万元，后续申请 5,900.00 万元。假设债券票面

利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期后一次偿还本金并支付最后一次利息。自申请之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	偿还本息合计
2022 年		5,200.00		5,200.00	4.50%	234.00	234.00
2023 年	5,200.00			5,200.00	4.50%	234.00	234.00
2024 年	5,200.00			5,200.00	4.50%	234.00	234.00
2025 年	5,200.00			5,200.00	4.50%	234.00	234.00
2026 年	5,200.00		5,200.00		4.50%	234.00	5,434.00
合计		5,200.00	5,200.00			1,170.00	6,370.00

（续）

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	应付利息	偿还本息合计
2023 年		5,900.00		5,900.00	4.50%	265.5	265.5
2024 年	5,900.00			5,900.00	4.50%	265.5	265.5
2025 年	5,900.00			5,900.00	4.50%	265.5	265.5
2026 年	5,900.00			5,900.00	4.50%	265.5	265.5
2027 年	5,900.00		5,900.00		4.50%	265.50	6,165.50
合计		5,900.00	5,900.00			1,327.50	7,227.50

（续）

年度	已发行 **1000.00** 万（利率 **3.34%**）			已发行 **1200.00** 万（利率 **2.97%**）			还本付息合计
	本期增加	债券归还	利息支付	本期增加	债券归还	利息支付	
2019 年	1,000.00		33.40				33.40
2020 年			33.40				33.40
2021 年			33.40	1,200.00		35.64	69.04
2022 年			33.40			35.64	69.04
2023 年		1,000.00	33.40			35.64	1,069.04
2024 年						35.64	35.64
2025 年					1,200.00	35.64	1,235.64
合计	1,000.00	1,000.00	167.00	1,200.00	1,200.00	178.20	2,545.20

（二）项目收益

1.基本假设条件及依据

本次评价的三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现，项目改造腾出土地面积为 154.76 亩，以及政府指定的 375.24 亩土地。

根据 2016 年三门峡基准地价(三门峡市人民政府公告 2016 年第 1 号)及建设规划，三门峡市区土地级别共分为 I、II、III、IV、V 五级，本项目土地级别根据位置及规划，暂按最低级别 V 级，本级别土地的基准地价约为 63.00 万元/亩，假设项目包含的商住土地合计 530.00 亩于专项债券存续期第五年全部出让完毕，出让用地计算期 5 年内出让价格按 63.00 万元/亩计算。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	2019 年	**2020 年**	**2021 年**	**2020 年**	**2023 年**	
出让面积（亩）					530.00	530.00
出让单价（万元/亩）					63.00	63.00
出让收入（万元）					33,390.00	33,390.00

2.项目收益预测

三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目，收益来源于项目拆迁区域腾出地块和政府指定土地的出让收益。

假设项目商业住宅用地 530.00 亩于专项债券存续期第五年全部出让完毕，考虑土地出让政策性基金及费用和土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2020 年	2023 年	合计	备注
1	**出让土地收入**					**33,390.00**	**33,390.00**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）					530.00	530.00	

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2020 年	2023 年	合计	备注
1.2	土地出让价格					63.00	63.00	
2	**政策性基金及费用**					**11,285.47**	**11,285.47**	
2.1	**土地出让基金及费用**					**4,169.33**	**4,169.33**	
2.1.1	其中：上解省财政费用					1,001.70	1,001.70	土地出让收入的 3%
2.1.2	国有土地收益基金					667.80	667.80	土地出让收入的 2%
2.1.3	农业土地开发资金					265.00	265.00	25 元/平方米*30%
2.1.4	新增建设用地有偿适用费					565.33	565.33	16 元/平方米
2.1.5	土地出让业务费					667.80	667.80	土地出让收入的 2%
2.1.6	廉租住房保障资金					1,001.70	1,001.70	土地出让收入的 3%
2.2	**土地综合整治费用**					**1,590.00**	**1,590.00**	**五通一平费用的 3 万元/亩**
2.3	**土地收益提取各类资金**					**5,526.13**	**5,526.13**	
2.3.1	其中：教育资金					2,763.07	2,763.07	土地出让收益的 10%
2.3.2	农田水利建设资金					2,763.07	2,763.07	土地出让收益的 10%
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**					**22,104.53**	**22,104.53**	

3.本息覆盖倍数

三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目收益通过土地出让实现，项目本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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	
2019 年		33.40	33.40	22,104.53

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		33.40	33.40	
2021 年		69.04	69.04	
2022 年		303.04	303.04	
2023 年	1,000.00	568.54	1,568.54	
2024 年		535.14	535.14	
2025 年	1,200.00	535.14	1,735.14	
2026 年	5,200.00	499.50	5,699.50	
2027 年	5,900.00	265.50	6,165.50	
合计	13,300.00	2,842.70	16,142.70	22,104.53
本息覆盖倍数				1.37

三、总体评价结果

经测算，在三门峡市城乡一体化示范区新店棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 22,104.53 万元，应付债券本金及利息合计 16,142.70 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.37 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为三门峡市城乡一体化示范区新店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）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

二〇二一年十二月六日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年 11 月 21 日

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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。

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

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2021年6月30日
证书编号: 110001620081
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: 2008 年 12 月 15 日
Date of Issuance
4
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
河南省注协会计师协会
CPA
年检专用章
2013 03 25
5
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
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 3 5
同意调入
Agree the holder to be transferred to
中勤万信（特殊普通合伙）河南分
事务所
CPAs
河南省注册会计师协会
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014 3 5
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
11
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 孔建波
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-06-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No. 410221197406175018
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
4102210551015545
6
年度检验登记
Annual Renewal Registration
河南省注册会计师协会
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
2014 03 23
7
年度检验登记
Annual Renewal Registration
河南省注册会计师协会
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.
2020年3月30日
2015 03 30

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.
CPA
年检专用章
2021年6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.
证书编号：
No. of Certificate
110001620298
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
2018 05 18
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
CPA
年检专用章
2020年3月30日
Full name
Sex
女
Date of birth
1987-12-01
Working unit
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Identity card No.
410725198712010820
中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101065181545

灵宝市西华村城中村改造一期项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第102502号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场B座

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目　录

摘　要.....1
正　文.....2
一、项目概况.....2
二、审批情况.....2
三、投资估算及资金筹措方式.....3
四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况.....4
五、项目收益预测编制说明.....10
六、评价结论.....11
七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章.....11
附件目录.....12

灵宝市西华村城中村改造一期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第102502号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受灵宝市住房和城乡建设局的委托，对灵宝市西华村城中村改造一期项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的灵宝市西华村城中村改造一期项目，在土地挂牌出让价格分别以2018-2020年灵宝市GDP平均增速5.67%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

灵宝市西华村城中村改造一期项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评咨报字〔2021〕第102502号

正　文

河南省中评资产评估有限公司接受灵宝市住房和城乡建设局的委托，对灵宝市西华村城中村改造一期项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）建设地点

征收范围：东至黄河路，西至跃进渠，南至新华路，北至长安路。

安置房选址：第五小学以北，黄河路以西。

（二）项目建设规模与内容

本项目总拆迁户数807户，拆迁房屋总建筑面积151375平方米，其中拆迁住宅房屋建筑面积121100平方米。该项目采取新建安置房方式进行安置。建设安置房1211套，住宅建筑面积145320平方米。安置房占地面积96.67亩，本项目安置区共建设安置房1211套，总建筑面积179167.34平方米，其中地上建筑146782.34平方米（含住宅145320平方米，配套用房1462.34平方米），地下建筑面积32385平方米。

建设工期：本项目建设期限3年。

（三）可出让土地

根据北京国金管理咨询有限公司编制的《灵宝市西华村城中村改造一期项目可行性研究报告》，本项目为异地安置，腾出净地共454亩，土地性质为商品住宅用地，可全部用于出让。

（四）项目主体及运营模式

本项目的主体为灵宝市住房和城乡建设局，机构性质市机关，统一社会信用代码

114112820058226529，机构地址灵宝市解放南路，负责人张琳凡。项目申报单位及建设单位是灵宝市住房和城乡建设局，资金实际使用单位是灵宝市住房和城乡建设局。项目资金登记单位是灵宝市住房和城乡建设局。项目申报和资金实际使用单位在财政部监测平台中没有隐性债务，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

建设单位灵宝市住房和城乡建设局在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动项目早见完工。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

二、审批情况

灵宝市西华村城中村改造一期项目已获得相关部门的批准，具体如下：灵宝市西华村城中村改造一期项目已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）灵宝市发展和改革委员会《关于灵宝市西华村城中村改造一期项目可行性研究报告的批复》（灵发改〔2021〕182号）；

（二）灵宝市自然资源和规划局《不动产权证书》（豫〔2022〕灵宝市不动产权第0007955号）；

（三）灵宝市自然资源和规划局《不动产权证书》（豫〔2022〕灵宝市不动产权第0007956号）；

（四）灵宝市住房和城乡建设局《建设项目环境影响登记表》。

三、投资估算及资金筹措方式

（一）投资估算

灵宝市西华村城中村改造一期项目总投资为60,500.00万元，其中：安置区工程费用39,396.36万元，工程建设其他费用15,222.69万元，基本预备费2,730.95万元，建设期利息3,150.00万元。

项目估算总投资明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	投资额（万元）	所占比例（%）
1	**项目总投资**	**60,500.00**	**100%**
1.1	安置区工程费用	39,396.36	65.12%
1.2	工程建设其他费用	15,222.69	25.16%

1.2.1	其中土地费用	6,593.00	
1.2.2	其他工程建设其他费用	1,749.43	
1.2.3	其中拆迁费用	6,880.26	
其中	奖励费	2,084.70	
	补助费	1,307.88	
	过渡费	3,487.68	
1.3	基本预备费	2,730.95	4.51%
1.4	建设期利息	3,150.00	5.21%

（二）资金筹措方式

灵宝市西华村城中村改造一期项目总投资为60,500.00万元，项目资金筹措方式为地方财政拨款和拟申请使用专项债券资金。其中，地方财政拨款22,500.00万元，占总投资的37.19%；拟申请使用专项债券资金38,000.00万元（本项目以往年度未申请使用过专项债券资金，2022年计划申请使用专项债券资金38,000.00万元，本次申请使用专项债券资金34,800.00万元）占总投资的62.81%。灵宝市西华村城中村改造一期项目计划通过地方财政安排资金22,500.00万元缴纳项目资本金，占项目总投资的37.19%。本项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

分年度计划投资额为：灵宝市西华村城中村改造一期项目计划于2022年度使用财政安排资金4,350.00万元，专项债券资金38,000.00万元；计划于2023年度使用财政安排资金18,150.00万元。

具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源		百分比	分年度计划投资额		合计
			2022年度	2023年度	
（一）财政安排资金	22,500.00	37.19%	4,350.00	18,150.00	**22,500.00**
（二）地方政府专项债券	38,000.00	62.81%	38,000.00		**38,000.00**
其中：用于资本金					
（三）项目单位市场化融资					
（四）单位自筹资金					
（五）其他资金					
项目总投资	**60,500.00**	**100%**	**42,350.00**	**18,150.00**	**60,500.00**

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）本期债券应付本息情况

灵宝市西华村城中村改造一期项目拟申请使用专项债券资金38,000.00万元，本项目以往年度未申请使用过专项债券资金，2022年计划申请使用专项债券资金38,000.00万元，本次申请使用专项债券资金34,800.00万元。期限为5年期，假设拟

申请使用的专项债券票面利率 4.5%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券 38,000.00 万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当期新增本金	期初本金	偿还债券本金	票面利率	利息	本息合计
第 1 年	38,000.00			4.50%	1,710.00	1,710.00
第 2 年		38,000.00		4.50%	1,710.00	1,710.00
第 3 年		38,000.00		4.50%	1,710.00	1,710.00
第 4 年		38,000.00		4.50%	1,710.00	1,710.00
第 5 年		38,000.00	38,000.00	4.50%	1,710.00	39,710.00
合计	38,000.00		38,000.00		8,550.00	46,550.00

（二）项目可产生的净收益

1. 土地出让收入

本项目拟申请使用专项债券还本付息通过土地出让收入实现，相应土地全部位于灵宝市，项目可供出让土地面积共计为 454 亩，项目可供出让土地性质为商品住宅用地。本次评价查询了 3 宗临近的城镇住宅-普通商品住房用地土地出让信息，参考其出让价格。

经查询中国土地市场网土地出让信息，选取项目周边拍卖成交的城镇住宅用地 3 宗，本次评价参考其出让价格进行预测：

城镇住宅用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地单价
		(㎡)	(万元)		(元/㎡)
1	城东片区车站路与经二路交叉口西北角	40,801.00	9,823.00	城镇住宅-普通商品住房用地	2,407.54
2	城东片区金城大道与经二路交叉口西北角	37,953.00	9,149.00	城镇住宅-普通商品住房用地	2,410.61
3	涧东片区、荆山路与富士路交叉口东南角	48,265.00	10,985.00	城镇住宅-普通商品住房用地	2,275.98
4	平均地价(元/㎡)				2,364.71
5	平均地价（万元/亩）				157.65

结合上表预测土地价格及各年度土地出让规模(假设五年债券存续期内按每年 20%的比例进行平均出让）。现预测债券存续期各年度土地出让收入情况如下：

（1）假设土地价格增速以 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 100%，即增幅 5.67%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
灵宝市西华村城中村改造一期项目	城镇住宅用地单价（万元/亩）		166.59	176.04	186.02	196.57	207.72
	当年出让面积（亩）	454	90.8	90.8	90.8	90.8	90.8
	项目土地出让收入（万元）	84,710.96	15,126.37	15,984.43	16,890.62	17,848.56	18,860.98

（2）假设土地价格增速以2018-2020年灵宝市GDP平均增速5.67%的90%，即增幅5.10%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
灵宝市西华村城中村改造一期项目	城镇住宅用地单价（万元/亩）		165.69	174.14	183.02	192.35	202.16
	当年出让面积（亩）	454	90.8	90.8	90.8	90.8	90.8
	项目土地出让收入（万元）	83,296.29	15,044.65	15,811.91	16,618.22	17,465.38	18,356.13

（3）假设土地价格增速以2018-2020年灵宝市GDP平均增速5.67%的80%，即增幅4.54%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
灵宝市西华村城中村改造一期项目	城镇住宅用地单价（万元/亩）		164.81	172.29	180.11	188.29	196.84
	当年出让面积（亩）	454	90.8	90.8	90.8	90.8	90.8
	项目土地出让收入（万元）	81,932.47	14,964.75	15,643.93	16,353.99	17,096.73	17,873.07

2.土地出让基金及费用

（1）土地价格增速预计以2018-2020年灵宝市GDP平均增速5.67%的100%，即增幅5.67%，所对应的土地出让基金及费用如下：

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	21,689.87	3,858.60	4,085.12	4,324.36	4,577.26	4,844.53
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,541.33	453.79	479.53	506.72	535.46	565.83
1.2	农业开发基金	土地出让面积30元/平方米*30%	272.40	54.48	54.48	54.48	54.48	54.48
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,694.22	302.53	319.69	337.81	356.97	377.22
1.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	605.35	121.07	121.07	121.07	121.07	121.07
1.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,541.33	453.79	479.53	506.72	535.46	565.83
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	7,017.62	1,236.47	1,315.41	1,398.78	1,486.91	1,580.05
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	7,017.62	1,236.47	1,315.41	1,398.78	1,486.91	1,580.05

（2）土地价格增速预计以2018-2020年灵宝市GDP平均增速5.67%的90%，即增幅5.10%。所对应的土地出让基金及费用如下：

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	21,316.41	3,837.02	4,039.59	4,252.45	4,476.10	4,711.25
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,498.89	451.34	474.36	498.55	523.96	550.68
1.2	农业开发基金	土地出让面积30元/平方米*30%	272.40	54.48	54.48	54.48	54.48	54.48
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,665.92	300.89	316.24	332.36	349.31	367.12
1.4	新增建设	20元/平	605.35	121.07	121.07	121.07	121.07	121.07

	用地有偿使用费	方米						
1.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,498.89	451.34	474.36	498.55	523.96	550.68
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	6,887.48	1,228.95	1,299.54	1,373.72	1,451.66	1,533.61
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	6,887.48	1,228.95	1,299.54	1,373.72	1,451.66	1,533.61

（3）土地价格增速预计以2018-2020年灵宝市GDP平均增速5.67%的80%，即增幅4.54%。所对应的土地出让基金及费用如下：

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	20,956.32	3,815.93	3,995.23	4,182.69	4,378.76	4,583.71
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,457.97	448.94	469.32	490.62	512.90	536.19
1.2	农业开发基金	土地出让面积30元/平方米*30%	272.40	54.48	54.48	54.48	54.48	54.48
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,638.65	299.30	312.88	327.08	341.93	357.46
1.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	605.35	121.07	121.07	121.07	121.07	121.07
1.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,457.97	448.94	469.32	490.62	512.90	536.19
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	6,761.99	1,221.60	1,284.08	1,349.41	1,417.74	1,489.16
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	6,761.99	1,221.60	1,284.08	1,349.41	1,417.74	1,489.16

3.土地出让净收益

（1）按2018-2020年灵宝市GDP平均增速5.67%的100%即5.67%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关净收益为63,021.09万元；

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让收入	84,710.96	15,126.37	15,984.43	16,890.62	17,848.56	18,860.98
2	土地出让成本	21,689.87	3,858.60	4,085.12	4,324.36	4,577.26	4,844.53
3	土地出让净收益（1-2）	63,021.09	11,267.77	11,899.31	12,566.26	13,271.30	14,016.45

（2）按 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 90%即 5.10%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关净收益为 61,979.88 万元；

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让收入	83,296.29	15,044.65	15,811.91	16,618.22	17,465.38	18,356.13
2	土地出让成本	21,316.41	3,837.02	4,039.59	4,252.45	4,476.10	4,711.25
3	土地出让净收益（1-2）	61,979.88	11,207.63	11,772.32	12,365.77	12,989.28	13,644.88

（3）按 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 80%即 4.54%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关净收益为 60,976.15 万元。

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让收入	81,932.47	14,964.75	15,643.93	16,353.99	17,096.73	17,873.07
2	土地出让成本	20,956.32	3,815.93	3,995.23	4,182.69	4,378.76	4,583.71
3	土地出让净收益（1-2）	60,976.15	11,148.82	11,648.70	12,171.30	12,717.97	13,289.36

4.项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

经过测算，灵宝市西华村城中村改造一期项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，项目土地于五年内出售完毕，项目以 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.35 倍；以 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33 倍；以 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.31 倍。

表 1-1:按以 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第 1 年		1,710.00	1,710.00	11,267.77

第 2 年		1,710.00	1,710.00	11,899.31
第 3 年		1,710.00	1,710.00	12,566.26
第 4 年		1,710.00	1,710.00	13,271.30
第 5 年	38,000.00	1,710.00	39,710.00	14,016.45
合计	38,000.00	8,550.00	46,550.00	63,021.09
项目收益本息覆盖率	1.35			

表 2-1:按 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第 1 年		1,710.00	1,710.00	11,207.63
第 2 年		1,710.00	1,710.00	11,772.32
第 3 年		1,710.00	1,710.00	12,365.77
第 4 年		1,710.00	1,710.00	12,989.28
第 5 年	38,000.00	1,710.00	39,710.00	13,644.88
合计	38,000.00	8,550.00	46,550.00	61,979.88
项目收益本息覆盖率	1.33			

表 3-1:按以 2018-2020 年灵宝市 GDP 平均增速 5.67%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第 1 年		1,710.00	1,710.00	11,148.82
第 2 年		1,710.00	1,710.00	11,648.70
第 3 年		1,710.00	1,710.00	12,171.30
第 4 年		1,710.00	1,710.00	12,717.97
第 5 年	38,000.00	1,710.00	39,710.00	13,289.36
合计	38,000.00	8,550.00	46,550.00	60,976.15
项目收益本息覆盖率	1.31			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以灵宝市西华村城中村改造一期项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以灵宝市西华村城中村改造一期项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以灵宝市西华村城中村改造一期项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即灵宝市西华村城中村改造一期项目仍然按照目前预计的用途和方式投资

建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和灵宝市西华村城中村改造一期项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的灵宝市西华村城中村改造一期项目，在土地挂牌出让价格分别以2018-2020年灵宝市GDP平均增速5.67%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

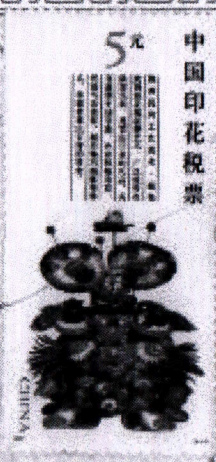
二〇二二年四月十六日

附件目录

1. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2. 资产评估机构备案公告复印件；

3. 资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称	河南省中评资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	郑州市金水区红专路84号院6号楼508室
法定代表人	晏华
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月19日
营业期限	长期
经营范围	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营） （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

2018 年 07 月 09 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省财政厅文件

豫财企〔2019〕23号

河南省财政厅关于
河南省中评资产评估有限公司等5家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南省中评资产评估有限公司、河南明泰资产评估事务所（普通合伙）、许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）、河南德兴资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司完成变更备案，现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

（一）河南省中评资产评估有限公司。河南省中评资产评估有限公司法定代表人由张俊峰变更为晏华，原股东张俊峰、邵凯变更为晏华、郭庆丽。变更后的河南省中评资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:晏华；统一社会信用代码:91410105558345681W；类型:有限责任公司。

（二）河南明泰资产评估事务所（普通合伙）。河南明泰资产评估事务所（普通合伙）原合伙人武继利变更为李泰。变更后的河南明泰资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人：刘玉丰；统一社会信用代码:91410105798215595R；类型:合伙企业。

（三）许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）。许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）原合伙人王长安退出。变更后的许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：周金钟；统一社会信用代码:914110006672187372；类型:合伙企业。

（四）河南德兴资产评估事务所（普通合伙）。河南德兴资产评估事务所（普通合伙）原合伙人任汉奎变更为张曼青。变更后的河南德兴资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人:楚国恩；统一社会信用代码:91410100678057297F；类型:合伙企业。

（五）河南世纪资产评估有限公司。河南世纪资产评估有限

公司原股东符超萍更为苏思民。变更后的河南世纪资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人：董胜建；统一社会信用代码：91410105799150842T。类型：有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

2019年4月24日

信息公开选项： 主动公开

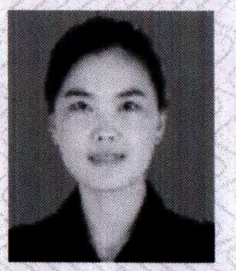
抄送：

河南省财政厅办公室　　2019年4月24日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2021-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
张聪聪
11160018

打印日期：2021-10-25

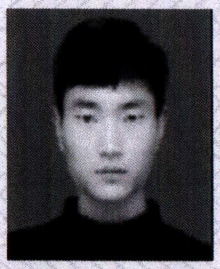
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：陈鑫

性别：男

登记编号：41210033

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2021-03-17

年检信息：2021年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师 陈鑫 41210033

打印日期：2021-10-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫中评评报字〔2019〕第0324号

河南中评
HENAN ZHONGPING

机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区博学路正商学府广场B座

电话：0371-53691600　传真：0371-53691600

目　录

摘　要 1
正　文 2
一、项目概况 2
二、审批情况 2
三、投资估算及资金筹措方式 3
四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况 4
五、项目收益预测编制说明 10
六、评价结论 10
七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章 11
附件目录 12

2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫中评评报字〔2019〕第0324号

摘　要

河南省中评资产评估有限公司接受三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室的委托，对2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫中评评报字〔2019〕第0324号

正　文

河南省中评资产评估有限公司接受三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室的委托，对2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。本次评价目的是判断预期项目收益是否能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

（一）改造范围及规模

本项目征收对象为三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区，征收范围为站东路以南、河堤北路以北、崤山东路以东、迎宾花园以西，总占地面积796137.31㎡（约1194.2亩）。涉及斜桥村及周边棚户区居民1763户、4584人，征收拆迁建筑面积316491.23㎡，全部为住宅建筑。其中：征收斜桥村居民1729户、4434人，拆迁斜桥村有效宅基地面积为237600㎡，征收拆迁住宅建筑面312091.23㎡；征收斜桥村周边棚户区居民34户、150人，共拆迁住宅建筑面积4400㎡。

项目拆迁完成后可出让土地面积为895.65亩。

（二）安置方式

该项目采用异地安置的方式进行安置。

（三）安置区建设内容与规模

本项目为异地安置，分为B-1-2、B-3-1两个安置地块，B-1-2安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、斜桥路以东、复兴路以西，用地面积52500㎡（约合78.75亩）；B3安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、复兴路以东、站南路以西，用地面积47400㎡（约合71.10亩）；总用地面积为99900㎡（约合149.85亩）。

二、审批情况

2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）三门峡市湖滨区发展和改革委员会《关于斜桥村及周边棚户区改造项目立项请示的批复》（三湖发改〔2017〕43号）；

（二）河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53号）；

（三）河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整三门峡市2016年和2018年部分棚户区改造项目的批复》（豫保安居办〔2018〕13号）；

（四）三门峡市湖滨区发展和改革委员会《关于斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（三湖发改〔2018〕31号）；

（五）三门峡市湖滨区国土资源局《关于斜桥村及周边棚户区改造项目预审意见》（三湖国土资〔2018〕54号）；

（六）《建设项目环境影响登记表》备案号：201841120200000016；

（七）三门峡市财政局文件《关于提前下达2018年部分中央城镇保障性安居工程专项资金指示的通知》（三财预〔2017〕1039号）；

（八）三门峡市财政局文件《关于拨付湖滨区土地补偿资金的通知》（三财预〔2018〕231号）；

（九）三门峡市财政局、三门峡市住房和城乡建设局文件《关于下达2018年中央财政城镇保障性安居工程专项资金的通知》（三财预〔2018〕611号）。

三、投资估算及资金筹措方式

（一）投资估算

2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目总投资为189,555.44万元，其中：拆迁投资27,544.42万元，新建安置房投资146,486.03万元，建设期利息15,525.00万元。

项目估算总投资明细表

金额单位：人民币万元

项目名称	拆迁投资	新建安置房投资	建设期利息	合计

2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目	27,544.42	146,486.03	15,525.00	189,555.44

（二）资金筹措方式

该项目资金筹措方式为自筹资金（为财政拨款）及棚户区改造专项债券资金。项目总投资189,555.44万元，其中：自筹资金（财政拨款）39,555.44万元，占总投资的20.87%；拟申请使用专项债券资金150,000.00万元，占总投资79.13%。本项目2019年已申请使用专项债券资金12,500.00万元、2020年已申请使用专项债券资金4,600.00万元、2021年已申请使用专项债券资金20,300.00万元，2022年计划申请使用债券资金112,600.00万元，已于1月份使用债券资金15,000.00万元、3月份使用债券资金6200万元，本次申请使用,7,000.00万元。

项目总投资（万元）	资金来源	额度(万元)	百分比(%)
189,555.44	自筹资金（财政拨款）	39,555.44	20.87%
	拟申请使用专项债券资金	150,000.00	79.13%
	合计	189,555.44	100

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）本期债券应付本息情况

2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目拟申请使用棚户区改造专项债券资金150,000.00万元，期限为五年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。本项目2019年已申请使用专项债券资金12,500.00万元、2020年已申请使用专项债券资金4,600.00万元、2021年已申请使用专项债券资金20,300.00万元，2022年计划申请使用债券资金112,600.00万元，已于1月份使用债券资金15,000.00万元、3月份使用债券资金6200万元，本次申请使用,7,000.00万元。本期棚户区改造债券全部用于三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目。假设申报使用的棚户区改造专项债券票面利率为4.5%，期限五年，在债券存续期每年按期支付债券利息，第五年归还本金，自申请使用之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

本项目拟申请使用专项债券150,000.00万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当期新增本金	期初本金	偿还债券本金	票面利率	利息	本息合计
第1年	150,000.00			4.50%	6,750.00	6,750.00
第2年		150,000.00		4.50%	6,750.00	6,750.00
第3年		150,000.00		4.50%	6,750.00	6,750.00

第 4 年		150,000.00		4.50%	6,750.00	6,750.00
第 5 年		150,000.00	150,000.00	4.50%	6,750.00	56,750.00
合计			150,000.00		33,750.00	183,750.00

（二）项目可产生的净收益

1. 土地出让收入

拟申请使用专项债券还本付息通过土地出让收入实现，相应土地全部位于三门峡市湖滨区，经查询三门峡市湖滨区近期土地交易中心 3 宗商住用地土地出让信息，出让地价参考上述土地出让价格。

经查询三门峡市自然资源和规划局网站公示的三门峡国土资源局土地使用权招拍挂出让情况，选取 2018 年项目周边地块 3 宗，本次评价参考下表 3 宗土地挂牌情况进行预测：

城镇住宅用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		（㎡）	（万元）		（元/㎡）
1	大岭路西、向川路南	23,306.00	11,397.00	商住用地	4,890.16
2	崤山路南、魏野路东	16,972.00	7,793.00	商住用地	4,591.68
3	陕州大道、甘山路东	39,318.00	8,847.00	商住用地	2,250.11
4	平均地价(元/㎡)				3,910.65
5	平均地价（万元 / 亩）				260.71

结合上表预测土地价格及各年度土地出让规模(假设五年债券存续期内按每年 20%的比例进行平均出让）。现预测债券存续期各年度土地出让收入情况如下：

（1）假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 100%，即增幅 8.07%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目	50,470.01	54,542.94	58,944.56	63,701.38	68,842.08

（2）假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 90%，即增幅 7.26%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目	50,093.13	53,731.40	57,633.91	61,819.86	66,309.84

（3）假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 80%，即增幅 6.46%，土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目	49,716.25	52,925.94	56,342.83	59,980.33	63,852.66

2. 土地出让基金及费用

（1）土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 100%，即增幅 8.07%，所对应的土地出让基金及费用如下。

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	72402.76	12149.38	13224.64	14386.66	15642.47	16999.61
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	8895.03	1514.10	1636.29	1768.34	1911.04	2065.26
1.2	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	5930.02	1009.40	1090.86	1178.89	1274.03	1376.84
1.4	新增建设用地有偿使用费	16 元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
1.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3%	8895.03	1514.10	1636.29	1768.34	1911.04	2065.26
1.6	教育资金	土地出让收益的 10%	23496.44	3886.91	4261.62	4666.57	5104.20	5577.14
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	23496.44	3886.91	4261.62	4666.57	5104.20	5577.14

（2）土地价格增速预计以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 90%，即增幅 7.26%，所对应的土地出让基金及费用如下：

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	70605.42	12055.42	13015.92	14046.18	15151.27	16336.63
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	8687.64	1502.79	1611.94	1729.02	1854.60	1989.30

1.2	农业土地开发资金	41元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	5791.76	1001.86	1074.63	1152.68	1236.40	1326.20
1.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
1.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	8687.64	1502.79	1611.94	1729.02	1854.60	1989.30
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	22874.29	3855.00	4189.72	4548.76	4933.86	5346.94
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	22874.29	3855.00	4189.72	4548.76	4933.86	5346.94

（3）土地价格增速预计以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%，即增幅6.46%，所对应的土地出让基金及费用如下：

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让基金及费用(含资金)	万元	68845.19	11961.34	12808.69	13710.76	14671.05	15693.35
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	8484.54	1491.49	1587.78	1690.29	1799.41	1915.58
1.2	农业土地开发资金	41元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	5656.36	994.33	1058.52	1126.86	1199.61	1277.05
1.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
1.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	8484.54	1491.49	1587.78	1690.29	1799.41	1915.58
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	22264.97	3823.04	4118.33	4432.68	4767.33	5123.59
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	22264.97	3823.04	4118.33	4432.68	4767.33	5123.59

3.土地出让净收益

（1）按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%即8.07%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关净收益为224,098.22万元；

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让收入	296500.98	50470.01	54542.94	58944.56	63701.38	68842.08
2	土地出让成本	72402.76	12149.38	13224.64	14386.66	15642.47	16999.61
3	土地出让净收益（1-2）	224098.22	38320.63	41318.30	44557.89	48058.92	51842.47

（2）按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%即7.26%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关净收益为218,982.71万元；

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让收入	289588.14	50093.13	53731.40	57633.91	61819.86	66309.84
2	土地出让成本	70605.42	12055.42	13015.92	14046.18	15151.27	16336.63
3	土地出让净收益（1-2）	218982.71	38037.71	40715.48	43587.73	46668.59	49973.21

（3）按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%即6.46%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关净收益为213,972.82万元。

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让收入	282818.01	49716.25	52925.94	56342.83	59980.33	63852.66
2	土地出让成本	68845.19	11961.34	12808.69	13710.76	14671.05	15693.35
3	土地出让净收益（1-2）	213972.82	37754.92	40117.24	42632.08	45309.27	48159.31

4.项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

经过测算，2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，项目土地于五年内出售完毕，项目以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.22；以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.19；以2016-2018年三

门峡市GDP平均增速8.07%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.16。

表1-1：按以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第1年		6,750.00	6,750.00	38,320.63
第2年		6,750.00	6,750.00	41,318.30
第3年		6,750.00	6,750.00	44,557.89
第4年		6,750.00	6,750.00	48,058.92
第5年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	51,842.47
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	224,098.22
项目收益本息覆盖率	1.22			

表2-1：按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第1年		6,750.00	6,750.00	38,037.71
第2年		6,750.00	6,750.00	40,715.48
第3年		6,750.00	6,750.00	43,587.73
第4年		6,750.00	6,750.00	46,668.59
第5年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	49,973.21
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	218,982.71
项目收益本息覆盖率	1.19			

表3-1：按以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第1年		6,750.00	6,750.00	37,754.92
第2年		6,750.00	6,750.00	40,117.24
第3年		6,750.00	6,750.00	42,632.08
第4年		6,750.00	6,750.00	45,309.27

第5年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	48,159.31
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	213,972.82
项目收益本息覆盖率	1.16			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）本次评价以产权持有人所处区域和2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、资产评估师签字盖章和评估机构盖章

资产评估师：

资产评估师：

河南省中评资产评估有限公司

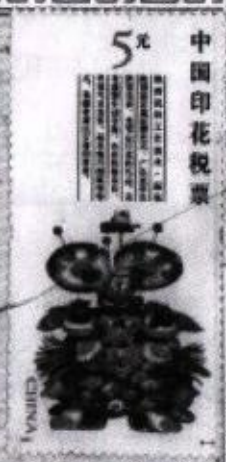
二〇二一年十月四日

附件目录

1. 资产评估机构企业法人营业执照复印件；

2. 资产评估机构备案公告复印件；

3. 资产评估师职业资格登记卡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410105558345681W

(1-1)

名　　称　河南省中评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　郑州市金水区红专路84号院6号楼508室

法定代表人　晏华

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2010年07月19日

营业期限　长期

经营范围　单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估，以及相关的咨询服务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）
（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　郑州市金水区工商行政管理局

2018　07　09
年　月　日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.huaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

河南省财政厅文件

豫财企〔2019〕23号

河南省财政厅关于
河南省中评资产评估有限公司等5家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）、《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）、《河南省财政厅关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（豫财企〔2017〕75号）的有关规定，河南省中评资产评估有限公司、河南明泰资产评估事务所（普通合伙）、许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）、河南德兴资产评估事务所（普通合伙）、河南世纪资产评估有限公司完成变更备案，现予以公告。

一、变更备案的相关信息如下:

（一）河南省中评资产评估有限公司。河南省中评资产评估有限公司法定代表人由张俊峰变更为晏华，原股东张俊峰、邵凯变更为晏华、郭庆丽。变更后的河南省中评资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人:晏华；统一社会信用代码:91410105558345681W；类型:有限责任公司。

（二）河南明泰资产评估事务所（普通合伙）。河南明泰资产评估事务所（普通合伙）原合伙人武继利变更为李泰。变更后的河南明泰资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人:刘玉丰；统一社会信用代码:91410105798215595R；类型:合伙企业。

（三）许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）。许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）原合伙人王长安退出。变更后的许昌鼎力联合资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下：执行事务合伙人：周金钟；统一社会信用代码:914110006672187372；类型:合伙企业。

（四）河南德兴资产评估事务所（普通合伙）。河南德兴资产评估事务所（普通合伙）原合伙人任汉奎变更为张曼青。变更后的河南德兴资产评估事务所（普通合伙）主要信息情况如下:执行事务合伙人:楚国恩；统一社会信用代码:91410100678057297F；类型:合伙企业。

（五）河南世纪资产评估有限公司。河南世纪资产评估有限

公司原股东符超萍更为苏思民。变更后的河南世纪资产评估有限公司主要信息情况如下：法定代表人：董胜建；统一社会信用代码：91410105799150842T。类型：有限责任公司。

变更备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

二、根据《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的规定，资产评估机构变更备案后，需持续符合以上法律和规章规定的有关条件，并接受河南省财政厅和河南省资产评估协会的监督管理。所公告的资产评估机构请到河南省财政厅领取备案证明。

特此公告。

河南省财政厅

2019年4月24日

信息公开选项： 主动公开

抄送:

河南省财政厅办公室　　2019年4月24日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：王凌风

性别：男

登记编号：41080011

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-02-25

年检信息：通过（2021-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-10-04

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：张聪聪

性别：女

登记编号：11160018

单位名称：河南省中评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2016-06-01

年检信息：通过（2021-04-16）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-05-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

上会豫报字（2021）第0283号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年八月三十日

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

上会豫报字（2021）第0283号

我们接受委托，对商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目（以下简称“本项目”）申请使用2022年河南省政府专项债券募投项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核评价依据是《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》。贵单位对项目收益与融资自求平衡所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的本项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还本次专项债券融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本债券应付本息情况

本项目计划总投资金额为210,194.06万元，拟申请河南省政府专项债券资金160,000.00万元。2019年已募集政府专项债券资金26,300.00万元，期限五年，债券利率3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2020年已募集政府专项债券资金10,696.72万元，期限五年，债券利率3.91%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2021年已募集政府专项债券资金56,600.00万元，2021年4月使用政府专项债券资金16,400.00万元，期限五年，债券利率3.26%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年6月使用政府专项债券资金19,400.00

万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 8 月使用政府专项债券资金 9,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.97%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 9 月使用政府专项债券资金 1,800.00 万元，期限五年，债券利率 2.99%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 11 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 3.00%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。 2022 年计划使用政府专项债券资金 66,403.28 万元，假设债券利率 4.00%，期限五年，每年年末支付利息，2027 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	-	-	26,300.00	-	-
2020 年	26,300.00	-	36,996.72	3.18%	836.34
2021 年	36,996.72	-	93,596.72	3.39%	1,254.58
2022 年	93,596.72	-	160,000.00	3.23%	3,027.26
2023 年	160,000.00	-	160,000.00	3.55%	5,683.39
2024 年	160,000.00	26,300.00	133,700.00	3.55%	5,683.39
2025 年	133,700.00	10,696.72	123,003.28	3.63%	4,847.05
2026 年	123,003.28	56,600.00	66,403.28	3.60%	4,428.81
2027 年	66,403.28	66,403.28	-	4.00%	2,656.13
合计	-	-	-	-	28,416.96

二、本期债券募投项目收益对债券本息覆盖倍数预测

本次募集资金计划用于本项目，拆迁腾出可出让土地用于住宅。选取与本次拆迁腾出可出让土地距离较近的 5 宗已成交的住宅地块，同时考虑土地出让时间因素，国家政策调控因素，赋予不同出让时间价格土地价格权重，并考虑未来五年趋稳，谨慎预测本次项目出让土地价格。根据土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留后，测算本息覆盖倍数为 1.27，可以满足申请使用 2022 年河南省政府专项债券还本付息要求。则本息覆盖倍数情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			可用于资金平衡土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	-	-	-
2020 年	-	836.34	836.34	-
2021 年	-	1,254.58	1,254.58	-
2022 年	-	3,027.26	3,027.26	-
2023 年	-	5,683.39	5,683.39	240,130.81
2024 年	26,300.00	5,683.39	31,983.39	-
2025 年	10,696.72	4,847.05	15,543.77	-
2026 年	56,600.00	4,428.81	61,028.81	-
2027 年	66,403.28	2,656.13	69,059.41	-
合计	160,000.00	28,416.96	188,416.96	240,130.81
本息覆盖倍数				1.27

本审核评价报告仅供贵单位本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他用途。

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

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：

二〇二一年八月三十日

附件：

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

本次预测以商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的谨慎估计假设为前提，编制商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：商丘华商物流投资有限公司

企业住所：河南省商丘市示范区阳光路 1 号

企业性质：其他有限责任公司

法定代表人：张玉领

注册资金：人民币捌亿壹仟万元

经营范围：物流业、商业、服务业投资管理咨询，基础设施投资与建设施工；园林绿化工程施工；市容环境卫生保洁；拆迁安置，土地整理与储备，房地产投资开发，物业管理；建材、五金电料、钢材批发。

（二）项目概况

1、项目范围

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目的拆迁腾出可出让土地位于商丘市胜利路以北、商鼎路以西，征收用地 764.04 亩。

2、项目内容

根据可行性研究报告说明，商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目拆迁腾出可出让土地计划用于住宅建设项目，拟出让住宅用地 704.00 亩。

3、投资估算与资金筹措方式

根据可行性研究报告说明，该项目计划总投资金额约为 210,194.06 万元，自筹资金 50,194.06 万元由财政资金安排，申请政府专项债券 160,000.00 万元。

4、资金平衡

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目对应的拆迁腾出可出让土地预计 2023 年全部出售，本次拆迁腾出可出让土地的出让收益专项用于偿还债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目计划总投资金额为 210,194.06 万元，拟申请河南省政府专项债券资金 160,000.00 万元。2019 年已募集政府专项债券资金 26,300.00 万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2020 年已募集政府专项债券资金 10,696.72 万元，期限五年，债券利率 3.91%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2021 年已募集政府专项债券资金 56,600.00 万元，2021 年 4 月使用政府专项债券资金 16,400.00 万元，期限五年，债券利率 3.26%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 6 月使用政府专项债券资金 19,400.00 万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 8 月使用政府专项债券资金 9,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.97%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 9 月使用政府专项债券资金 1,800.00 万元，期限五年，债券利率 2.99%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 11 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 3.00%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。 2022 年计划使用政府专项债券资金 66,403.28 万元，

假设债券利率 4.00%，期限五年，每年年末支付利息，2027 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	-	-	26,300.00	-	-
2020 年	26,300.00	-	36,996.72	3.18%	836.34
2021 年	36,996.72	-	93,596.72	3.39%	1,254.58
2022 年	93,596.72	-	160,000.00	3.23%	3,027.26
2023 年	160,000.00	-	160,000.00	3.55%	5,683.39
2024 年	160,000.00	26,300.00	133,700.00	3.55%	5,683.39
2025 年	133,700.00	10,696.72	123,003.28	3.63%	4,847.05
2026 年	123,003.28	56,600.00	66,403.28	3.60%	4,428.81
2027 年	66,403.28	66,403.28	-	4.00%	2,656.13
合计	-	-	-	-	28,416.96

2、预计出让土地产生的净现金流入

（1）土地出让价格预测

本次募集资金计划用于商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目，拆迁腾出可出让土地用于住宅。根据河南省土地使用权网上交易系统（http://td.hnggzy.com/#/）公布的土地出让结果，选取与本次拆迁腾出可出让土地距离较近的 5 宗已成交的住宅地块，同时考虑土地出让时间因素，以此作为本次出让土地价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地用途	土地位置	出让时间	土地面积（㎡）	成交价（万元）	土地地价（元/㎡）
商土网挂 2020-37 号	住宅	东至富商大道、南至华升路、西至国有土地、北至华商大道	2020-12-26	86,856.69	46,904.40	5,400.21
商土网挂 2020-20 号	住宅	东至国有土地、南至华升路、西至星林路、北至华商大道	2020-10-13	83,025.33	46,334.40	5,580.75

宗地编号	土地用途	土地位置	出让时间	土地面积（㎡）	成交价（万元）	土地地价（元/㎡）
商土网挂2020—99号	住宅	东至阳光路、南至秋实路、西至富商大道、北至星光路	2020-12-24	95,134.08	52,799.41	5,550.00
商土网挂2021-22号	住宅	东至创新路、南至华商大道、西至腾飞路和国有土地、北至张巡路和国有土地	2021-6-17	72,723.20	38,178.00	5,249.77
商土网挂2021-6号	住宅	东至规划绿地、南至宋城路、西至腾飞路、北至春华路	2021-6-17	39,825.22	31,662.20	7,950.29

近两年商丘市土地出让价格上涨较大，根据地理位置、出让时间等因素确定计算出让土地价格的权重值，计算该区域内住宅出让价为5,946.20元/㎡（折合每亩396.41万元）。

具体计算如下表：

宗地编号	土地用途	出让时间	土地面积（㎡）	成交价（万元）	单价（元/㎡）	权重（%）	计算权重（元/㎡）
商土网挂2020-37号	住宅	2020-12-26	86,856.69	46,904.40	5,400.21	20	1,080.04
商土网挂2020-20号	住宅	2020-10-13	83,025.33	46,334.40	5,580.75	20	1,116.15
商土网挂2020—99号	住宅	2020-12-24	95,134.08	52,799.41	5,550.00	20	1,110.00
商土网挂2021-22号	住宅	2021-6-17	72,723.20	38,178.00	5,249.77	20	1,049.95
商土网挂2021-6号	住宅	2021-6-17	39,825.22	31,662.20	7,950.29	20	1,590.06
住宅单价						**100**	**5,946.20**

（2）土地出让收入预测

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目对应的拆迁腾出可出让土地预计2023年全部出售，出让土地地价债券存续期内增速为0，依此假设预测土地出让收入。

项目	住宅用地
出让土地面积（亩）	704.00

预测单价（万元/亩）	396.41
预测土地出让收入(万元)	**279,075.15**

（3）土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡土地收益情况如下：

序号	项目	项目说明	金额（万元）
1	**土地出让总价**		**279,075.15**
2	**土地出让总成本**	=∑（5:15）	**241,655.44**
3	拆迁面积	764.04 亩	764.04
4	出让面积	704.00 亩	704.00
5	拆迁补偿费及安置费	271.96 万元/亩	207,788.32
6	青苗及地上附着物补偿费	3 万元/亩	2,292.12
7	三通一平费用	0.15 万元/亩	114.606
8	上缴省财政费用	土地出让总价的 3%	8,372.25
9	农业土地开发基金	35 元/㎡的 30%	492.80
10	国有土地收益基金	土地出让总价的 2%	5,581.50
11	保障安居工程资金	土地出让总价的 3%	8,372.25
12	土地出让业务费	土地出让总价的 2%	5,581.50
13	社保费	0.88 万元/亩	619.52
14	新增建设用地有偿使用费	1.8667 万元/亩	1,314.16
15	耕地占用税	1.6 万元/亩	1,126.40
16	**土地出让净收益**	=1-2	**37,419.71**
17	提取教育基金	土地出让净收益的 10%	3,741.97
18	提取农田水利建设基金	土地出让净收益的 10%	3,741.97
19	**可用于资金平衡土地相关收益**	=1-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18	**240,130.81**

注：具体上交比例文件如下

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%省统一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（35 元/㎡）的 30%提取。

4）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。

5）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1.8667万元/亩计提。

6）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

8）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〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%。

注：按照谨慎性原则，上述教育资金、农田水利建设资金假设以土地出让收入减去上述第5至15项后的净额按规定比例计提。

3、本息覆盖倍数情况

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			可用于资金平衡土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	-	-	-
2020年	-	836.34	836.34	-
2021年	-	1,254.58	1,254.58	-
2022年	-	3,027.26	3,027.26	-
2023年	-	5,683.39	5,683.39	240,130.81
2024年	26,300.00	5,683.39	31,983.39	-
2025年	10,696.72	4,847.05	15,543.77	-
2026年	56,600.00	4,428.81	61,028.81	-
2027年	66,403.28	2,656.13	69,059.41	-
合计	160,000.00	28,416.96	188,416.96	240,130.81

年度	借贷本息支付			可用于资金平衡土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数				1.27

四、影响预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

本项目所作项目收益和现金流预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于预测所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

1、拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区建设项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

1）是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

2）是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在进行拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2、融资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，仅靠商丘华商物流投资有限公司自有资金很难解决问题，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

3、规划风险

棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

4、政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

五、准备采取的措施防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(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

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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

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》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 Full name　康玉荣

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1971-04-23

工作单位 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 Identity card No.　412301197104235269

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：No. of Certificate　411300010008

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　1997年 12月 21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.

中国注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　吴清源

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1991-02-26

工作单位 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 Identity card No.　410182199102260370

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

证书编号：310000080092

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：2020 年 08 月 13 日

Date of Issuance

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇专审字（2021）第 0206 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年二月二十二日

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字（2021）第 0206 号

我们接受商丘云新城市建设发展有限公司委托，对商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）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。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）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）项目概要

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期），总用地面积137,595.84平方米（约合206.39亩），规划用地面积101,383.18平方米（152.07亩），总建筑面积354,912.00平方米，包括地上总建筑面积：266,916.00平方米，其中：住宅258,608.00平方米，配套商业2,678.00平方米，幼儿园3,240.00平方米，物业管理用房713.00平方米，社区服务中心679.00平方米，老年人活动中心679.00平方米，文化活动站174.00平方米，卫生服务站145.00平方米；地下总建筑面积87,996.00平方米；容积率2.63；建筑密度13.53%；绿地率0.36。配套建设道路、绿化、给排水、消防等设施。

（二）项目建设工期

项目建设期24个月，实际开工日期2020年11月，预计完工日期2022年10月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目计划总投资约为121,908.00万元，其中：工程建设费用82,895.03万元；工程建设其他费用33,207.83万元；基本预备费5,805.14万元。

项目投资估算表入下：

单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用
1	工程费用	82,895.03
2	工程建设其他费用	33,207.83
3	基本预备费	5,805.14
估算总投资		121,908.00

2.资金筹措方式

该项目总投资 121,908.00 万元。其中：财政预算资金 24,408.00 万元；申请政府专项债券资金 97,500.00 万元。

项目资金筹措计划表入下：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年度	2022 年度	合计
1	财政投入	12,000.00	12,408.00	24,408.00
2	专项债券资金	13,550.00	83,950.00	97,500.00
合计		25,550.00	96,358.00	121,908.00

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 97,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。本着审慎性原则，假设项目全部债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当期新增本金	当期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		97,500.00		97,500.00	4.50%	4,387.50	4,387.50
第 2 年	97,500.00			97,500.00	4.50%	4,387.50	4,387.50
第 3 年	97,500.00			97,500.00	4.50%	4,387.50	4,387.50
第 4 年	97,500.00			97,500.00	4.50%	4,387.50	4,387.50
第 5 年	97,500.00		97,500.00		4.50%	4,387.50	101,887.50
合计		97,500.00	97,500.00			21,937.50	119,437.50

（二）项目收益

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对项目单位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；

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单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

2.土地出让价格预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 660.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第三年全部出让。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款(万元）	亩均价格(万元）	成交时间	出让面积（公顷）
1	城镇住宅用地	89.87	28,480.09	316.90	2019/7/31	5.9913
2	城镇住宅用地	109.71	34,064.96	310.51	2019/7/9	7.3138
3	城镇住宅用地	57.86	20,251.00	350.02	2019/7/9	3.8571
4	城镇住宅用地	17.12	5,992.00	350.06	2019/7/9	1.1411
5	城镇住宅用地	52.28	14,902.43	285.07	2019/5/27	3.4851

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期			合计
	第一年	第二年	第三年	
出让面积（亩）			660.00	660.00
出让单价（万元/亩）	322.51	322.51	322.51	

项目	债券存续期			合计
	第一年	第二年	第三年	
出让收入（万元）			212,856.60	212,856.60

3.项目成本预测

（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）农业土地开发资金：土地出让面积×35 元/平方米*30%

农业土地开发资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例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，示范区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为 35 元/平方米。

根据豫政办〔2004〕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）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24 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提取。

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），示范区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2%计提。

（6）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。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*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。

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*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。

4.项目收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**212,856.60**	**212,856.60**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	660.00	660.00	
1.2	土地出让价格	322.51	322.51	
2	**政策性基金及费用**	**22,803.65**	**22,803.65**	
2.1	其中：上解省财政费用	6,385.70	6,385.70	土地出让收入的 3%
2.2	国有土地收益基金	4,257.13	4,257.13	土地出让收入的 2%
2.3	农业土地开发资金	462.00	462.00	35 元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	1,055.99	1,055.99	24 元/平方米
2.5	土地出让业务费	4,257.13	4,257.13	土地出让收入的 2%
2.6	保障性安居工程资金	6,385.70	6,385.70	土地出让收入的 3%
3	**土地收益提取各类资金**	**38,010.60**	**38,010.60**	
3.1	其中：教育资金	19,005.30	19,005.30	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	19,005.30	19,005.30	土地出让收益的 10%
4	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）**	**152,042.35**	**152,042.35**	

5.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		4,387.50	4,387.50	
第 2 年		4,387.50	4,387.50	
第 3 年		4,387.50	4,387.50	152,042.35
第 4 年		4,387.50	4,387.50	
第 5 年	97,500.00	4,387.50	101,887.50	
合计	97,500.00	21,937.50	119,437.50	152,042.35
本息覆盖倍数				1.27

三、总体评价结果

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 152,042.35 万元，应付债券本金及利息合计 119,437.50 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年二月二十二日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（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　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

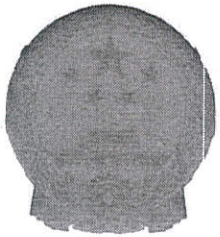
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

副本 仅供复印

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

410100011535

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555

410001140008

证书编号：
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

注册会计师专用章 CPA

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

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

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13

370100011245

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 2017 11 02

发证日期:
Date of Issuance 年 月 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

姓名 Full name 韩娟

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1988-03-15

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. 411328198803151960

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0207 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年二月二十二日

和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0207 号

我们接受商丘云新城市建设发展有限公司委托，对和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程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）项目概要

和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程，总用地面积127,065.70平方米（约合190.60亩），规划用地面积92,842.56平方米（139.26亩），总建筑面积335,713.00平方米，包括地上总建筑面积：250,010.00平方米，其中：住宅244,668.00平方米，配套物业管理及其他建筑面积5,342.00平方米；地下总建筑面积85,703.00平方米；容积率2.69；建筑密度12.00%；绿地率36.00%。

（二）项目建设工期

项目建设期24个月，实际开工日期2020年11月，预计完工日期2022年10月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目计划总投资约为114,658.00万元，其中：工程建设费用78,610.47万元；工程建设其他费用30,588.29万元；基本预备费5,459.24万元。

项目投资估算表入下：

单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用
1	工程费用	78,610.47
2	工程建设其他费用	30,588.29
3	基本预备费	5,459.24
估算总投资		114,658.00

2.资金筹措方式

该项目总投资114,658.00万元。其中：财政预算资金22,958.00万元；申请政府专项债券资金91,700.00万元，2021年已使用债券资金13,550.00万元，2022年计划申请使用债券资金总额78,150.00万元。

项目资金筹措计划表入下：

单位：人民币万元

年度	专项债券资金	财政预算安排资金
2021 年	13,550.00	12,958.00
2022 年	78,150.00	10,000.00
合计	91,700.00	22,958.00

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 91,700.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当期新增本金	当期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		91,700.00		91,700.00	4.50%	4,126.50	4,126.50
第 2 年	91,700.00			91,700.00	4.50%	4,126.50	4,126.50
第 3 年	91,700.00			91,700.00	4.50%	4,126.50	4,126.50
第 4 年	91,700.00			91,700.00	4.50%	4,126.50	4,126.50
第 5 年	91,700.00		91,700.00		4.50%	4,126.50	95,826.50
合计		91,700.00	91,700.00			20,632.50	112,332.50

（二）项目收益

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对项目单位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；

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单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

2.土地出让价格预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为620.00亩，土地性质为住宅用地，计划于第三年全部出让。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	成交时间	出让面积（公顷）
1	城镇住宅用地	89.87	28,480.09	316.90	2019/7/31	5.9913
2	城镇住宅用地	109.71	34,064.96	310.51	2019/7/9	7.3138
3	城镇住宅用地	57.86	20,251.00	350.02	2019/7/9	3.8571
4	城镇住宅用地	17.12	5,992.00	350.06	2019/7/9	1.1411
5	城镇住宅用地	52.28	14,902.43	285.07	2019/5/27	3.4851

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期			合计
	第一年	第二年	第三年	
出让面积（亩）			620.00	620.00
出让单价（万元/亩）	322.51	322.51	322.51	
出让收入（万元）			199,956.20	199,956.20

3.项目成本预测

（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）农业土地开发资金：土地出让面积×35元/平方米*30%

农业土地开发资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例（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49号，示范区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

根据豫政办〔2004〕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）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24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提取。

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），示范区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2%计提。

（6）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。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*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。

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*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。

4.项目收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**199,956.20**	**199,956.20**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	620.00	620.00	
1.2	土地出让价格	322.51	322.51	
2	**政策性基金及费用**	**21,421.61**	**21,421.61**	

序号	项目	第三年	合计	备注
2.1	其中：上解省财政费用	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的 3%
2.2	国有土地收益基金	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的 2%
2.3	农业土地开发资金	434.00	434.00	35 元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	991.99	991.99	24 元/平方米
2.5	土地出让业务费	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的 2%
2.6	保障性安居工程资金	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的 3%
3	**土地收益提取各类资金**	**35,706.92**	**35,706.92**	
3.1	其中：教育资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的 10%
4	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）**	**142,827.67**	**142,827.67**	

5.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		4,126.50	4,126.50	
第 2 年		4,126.50	4,126.50	
第 3 年		4,126.50	4,126.50	142,827.67
第 4 年		4,126.50	4,126.50	
第 5 年	91,700.00	4,126.50	95,826.50	
合计	91,700.00	20,632.50	112,332.50	142,827.67
本息覆盖倍数				1.27

三、总体评价结果

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 142,827.67 万元，

应付债券本金及利息合计112,332.50万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.27倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年二月二十二日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

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。

(副 本) 1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（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　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555

证书编号：
No. of Certificate 410001140008

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 2008 年 12 月 01 日

1

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

5

禁止再次复印

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

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

证书编号：
No. of Certificate 370100011245

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 2017 年/y 11 月/m 02 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

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

山东和信

事务所
CPAs

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

2019 年/y 8 月/m 13 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

昂昇联合

事务所
CPAs

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

2019 年/y 8 月/m 13 日/d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年/y 月/m 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年/y 月/m 日/d

13

姓 名 Full name 柳娟

性 别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-03-15

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. 411328198503151960

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

新区高科棚户区改造（响河新城）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0305 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年三月一十七日

新区高科棚户区改造（响河新城）项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0305 号

我们接受商丘华商物流投资有限公司委托，对新区高科棚户区改造（响河新城）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。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本专项评价报告仅供新区高科棚户区改造（响河新城）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）项目概要

新区高科棚户区改造（响河新城）项目，该项目规划建设用地面积 210,190.05 平方米，建筑面积 290,548.99 平方米。其中住宅面积 242,533.67 平方米。

（二）项目建设工期

项目建设期 60 个月，实际开工日期 2018 年 1 月，预计完工日期 2022 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目计划总投资约为 121,527.25 万元，其中：工程建设费用 83,853.80 万元；工程建设其他费用 18,320.30 万元；基本预备费 8,173.43 万元；建设期利息 11,169.72 万元；债券发行费用 10.00 万元。

项目投资估算表入下：

单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用
1	工程费用	83,853.80
2	工程建设其他费用	18,320.30
3	基本预备费	8,173.43
4	建设期利息	11,169.72
5	债券发行费用	10.00
估算总投资		121,527.25

新区高科棚户区改造项目（响河新城）投资估算表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分工程费用	76,579.00	4,667.36	2,607.44	0.00	83,853.80	m^2			
1	建安工程	76,225.47	3,911.17	2,607.44	0.00	82,744.08	m^2	290,393.51		
1.1	住宅	62,989.33	3,052.56	2,035.04	0.00	68,076.93	m^2	242,266.67	2810	
1.1.1	土建	55,721.33	0.00	0.00	0.00	55,721.33	m^2	242,266.67	2300	
1.1.2	装饰	7,268.00	0.00	0.00	0.00	7,268.00	m^2	242,266.67	300	
1.1.3	水暖电	0.00	3,052.56	2,035.04	0.00	5,087.60	m^2	242,266.67	210	
	给排水	0.00	726.80	484.53	0.00	1,211.33	m^2	242,266.67	50	含消防、给水、排水管道
	采暖	0.00	872.16	581.44	0.00	1,453.60	m^2	242,266.67	60	
	电气	0.00	1,017.52	678.35	0.00	1,695.87	m^2	242,266.67	70	
	弱电	0.00	436.08	290.72	0.00	726.80	m^2	242,266.67	30	
1.2	商业用房	5,249.09	228.06	152.04	0.00	5,629.19	m^2	18,100.32	3110	
1.2.1	土建	4,706.08	0.00	0.00	0.00	4,706.08	m^2	18,100.32	2600	
1.2.2	装饰	543.01	0.00	0.00	0.00	543.01	m^2	18,100.32	300	
1.2.3	水暖电	0.00	228.06	152.04	0.00	380.10	m^2	18,100.32	210	
	给排水	0.00	54.30	36.20	0.00	90.50	m^2	18,100.32	50	含消防、给水、排水管道
	采暖	0.00	65.16	43.44	0.00	108.60	m^2	18,100.32	60	
	电气	0.00	76.02	50.68	0.00	126.70	m^2	18,100.32	70	
	弱电	0.00	32.58	21.72	0.00	54.30	m^2	18,100.32	30	
1.3	其他建筑面积	7,987.05	630.55	420.36	0.00	9,037.96	m^2	30,026.52	2850	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.3.1	土建	7,206.36	0.00	0.00	0.00	7,206.36	m^2	30,026.52	2400	
1.3.2	装饰	780.69	0.00	0.00	0.00	780.69	m^2	30,026.52	260	
1.3.3	水暖电	0.00	630.55	420.36	0.00	1,050.91	m^2	30,026.52	190	
	给排水	0.00	342.30	228.20	0.00	570.50	m^2	30,026.52	40	
	采暖	0.00	72.06	48.04	0.00	120.10	m^2	30,026.52	50	
	电气	0.00	90.08	60.05	0.00	150.13	m^2	30,026.52	70	
	弱电	0.00	126.11	84.07	0.00	210.18	m^2	30,026.52	30	
2	总图	353.53	756.19	0.00	0.00	1,109.72	m^2	30,231.07		
2.1	供电	0.00	241.85	0.00	0.00	241.85	m^2	30,231.07	80	
2.2	给排水	0.00	272.08	0.00	0.00	272.08	m^2	30,231.07	90	
2.3	道路、广场	206.42	0.00	0.00	0.00	206.42	m^2	13,761.18	150	
2.4	公共绿化	147.11	0.00	0.00	0.00	147.11	m^2	11,316.12	130	
2.5	消防设施	0.00	242.26	0.00	0.00	242.26	m^2	30,231.07	80	
3	电梯		0.00	0.00	0.00	0.00	部	0.00	0	
	第一部分工程费用小计	76,579.00	4,667.36	2,607.44	0.00	83,853.80				
二	第二部分其它费用				18,320.30	18,320.30				
1	拆迁补偿及安置过渡费				12,557.71	12,557.71				
1.1	搬家费				291.89	291.89	m^2	583,789.00	5.00	
1.2	过渡安置费				12,259.57	12,259.57	5 元/月/m^2	583,789.00	5.00	
1.3	回迁费				291.89	291.89	m^2	583,789.00	5.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	奖励				2,736.08	2,736.08				
2.1	10 日内签订协议				1,303.93	1,303.93	m^2	217,321.60	60.00	
2.2	20 日内签订协议				869.29	869.29	m^2	217,321.60	40.00	
2.3	30 日内签订协议				562.86	562.86	m^2	281,428.80	20.00	
3	前期工作费				100.00	100.00	项	1.00	1000000	
4	建设单位管理费				1,257.81	1,257.81	第一部分工程费用	83,853.80	1.50%	
5	地质勘探费				10.98	10.98	建筑物占地面积	5,490.08	20.00	
6	工程设计费				838.54	838.54	第一部分工程费用	83,853.80	1.00%	
7	工程造价				251.56	251.56				
8	工程监理费				29.04	29.04	按规定	290,393.51	1	
9	招标代理费				491.65	491.65	第一部分工程费用	按规定		
10	施工图审核费				41.93	41.93	设计收费	838.54	5.00%	
11	地震安全性评价费				5.00	5.00	项	1.00	50000.00	
	第一、第二部分费用合计	76,579.00	4,667.36	2,607.44	18,320.30	102,174.10				
三	预备费				8,173.43	8,173.43	第一+第二部分工程费用	102,167.85		
四	债券发行费用				10.00	10.00				
五	建设期利息				11,169.72	11,169.72				

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
六	建设项目总投资	76,579.00	4,667.36	2,607.44	37,673.45	121,527.25				

2.资金筹措方式

该项目总投资 121,527.25 万元。其中：财政预算资金 27,723.25 万元；申请政府专项债券资金 93,804.00 万元，已于 2018 年使用债券资金 6,804.00 万元，2019 年使用债券资金 47,000.00 万元，2021 年使用债券资金 17,000.00 万元，2022 年拟使用 23,000.00 万元；债券票面利率 4.50%，期限 5 年。

资金筹措计划表如下：单位：人民币万元

年度	专项债券资金	财政资金
2018 年	6,804.00	10,000.00
2019 年	47,000.00	10,000.00
2021 年	17,000.00	7,723.25
2022 年	23,000.00	
合计	93,804.00	27,723.25

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 93,804.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当期新增本金	当期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		6,804.00		6,804.00	4.50%	306.18	306.18
第 2 年	6,804.00	47,000.00		53,804.00	4.50%	2,421.18	2,421.18
第 3 年	53,804.00			53,804.00	4.50%	2,421.18	2,421.18
第 4 年	53,804.00	17,000.00		70,804.00	4.50%	3,186.18	3,186.18
第 5 年	70,804.00	23,000.00	6,804.00	87,000.00	4.50%	3,186.18	9,990.18
第 6 年	87,000.00		47,000.00	40,000.00	4.50%	3,915.00	50,915.00
第 7 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 8 年	40,000.00		17,000.00	23,000.00	4.50%	1,800.00	18,800.00

年度	期初 本金余额	当期新增 本金	当期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	应付本息 合计
第 9 年	23,000.00		23,000.00		4.50%	1,035.00	24,035.00
合计		93,804.00	93,804.00			20,070.90	113,874.90

（二）项目收益

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对项目单位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；

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单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

2.土地出让价格预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 620.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第三年全部出让。本项目拟出让地块项目产权清晰、不存在其他融资抵押质押、未用于作为其他专项债券还款来源，且未同时用作多个项目进行收入平衡。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	成交时间
1	城镇住宅用地	89.87	28,480.09	316.90	2019/7/31
2	城镇住宅用地	109.71	34,064.96	310.51	2019/7/9
3	城镇住宅用地	57.86	20,251.00	350.02	2019/7/9
4	城镇住宅用地	17.12	5,992.00	350.06	2019/7/9
5	城镇住宅用地	52.28	14,902.43	285.07	2019/5/27

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期			合计
	第四年	第五年	第六年	
出让面积（亩）			620.00	620.00
出让单价（万元/亩）	322.51	322.51	322.51	
出让收入（万元）			199,956.20	199,956.20

3.项目成本预测

（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）农业土地开发资金：土地出让面积×35 元/平方米*30%

农业土地开发资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例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，示范区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为 35 元/平方米。

根据豫政办〔2004〕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）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24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提取。

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），示范区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2%计提。

（6）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。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*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。

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*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。

4.项目收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**199,956.20**	**199,956.20**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	620.00	620.00	
1.2	土地出让价格	322.51	322.51	
2	**政策性基金及费用**	**21,421.61**	**21,421.61**	
2.1	其中：上解省财政费用	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的3%
2.2	国有土地收益基金	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的2%
2.3	农业土地开发资金	434.00	434.00	35元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	991.99	991.99	24元/平方米
2.5	土地出让业务费	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的2%
2.6	保障性安居工程资金	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的3%
3	**土地收益提取各类资金**	**35,706.92**	**35,706.92**	
3.1	其中：教育资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的10%
3.2	农田水利建设资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的10%
4	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）**	**142,827.67**	**142,827.67**	

5.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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	

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		306.18	306.18	
第 2 年		2,421.18	2,421.18	
第 3 年		2,421.18	2,421.18	
第 4 年		3,186.18	3,186.18	
第 5 年	6,804.00	3,186.18	9,990.18	
第 6 年	47,000.00	3,915.00	50,915.00	142,827.67
第 7 年		1,800.00	1,800.00	
第 8 年	17,000.00	1,800.00	18,800.00	
第 9 年	23,000.00	1,035.00	24,035.00	
合计	93,804.00	20,070.90	113,874.90	142,827.67
本息覆盖倍数				1.25

三、总体评价结果

经测算，在商丘市城乡一体化示范区新区高科棚户区改造（响河新城）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益142,827.67万元，应付债券本金及利息合计113,874.90万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为新区高科棚户区改造（响河新城）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：王伟东

中国注册会计师：柳娟

二〇二一年三月十七日

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（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　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

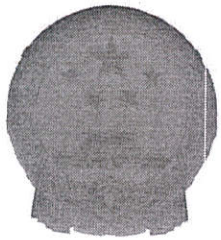
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月　七　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

410100115357

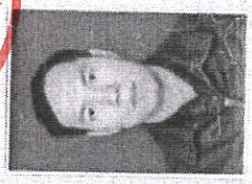
姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555



禁止再次复印

证书编号：
No. of Certificate 410001140008

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 2008 年 12 月 01 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

5

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

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2019 年 8 月 13 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13

证书编号:
No. of Certificate 370100011245

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 2017 年 11 月 02 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

姓名 Full name 柳娟
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-03-15
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. 411928198503151980

柘城县杨庄、王集社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2020】第 0059 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月二十六日

柘城县杨庄、王集社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2020】第0059号

我们接受柘城县房产服务中心委托，对柘城县杨庄、王集社区城中村改造项目（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

柘城县杨庄、王集社区城中村改造项目包括柘城县王集社区城中村改造项目和柘城县杨庄二期城中村改造项目。

柘城县王集社区城中村改造项目征收改造范围为柘城县浦东新区王集村、吴庄村、才庄村三个村庄内的建筑物及附属物。项目涉及征收户数708户、2,480人，征收建筑物面积123,700.00万平方米。安置小区位于柘城县丹阳大道东侧、黄浦江路南侧、西湖路北侧、雁荡山路西侧。规划建设用地面积为40,000.00㎡（60亩），总建筑面积120,500.00㎡，其中住宅面积120,000.00㎡，配套用房500.00㎡，容积率3.0，建设密度30.00%，绿化率35.00%，配套绿地13,993.00㎡，小区道路、广场面积14,238.00平方米。安置小区建设户数1,000套，户型设计为90-100平方米80套，105-110平方米180套，115-120平方米740套。

柘城县杨庄二期城中村改造项目征收范围包括柘城县长江新城，小沙河以西，古黄河以东，学苑路以北，商周高速以南区域。征收范围以实际征收红线为准。涉及征收户数900户，征收建筑面积180,000.00平方米。安置小区位于学苑路北侧、淮海路西侧、北湖路南侧、淮海西路东侧。项目实行实物安置和货币补偿相结合，新建安置小区占地面积56,667.00平方米，安置小区建设户数1,350套，其中户型设计为90-100平方米120套，105-110平方米210套，115-120平方米1,020套。

（二）建设周期

本项目建设期24个月。其中，拓城县王集社区城中村改造项目2019年1月开工；柘城县杨庄二期城中村改造项目2019 年1月开工。由于疫情影响，预计2022年12月完工。

（三）总投资及资金筹措

1.投资估算

本项目总投资111,333.00万元。其中，拆迁补偿费为13,048.50万元，工程建设费为67,350.83万元，工程建设其他费用为20,566.82万元，基本

预备费为 6,046.85 万元，建设期利息为 4,320.00 万元。各项目投资情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	柘城县王集社区城中村改造项目	柘城县杨庄二期城中村改造项目	合计
拆迁补偿费	5,047.00	8,001.50	13,048.50
工程建设费	29,748.00	37,602.83	67,350.83
工程建设其他费用	8,822.00	11,744.82	20,566.82
基本预备费	3,086.00	2,960.85	6,046.85
建设期利息	1,755.00	2,565.00	4,320.00
合计	48,458.00	62,875.00	111,333.00

2.资金筹措方式

本项目总投资 111,333.00 万元，拟申请专项债券资金 88,000.00 万元，剩余资金 23,333.00 万元由财政安排。

金额单位：人民币万元

项目	申请债券资金		财政资金	合计
	拟申请	已使用		
柘城县王集社区城中村改造项目	28,500.00	9,500.00	10,458.00	48,458.00
柘城县杨庄二期城中村改造项目	40,400.00	9,600.00	12,875.00	62,875.00
合计	68,900.00	19,100.00	23,333.00	111,333.00

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 88,000.00 万元。

本项目假设债券票面利率4.50%,期限5年，在债券存续期每年付息，到期一次还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	已使用19,100.00万元			拟申请68,900.00万元			还本付息合计
	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1年	19,100.00		636.80				636.80
第2年			636.80	68,900.00		3,100.50	3,737.30
第3年			636.80			3,100.50	3,737.30
第4年			636.80			3,100.50	3,737.30
第5年		19,100.00	636.80			3,100.50	22,837.30
第6年					68,900.00	3,100.50	72,000.50
合计	19,100.00	19,100.00	3,184.00	68,900.00	68,900.00	15,502.50	106,686.50

（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、对本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申请人造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期6年，预计柘城县王集社区城中村改造项目和柘城县杨庄二期城中村改造项目完工时间为2020年12月，假设项目可出让土地在债券存续期的3-5年交易。

（2）现金流入

本项目现金流入为项目出让土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可出让土地 1,767.71 亩，规划为居住用地。其中柘城县王集社区城中村改造项目可出让土地 713.02 亩，柘城县杨庄二期城中村改造项目出让土地 1,054.69 亩。

2、出让价格

查询近期柘城县项目区域近似地段出让成交记录，柘城县杨庄、王集社区城中村改造项目拟出让土地参考价格如下：

序号	宗地编号	土地位置	摘牌单位	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交额（万元）	成交价（万元/亩）
1	Aug-17	学苑路北侧上海路东侧	郑州金沙集团	18.7	住宅用地	2017/9/22	1,177.59	65.17
2	2017-18	学苑路南侧淮海路西侧	柘城县鑫柘实业	37.02	住宅兼容商业	2017/9/8	4,442.40	120.01
3	2017-28	工业大道西侧学府大道南侧	柘城金博大置业	12.9	住宅用地	2017/12/8	1,083.57	83.99
均价								89.72

根据以上市场类似土地出让成交价格，谨慎估算柘城县杨庄、王集社区城中村改造项目居住用地土地成交价格为 80.00 万元/亩，债券存续期内土地价格保持稳定。增长土地价格增速方面参考并考虑柘城县近三年 GDP 平均增长率 8.73%的 80%计算，即为 6.99%。

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 3-5 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	柘城县王集社区城中村改造项目	柘城县杨庄二期城中村改造项目	合计
居住土地出让收入	74,600.13	110,347.68	184,947.81
合计	74,600.13	110,347.68	184,947.81

柘城县王集社区城中村改造项目：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
面积（亩）			249.56	249.56	213.90	713.02
单价（万元/亩）	85.59	91.57	97.98	104.82	112.15	
居住土地出让收入			24,450.88	26,160.00	23,989.25	74,600.13

柘城县杨庄二期城中村改造项目：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
面积（亩）			369.14	369.14	316.41	1054.69
单价（万元/亩）	85.59	91.57	97.98	104.82	112.15	
居住土地出让收入			36,166.85	38,694.91	35,485.92	110,347.68

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

（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×15 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例（不低于 15%）计提。

根据财综【2004】49号，商丘市柘城县土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为15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×征收标准

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）,新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10元/平方米；

（6）土地开发费用：土地出让面积×开发标准（50,000.00元/亩）

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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；

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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。

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	柘城县王集社区城中村改造项目	柘城县杨庄二期城中村改造项目	合计
上解省财政费用	2,238.01	3,310.44	5,548.45
农业土地开发资金	213.91	316.40	530.31
国有土地收益基金	1,492.01	2,206.96	3,698.97
保障性安居工程资金	2,238.01	3,310.44	5,548.45
新增建设用地有偿使用费	475.34	703.12	1,178.46
土地开发费用	3,565.10	5,273.45	8,838.55
教育资金	6,437.78	9,522.69	15,960.47
农田水利建设资金	6,437.78	9,522.69	15,960.47
合计	23,097.94	34,166.19	57,264.13

柘城县王集社区城中村改造项目：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
上解省财政费用			733.53	784.80	719.68	2,238.01
农业土地开发资金			74.87	74.87	64.17	213.91
国有土地收益基金			489.02	523.20	479.79	1,492.01
保障性安居工程资金			733.53	784.80	719.68	2,238.01
新增建设用地有偿使用费			166.37	166.37	142.60	475.34
土地开发费用			1,247.80	1,247.80	1,069.50	3,565.10
教育资金			2,100.58	2,257.82	2,079.38	6,437.78

农田水利建设资金			2,100.58	2,257.82	2,079.38	6,437.78
合计			7,646.28	8,097.48	7,354.18	23,097.94

柘城县杨庄二期城中村改造项目：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用			1,085.01	1,160.85	1,064.58	3,310.44
农业土地开发资金			110.74	110.74	94.92	316.40
国有土地收益基金			723.34	773.90	709.72	2,206.96
保障性安居工程资金			1,085.01	1,160.85	1,064.58	3,310.44
新增建设用地有偿使用费			246.09	246.09	210.94	703.12
土地开发费用			1,845.70	1,845.70	1,582.05	5,273.45
教育资金			3,107.10	3,339.68	3,075.91	9,522.69
农田水利建设资金			3,107.10	3,339.68	3,075.91	9,522.69
合计			11,310.09	11,977.49	10,878.61	34,166.19

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 127,683.68 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	柘城县王集社区城中村改造项目	柘城县杨庄二期城中村改造项目	合计
经营总收入	74,600.13	110,347.68	184,947.81
经营总成本	23,097.94	34,166.19	57,264.13
经营总收益	51,502.19	76,181.49	127,683.68

（五）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 127,683.68 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.20 倍。本息覆本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		636.80	636.80	

第 2 年		3,737.30	3,737.30	
第 3 年		3,737.30	3,737.30	41,661.36
第 4 年		3,737.30	3,737.30	44,779.94
第 5 年	19,100.00	3,737.30	22,837.30	41,242.38
第 6 年	68,900.00	3,100.50	72,000.50	
合计	88,000.00	18,686.50	106,686.50	127,683.68
本息覆盖倍数	1.20			

三、总体评价结果

债券存续期内，柘城县杨庄、王集社区城中村改造项目累计净收益 127,683.68 万元，应付债券本金及利息合计 106,686.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.20 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。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。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为柘城县杨庄、王集社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）

中勤万信会计师事务所（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：

二〇二〇年二月二十六日

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

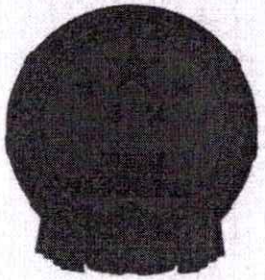
成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年 11 月 21 日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

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。

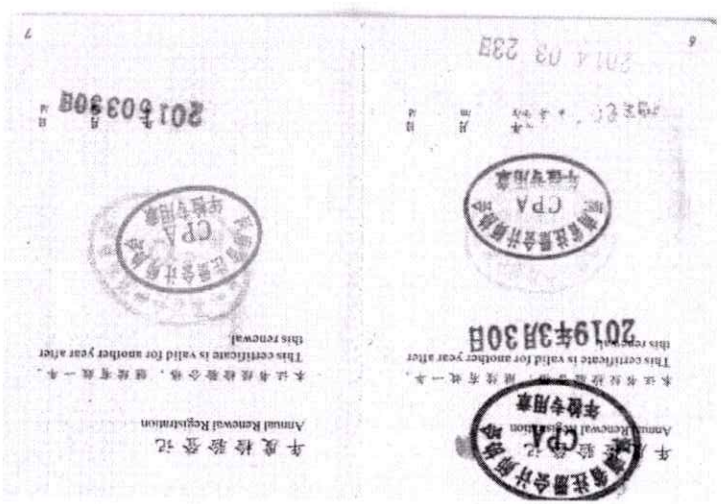
3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 孔建强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-06-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南省分公司
身份证号码 Identity card No. 410222197406175017X

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

证书编号：No. of Certificate 110001620081
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 2006 年 12 月 15 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.

2013 03 25

证书编号：
No. of Certificate 110001620298

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 年 y 2018 月 m 05 日 d 18

4

年 y 月 m 日 d

5

柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0033 号

柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0033 号

我们接受委托，对柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目涉及的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对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，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，在对柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件

（此页无正文，为《柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国注册会计师：

二〇二〇年二月二十八日

中国注册会计师：

附件：

柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目收益评价说明

一、项目收益预测编制基础

本项目预测以柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目土地预期出让收益为基础，结合项目的建设期、近几年周边土地成交的情况、政策性基金等扣除项，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目专项债券土地出让收益预测表。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）本项目申请专项债券资金情况

本项目拟申请使用棚改专项债券资金28,800.00万元,用于柘城县王楼三期(容湖一号）棚户区改造安置项目，具体情况表如下：

本项目申请专项债券资金	28,800.00万元
债券期限	5年期
债券利率	固定利率

付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

（二）项目概况

1、项目范围

柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目，位于柘城县淮海西路西侧、富春江路北侧、天平路东侧、建业四期南侧。

2、项目用地

项目改造区域总面积 609.00 亩，本项目拆迁采用原地安置方式，安置小区规划建设用地面积 60.70 亩，用于偿还本期债券本息的可供出让土地面积 548.30 亩。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目总投资为 36,000.00 万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。

（2）资金来源

该项目拟申请使用棚户区改造专项债券资金 28,800.00 万元，其余由财政统筹安排。

（三）用于偿还债券本息的土地出让收益情况

1、基本假设条件及依据

周边土地的交易价格如下：

序号	项目名称	电子监管号	规划用途	出让地块面积（亩）	出让总价（万元）	单价（万元/亩）
1	建业春天里	4114242019B00289	城镇住宅用地	34.73	4385.39	126.27
2	金沙星河浪湾二期	4114242020B00042	城镇住宅用地	16.02	1837.64	114.69
3	国安府	4114242019B00049-1	城镇住宅用地	92.20	12811.07	138.95
平均单价						**133.15**

参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，土地的交易价格按照平均值 133.15 万元/亩的 90%的近似值 119.83 元/亩进行计算。

计划于项目专项资金存续期后三年出让本次用于偿还本息的土地。

2、项目收益明细如下：

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1、土地出让收入			23,966.53	23,966.53	17,771.18	65,704.23
土地出让价格			119.83	119.83	119.83	
土地出让亩数			200	200	148.3	548.30
2、土地出让基金及费用			2783.32	2783.319379	2063.831319	7,630.47
2-1 上解省财政费用			718.9958136	719.00	533.14	
2-2 国有土地收益基金			479.3305424	479.3305424	355.4235972	
2-3 农业土地开发资金			120	120	88.98	
2-4 新增建设用地有偿使用费			266.67	266.67	197.73	
2-5 土地出让业务费			479.3305424	479.3305424	355.4235972	
2-6 保障性安居工程资金			718.9958136	718.9958136	533.1353958	
净收益（1-2）小计			**21,183.21**	**21,183.21**	**15,707.35**	**58,073.76**
3、土地收益提取资金			4,236.64	4,236.64	3,141.47	11,614.75
3-1 农田水利建设资金			2118.32	2118.32	1570.73	
3-2 教育资金			2118.32	2118.32	1570.73	
净收益(1-2-3)			**16,946.57**	**16,946.57**	**12,565.88**	**46,459.01**

通过上述表格得知，拟出让的土地收益 65,704.23 万元扣除拟出让的土地出让基金及费用和拟出让土地收益提取的资金得出净收益 46,459.01 万元。

3、应付本息情况

本项目计划申请使用棚户区改造专项债券资金 28,800.00 万元，其中：2020 年已申请使用专项债券资金 7,000 万元，2021 年已申请使用专项债券资金 17,000 万元，2022 年计划使用 4,800 万元，本次申请使用 3,000 万元。假设该专项债券的票面利率为 4.50%，债券期限为 5 年，每年支付一次利息，到期一次还本并支付最后一期利息，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2020 年	-	7,000.00	-	7,000.00		-
2021 年	7,000.00	17,000.00	-	24,000.00	4.50%	315.00
2022 年	24,000.00	4,800.00	-	28,800.00	4.50%	1,080.00

2023 年	28,800.00	-	-	28,800.00	4.50%	1,296.00
2024 年	28,800.00	-	-	28,800.00	4.50%	1,296.00
2025 年	28,800.00	-	7,000.00	21,800.00	4.50%	1,296.00
2026 年	21,800.00	-	17,000.00	4,800.00	4.50%	981.00
2027 年	4,800.00	-	4,800.00	-	4.50%	216.00
合计	**/**	**/**	**28,800.00**	**/**	**/**	**6,480.00**

（四）项目收益与融资本息覆盖情况

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

年度	**借贷本息支付**			**项目收益**
	本金	**利息**	**本息合计**	
2021 年	-	315.00	315.00	-
2022 年	-	1,080.00	1,080.00	-
2023 年	-	1,296.00	1,296.00	-
2024 年	-	1,296.00	1,296.00	16,946.57
2025 年	7,000.00	1,296.00	8,296.00	16,946.57
2026 年	17,000.00	981.00	17,981.00	12,565.88
2027 年	4,800.00	216.00	5,016.00	-
合计	**28,800.00**	**6,480.00**	**35,280.00**	**46,459.02**
本息覆盖倍数	**1.32**			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次测算的柘城县王楼三期（容湖一号）棚户区改造安置项目本息覆盖倍数 1.32，柘城县王楼三期（容湖一号）城中村改造安置项目相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（五）相关风险提示

因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在出让价格不确定等问题。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100096795169 3
(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年 11 月 21 日

证书序号：5003300

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

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

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
410000040048

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 03 月 31 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日 /y /m /d

5

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 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日 /y /m /d

8

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 张宏敏
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1972-07-28
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410105197207282777

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.

2013 03 25

年 月 日 /y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日 /y /m /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

证书编号：No. of Certificate 110001620224

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 2015 年/y 05 月/m 27 日/d

4

姓名 Full name 宋伟杰

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1985-05-06

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410222198505063659

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日
年/y 月/m 日/d

3

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

7

柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第 090335 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年八月二十四日

目录

专项评价报告..... 1
一、简称与定义..... 2
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..... 4
（三）投资估算与资金筹措方式..... 4
四、应付债券本息情况..... 7
五、经营现金流分析..... 8
（一）基本假设条件及依据..... 8
（二）项目运营模式..... 8
（三）项目运营收入分析..... 9
（四）项目运营成本分析..... 10
（五）净收益分析..... 12
（六）现金流量分析..... 13
（七）本息覆盖倍数..... 14
（八）敏感性分析..... 14
六、总体评价结果..... 15
七、使用限制..... 15

柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090335 号

我们接受委托，对柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村改造项目（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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村改造项目收益与融资自求平衡情况而实施。柘城县房产服务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。我们的责任是根据柘城县房产服务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柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村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2021年8月24日出具的咨询报告
“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柘城县房产服务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”	指柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村改造项目

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

本项目位于商丘市柘城县太行山北路西侧、玄武湖路南侧。

2.项目参与主体

柘城县房产服务中心为本项目主管部门，柘城县房产服务中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	柘城县房产服务中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	程慎志
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县房产服务中心无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司2021年2月出具的《柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村改造安置项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕22号），本项目主要建设内容包括：征收涉及村民150户、525人，征收房屋建筑面积39,500.00㎡，可以出让土地140亩。

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路西侧、玄武湖路南侧，规划建设用地面积8001.52㎡（约12亩），总建筑面积26,690.00㎡，其中：地上建筑面积26,390.00㎡、地下建筑面积300.00㎡。本项目容积率3.3，建设密度18.75%，绿化率30%。配套建设的内容为道路、绿化、给排水、消防等设施。本项目建设住宅楼2栋，均为27层。设计的住宅小区的户型分别是114.00平方米和86平方米，安置小区设计可居住户的户数为237户。

（二）项目建设周期

本项目计划建设工期24个月。开工日期2022年3月，预计完工日期2024年2月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资7,000.00万元。其中建筑工程费5,498.41万元，工程建设及其他费用935.17万元，预备费用320.02万元，建设期利息246.40万元。

投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	4,673.65	824.76		5,498.41
（一）	建筑工程费用	4,221.10	744.90		4,966.00
1	主体工程	4,221.10	744.90		4,966.00
（二）	机电设备及安装工程费	384.54	67.86		452.40
1	给排水系统	110.50	19.50		130.00
2	消防系统	77.35	13.65		91.00
3	电气强电工程	119.34	21.06		140.40
4	电气弱电工程	77.35	13.65		91.00
5	暖通工程	77.35	13.65		91.00
6	电梯工程	88.40	15.60		104.00
(三）	配套工程	68.01	12.00		80.01
1	硬化	27.20	4.80		32.00
2	绿化	40.81	7.20		48.01
3	大门	110.50	19.50		130.00
二	工程建设其他费用			935.17	935.17
1	安置费用			314.45	314.45
1.1	征收房屋搬家费			15.80	15.80
1.2	征收房屋临时安置费			284.40	284.40
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费			14.25	14.25
2	建设管理费			157.46	157.46
2.1	建设单位管理费			85.98	85.98
2.2	建设工程监理费			71.48	71.48
3	前期工作咨询费			10.00	10.00
4	勘察设计费			229.22	229.22
4.1	工程勘察费			60.48	60.48
4.2	工程设计费			143.00	143.00
4.3	施工图预算编制费			14.30	14.30
4.4	竣工图编制费			11.44	11.44
5	环境影响咨询服务费			1.10	1.10
6	场地准备费及临时设施费			38.49	38.49
7	工程保险费			16.50	16.50
8	招标代理服务费			20.95	20.95
9	施工图审查费			7.15	7.15
10	造价咨询服务费			13.75	13.75
11	城市基础设施配套费			126.10	126.10
三	预备费			320.02	320.02
四	建设期利息			246.40	246.40
五	总投资				7,000.00

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	1,400.00	20.00%
	专项债券资金	-	-
	小计	1,400.00	20.00%
2.债务资金	专项债券资金	5,600.00	80.00%
	银行贷款	-	-
	小计	5,600.00	80.00%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		7,000.00	100.00%

除专项债券及财政投入外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.00%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政自有资金	700.00	700.00	1,400.00
	专项债券资金	-	-	-

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	金额
	小计	700.00	700.00	1,400.00
2.债务资金	专项债券资金	2,800.00	2,800.00	5,600.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	2,800.00	2,800.00	5,600.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		3,500.00	3,500.00	7,000.00
占比		50.00%	50.00%	26,000.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求,专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 5,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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。

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

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		2,800.00		2,800.00	4.50%	126.00	126.00
第 2 年	2,800.00	2,800.00		5,600.00	4.50%	252.00	252.00
第 3 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
第 4 年	5,600.00			5,600.00	4.50%	252.00	252.00
第 5 年	5,600.00		2,800.00	2,800.00	4.50%	252.00	3,052.00
第 6 年	2,800.00		2,800.00		4.50%	126.00	2,926.00
合计		5,600.00	5,600.00			1,260.00	6,860.00

五、经营现金流分析

（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项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为柘城县房产服

务中心，柘城县房产服务中心负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给柘城县房产服务中心。项目运营期内，柘城县房产服务中心负责将项目建成运营后的土地出让收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县岭子杨社区（上海公馆三期）城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		可出让土地面积（亩）	土地性质
		总计	住宅用地		
柘城县岭子杨社区(上海公馆三期)城中村改造项目	太行山北路西侧、玄武湖路南侧	140.00	140.00	140.00	国有土地

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

位置	用途	出让时间	亩数（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
武陵山路东侧	居住用地	2021年	41.06	4,962.14	120.85
昆仑大道南侧	居住用地	2021年	64.18	9,060.29	141.18
武陵山路西侧	居住用地	2021年	42.26	4,584.32	108.48
迎宾大道西侧	居住用地	2021年	20.04	1,977.05	98.65
富强路东侧	居住用地	2021年	35.63	5,189.29	145.66
浦东路南侧	居住用地	2021年	0.48	45.78	96.34
平均价格					118.53

本项目腾出土地位于柘城县太行山北路西侧、玄武湖路南侧，地

理位置优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影响。

（四）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

① 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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 3.00%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 3.00%提取。

② 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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 2.00%提取。

③农业开发资金：土地出让面积*15.00 元/平方米*30.00%

农业开发资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例（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为 15.00 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30.00%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*3.00%

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3.00%提取。

⑤新增建设用地有偿使用费：

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；

依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*10.00%；

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*10.00%；

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

运营收益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
1	出让收入	3,318.84	3,318.84	3,318.84	3,318.84	3,318.84	16,594.20
1.1	出让单价（万元）	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	
1.2	出让面积（亩）	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
2	土地出让基金及费用	358.97	358.97	358.97	358.97	358.97	1,794.85
2.1	上解省财政费用	99.57	99.57	99.57	99.57	99.57	497.85
2.2	农业土地开发资金	8.40	8.40	8.40	8.40	8.40	42.00
2.3	国有土地收益基金	66.38	66.38	66.38	66.38	66.38	331.90
2.4	保障性安居工程资金	99.57	99.57	99.57	99.57	99.57	497.85
2.5	土地开发费用	66.38	66.38	66.38	66.38	66.38	331.90

序号	项目	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
2.6	新增建设用地使用费	18.67	18.67	18.67	18.67	18.67	93.35
3	土地出让收益1-2	2,959.87	2,959.87	2,959.87	2,959.87	2,959.87	14,799.35
4	土地收益提取各类资金	591.98	591.98	591.98	591.98	591.98	2,959.90
4.1	教育资金	295.99	295.99	295.99	295.99	295.99	1,479.95
4.2	农田水利建设资金	295.99	295.99	295.99	295.99	295.99	1,479.95
5	成本合计	950.95	950.95	950.95	950.95	950.95	4,754.75
6	土地出让净收益3-4	2,367.89	2,367.89	2,367.89	2,367.89	2,367.89	11,839.45

（六）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	16,594.20		3,318.84	3,318.84	3,318.84	3,318.84	3,318.84
经营活动支出（含税费）	4,754.75		950.95	950.95	950.95	950.95	950.95
经营活动产生的现金净额	11,839.45		2,367.89	2,367.89	2,367.89	2,367.89	2,367.89
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	7,000.00	3,500.00	3,500.00				
投资活动产生的现金净额	-7,000.00	-3,500.00	-3,500.00				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	1,400.00	700.00	700.00				
债券资金	5,600.00	2,800.00	2,800.00				
银行借款	-						
偿还债券本金	5,600.00					2,800.00	2,800.00
偿还银行借款本金	-						
支付债券利息	882.00			252.00	252.00	252.00	126.00
支付银行借款利息	-						
融资活动产生的现金净额	518.00	3,500.00	3,500.00	-252.00	-252.00	-3,052.00	-2,926.00
四、净现金流量	5,357.45		2,367.89	2,115.89	2,115.89	-684.11	-558.11
五、累计现金流量	5,357.45		2,367.89	4,483.78	6,599.67	5,915.56	5,357.45

（七）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，债券存续期可实现的项目相关收益为 11,839.45 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.73。

项目收益与融资平衡表

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		126.00	126.00	
第 2 年		252.00	252.00	2,367.89
第 3 年		252.00	252.00	2,367.89
第 4 年		252.00	252.00	2,367.89
第 5 年	2,800.00	252.00	3,052.00	2,367.89
第 6 年	2,800.00	126.00	2,926.00	2,367.89
合计	5,600.00	1,260.00	6,860.00	11,839.45
本息覆盖倍数	1.73			

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。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00
债券本息合计	6,860.00	6,860.00	6,860.00	6,923.00
项目收益	11,839.45	11,009.74	11,601.71	11,601.71
覆盖倍数	1.73	1.60	1.69	1.68

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，为拓城县岭子杨社区（上海公馆三期）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）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年八月二十四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

证书编号：370100010174
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 08 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 王伟

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1984-05-12

工作单位 Working unit 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. 410703198405123034

夏邑县紫瑞园安置小区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090061 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十五日

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.....5
五、项目收益情况.....6
（一）基本假设条件及依据.....6
（二）项目运营收入分析.....6
（三）项目运营成本分析.....8
（四）净收益分析.....11
（五）本息覆盖倍数.....**11**
六、总体评价结果.....12
七、使用限制.....12

夏邑县紫瑞园安置小区建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090061 号

我们接受夏邑县住房和城乡建设局的委托，对夏邑县紫瑞园安置小区建设项目（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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，在了解夏邑县紫瑞园安置小区建设项目收益与融资自求平衡情况之后而实施的。夏邑县住房和城乡建设局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。我们的责任是根据夏邑县住房和城乡建设局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夏邑县紫瑞园安置小区建设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 2021 年 2 月 15 日出具的咨询报告
“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夏邑县住房和城乡建设局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”	指夏邑县紫瑞园安置小区建设项目

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

本项目建设地点位于夏邑县云政路以东，经一路以西，高速南路以南，跨越大道以北。

2.建设规模与内容

根据安徽环球工程咨询有限公司2021年1月出具的《夏邑县紫瑞园安置小区建设项目可行性研究报告》和夏邑县发展和改革委员会《关于夏邑县紫瑞园安置小区建设项目可行性研究报告的批复》（夏发改审批〔2021〕13号），本项目总用地面积88,908.78平方米（133.36亩），规划用地面积74,210.99平方米（约111.32亩），总建筑面积109,343.38平方米。其中：住宅建筑面积96,236.76平方米，车库储藏间建筑面积4,890.56平方米，商业服务网点建筑面积4,055.88平方米，幼儿园建筑面积1,923.86平方米，老年人日间照料中心316.8平方米，社区物业用房1,547.6平方米，公厕、垃圾站、热交换站建筑面积240平方米，10KV开关站建筑面积132平方米。容积率1.47，绿地率36.02%，建筑密度13.82%，停车位793辆，安置734户。配套建设道路、绿化、给排水、电力、燃气、消防等设施。

（二）项目建设周期

本项目建设期限为12个月。项目开工时间为2021年3月，由于疫情及环保原因，完工日期预计延长至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30,000.00万元，其中：工程建设费用27,350.60万元，工程建设其他费用1,774.97万元，预备费874.43万元。

单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程建设费用	17,963.05	8,448.79	938.75		27,350.60
（一）	建筑物工程	17,410.72	4,224.40	469.38		22,104.49
1	住宅	15,397.88				15,397.88
2	车库储藏间	782.49				782.49
3	商业服务网点	648.93				648.93
4	幼儿园	307.82				307.82
5	老年人日间照料中心	50.69				50.69
6	社区物业用房	185.71				185.71
7	公厕、垃圾站、热交换站	24.00				24.00
8	10KV 开关站	13.20				13.20
（二）	配套公用工程		4,224.40	469.38		4,693.77
1	给排水		619.98	68.89		688.86
2	消防系统		787.27	87.47		874.75
3	弱电		393.64	43.74		437.37
4	变配电		984.09	109.34		1,093.43
5	电梯		504.00	56.00		560.00
6	燃气		329.13	36.57		365.70
7	热力		606.29	67.37		673.66
（三）	附属工程	552.33				552.33
1	道路硬化	178.10				178.10
2	绿化	374.23				374.23
二	工程建设其他费用				1,774.97	1,774.97
1	建设单位管理费				683.00	683.00
2	工程设计费				328.21	328.21
3	地质勘查费				82.05	82.05
4	前期工程咨询费				13.68	13.68
5	工程监理费				164.10	164.10
6	招投标费				39.23	39.23
7	地震安全评价费				10.93	10.93

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
8	人防易地费				437.37	437.37
9	消防设施及电气安全检测服务费				16.40	16.40
三	基本预备费				874.43	874.43
四	总投资合计	17,963.05	8,448.79	938.75	2,649.39	30,000.00

2.资金筹措计划

本项目总投资 30,000.00 万元。其中：拟申请债券资金 20,000.00 万元，财政资金安排 10,000.00 万元。

单位：人民币万元

序号	项目	2022 年度	合计
1	专项债券资金	20,000.00	**20,000.00**
2	财政资金安排	10,000.00	**10,000.00**
合计		**30,000.00**	**30,000.00**

四、应付债券本息情况

本项目拟申请专项债券资金总额 20,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 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。

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	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 2 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 3 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 4 年	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 5 年	20,000.00		20,000.00		4.00%	800.00	20,800.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,000.00	24,000.00

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本项目债券存续期5年，建设期为12个月。项目开工时间为2021年3月，预计完工日期为2022年2月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第3年至第5年。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的腾出土地出让收入作为债券还款资金来源。

（1）拟出让土地面积：

夏邑县紫瑞园安置小区建设项目为新建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为30,000.00万元。

夏邑县紫瑞园安置小区建设项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		土地性质
		总计	住宅用地	
夏邑县紫瑞园安置小区建设项目	夏邑县云政路以东，经一路以西，高速南路以南，跨越大道以北	330	330	国有土地

（2）土地出让价格：

根据夏邑县土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价126.02万元/亩。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

土地用途	出让面积（公顷）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	受让人	签订日期
居住兼容商业	2.08474	2,188.98	70.00	夏邑县亿洲置业有限公司	2019/12/26
居住兼容商业	2.45291	3,385.02	92.00	夏邑县宏达置业开发有限公司	2019/12/5
居住兼容商业	2.89743	4,041.91	93.00	夏邑县桂园壹号院置业有限公司	2019/11/27
居住兼容商业	0.34611	545.12	105.00	夏邑县华兴置业有限公司	2019/6/4
居住兼容商业	1.87561	2,532.07	90.00	夏邑县绿地房地产开发有限公司	2019/5/21
居住兼容商业	4.61406	15,859.25	229.14	商丘万景房地产开发有限公司	2019/5/15
居住兼容商业	3.72883	9,832.27	175.88	商丘绿实置业有限公司	2019/5/5
居住兼容商业	1.41311	3,797.61	179.16	河南天龙湖实业有限公司	2019/5/5
居住兼容商业	0.95076	1,426.10	100.00	商丘绿实置业有限公司	2019/5/5
平均出让价格			126.02		

以上土地成交结果平均单价126.02万元/亩，依据严谨性，土地计算价格为126.02万元/亩。根据国家统计局公布的国家年度统计公报，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%。本项目土地测算单价的年均增长幅度为2.2%。

考虑以上信息，本项目土地出让价格存续期内出让单价情况如下：

项目	基础单价	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
预测土地价格（万元/亩）	126.02	128.79	131.62	134.52	137.48	140.50

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
住宅用地出让收入			**14,797.20**	**15,122.80**	**15,455.00**	**45,375.00**
单价（万元/亩）	128.79	131.62	134.52	137.48	140.50	
面积/亩			110.00	110.00	110.00	330.00

（三）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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 3.00%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 3.00%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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 2.00%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×49.00 元/平方米*30.00%

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例（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，夏邑县土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为 49.00 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 30.00%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*3.00%

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 3.00%提取；

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准

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）,新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 48.00 元/平方米；

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*10.00%；

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 10.00%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-土地综合整治成本-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）*10.00%；

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10.00%提取。

本项目具体征收标准如下：

类型	征收标准
1、土地拆迁成本	
其中：征地补偿安置费	4万元/亩
青苗及地上附着物补偿	3万元/亩
“三通一平”费用	2000元/亩
社会保障费	8800元/亩
新增建设用地使用费	48元/平方米；32000.16元/亩
2、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	49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%
3、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	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
1、土地出让基金及费用（含资金）			1,939.52	1,972.08	2,005.30	5,916.90
上解省财政费用			443.92	453.68	463.65	1,361.25
农业土地开发资金			107.80	107.80	107.80	323.4
国有土地收益基金			295.94	302.46	309.10	907.5
新增建设用地有偿使用费			352.00	352.00	352.00	1056
土地出让业务费			295.94	302.46	309.10	907.5
保障性安居工程资金			443.92	453.68	463.65	1,361.25
2、土地综合整治成本			550.00	550.00	550.00	1,650
3、土地收益提取各类资金			2,461.54	2,520.14	2,579.94	7,561.62
教育资金			1,230.77	1,260.07	1,289.97	3,780.81
农田水利建设资金			1,230.77	1,260.07	1,289.97	3,780.81
成本合计			4,951.06	5,042.22	5,135.24	15,128.52

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息、扣除政府补贴抵减项）后的息前收益。

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	合计
项目收入			14,797.20	15,122.80	15,455.00	45,375.00
项目成本			4,951.06	5,042.22	5,135.24	15,128.52
项目收益			9,846.14	10,080.58	10,319.76	30,246.48

（五）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为30,246.48万元，计算的本息覆盖倍数为1.26倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付	项目收益

	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		800.00	800.00	
第 2 年		800.00	800.00	
第 3 年		800.00	800.00	9,846.14
第 4 年		800.00	800.00	10,080.58
第 5 年	20,000.00	800.00	20,800.00	10,319.76
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	30,246.48
本息覆盖倍数				**1.26**

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，为夏邑县紫瑞园安置小区建设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：

二〇二一年十二月二十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 Full name　李变利
性　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-03-02
工作单位 Working unit　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.　410725198503020045

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4101055388559

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

发证日期：Date of Issuance　2010 年/y 07 月/m 22 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020 年/y 8 月/m 30 日/d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 王伟

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1984-05-12

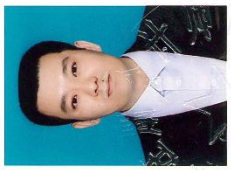
Date of birth

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 410703198405123034

Identity card No.



证书编号：370100010174

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 07 03 日

Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

羊山新区戴庙棚户区改造工程
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090255 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年七月十二日

目 录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
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 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况.....5
五、项目收益情况.....5
（一）基本假设条件及依据 5
（二）项目运营收入分析 6
（三）项目运营成本分析 7
（四）净收益分析 10
（五）本息覆盖倍数 12
六、总体评价结果.....13
七、使用限制.....13

羊山新区戴庙棚户区改造工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090255 号

我们接受羊山新区安置办公室委托，对羊山新区戴庙棚户区改造工程（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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解羊山新区戴庙棚户区改造工程收益与融资自求平衡情况而实施。羊山新区安置办公室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。我们的责任是根据羊山新区安置办公室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羊山新区戴庙棚户区改造工程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。

本专项咨询报告仅供本项目申请本次专项债券后续批次发行使用，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2021年7月12日出具的咨询报告
“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羊山新区安置办公室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”	指羊山新区戴庙棚户区改造工程

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

本项目建设地点位于河南省信阳市羊山新区新十八街以东，新十一大道以北，新七大道以南，戴庙村区域内。

2．建设规模与内容

根据洛阳城市建设勘察设计院有限公司2017年7月出具的《羊山新区戴庙棚户区改造工程可行性研究报告》和信阳市羊山新区发展和改革委员会《关于羊山新区戴庙棚户区改造工程项目可行性研究报告的批复》（信羊发改〔2017〕54号）文件：本项目棚户区规划总建筑用地面积61.43亩。主要建设内容有住宅、公建（社区管理用房、公共市场、警务室等）配套小区道路、绿化、给排水、供配电、消防电气等辅助工程。

本项目总建筑面积71,550.00m^2（地上总建筑面积64,750.00m^2,地下总建筑面积6,800.00m^2)。地上总建筑面积包括住宅建筑面积59,400.00m^2、公建用房建筑面积4,140.00m^2、警务室建筑面积1,000.00m^2、公厕建筑面积100.00m^2、配电室建筑面积110.00m^2。1-2#楼的1-2F为公建，3-11F为安置住宅；3-10#楼为11层安置住宅。

室外工程包括棚户区内道路及硬化、停车场、景观绿化、线路迁建、大门及围墙、给排水、电力、弱电、小区北侧、小区内部便道及排水渠等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设工期36个月，开工日期：2019年8月，预计完工时间：2022年7月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1．投资估算

项目总投资19,600.00万元，其中：工程费用17,328.77万元，工程建设其他费用816.05万元，基本预备费1,455.18万元。

表1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）
一	**工程费用**	**17,328.77**
1	建筑工程费用	14,434.25
2	安装工程费用	2,182.36
3	设备购置费	712.16
二	**工程建设其他费用**	**816.05**
三	**基本预备费**	**1,455.18**
四	**总投资**	**19,600.00**

2．资金筹措方式

本项目所需资金由财政投入及申请地方政府专项债相结合的方式筹措，其中财政资金安排6,600.00万元，拟申请债券资金13,000.00万元。具体筹措方式如下表：

表 2 项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2019 年度	2021 年度	2022 年度	合计
1	财政投入	6,445.00	55.00	100.00	**6,600.00**
2	专项债券资金			13,000.00	**13,000.00**
合计		**6,445.00**	**55.00**	**13,100.00**	**19,600.00**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额19,600.00万元，其中：计划2022年申请13,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

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	应付本息
第 1 年		13,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 2 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 3 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 4 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第 5 年	13,000.00			13,000.00	4.50%	585.00	8,585.00
第 6 年	13,000.00		13,000.00		4.50%	585.00	13,585.00
合计		**13,000.00**	**13,000.00**			3,510.00	16,510.00

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，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增；

8. 本项目债券存续期 5 年，建设期为 36 个月，开工日期 2019 年 8 月，预计完工日期 2022 年 7 月。

（二）项目运营收入分析

本项目收入来源主要为出让土地收入。具体测算依据如下：

根据本项目的可行性研究报告，本项目资金流入通过土地出让实现，出让面积共 59,400.00 平方米，均为住宅用地。

参考羊山新区近年土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

编号	位置	规划用途	宗地出让时间	出让面积（平方米）	单价（元/平方米）
WG2020-2306	羊山新区北环路与花溪街交叉口西北角	住宅	2020/11/23	60,495.12	4,531.00
WG2020-2302	羊山新区紫藤路与花溪街交叉口西北角	住宅	2020/11/23	40,879.41	4,722.00

编号	位置	规划用途	宗地出让时间	出让面积（平方米）	单价（元/平方米）
WG2020-1603	羊山新区十八大街以西、羊山外国语小学北侧	住宅	2020/9/18	8,696.23	4,188.00
WG2020-1202	羊山新区新五大道与新三十街交叉口东北角	住宅	2020/8/17	14,696.36	4,860.00
平均数					4,575.25
本项目取数					4,500.00

考虑到物价上涨的因素，本项目运营期第二年起土地出让单价按照2.50%的增长率进行测算。假设本项目建成后可出让土地拟于运营期内分别按照总出让地块面积的25.00%计算。

（三）项目运营成本分析

本项目运营期间的成本支出主要有国有土地收益基金、上缴省财政费用、农业土地开发资金、保障房建设基金、提取教育资金、农田水利建设资金等，按照《河南省土地专项资金管理试行办法》各项计提基金及费用计取标准如下：

1．国有土地收益基金

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）文和《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）文的规定国有土地收益基金按照每年项目土地出让收入的2.00%进行测算。

2．上缴省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅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号文）上缴省财政费用按照每年项目土地出让收入的3.00%进行测算。

3．农业土地开发资金

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号文）及《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号），信阳市羊山新区，农业土地开发资金按照出让土地35.00 元/m^2×30.00%进行测算。

4．保障房建设基金

根据《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）文的规定，保障房建设基金按照每年项目土地出让收入的3.00%进行测算。

5．提取教育资金

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）的规定，教育资金按照每年项目土地出让收入扣除支付的国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发资金、保障房建设基金后的10.00%进行测算。

6．农田水利建设资金

农田水利建设资金按照每年项目土地出让收入扣除支付的国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发资金、保障房建设基金后的 10.00%进行测算。

（四）净收益分析

基于以上基础数据假设依据，测算债券存续期本项目可实现的预期收益为 20,373.49 万元，详见下表：

表 4 运营收益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一	**项目经营收入**	**6,682.50**	**6,849.56**	**7,020.80**	**7,196.32**	**27,749.18**
	土地出让收入（①*④）	**6,682.50**	**6,849.56**	**7,020.80**	**7,196.32**	**27,749.18**
	① 出让面积（②*③）（平方米）	14,850.00	14,850.00	14,850.00	14,850.00	**59,400.00**
	②可出让面积（平方米）	59,400.00	59,400.00	59,400.00	59,400.00	
	③出让率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	
	④出让单价（元/平方米）	4,500.00	4,612.50	4,727.81	4,846.01	
二	**支出合计**	**1,776.66**	**1,820.76**	**1,865.97**	**1,912.30**	**7,375.69**
1	国有土地收益基金	133.65	136.99	140.42	143.93	**554.99**
2	上缴省财政费用	200.48	205.49	210.62	215.89	**832.48**
3	农业土地开发资金	15.59	15.59	15.59	15.59	**62.36**
4	保障房建设基金	200.48	205.49	210.62	215.89	**832.48**
5	提取教育资金	613.23	628.60	644.36	660.50	**2,546.69**

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
6	农田水利建设资金	613.23	628.60	644.36	660.50	**2,546.69**
三	**运营收益**	**4,905.84**	**5,028.80**	**5,154.83**	**5,284.02**	**20,373.49**

（五）本息覆盖倍数

经上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益 20,373.49 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.23 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		360.00	360.00	
第 2 年		585.00	585.00	
第 3 年		585.00	585.00	4,905.84
第 4 年		585.00	585.00	5,028.80
第 5 年		585.00	585.00	5,154.83
第 6 年	13,000.00	585.00	13,585.00	5,284.02
合计	**13,000.00**	**3,510.00**	**16,510.00**	**20,373.49**
本息覆盖倍数				1.23

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，为羊山新区戴庙棚户区改造工程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　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二一年七月十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name	刘方微
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1985-11-23
工作单位 Working unit	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.	410329198511234086

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101055388559

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 /y 12 月 /m 03 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055388559

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 罗川
Full name

性　别 男
Sex

出生日期 1990-11-03
Date of birth

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 411526199011032913
Identity card No.

河南省注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
/y /m /d

5

信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年一月十五日

信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造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信阳工业城珍珠社区二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

信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目拟申请政府专项债券资金6,000.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限五年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。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	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		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 2 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 3 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 4 年	6,000.00			6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 5 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.50%	270.00	6,270.00
合计		6,000.00	6,000.00			1,350.00	7,350.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据信阳高新技术产业开发区建设管理局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；5 年期债券存续期运营收入合计为 12,659.21 万元、

运营成本合计为 3,595.46 万元，偿债净收益合计为 9,063.75 万元。

2、净现金流入

以信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用，土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
项目净收益			2,645.30	2,711.80	3,706.65	9,063.75

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.35。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
9,063.75	7,350.00	1,713.75	1.23

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为信阳工业城珍珠社区二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）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年一月十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2014 年，河南省人民政府为认真贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）精神，加快推进棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，结合我省实际，提出《关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）：棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

随着时代的变迁和生活居住标准的提升，以往标准化小区的配套设施已经跟不上时代的需求，甚至影响到城市居民的生活质量，同时也严重制约着城市建设的发展，亟需改造升级。推进社区的综合提质改造，是贯彻落实党的十九大精神，解决新时代人民群众日益增长的美好生活需要和不平衡不充分发展之间矛盾的有效抓手之一。信阳市高新区建设管理局对此高度重视，通过大量的实地调查研究，坚持问题导向，通过加快推进社区综合提质改造，一方面提高城市居民居住环境和生活质量，另一方面迅速增加投资和消费需求，稳定经济增长。社区综合提质改造已成为继棚户区建筑改造的又一项民生工程和发展工程。

二、项目概况

（一）项目建设地点

项目建设地点全部采取原址（珍珠社区）还建，珍珠社区建设地点位于信阳市工业城珍珠大道以东，老信潢公路以南，北灌区西北。

（二）建设规模及内容

根据河南弘通工程咨询有限公司出具的《信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目可行性研究报告》以及信阳产业集聚区《关于变更信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（信集聚区〔2022〕12 号）：项目

主要建设内容包括：主要建筑工程有“智慧幼儿园”、“智慧环保公厕”、“智能充电车棚”、垃圾中转站与景观游园；附属工程有安防弱电、雨污分流及社区绿化提升等全方位提质改造。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2022 年 1 月，预计完工时间 2023 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 9,859.80 万元，其中，工程费用 8,641.00 万元，建设其他费用 488.44 万元，预备费 730.36 万元。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	3,859.80	39.14%
	专项债券资金	-	-
	小计	3,859.80	39.14%
2.债务资金	专项债券资金	6,000.00	60.86%
	银行贷款	-	-
	小计	6,000.00	60.86%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		9,859.80	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 39.14%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（办发〔2015〕51 号）

3、项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年度	2023 年度	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政预算资金	1,859.80	2,000.00	3,859.80
	专项债券资金	-	-	-
	小计	1,859.80	2,000.00	3,859.80
2.债务资金	专项债券资金	6,000.00	-	6,000.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	6,000.00	-	6,000.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		7,859.80	2,000.00	9,859.80
占比		79.72%	20.28%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

（五）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（六）项目单位基本情况

机构名称：信阳高新技术产业开发区建设管理局

机构地址：信阳迎宾大道 6 号

机构性质：机关

负责人：张彦伟

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

信阳工业城珍珠社区二区棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（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、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）项目运营模式

债券资金申请单位为信阳高新技术产业开发区建设管理局、项目资产登记单位为信阳市汇盈发展投资有限公司，项目建设单位为信阳市汇盈发展投资有限公司、项目运营单位为信阳高新技术产业开发区建设管理局。

信阳高新技术产业开发区建设管理局负责专项债债券的申请；项目债券资金到位后，信阳高新技术产业开发区建设管理局根据项目施工进度向信阳市财政局申请资金使用，审批通过后，由信阳市财政局将对应金额的债券资金拨付至信阳高新技术产业开发区建设管理局，由信阳高新技术产业开发区建设管理局付至信阳市汇盈发展投资有限公司，再由信阳市汇盈发展投资有限公司支付至项目施工单位。

信阳高新技术产业开发区建设管理局负责项目的运营，收入都将归集到信阳高新技术产业开发区建设管理局。信阳高新技术产业开发区建设管理局监督将专项债券项目对应的政府性基金收入、偿付本息的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，保障专项债券本息偿付。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

1）拟出让面积

本项目征收土地 224.99 亩，其中安置住房建设使用 120.00 亩，剩余 104.99 亩可用于出让；本次项目使用剩余 104.99 亩中的 60.00 亩用于出让，产生的收益

作为本项目的还款来源本项目全部完成后可腾出土地 60.00 亩，规划为住宅用地。

2）土地出让收入

参考近三年信阳市高新区土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	项目名称	用地性质	面积（亩）	成交价格（万元）	均价（万元/亩）
1	信阳立恒房地产开发有限公司	住宅	80.80	8,074.81	99.93
2	信阳市晨润商贸有限公司	住宅	32.07	7,519.28	234.46
3	荥阳金科房地产开发有限公司	住宅	143.78	41,198.26	286.53
4	信阳市保华置业有限公司	住宅	26.62	6,779.81	254.66
5	信阳市益国置业有限公司	住宅	64.23	10,598.67	165.00
6	信阳市东宇置业有限公司	住宅	15.45	2,442.87	158.07
均价					195.40

因此本项目土地出让价格按照均价 195.40 万元/亩进行测算。

3）增长率

土地价格增速方面，根据国家年度统计公报， 2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增。因此本次按照土地地价年增长率 2.50%预测。

考虑以上信息，假设本项目第三年开始出让土地，假设第三年至第五年每年分别出让 30.00%、30.00%、40.00%，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
面积/亩			18.00	18.00	24.00	60.00
单价（万元/亩）	195.40	200.28	205.29	210.42	215.68	
出让收入			3,695.22	3,787.60	5,176.39	12,659.21

2、运营成本预测

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%

类型	征收标准
农业土地开发资金	53 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：

运营成本预测

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用			110.86	113.63	155.29	379.78
农业土地开发资金			19.08	19.08	25.44	63.60
国有土地收益基金			73.90	75.75	103.53	253.18
保障性安居工程资金			110.86	113.63	155.29	379.78
土地开发费用			73.90	75.75	103.53	253.18
教育资金			330.66	338.98	463.33	1,132.97
农田水利建设资金			330.66	338.98	463.33	1,132.97
合计			1,049.92	1,075.80	1,469.74	3,595.46

3、项目现金净流入

根据以上对运营收入、运营成本成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 9,063.75 万元。

年度	运营收入	运营成本	现金净流入
第三年	3,695.22	1,049.92	2,645.30
第四年	3,787.60	1,075.80	2,711.80
第五年	5,176.39	1,469.74	3,706.65
合计	12,659.21	3,595.46	9,063.75

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 6,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限五年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：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		270.00	270.00	0.00
第 2 年		270.00	270.00	0.00
第 3 年		270.00	270.00	2,645.30
第 4 年		270.00	270.00	2,711.80
第 5 年	6,000.00	270.00	6,270.00	3,706.65
合计	6,000.00	1,350.00	7,350.00	9,063.75
本息覆盖倍数				1.23

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.23，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

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。

(副 本) 1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（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　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

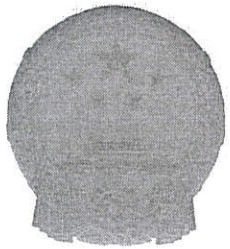
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

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

2008 年 12 月 08 日
/y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

姓　　名 Full name　王伟东

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-01-27

工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410321197301274555

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.

2021年6月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

9

证书编号：110100755003
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：2017 05 17
Date of Issuance /y /m /d

姓名 [redacted]
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1985-01-02
Date of birth

工作单位 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit

身份证号码 410185198501025519
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

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

亚太（集团）河南分所

事务所
CPAs

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

2020 年 12 月 14 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南白昇

事务所
CPAs

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

2020 年 12月14 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

本工作单位

光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2021）第090272号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年一月二十四日

目　录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
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.....4
四、应付债券本息情况.....6
五、项目收益情况.....6
（一）基本假设条件及依据.....6
（二）项目运营模式.....7
（三）现金流入.....7
（四）现金流出.....8
（五）项目收益预测.....10
（六）本息覆盖倍数.....10
六、总体评价结果.....12
七、使用限制.....12

光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第090272号

我们接受委托，对光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目（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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县供销合作社联合社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。我们的责任是光山县供销合作社联合社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供销合作社棉麻公司棚户区改造二期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2022年1月24日出具的咨询报告。
“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供销合作社联合社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”	指光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目。

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：光山县弦山中路、金色弦城小区西路。

2.项目参与主体

光山县供销合作社联合社为本项目主管部门和债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	光山县供销合作社联合社
统一社会信用代码	124115224BOL1265XR
住所	光山县城关正大街 88 号
负责人	吴玉松
登记机关	光山县事业单位登记管理局

光山县供销合作社联合社无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据光山县发展和改革委员会《关于光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕86号）文件：本项目主要建设内容包括：该项目总建筑面积约 15,887.09m²，占地总面积约为 3.02 亩，应拆除居民房屋 53 户，拆除建筑面积 3,876.00m²，依据自然地界，计划征收房屋面积 3,876.00m²，建设高层商住楼及配套设施。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期为 12 个月。开工日期为 2021

年 5 月，完工日期预计为 2022 年 4 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 6,000.00 万元，其中：工程费用 4,324.71 万元，工程建设其它费用 1,189.04 万元，基本预备费 275.69 万元，建设期利息 210.56 万元。项目投资估算表如下：

表 1　项目投资估算表

金额单位：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**	4324.71
1	建筑工程费	3,716.85
2	设备购置费	578.91
3	安装工程费	28.95
第二部分	**工程其它费用**	1,189.04
1	拆迁补偿及奖励费用	858.42
2	地震安全性评价费	3.00
3	环境影响评价费	3.10
4	其他	324.52
第三部分	**基本预备费**	275.69
第四部分	**建设投资合计**	5,789.44
第五部分	**建设期利息**	210.56
估算总投资		**6,000.00**

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	4,100.00	78.33%
	专项债券资金	-	-
	小计	4,100.00	78.33%

资金筹措	资金来源	金额	占比
2.债务资金	专项债券资金	1,900.00	31.67%
	银行贷款	-	-
	小计	1,900.00	31.67%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		6,000.00	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 78.33%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	2022 年 1-4 月	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政预算资金	1,746.02	2,353.98	4,100.00
	专项债券资金	-	-	-
	小计	1,746.02	2,353.98	4,100.00
2.债务资金	专项债券资金	-	1,900.00	1,900.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	-	1,900.00	1,900.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		1,746.02	4,253.98	6,000.00
占比		29.10%	70.90%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额1,900.00万元，其中，计划2022年度申请1,900.00万元。本次申请使用800. 00万元。假设债券票面利率4.50%，期限 5 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	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		1,900.00		1,900.00	4.50%	85.50	85.50
第 2 年	1,900.00			1,900.00	4.50%	85.50	85.50
第 3 年	1,900.00			1,900.00	4.50%	85.50	85.50
第 4 年	1,900.00			1,900.00	4.50%	85.50	85.50
第 5 年	1,900.00		1,900.00	1,900.00	4.50%	85.50	1,985.50
合计		1,900.00	1,900.00			427.50	2,327.50

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.本项目债券存续期 5 年，建设期为 12 个月，已于 2021 年 5 月开工，预计完工日期 2022 年 4 月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 2 年至第 5 年。

（二）项目运营模式

光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期项目专项债申报单位和建设单位为：光山县供销合作社联合社。经招标挂和招投标，中标单位分别为：光山县城市建设投资有限公司（光山县政府投资平台）所属子公司，光山县泰裕置业有限公司和河南省泰立建筑工程有限公司投资开发和建设。

（三）现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

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15,653.33平方米，规划为居住用地。

（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	地号	宗地出让时间	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	18-006	2018/6/4	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	18-033	2018/11/6	滨河北路北侧、二高分校西侧	居住	64,073.94	21,227.70	3,313.00
3	19-010	2019/7/21	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

序号	地号	宗地出让时间	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）
4	18-041	2019/1/23	弦山北路东侧、二十米规划道路南侧(天赐花园小区东侧)	居住（兼容商业服务）	16,019.83	4,477.54	2,795.00
5	19-020	2019/9/28	斛山乡蔡桥街道光白路南边	居住用地	11,812.78	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。

（3）增长率

土地价格增速方面，信阳市 2018 年、2019 年、2020 年 GDP 增长率分别为 8.27%、6.31%、2.10%，近三年平均值 5.56%。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 4.00%。

考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地于债券存续期的第 2-5 年出让：第二年出让用地面积 20.00%；第三年出让用地面积的 20.00%；第四年出让用地面积的 30.00%；第五年出让用地面积的 30.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

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**
面积/（万平方米）	1.57		0.31	0.31	0.47	0.48
单价（元/平方米）		2,475.20	2,574.21	2,677.18	2,784.27	2,895.64
出让收入（万元）	4,326.46		798.01	829.93	1,308.61	1,389.91

（四）现金流出

根据成本依据条件标准，本项目现金流出如下：

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	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%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省金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）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，光山县标准为20.00元/平方米。
国有土地收益基金	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2.00%提取。
保障性安居工程资金	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）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	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》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），光山县14.00元／平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《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），教育资金为土地出让收益的10.00%。

农田水利建设资金	依据《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）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

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	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
上解省财政费用	129.80		23.94	24.90	39.26	41.70
农业土地开发资金	9.42		1.86	1.86	2.82	2.88
国有土地收益基金	86.53		15.96	16.60	26.17	27.80
保障性安居工程资金	129.80		23.94	24.90	39.26	41.70
土地开发费用	86.53		15.96	16.60	26.17	27.80
新增建设用地使用费	21.98		4.34	4.34	6.58	6.72
教育资金	386.24		71.20	74.07	116.84	124.13
农田水利建设资金	386.24		71.20	74.07	116.84	124.13
合计	1,236.54		228.40	237.34	373.94	396.86

（五）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 3,089.92 万元，具体如下：

表 4　项目收益预测表

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	**第 2 年**	**第 3 年**	**第 4 年**	**第 5 年**
项目收入	4,326.46		798.01	829.93	1,308.61	1,389.91
项目成本	1,236.54		228.40	237.34	373.94	396.86
项目收益	3,089.92		569.61	592.59	934.67	993.05

（六）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 3,089.92 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.33 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		85.50	85.50	
第 2 年		85.50	85.50	569.61
第 3 年		85.50	85.50	592.59
第 4 年		85.50	85.50	934.67
第 5 年	1,900.00	85.50	1,985.50	993.05
合计	1,900.00	427.50	2,327.50	3,089.92
本息覆盖倍数	1.33			

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，为光山县供销合作社棉麻公司棚户区改造二期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：

二〇二二年一月二十四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　李宣丽
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1993-01-05
工作单位 Working unit　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.　410881199301058548

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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：370100010222
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：2021 年 07 月 16 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

年　月　日
/y　/m　/d

4

5

此件与原件一致
再次复印无效

光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090281号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年一月二十四日

目　录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
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.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
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.....7
（二）项目运营模式.....8
（三）项目运营收入分析.....8
（四）项目运营成本分析.....10
（五）净收益分析.....11
（六）本息覆盖倍数.....12
六、总体评价结果.....12
七、使用限制.....13

光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第090281号

我们接受委托，对光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县供销合作社联合社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供销合作社联合社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供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院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 2022 年 1 月 24 日出具的咨询报告
“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供销合作社联合社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”	指光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目

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

本项目建设地点位于光山县官渡河产业集聚区南大河职工家属院。

2.项目参与单位

光山县住房和城乡建设局为本项目主管部门，光山县供销合作社联合社为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	光山县供销合作社联合社
统一社会信用代码	12411522ABOL1265XR
住所	光山县城关正大街 88 号
负责人	吴玉松
登记机关	光山县事业单位登记管理局

光山县供销合作社联合社无存量无隐性债务，系依法设立并有效

存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据光山县发展和改革委员会《关于光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕81 号）文件规定，本项目主要建设内容包括：总建筑面积约 20,780.56 平方米，其中：地上建筑面积 18,161.24 平方米；地下建筑面积 2,619.32 平方米。占地总面积约 5.55 亩，应拆除居民房屋 55 户，拆除建筑面积 4,600.00 平方米，依据自然地界，计划征收房屋面积 4,600.00 平方米，建设高层商住楼。配套有消防控制室、物业管理房、门卫、警卫室、公厕及其他，同时建设室外管网、道路、电力、消防、照明、监控、围墙、绿化等。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期为 12 个月。已于 2021 年 5 月开工，完工日期预计为 2022 年 4 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 7,700.00 万元，其中：工程费用 5,726.34 万元，工程建设其它费用 1,619.89 万元，基本预备费 353.77 万元。

表 1　项目投资估算表

金额单位：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**	**5,726.34**
1	土建工程	4,824.06

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
2	公用及辅助工程	902.28
第二部分	**工程其它费用**	**1,619.89**
1	拆迁补偿及奖励费用	919.70
2	地震安全性评价费	3.50
3	环境影响评价费	3.40
4	节能评估费用	4.20
5	工程勘察费	31.50
6	工程设计费	163.66
7	可研报告编制费	4.00
8	建设单位管理费	77.26
9	施工图预算编制费	16.37
10	施工图审查费	8.18
11	工程监理费	74.44
12	场地准备及临时设施费	17.18
13	工程保险费	17.18
14	招标代理服务费	8.59
15	其他费用	270.73
第三部分	**基本预备费**	**353.77**
估算总投资		**7,700.00**

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	5,700.00	74.03%
	专项债券资金	-	-
	小计	5,700.00	74.03%
2.债务资金	专项债券资金	2,000.00	25.97%
	银行贷款	-	-
	小计	2,000.00	25.97%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	-	-
合计		7,700.00	100.00%

除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 74.03%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	2021 年 5-12 月	2022 年 1-4 月	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政预算资金	500.00	3,000.00	2,200.00	5,700.00
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	500.00	3,000.00	2,200.00	5,700.00
2.债务资金	专项债券资金	-	-	2,000.00	2,000.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	-	-	2,000.00	2,000.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		500.00	3,000.00	4,200.00	7,700.00
占比		6.49%	38.96%	54.55%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额2,000.00万元,其中,计划2022年度申请 2,000.00万元。本次申请500.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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	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		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 3 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 4 年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 5 年	2,000.00		2,000.00		4.50%	90.00	2,090.00
合计		2,000.00	2,000.00			450.00	2,450.00

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. 本项目债券存续期 5 年，建设期 1 年，本项目测算数据基础为

全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年）。

（二）项目运营模式

光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院户区改造项目专项债申报单位和建设单位为：光山县供销合作社联合社。经招标挂和招投标，中标单位分别为：光山县城市建设投资有限公司（光山县政府投资平台）所属子公司，光山县泰裕置业有限公司和河南省泰立建筑工程有限公司投资开发和建设。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

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 18,300.00 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	地号	宗地出让时间	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	18-006	2018/6/4	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	18-033	2018/11/6	滨河北路北侧、二高分校西侧	居住	64,073.94	21,227.70	3,313.00

序号	地号	宗地出让时间	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）
3	19-010	2019/7/21	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	18-041	2019/1/23	弦山北路东侧、二十米规划道路南侧(天赐花园小区东侧)	居住（兼容商业服务）	16,019.83	4,477.54	2,795.00
5	19-020	2019/9/28	斛山乡蔡桥街道光白路南边	居住用地	11,812.78	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。

（3）增长率

土地价格增速方面，信阳市 2018 年、2019 年、2020 年 GDP 增长率分别为 8.27%、6.31%、2.10%，近三年平均值 5.56%。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 4.00%。

考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地于债券存续期的第 2-5 年出让：第二年出让用地面积 20.00%；第三年出让用地面积的 20.00%；第四年出让用地面积的 30.00%；第五年出让用地面积的 30.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

表 4　现金流入情况表

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
面积（亩）	27.45		2.75	5.49	5.49	13.73
单价（万元/亩）			171.61	178.47	185.61	193.03
出让收入（万元）	5,119.21		471.07	979.80	1,019.00	2,649.34

（四）项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，本项目现金流出如下：

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	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%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金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）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，光山县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	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 2.00%提取。
保障性安居工程资金	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）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	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》（财综〔2006〕

类型	征收标准
	68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），光山县 14.00 元／平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《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），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《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）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

表 5　现金流出情况表

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	153.57		14.13	29.39	30.57	79.48
农业土地开发资金	164.70		16.47	32.94	32.94	82.35
国有土地收益基金	102.39		9.42	19.60	20.38	52.99
保障性安居工程资金	153.57		14.13	29.39	30.57	79.48
土地开发费用	102.39		9.42	19.60	20.38	52.99
新增建设用地使用费	384.30		38.43	76.86	76.86	192.15
教育资金	405.83		36.91	77.20	80.73	210.99
农田水利建设资金	405.83		36.91	77.20	80.73	210.99
合计	1,872.58		175.82	362.18	373.16	961.42

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 3,246.63 万元，具体如下：

表 6　项目收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
项目收入	5,119.21		471.07	979.80	1,019.00	2,649.34
项目成本	1,872.58		175.82	362.18	373.16	961.42
项目收益	3,246.63		295.25	617.62	645.84	1,687.92

（六）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 3,246.63 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.33 倍。

表 7　项目收益与融资平衡表

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		90.00	90.00	
第 2 年		90.00	90.00	295.25
第 3 年		90.00	90.00	617.62
第 4 年		90.00	90.00	645.84
第 5 年	2,000.00	90.00	2,090.00	1,687.92
合计	2,000.00	450.00	2,450.00	3,246.63
本息覆盖倍数				1.33

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，为光山县供销合作社下属槐店供销社南大河职工家属院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：

二〇二二年一月二十四日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name　李宣丽
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1993-01-05
工作单位 Working unit　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.　410881199301058548

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559

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：370100010222
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：2021 年 07 月 16 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

年　月　日
/y　/m　/d

4

5

此件与原件一致
再次复印无效

信阳市息县尹湾社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090530 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月十七日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
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 4
（三）投资估算与资金筹措方式 5
四、应付债券本息情况 8
五、项目收益情况 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营模式 9
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 11
（五）净收益分析 12
（六）现金流量分析 13
（七）本息覆盖倍数 15
六、总体评价结果 15
七、敏感性分析 16
八、使用限制 16

信阳市息县尹湾社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090530 号

我们接受委托，对信阳市息县尹湾社区城中村改造项目收益与融资自求平衡（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解信阳市息县尹湾社区城中村改造项目收益与融资自求平衡收益与融资自求平衡情况后而实施的。息县城投房地产开发有限公司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。我们的责任是根据息县城投房地产开发有限公司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信阳市息县尹湾社区城中村改造项目收益与融资自求平衡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2021年12月17日出具的咨询报告
“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息县城投房地产开发有限公司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”	指信阳市息县尹湾社区城中村改造项目收益与融资自求平衡

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

项目位于信阳市息县息寨路以西。

2.项目参与主体

息县住房和城乡建设局为本项目主管部门，息县城投房地产开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	息县城投房地产开发有限公司
成立日期	2015-08-12
注册资本	20,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91411528352045325R

注册地址	息县城关镇息州大道东段与合德大道交叉口商务中心区 C8 办公楼
法定代表人	周晟宇
登记机关	信阳市息县市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营。

根据息县财政局出具的关于息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务化解进展的情况说明—息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务将由息县财政局逐步按期进行偿还，不会将专项债券资金用于隐性债务的偿还。息县城投房地产开发有限公司系依法设立并有效存续的国有企业。综合考虑，息县城投房地产开发有限公司具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据《信阳市息县尹湾社区城中村改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115 号）：计划建设 11 层住宅楼 25 栋，4 层配套服务用房 1 栋，2 层配套服务用房 8 栋，本项目建设用地面积 94,867.46 平方米（142.30 亩），总建筑面积 178,378.44 平方米。其中地上建筑面积 157,018.95 ㎡（住宅 149,486.92 ㎡，配套服务用房 7,532.03 ㎡）；地下建筑面积 21,359.49 ㎡。项目容积率 1.655，绿化率 36.10%，建筑密度 18.20%

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 42 个月，实际开工日期 2018 年 12 月，预计完工时间 2022 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目计划总投资为53,983.31万元，其中：建安工程费36,644.18万元，工程其他费用12,028.77万元，基本预备费1,460.18万元，建设期利息3,850.18万元。项目投资估算表如下：

表1　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	33,462.43	2,181.75	1,000.00		36,644.18
1	住宅楼	18,042.00		1,000.00		19,042.00
1.1	住宅楼	18,042.00				18,042.00
1.2	电梯			1,000.00		1,000.00
2	配套服务用房	4,648.02				4,648.02
3	地下工程	9,408.32				9,408.32
4	配套基础设施	1,364.09	2,181.75			3,545.84
二	其他费用				12,028.77	12,028.77
1	建设单位管理费				674.63	674.63
2	工程前期咨询费				59.24	59.24
3	工程设计费				679.60	679.60
4	工程勘察费				54.88	54.88
5	工程监理费				392.69	392.69
6	工程招标代理服务费				43.84	43.84
7	施工图审查费				33.98	33.98
8	工程造价咨询费				122.44	122.44
9	环境影响咨询费				15.32	15.32
10	城市基础设施配套费					
11	工程保险费				109.76	109.76
12	场地准备及临时设施费				182.94	182.94

序号	工程或费用名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其 他 费 用	合计
13	劳动安全卫生评价费				36.59	36.59
14	土地出让金及税费				9,622.86	9,622.86
三	第一、二部分费用合计	33,462.43	2,181.75	1,000.00	12,028.77	48,672.95
四	工程预备费				1,460.19	1,460.19
五	建设期贷款利息				3,850.18	3,850.18
六	工程投资	33,462.43	2,181.75	1,000.00	17,339.13	53,983.31

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	10,953.31	20.29%
	专项债券资金	-	-
	小计	10,953.31	20.29%
2.债务资金	专项债券资金	21,000.00	38.90%
	银行贷款	22,030.00	40.81%
	小计	43,030.00	79.71%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		53,983.31	100.00%

除专项债券及财政投资外，本项目存在中国农业发展银行息县支行贷款 22,030.00 万元。贷款合同编号为 41152801-2018 年（息县）字 0019 号。资金筹措不涉及 PPP 安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比20.29%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2020年及以前	2021年	2022年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政自有资金	-	6,500.00	4,453.31	10,953.31
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	-	6,500.00	4,453.31	10,953.31
2.债务资金	专项债券资金	-	-	21,000.00	21,000.00
	银行贷款	22,030.00	-	-	22,030.00
	小计	22,030.00	-	21,000.00	43,030.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		22,030.00	6,500.00	25,453.31	53,983.31
占比		40.81%	12.04%	47.15%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额21,000.00万元，2022年计划使用21,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5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	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		21,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第2年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第3年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第4年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第5年	21,000.00		21,000.00		4.00%	840.00	21,840.00
合计		21,000.00	21,000.00			4,200.00	25,200.00

注：假设第一年起始点为发行日，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。

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.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 42 个月，实际开工日期 2018 年 12 月，预计完工时间 2022 年 5 月。本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为息县城投房地产开发有限公司，项目资产登记单位为息县城投房地产开发有限公司，项目建设单位为息县城投房地产开发有限公司，项目运营单位为息县龙湖街道办事处。

项目债券资金到位后，息县城投房地产开发有限公司根据项目施工进度向息县财政局申请资金使用，审批通过后，由息县财政局将对应金额的债券资金拨付至息县城投房地产开发有限公司，再由息县城投房地产开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，根据息县国土资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

1.出让面积

根据可行性研究报告，本项目整理后腾空土地的面积为1,040.00亩，土地用途为住宅用地。

2.出让价格

参考中国土地市场网息县土地出让信息（查询网址：https://www.landchina.com/resultNotice），本项目出让价格参考2020-2021年用地成交价格，结合土地位置因素，设定本项目住宅用地138.00万元/亩。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地自项目建成后第一年开始平均出让，5年出让完毕。

具体参考依据如下：

位置	监管号	用途	亩数	成交价（万元）	单价（万元/亩）	供应方式
息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	城镇住宅	16.46	2,813.99	170.93	挂牌出让
息县千佛庵路北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	城镇住宅	4.88	1,326.81	271.80	挂牌出让
息县行政西路东侧、息州大道南侧	4115282020B00491	城镇住宅	79.18	12,272.28	155.00	挂牌出让
城镇住宅平均价格	**199.24万元/亩**					

项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
土地出让面积	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	1,040.00
土地出让单价	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	
土地出让金额	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	143,520.00

（四）项目运营成本分析

本项目运营成本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	30 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%
新增建设用地使用费	20 元/㎡
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，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
上解省财政费用	861.12	861.12	861.12	861.12	861.12	4,305.60
农业土地开发资金	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	624.00
国有土地收益基金	574.08	574.08	574.08	574.08	574.08	2,870.40
保障性安居工程资金	861.12	861.12	861.12	861.12	861.12	4,305.60
土地开发费用	574.08	574.08	574.08	574.08	574.08	2,870.40
新增建设用地使用费	277.33	277.33	277.33	277.33	277.33	1,386.65
教育资金	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	12,715.75
农田水利建设资金	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	12,715.75
成本合计	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	41,794.15

（五）净收益分析

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 101,725.85 万元。

表 4　运营收益表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 1 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 2 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 3 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 4 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 5 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
合计	143,520.00	41,794.15	101,725.85

（六）现金流量分析

表 5　现金流量表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	143,520.00		28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00
经营活动支出（含税费）	41,794.15		8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83
经营活动产生的现金净额	**101,725.85**		**20,345.17**	**20,345.17**	**20,345.17**	**20,345.17**	**20,345.17**
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	53,983.31	53,983.31					
投资活动产生的现金净额	**-53,983.31**	**-53,983.31**					
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	10,953.31	10,953.31					
债券资金	21,000.00	21,000.00					
银行借款	22,030.00	22,030.00					
偿还债券本金							21,000.00
偿还银行借款本金	22,030.00		4,100.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	11,780.00
支付运营期债券利息	4,200.00		840.00	840.00	840.00	840.00	840.00

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
支付银行借款利息	5,019.56		979.02	878.57	778.12	677.67	1,706.18
融资活动产生的现金净额	**1,733.75**	**53,983.31**	**-5,919.02**	**-3,768.57**	**-3,668.12**	**-3,567.67**	**-35,326.18**
四、净现金流量	**49,476.29**		**14,426.15**	**16,576.60**	**16,677.05**	**16,777.50**	**-14,981.01**
五、累计现金流量	**49,476.29**		**14,426.15**	**31,002.75**	**47,679.80**	**64,457.30**	**49,476.29**

（七）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 101,725.85 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.91。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 6　项目收益与融资平衡表

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		840.00	840.00	20,345.17
第 2 年		840.00	840.00	20,345.17
第 3 年		840.00	840.00	20,345.17
第 4 年		840.00	840.00	20,345.17
第 5 年	21,000.00	840.00	21,840.00	20,345.17
小计	21,000.00	4,200.00	25,200.00	101,725.85
其他融资支出			28,129.03	
总计			53,329.03	101,725.85
本息覆盖倍数	1.91			

注：其他融资支出为偿还中国农业发展银行息县支行贷款本息，根据贷款合同 41152801-2018 年（息县）字 0019 号还款计划。共计还本 22,030.00 万元，还利息 6,099.03 万元，共计还本息 28,129.03 万元。

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、敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5.00%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1.00，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

表 7　敏感性分析表

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
债券本息合计	25,200.00	25,200.00	25,200.00	25,410.00
银行借款	22,030.00	22,030.00	22,030.00	22,030.00
银行本息	28,129.03	28,129.03	28,129.03	28,129.03
项目收益	101,725.85	94,549.85	99,636.14	101,725.85
覆盖倍数	1.91	1.77	1.87	1.90

八、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，为信阳市息县尹湾社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）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年十二月十七日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 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

息县龙湖片区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090531 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月十七日

目　录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
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.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....8
五、项目收益情况.....8
（一）基本假设条件及依据.....8
（二）项目运营模式.....9
（三）项目运营收入分析.....10
（四）项目运营成本分析.....11
（五）净收益分析.....12
（六）现金流量分析.....13
（七）本息覆盖倍数.....15
（八）敏感性分析.....15
六、总体评价结果.....16
七、使用限制.....16

息县龙湖片区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090531 号

我们接受委托，对息县龙湖片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解息县龙湖片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。息县城投房地产开发有限公司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。我们的责任是根据息县城投房地产开发有限公司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息县龙湖片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2021年12月17日出具的咨询报告
“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息县城投房地产开发有限公司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”	指息县龙湖片区棚户区改造项目

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

项目位于滨湖西路西侧，县委家属院东侧，谯楼街北侧，沿河路东段南侧。

2.项目参与主体

息县住房和城乡建设局为本项目主管部门，息县城投房地产开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	息县城投房地产开发有限公司
成立日期	2015-08-12
注册资本	20000 万元
统一社会信用代码	91411528352045325R
注册地址	息县城关镇息州大道东段与合德大道交叉口商务中心区 C8 办公楼
法定代表人	周晟宇

登记机关	信阳市息县市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营

根据息县财政局出具的关于息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务化解进展的情况说明—息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务将由息县财政局逐步按期进行偿还，不会将专项债券资金用于隐性债务的偿还。息县城投房地产开发有限公司系依法设立并有效存续的国有企业。综合考虑，息县城投房地产开发有限公司具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据《息县龙湖片区棚户区改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于息县龙湖片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2016〕10 号）：该项目安置用地面积为 65,602.12 平方米。项目总建筑面积 157,857.47 平方米，新建安置住宅 997 套。地上建筑面积 156,924.44 平方米，地下建筑面积 933.03 平方米。本项目主要建设内容包括 6 栋 4-5 层和 13 栋 28 层。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 54 个月，实际开工日期 2017 年 12 月，预计完工时间 2022 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 74,337.31 万元。其中：建安工程费 61,461.99 万元（含货币化安置 31,372.80 万元），建设工程其他费用 8,216.07 万元，

基本预备费 1,915.25 万元，建设期利息 2,744.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	27,672.07	733.68	1,683.45		30,089.19
1	主体工程	27,574.47	564.77	1,027.15		29,166.40
2	室外配套基础设施	97.60	168.91	656.28		922.79
二	工程建设其他费				8,216.07	8,216.07
1	征地拆迁费				2,832.20	2,832.20
2	临时安置补助费				2,770.80	2,770.80
3	地上附着物补偿费（含青苗费）				30.29	30.29
4	耕地开垦费				22.99	22.99
5	前期咨询费				18.00	18.00
6	建设单位管理费				399.71	399.71
7	城市基础设施配套费				1,572.18	1,572.18
8	地质勘探费				58.03	58.03
9	地震安全性评价				3.50	3.50
10	工程设计费				338.57	338.57
11	工程监理费				117.76	117.76
12	招标代理费				4.60	4.60
13	造价咨询费				32.71	32.71
14	文物勘探费				0.35	0.35
15	施工图审核费				4.59	4.59
16	环评报告编制费用				4.20	4.20

序号	项目和费用名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
17	节能评节能评估报告编制费估报告编制费				5.60	5.60
三	基本预备费				1,915.25	1,915.25
四	货币化安置					31,372.80
五	建设期利息					2,744.00
六	建设项目总投资					74,337.31

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	35,103.23	47.22%
	专项债券资金	-	-
	小计	35,103.23	47.22%
2.债务资金	专项债券资金	16,500.00	22.20%
	银行贷款	22,734.08	30.58%
	小计	39,234.08	52.78%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		74,337.31	100.00%

除专项债券及财政投资外，本项目存在中国农业发展银行息县支行贷款 22,734.08 万元。贷款合同编号为 4111201801100000355 号。资金筹措不涉及 PPP 。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比47.22%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	2022年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政自有资金	2,000.00	33,103.23	35,103.23
	专项债券资金	-	-	-
	小计	2,000.00	33,103.23	35,103.23
2.债务资金	专项债券资金	-	16,500.00	16,500.00
	银行贷款	22,734.08	-	22,734.08
	小计	22,734.08	16,500.00	39,234.08
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		24,734.08	49,603.23	74,337.31
占比		33.27%	66.73%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储

备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额16,500.00万元。2022年计划申请16,500.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5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。

债券还本付息表如下：

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		16,500.00		16,500.00	4.00%	660.00	660.00
第2年	16,500.00			16,500.00	4.00%	660.00	660.00
第3年	16,500.00			16,500.00	4.00%	660.00	660.00
第4年	16,500.00			16,500.00	4.00%	660.00	660.00
第5年	16,500.00		16,500.00		4.00%	660.00	17,160.00
合计		16,500.00	16,500.00			3,300.00	19,800.00

注：假设第一年起始点为发行日，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。

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. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5 年，建设 54 个月，开工日期 2017 年 12 月，预计完工时间 2022 年 5 月。基于谨慎性原则，本项目测算数据基础为项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为息县城投房地产开发有限公司，项目资产登记单位为息县城投房地产开发有限公司，项目建设单位为息县城投房地产开发有限公司，项目运营单位为息县龙湖街道办事处。

项目债券资金到位后，息县城投房地产开发有限公司根据项目施工进度向息县财政局申请资金使用，审批通过后，由息县财政局将对应金额的债券资金拨付至息县城投房地产开发有限公司，再由息县城投房地产开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，根据息县国土资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

1.出让面积

本项目整理后腾空土地净出让面积为1,140.70亩，根据《息县城市总体规划（2012—2030）》，项目腾空可出让的土地规划用途主要为住宅等，住宅用地面积为1,140.70亩。

2.出让价格

参考中国土地市场网息县土地出让信息（查询网址：https://www.landchina.com/resultNotice），本项目出让价格参考2020-2021年用地成交价格，结合土地位置因素，设定本项目住宅用地138.00万元/亩。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地自项目建成后第一年开始平均出让，5年出让完毕。

具体参考依据如下：

位置	监管号	用途	亩数	成交价（万元）	单价（万元/亩）	供应方式
息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	城镇住宅	16.46	2,813.99	170.93	挂牌出让
息县千佛庵路北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	城镇住宅	4.88	1,326.81	271.80	挂牌出让
息县行政西路东侧、息州大道南侧	4115282020B00491	城镇住宅	79.18	12,272.28	155.00	挂牌出让
城镇住宅平均价格	**199.24万元/亩**					

本项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
住宅土地出让面积	228.14	228.14	228.14	228.14	228.14	1,140.70
住宅土地出让单价	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	
土地出让金额	31,483.32	31,483.32	31,483.32	31,483.32	31,483.32	157,416.60

（四）项目运营成本分析

本项目运营成本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	30 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%
新增建设用地使用费	20 元/㎡
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，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
上解省财政费用	944.50	944.50	944.50	944.50	944.50	4,722.50
农业土地开发资金	136.88	136.88	136.88	136.88	136.88	684.40
国有土地收益基金	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67	3,148.35
保障性安居工程资金	944.50	944.50	944.50	944.50	944.50	4,722.50
土地开发费用	629.67	629.67	629.67	629.67	629.67	3,148.35
新增建设用地使用费	304.19	304.19	304.19	304.19	304.19	1,520.95
教育资金	2,789.39	2,789.39	2,789.39	2,789.39	2,789.39	13,946.95
农田水利建设资金	2,789.39	2,789.39	2,789.39	2,789.39	2,789.39	13,946.95

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
成本合计	9,168.19	9,168.19	9,168.19	9,168.19	9,168.19	45,840.95

（五）净收益分析

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为 111,575.65 万元。

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 1 年	31,483.32	9,168.19	22,315.13
第 2 年	31,483.32	9,168.19	22,315.13
第 3 年	31,483.32	9,168.19	22,315.13
第 4 年	31,483.32	9,168.19	22,315.13
第 5 年	31,483.32	9,168.19	22,315.13
合计	157,416.60	45,840.95	111,575.65

（六）现金流量分析

现债券存续期金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	157,416.60		31,483.32	31,483.32	31,483.32	31,483.32	31,483.32
经营活动支出（含税费）	45,840.95		9,168.19	9,168.19	9,168.19	9,168.19	9,168.19
经营活动产生的现金净额	**111,575.65**		**22,315.13**	**22,315.13**	**22,315.13**	**22,315.13**	**22,315.13**
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	74,337.31	74,337.31					
投资活动产生的现金净额	**-74,337.31**	**-74,337.31**					
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	35,103.23	35,103.23					
债券资金	16,500.00	16,500.00					
银行借款	22,734.08	22,734.08					
偿还债券本金	16,500.00						16,500.00
偿还银行借款本金	22,734.08		3,500.00	1,400.00	1,400.00	1,500.00	14,934.08
支付运营期债券利息	3,300.00		660.00	660.00	660.00	660.00	660.00

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
支付银行借款利息	7,422.38		1,011.07	942.47	873.87	805.27	3,789.70
融资活动产生的现金净额	**24,380.85**	**74,337.31**	**-5,171.07**	**-3,002.47**	**-2,933.87**	**-2,965.27**	**-35,883.78**
四、净现金流量	**61,619.19**		**17,144.06**	**19,312.66**	**19,381.26**	**19,349.86**	**-13,568.65**
五、累计现金流量	**61,619.19**		**17,144.06**	**36,456.72**	**55,837.98**	**75,187.84**	**61,619.19**

（七）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 111,575.65 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.18。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		660.00	660.00	22,315.13
第 2 年		660.00	660.00	22,315.13
第 3 年		660.00	660.00	22,315.13
第 4 年		660.00	660.00	22,315.13
第 5 年	16,500.00	660.00	17,160.00	22,315.13
小计	16,500.00	3,300.00	19,800.00	111,575.65
其他融资支出			31,270.43	
总计			51,070.43	111,575.65
本息覆盖倍数	2.18			

注：其他融资支出为偿还国家开发银行贷款本息，根据贷款合同编号为 4111201801100000355。偿还本金 22,734.08，偿还利息 8,536.35 万元，银行借款本息共计 31,270.43 万元。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5.00%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1.00，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	16,500.00	16,500.00	16,500.00	16,500.00
银行借款	22,734.08	22,734.08	22,734.08	22,734.08
债券本息合计	19,800.00	19,800.00	19,800.00	10,265.00
银行本息	31,270.43	31,270.43	31,270.43	31,270.43
项目收益	111,575.65	103,704.82	109,283.6	111,575.65
覆盖倍数	2.18	2.03	2.14	2.69

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，为息县龙湖片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：

二〇二一年十二月十七日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 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

息县东进社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090533 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月十七日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
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 4
（三）投资估算与资金筹措方式 5
四、应付债券本息情况 8
五、项目收益情况 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营模式 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 12
（五）净收益分析 13
（六）本息覆盖倍数 14
六、总体评价结果 14
七、敏感性分析 15
八、使用限制 15

息县东进社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090533 号

我们接受委托，对息县东进社区城中村改造项目收益与融资自求平衡（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解息县东进社区城中村改造项目收益与融资自求平衡收益与融资自求平衡情况后而实施的。息县城投房地产开发有限公司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。我们的责任是根据息县城投房地产开发有限公司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息县东进社区城中村改造项目收益与融资自求平衡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 2021 年 12 月 17 日出具的咨询报告
“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息县城投房地产开发有限公司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”	指息县东进社区城中村改造项目收益与融资自求平衡

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

项目位于信阳市息县龙湖东路与沿河路交叉口西南角。

2.项目参与主体

息县住房和城乡建设局为本项目主管部门，息县城投房地产开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	息县城投房地产开发有限公司
成立日期	2015-08-12
注册资本	20,000.00 万元
统一社会信用代码	91411528352045325R

住所	息县城关镇息州大道东段与合德大道交叉口商务中心区 C8 办公楼
负责人	周晟宇
登记机关	信阳市息县市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营。

根据息县财政局出具的关于息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务化解进展的情况说明—息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务将由息县财政局逐步按期进行偿还，不会将专项债券资金用于隐性债务的偿还。息县城投房地产开发有限公司系依法设立并有效存续的国有企业。综合考虑，息县城投房地产开发有限公司具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据《息县东进社区城中村改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115 号）：该项目建设用地面积 36,947.12 ㎡（55.42 亩），总建筑面积 84,961.20 ㎡。其中：地上建筑面积 73,063.77 ㎡（住宅 56,712.80 ㎡；配套服务用房 16,350.97 ㎡）；地下建筑面积 11,897.42 ㎡（可规划车位 326 个）。安置套数 464 套，安置人数 1,485 人，设置机动车停车位 526 个，容积率 1.978，绿化率 38.78%，建筑密度 28.66%。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，建设周期 36 个月，开工日期 2019 年 7 月，预计完工时间 2022 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 25,853.48 万元。其中：建安工程费 17,306.21 万元，建设工程其他费用 5,937.53 万元，基本预备费 878.81 万元，建设期利息 1,730.93 万元。项目投资估算表如下：

表 1　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分费用	15,687.78	1,098.43	520		17,306.21
1	住宅楼	10,353.91		520		10,873.91
1.1	住宅楼	10,353.91				10,353.91
1.2	电梯			520		520
2	配套服务用房	2,343.32				2,343.32
3	地下建筑	2,412.46				2,412.46
4	配套基础设施	578.09	1,098.43			1,676.52
4.1	道路	336.69				336.69
4.2	绿化	181.67				181.67
4.3	围墙	23.73				23.73
4.4	大门	36				36
4.5	场区给排水		292.92			292.92
4.6	场区监控		73.23			73.23
4.7	场区电气		732.29			732.29
二	其他费用				5,937.53	5,937.53
1	建设单位管理费				180.63	180.63
2	工程前期咨询费				35.03	35.03

序号	项目和费用名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
3	工程设计费				323.1	323.1
4	工程勘察费				23.98	23.98
5	工程监理费				163.91	163.91
6	工程招标代理服务费				33.54	33.54
7	施工图审查费				16.15	16.15
8	工程造价咨询费				64.75	64.75
9	环境影响咨询费				11.2	11.2
10	城市基础设施配套费					
11	工程保险费				47.95	47.95
12	场地准备及临时设施费				79.92	79.92
13	劳动安全卫生评价费				15.98	15.98
14	土地出让金及税费				4,941.39	4,941.39
三	第一、二部分费用合计	15,687.78	1,098.43	520.00	5,937.53	23,243.74
四	工程预备费				878.81	878.81
五	建设期利息				1,730.93	1,730.93
六	**总投资**	**15,687.78**	**1,098.43**	**520.00**	**8,547.27**	**25,853.48**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

表 2　项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	所占比例
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	5,395.70	20.87%
	专项债券资金	-	-
	小计	5,395.70	20.87%
2.债务资金	专项债券资金	6,200.00	23.98%
	银行贷款	14,257.78	55.15%
	小计	20,457.78	79.13%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		25,853.48	100.00%

除专项债券及财政投资外，本项目存在中国农业发展银行息县支行贷款 14,257.78 万元。贷款合同编号为 41152801-2018 年（息县）字 0008 号。资金筹措不涉及 PPP 安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.87%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

表 3　项目年度投资计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	以前年度	2022 年	合计
1.资本金	自有资金			
	财政预算资金		5,395.70	5,395.70
	专项债券资金			

资金筹措	资金来源	以前年度	2022 年	合计
	小计		5,395.70	5,395.70
2.债务资金	专项债券资金		6,200.00	6,200.00
	银行贷款	14,257.78		14,257.78
	小计	14,257.78	6,200.00	20,457.78
3.其他资金	中央预算内投资			
	小计			
合计		14,257.78	11,595.70	25,853.48
占比		55.15%	44.85%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 6,200.00 万元。其中：2022 年度申请 6,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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 4　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	应付本息
第 1 年		6,200.00		6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 2 年	6,200.00			6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 3 年	6,200.00			6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 4 年	6,200.00			6,200.00	4.50%	279.00	279.00
第 5 年	6,200.00		6,200.00		4.50%	279.00	6,448.00
合计		6,200.00	6,200.00			1,395.00	7,564.00

注：假设第一年起始点为发行日，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。

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. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 36 个月，开工日期 2019 年 7 月，预计完工时间 2022 年 6 月。本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为息县城投房地产开发有限公司，项目资产登记单位为息县城投房地产开发有限公司，项目建设单位为息县城投房地产开发有限公司，项目运营单位为息县商务中心区建设发展办公室。

项目债券资金到位后，息县城投房地产开发有限公司根据项目施工进度向息县财政局申请资金使用，审批通过后，由息县财政局将对应金额的债券资金拨付至息县城投房地产开发有限公司，再由息县城投房地产开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，根据息县国土资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

1.出让面积

根据可行性研究报告，本项目整理后腾空土地的面积为780.00亩，其中：210.00亩用于绿化、道路、市政设施等用地，570.00亩土地可用于出让，扣除安置房用地，剩余出让还款土地为514.58亩。根据《息县城市总体规划（2012—2030）》，项目腾空可出让的土地规划用途主要为住宅、商服用房等，其中住宅用地364.58亩，商服用房150.00亩。

2.出让价格

参考中国土地市场网息县土地出让信息（查询网址：https://www.landchina.com/resultNotice），本项目出让价格参考 2020-2021 年用地成交价格，结合土地位置因素，设定本项目住宅用地按 138.00 万元/亩计算，商业用地按 70.00 万元/亩计算。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地自项目建成后第一年开始平均出让，5 年出让完毕。具体参考依据如下：

位置	监管号	用途	亩数	成交价（万元）	单价（万元/亩）	供应方式
息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	城镇住宅	16.46	2,813.99	170.93	挂牌出让
息县千佛庵路北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	城镇住宅	4.88	1,326.81	271.80	挂牌出让
息县行政西路东侧、息州大道南侧	4115282020B00491	城镇住宅	79.18	12,272.28	155.00	挂牌出让
城镇住宅平均价格	**199.24 万元/亩**					
息县息正路东侧、息邢高速入口南侧	4115282021B00216	商服用地	7.43	533.75	71.87	挂牌出让
息县新息大道南侧、工区路北侧	4115282021B00046	商服用地	12.45	894.98	71.87	挂牌出让
息县东大街北侧、息夫人大道东侧	4115282021B00137	商服用地	13.91	2,330.91	167.53	挂牌出让
商服用地平均价格	**103.76 万元/亩**					

本项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
住宅土地出让面积	72.91	72.91	72.92	72.92	72.92	364.58
商业用地出让面积	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	150.00
住宅土地出让单价	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
商业用地出让单价	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
土地出让金额	12,161.58	12,161.58	12,162.96	12,162.96	12,162.96	60,812.04

（四）项目运营成本分析

本项目运营成本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	30 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%
新增建设用地使用费	20 元/㎡
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%
3、其他融资支出本息	每年 3,980.19 万元

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
上解省财政费用	364.89	364.89	364.89	364.89	364.81	1,824.37
农业土地开发资金	61.75	61.75	61.75	61.75	61.74	308.74
国有土地收益基金	243.26	243.26	243.26	243.26	243.20	1,216.24
保障性安居工程资金	364.89	364.89	364.89	364.89	364.81	1,824.37
土地开发费用	243.26	243.26	243.26	243.26	243.20	1,216.24
新增建设用地使用费	137.23	137.23	137.23	137.23	137.20	686.12
教育资金	1,074.77	1,074.77	1,074.77	1,074.77	1,074.52	5,373.60
农田水利建设资金	1,074.77	1,074.77	1,074.77	1,074.77	1,074.52	5,373.60
其他融资支出	3,980.19	3,980.19	3,980.19	3,980.19	3,980.19	19,900.95
成本合计	7,545.01	7,545.01	7,545.01	7,545.01	7,544.19	37,724.23

（五）净收益分析

本项目在项目收益预测及其所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，可用于偿还债券本息的项目收益为23,087.81万元。

表5　运营收益表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第1年	12,161.58	7,545.01	4,616.57
第2年	12,161.58	7,545.01	4,616.57
第3年	12,162.96	7,545.01	4,617.95
第4年	12,162.96	7,545.01	4,617.95
第5年	12,162.96	7,544.19	4,618.77
合计	60,812.04	37,724.23	23,087.81

（六）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23,087.81万元；计算的本息覆盖倍数为3.05。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表6　项目收益与融资平衡表

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		279.00	279.00	4,616.57
第2年		279.00	279.00	4,616.57
第3年		279.00	279.00	4,617.95
第4年		279.00	279.00	4,617.95
第5年	6,200.00	279.00	6,448.00	4,618.77
合计	6,200.00	1,395.00	7,564.00	23,087.81
本息覆盖倍数				3.05

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

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、敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5.00%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1.00，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

表 7　敏感性分析表

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	6,200.00	6,200.00	6,200.00	6,200.00
债券本息合计	7,564.00	7,564.00	7,564.00	7,987.00
项目收益	23,087.81	20,047.21	21,201.60	23,087.81
覆盖倍数	3.05	2.65	2.80	2.89

八、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，为息县东进社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）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年十二月十七日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 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

信阳市息县西城区域棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090162 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

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 4

四、应付债券本息情况 7

五、经营现金流分析 8

（一）基本假设条件及依据 8

（二）项目运营模式 8

（三）项目运营收入分析 8

（四）项目运营成本分析 11

（五）净收益分析 14

（六）本息覆盖倍数 15

六、总体评价结果 15

七、使用限制 15

信阳市息县西城区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090162 号

我们接受委托，对信阳市息县西城区域棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解信阳市息县西城区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。息县住房和城乡建设局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。我们的责任是根据息县住房和城乡建设局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信阳市息县西城区域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 2022 年 2 月 22 日出具的咨询报告
“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息县住房和城乡建设局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”	信阳市息县西城区域棚户区改造项目

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

（一）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。

（二）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

本项目拟建于信阳市息县西城区域棚户区改造项目位于息县境内，东至息县南北大街，西至清水河，南至西南环，北至千佛庵路。

2.项目参与主体

息县住房和城乡建设局为本项目主管部门，巩义市卫生健康委员会为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	息县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11411528MBONB6204J
住所	河南省息县北大街
负责人	谢克刚
登记机关	息县机构编制委员会办公室

息县住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据广西华盛工程咨询有限公司出具的《信阳市息县西城区域棚户区改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于调整息县西南街面粉厂、西城区域、化肥厂棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2019〕83 号）：项目主要建设内容包括：

本项目建设采用就地安置，安置地块位于息县西大街与将军路交叉口东北处，建设用地面积 42,714.92 ㎡（64.07 亩），总建筑面积 83,691.00 ㎡，地上建筑面积 75,689.10 ㎡，地下建筑面积 8,001.90 ㎡。其中：高层住宅 71,808.22 ㎡，配套服务用房 3,880.88 ㎡，地下车库

8,001.90m2，配套基础设施绿化面积 19,533.53 ㎡，道路面积 16,816.86 ㎡。安置套数 626 套，2,003 人，机动车停车位 376 个。

（二）项目建设周期

项目建设周期 53 个月，开工日期 2018 年 8 月，由于受疫情影响预计完工日期 2022 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 29,291.85 万元，其中：工程建设费 17,465.49 万元，工程建设其他费用 8,076.56 万元，基本预备费 2,043.36 万元，建设期利息 1,706.44 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

一	**建安工程**	16,411.60
1	住宅楼	14,065.06
1.1	住宅楼	12,693.06
1.2	电梯	1,372.00
2	配套服务用房	624.36
2.1	便民店	139.00
2.2	社区服务中心	44.30
2.3	物业管理用房	52.96
2.4	公厕	6.12
2.5	垃圾收集站	12.24
2.6	幼儿园	369.74
3	地下车库	1,722.18
二	**配套工程费用**	1,053.89
1	道路广场	470.87
2	绿化	234.40
3	围墙	28.70
4	大门	100.00
5	厂区给排水	90.87
6	厂区监控	20.00
7	厂区电气	109.05
三	**建设工程其他费用**	8,076.56
1	项目建设管理费	332.92

2	工程监理费	167.38
3	工程造价咨询服务费	173.48
4	招标代理服务费	37.05
5	施工图审查费	16.74
6	土地出让金及税费费	3,844.20
7	征地拆迁补偿费	2,852.00
7	前期工程咨询费	9.00
8	可行性研究费	20.00
9	设计费	226.72
10	竣工图编制费	18.14
11	勘察费	170.86
12	环境影响咨询及验收费	6.00
13	劳动安全卫生评价费	17.47
14	地震安全性评价费	8.00
15	节能评估及评审费	12.00
16	交通影响评价费	12.55
17	场地准备及临时设施费	87.33
18	工程保险费	52.40
19	电梯设备检验	2.28
20	消防及防雷装置安全性能检测	10.04
21	城市建设基础设施配套费	-
四	基本预备费	2,043.36
五	建设期贷款利息	1,706.44
合计		29,291.85

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	5,861.85	20.01%
	专项债券资金	-	-
	小计	5,861.85	20.01%
2.债务资金	专项债券资金	23,430.00	79.99%
	银行贷款	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	23,430.00	79.99%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		29,291.85	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.01%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	金额
1.资本金	自有资金						
	财政预算资金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,861.85	5,861.85
	专项债券资金						
	小计	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,861.85	5,861.85
2.债务资金	专项债券资金			1,400.00	5,000.00	17,030.00	23,430.00
	银行贷款						
	小计			1,400.00	5,000.00	17,030.00	23,430.00
3.其他资金	中央预算内投资						
	小计						
合计		1,000.00	1,000.00	2,400.00	6,000.00	18,891.85	29,291.85
占比		3.41%	3.41%	8.19%	20.48%	64.51%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 23,430.00 万元，2020 年已使用 1,400.00 万元，2021 年已使用 5,000.00 万元，2022 年计划使用 17,030.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下：

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		1,400.00		1,400.00	4.50%	63.00	63.00
第 2 年	1,400.00	5,000.00		6,400.00	4.50%	288.00	288.00
第 3 年	6,400.00	17,030.00		23,430.00	4.50%	1,054.35	1,054.35
第 4 年	23,430.00			23,430.00	4.50%	1,054.35	1,054.35
第 5 年	23,430.00		1,400.00	22,030.00	4.50%	1,054.35	2,454.35
第 6 年	22,030.00		5,000.00	17,030.00	4.50%	991.35	5,991.35
第 7 年	17,030.00		17,030.00		4.50%	766.35	17,796.35
合计		23,430.00	23,430.00			5,271.75	28,701.75

注：假设第一年起始点为发行日，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。

五、经营现金流分析

（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，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每 3 年增长 2.5%，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，预计 2022 年 12 月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第 2 年开始测算收益。。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位均为息县住房和城乡建设局，息县住房和城乡建设局负责项目的建设与运营，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给息县住房和城乡建设局。项目运营期内，息县住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来

源。

（1）拟出让面积

信阳市息县西城区域棚户区改造项目可出让住宅性质土地面积总共 610 亩，其中住宅性质 485.00 亩，其他商服性质 125.00 亩

（2）出让价格

信阳市息县西城区域棚户区改造项目位于息县境内。东至息县南北大街，西至清水河，南至西南环，北至千佛庵路。为其他商服用地和城镇住宅用地。

本次预测是在参考经查询的信阳市息县公开披露的最近一年挂牌交易土地出让价格,筛选本项目周边的 2 到 5 宗土地出让情况进行的。城镇住宅用土地出让收入参考下述 5 宗土地出让情况进行预测。

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总地价	土地性质	容积率	区位	楼面价格
		(㎡)	(㎡)	(万元)		倍数		(元/㎡)
1	息县 XT（2019）33 号	42,443.16	76,397.69	9,604.89	城镇住宅用地	1.80	息县叔颖公大道东侧、息州大道南侧	1,257.22
2	息县 XT（2019）29 号	9,568.08	21,049.78	1,735.65	城镇住宅用地	2.20	息县息州大道北侧、息夫人大道西侧	824.55
3	息县 XT（2019）26 号	37,319.00	67,174.20	7,781.01	城镇住宅用地	1.80	息县南大街与西南环路交叉口东北处	1,158.33

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总地价	土地性质	容积率	区位	楼面价格
		(㎡)	(㎡)	(万元)		倍数		(元/㎡)
4	息县 XT（2019）13 号	17,336.33	34,672.66	2,551.91	城镇住宅用地	2.00	息县一麻北路南侧、将军路东侧	736.00
5	息县 XT（2018）50 号	46,708.49	93,416.98	12,485.18	城镇住宅用地	2.00	息县千佛庵东路与澴河大道交叉口西南处	1,336.50
	综合楼面地价							1,166.97

（2）信阳市息县 2016-2018 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.41%、7.50%和 8.70%，近三年平均增速 7.87%；2019 年 GDP 目标增速为 8.50%。此次预测按照信阳市息县近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.87%。

（3）假设信阳市息县西城区域棚户区改造项目土地于 2021-2024 年期间均匀出让完毕，以信阳市息县公开披露的最近一年挂牌交易的本项目周边土地出让价格为基准地价，参考上述土地价格的增长，预测项目土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元/亩

项目	性质	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
息县西城区	住宅	151.06	162.95	175.77	189.61

域棚改项目	其他商服	127.86	137.92	148.78	160.48

注：计算公式：住宅价格综合楼面地价*666.67/10000*容积率 1.8*（1+GDP 增速）^1 年（2 年、3 年、4 年）；其他商服价格综合楼面地价*666.67/10000*容积率 0.8*（1+GDP 增速）^1 年（2 年、3 年、4 年）。

（四）项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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3.00%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3.00%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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2.00%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×15.00元/平方米*30.00%

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例（不低于15.00%）计提。

根据土地出让平均纯收益征收等别划分中的市、区、县名称及行政范围，依据民政部《中华人民共和国行政区划简册2004》确定本项目土地出让按15.00元/平方米计算。

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30.00%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*3.00%

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3.00%提取；

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×10.00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）确定本项目土地出让等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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）*10.00%

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10.00%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-土地综合整治成本-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）*10.00%

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10.00%提取。

金额单位：人民币万元

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
土地出让收入	**22,311.65**	**24,067.58**	**24,584.60**	**25,129.91**	**96,093.74**
居住用地土地出让面积	121.25	121.25	121.25	121.25	485.00
居住用地土地出让价格	151.06	162.95	164.41	165.89	
商业用地土地出让面积	31.25	31.25	31.25	31.25	
商业用地土地出让价格	127.86	137.92	148.78	160.49	
土地出让基金及费用	**1,830.68**	**1,971.16**	**2,012.52**	**2,056.15**	**7,870.51**
上解省财政费用	669.35	722.03	737.54	753.90	**2,882.82**
农业土地开发基金	45.75	45.75	45.75	45.75	**183.00**
国有土地收益基金	446.23	481.35	491.69	502.60	**1,921.87**
新增建设用地有偿使用费		-	-	-	-
保障性安居工程资金	669.35	722.03	737.54	753.90	**2,882.82**
土地征收补偿费用		-			-
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		-			
土地出让收益	**20,480.97**	**22,096.42**	**22,572.08**	**23,073.76**	**88,223.23**
土地提取的各类资金	**4,096.20**	**4,419.28**	**4,514.42**	**4,614.76**	**17,644.66**
教育资金	2,048.10	2,209.64	2,257.21	2,307.38	8,822.33
农田水利建设资金	2,048.10	2,209.64	2,257.21	2,307.38	8,822.33
可用于偿还债券本息的土地收益	**16,384.77**	**17,677.14**	**18,057.66**	**18,459.00**	**70,578.57**

（六）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70,578.57万元；计算的本息覆盖倍数为2.46。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	-	63.00	63.00	-
第2年	-	288.00	288.00	-
第3年	-	1,054.35	1,054.35	-
第4年	-	1,054.35	1,054.35	16,384.77
第5年	1,400.00	1,054.35	2,454.35	17,677.14
第6年	5,000.00	991.35	5,991.35	18,057.66
第7年	17,030.00	766.35	17,796.35	18,459.00
合计	23,430.00	5,271.75	28,701.75	70,578.57
本息覆盖倍数	2.46			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经测算，在信阳市息县西城区域棚户区改造项目。收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益70,578.57万元，应付债券本金及利息合计28,701.75万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为2.46倍。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。

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，为信阳市息县西城区域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：

二〇二二年二月二十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　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43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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

复件与原件一致
再次复印无效

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

证书编号：110001629949
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：2013 年/y 12 月/m 01 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

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.

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：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.：41032919851123408x

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055886559

7

此件与原件一致 再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 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

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）收益与融资自求平衡专项评价报告

豫大易咨字（2022）第 0004 号

河南大易会计师事务所

中国·郑州

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目
（B 区）收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫大易咨字（2022）第 0004 号

我们接受委托，对周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）的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》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区），预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次拟申请使用债券资金计划用于周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）。根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取可供参考的具有可比性的 4 宗已成交地块，以此作为本次评价土地出让价格的基准。

基于谨慎性原则，在不考虑年增长率的情况下，本次土地出让价格参考上述 4 宗已出让土地平均单价 335.03 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

（2）出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日至土地出让日的现金流入，基于住建部门提供的近年来棚改项目基本在第四年建成 50%并出让、第五年建成 50%并出让的情况，及其他地区类似的土地出让情况，假设本次拟出让土地于融资完成后第四年、第五年分别挂牌出让 50%，且于两年内出让完毕，本次评价按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中预测的土地价格，以自融资开始日起第四年、第五年土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡的土地相关项目净收益为：

单位：人民币万元

年度	土地出让面积（亩）	预测单价（万元/亩）	预计收入
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	180.91	335.03	60,608.60
第五年	180.91	335.03	60,608.60
合计	361.81	/	121,217.20

2、应付本息情况

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元，其中：计划 2022 年申请 55,000.00 万元；本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表:

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年		-	55,000.00	4.50%	2,475.00
第二年	55,000.00	-	55,000.00	4.50%	2,475.00
第三年	55,000.00	-	55,000.00	4.50%	2,475.00
第四年	55,000.00	-	55,000.00	4.50%	2,475.00

第五年	55,000.00	55,000.00		4.50%	2,475.00
合计		55,000.00			12,375.00

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所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，可用于资金平衡的项目相关运营净收益为 88,656.24 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.32 倍，测算周口市本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目运营净收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,475.00	2,475.00	
第二年		2,475.00	2,475.00	
第三年		2,475.00	2,475.00	
第四年		2,475.00	2,475.00	44,328.12
第五年	55,000.00	2,475.00	57,475.00	44,328.12
合计	55,000.00	12,375.00	67,375.00	88,656.24
本息覆盖倍数	1.32			

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

河南大易会计师事务所（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年一月十九日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益及现金流入评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目范围

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）位于周口市东新区北二路东侧、淮阳路北侧。

2、投资估算与资金筹措方式

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）总投资金额为 207,403.00 万元，其中本级财政预算安排资金 152,403.00 万元，计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元，其中：计划 2022 年申请 55,000.00 万元；本次申请使用 3,000.00 万元。

3、资金平衡

根据本项目建设及出让计划，基于住建部门提供的近年来棚改项目基本在第四年建成 50%并出让、第五年建成 50%并出让的情况，及其他地区类似的土地出让情况，拟出让土地自融资开始日起第四年、第五年分别挂牌出让 50%，并全部于第四年、第五年出售完毕，本次拟出让土地的出让收益优先用于偿还本项目债券本息。

（二）项目资本金安排情况

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）项目总投资 207,403.00 万元。其中本级财政预算安排资金 152,403.00 万元，计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0 万元。

（三）建设资金来源情况

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）总投资 207,403.00 万元。其中本级财政预算安排资金 152,403.00 万元，占总投资额的 73.48%，计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元，占总投资额的 26.52%。总投资估算表如下：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
一	工程费用	105595.39	51202.94	156798.33		393807	
（一）	新建安置房	87017.42		87017.42		351917	
1	高层住宅（含地下室）	59730.22		59730.22	平方米	264293	2260
2	地下车库（含人防地下室	26287.20		26287.20	平方米	87624	3000
3	电梯	1000.00		1000.00	部	50	200000
（二）	配套公建	9533.05		9533.05	平方米	41890	
1	配套社区服务用房	156.86		156.86	平方米	713	2200
2	物业管理用房	393.75		393.75	平方米	1575	2500
3	配套商业	7244.82		7244.82	平方米	32931	2200
4	幼儿园	1260.00		1260.00	平方米	4500	2800
5	其它用房	477.62		477.62	平方米	2171	2200
（三）	配套基础设施	9044.92		9044.92			
1	围墙	80.00		80.00	米	800	1000
2	大门	120.00		120.00	个	6	200000
3	道路	1191.87		1191.87	平方米	39729	300
4	绿化(含海绵城市)	1061.82		1061.82	平方米	37922	280
5	场区给排水、消防	621.21		621.21	平方米	77651	80
6	安防	93.18		93.18	平方米	77651	12

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
7	电气	3214.92		3214.92	平方米	306183	105
8	供暖	2641.31		2641.31	平方米	293479	90
9	水土保持	20.61		20.61	平方米	103049	2
（四）	拆迁安置补偿费		51202.94	51202.94			
1	住宅拆迁安置补偿费		22163.96	22163.96			
2	其它用房拆迁安置补偿费		29038.98	29038.98			
二	工程建设其它费用		24439.34	24439.34			
1	土地费用		18548.40	18548.40	亩	154.57	1200000
2	建设单位管理费		1097.56	1097.56			
3	前期咨询费		45.00	45.00			
4	环评费		15.00	15.00			
5	勘察、设计费		1689.53	1689.53			
6	工程监理费		1531.13	1531.13			
7	招标代理服务费		50.00	50.00			
8	施工图设计审查费		81.10	81.10			
9	工程造价咨询服务费		101.37	101.37			
10	水土保持方案编制费		22.67	22.67			
11	工程保险费		316.79	316.79			
12	其它前期费用		940.79	940.79			
三	工程预备费		9061.88	9061.88			
四	建设期利息		17103.45	17103.45			
	总投资	105595.39	101807.61	207403.00			

该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资额（万元）	投资计划（万元）		
		2020 年	2021 年	2022 年
财政资金	152,403.00	40,000.00	40,000.00	72,403.00
专项债券	55,000.00			55,000.00
合计	207,403.00	40,000.00	40,000.00	127,403.00

（四）债券资金使用合规性

依据项目单位编制的实施方案中对相关内容的描述，本次专项债券资金仅用于周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区），不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

（五）项目主体及运营模式

根据项目单位提供的相关资料显示，周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）债券资金申请单位为周口市城乡一体化示范区管理委员会，项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为周口市城乡开发投资有限公司，周口市城乡开发投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、具有法人资格且为本级政府全资所有的公司，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到周口市城乡开发投资有限公司，用于后续项目建设，棚改专项债券资金仅用于棚改项目建设，不用于货币化安置。项目主管部门和项目单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（六）项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元，其中：计划 2022 年申请 55,000.00 万元；本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券利率 4.5%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年		-	55,000.00	4.50%	2,475.00
第二年	55,000.00	-	55,000.00	4.50%	2,475.00
第三年	55,000.00	-	55,000.00	4.50%	2,475.00
第四年	55,000.00	-	55,000.00	4.50%	2,475.00
第五年	55,000.00	55,000.00		4.50%	2,475.00
合计		55,000.00			12,375.00

2、预计出让土地产生的净现金流入

（1）土地出让价格预测

本次拟申请使用债券资金计划用于周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区），拟出让土地主要用于商住。根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取以下具可比性且可供参考的 4 宗已成交商住地块，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（万元）	土地单价（万元/亩）
ZK2020-101	新十路南侧、新八路西侧、颍河东路北侧	21,482.70	商住	10,634.00	330.00
ZK2020-102	新十路南侧、新八路东侧、武盛大道西侧、颍河东路北侧	92,970.50	商住	46,021.00	330.01
ZK2021-46	周项路北侧、祁连山路西侧	4,090.30	商住	2,148.00	350.10
ZK2020-79	庆丰西路南侧、颍河路北侧、轻工一路西侧	34,373.90	商住	17,016.00	330.02
平均值					**335.03**

根据周口市近两年土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述具有可比性的 4 宗用地的差异及地块所处的位置，基于谨慎性原则，在不考虑年增长率的情况下，本次土地出让价格参考上述 4 宗已出让土地平均单价 335.03 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

（2）土地出让收入预测

基于住建部门提供的近年来棚改项目基本在第四年建成 50%并出让、第五年建成 50%并出让的情况，及其他地区类似的土地出让情况，假设本次拟出让土地于融资完成后第四年、第五年分别挂牌出让 50%，测算本次拟出让土地融资完成后第四年、第五年出让金收入共 121,217.20 万元，具体情况如下：

单位：人民币万元

年度	土地出让面积（亩）	预测单价（万元/亩）	预计收入
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	180.91	335.03	60,608.60
第五年	180.91	335.03	60,608.60
合计	361.81	/	121,217.20

（3）项目成本预测

假设以第四年、第五年分别挂牌出让 50%计算土地出让成本，测算本次拟出让成本共 32,560.96 万元。具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	预计地块第四年出让成本	预计地块第五年出让成本	合计
上缴省级出让金	1,818.26	1,818.26	3,636.52
新增建设土地有偿使用费	241.21	241.21	482.42
提取国有土地收益金	1,212.17	1,212.17	2,424.34
提取农业开发基金	108.54	108.54	217.08
提取廉租房基金	1,818.26	1,818.26	3,636.52
提取教育基金	5,541.02	5,541.02	11,082.04
提取水利基金	5,541.02	5,541.02	11,082.04
合计	16,280.48	16,280.48	32,560.96

（4）项目运营净收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，测算周口市本次拟出让土地可用于资金平衡的项目净收益共 88,656.24 万元。情况如下：

单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目运营净收益
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	60,608.60	16,280.48	44,328.12
第五年	60,608.60	16,280.48	44,328.12
合计	121,217.20	32,560.96	88,656.24

3、本息覆盖倍数测算

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所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，可用于资金平衡的项目相关运营净收益为 88,656.24 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.32 倍。

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目运营净收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,475.00	2,475.00	
第二年		2,475.00	2,475.00	
第三年		2,475.00	2,475.00	
第四年		2,475.00	2,475.00	44,328.12
第五年	55,000.00	2,475.00	57,475.00	44,328.12
合计	55,000.00	12,375.00	67,375.00	88,656.24
本息覆盖倍数	1.32			

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区），预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

4、压力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

根据前述对项目未来数据的合理预测，项目净收益 88,656.24 万元，债务本息覆盖倍数为 1.32 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。当项目收入影响净收益的因素在-10%范围内变动的情况下（假定项目运营成本不变），债务本息覆盖倍数变化如下表：

敏感性变动比率	项目收入下降 5%	项目收入下降 10%
项目收入	115,156.34	109,095.48
项目成本	30,932.91	29,304.86
项目收益	84,223.43	79,790.62
还本付息总额	67,375.00	67,375.00
本息覆盖倍数	1.25	1.18

经测算，当项目收入下降在 10%范围内的情况下，本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（B 区）申请专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。

统一社会信用代码

91410100MA409X521C

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南大易会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　付鑫

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

成立日期　2010年04月30日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州市二七区嵩山南路262号1号楼1409

登记机关

2020 年 01 月 03 日

此页复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南大易会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：付鑫

经营场所：郑州市二七区嵩山南路262号1号楼1409

此页复印无效

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010079

批准执业文号：豫财会〔2010〕28号

批准执业日期：2010-4-9

证书序号：0002266

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2017 年 11 月 3 日

中华人民共和国财政部制

此页复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 付鑫
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1947-08-15
工作单位 Working unit 河南大易会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410103194708151114

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.

注册会计师 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日
fy fm fd

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

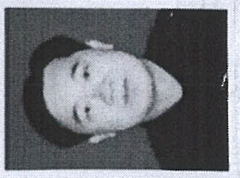
年 月 日
fy fm fd

7

此页复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 张清固
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1952-08-14
工作单位 Working unit 河南大易会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 412325195208140014



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.

2021年6月30日

年 y 月 m 日 d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 y 月 m 日 d

7

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑B区）收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第091267号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月三十一日

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 B 区）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 091267 号

我们接受周口市川汇区住房和城乡建设局委托，沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 B 区）（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本次申请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

项目拟选址位于北纵一路以东、永宁路以南、川汇路以北、北纵二路以西。占地面积为58102.44平方米；总建筑面积为229610.34平方米，其中：地上建筑面积180436.02平方米，地下建筑面积49174.32平方米；道路面积为2555.27平方米,绿化面积为20335.85平方米.同时配套建设照明工程、给排水工程、变配电等附属设施。

（二）建设周期

项目建设期57个月，自2019年4月开工，预计2023年12月完工。

（三）总投资及资金筹措

项目总投资118,078.17万元，其中项目单位自筹24,078.17万元，申请债券资金94,000.00万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目拟申请使用债券资金总额94,000.00万元，其中：2020年已发行3,100.00万元专项债券，2020年已发行10,000.00万元专项债券，计划2022年申请债券金额80,900.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5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	应付本息合计
第1年		3,100.00		3,100.00	4.50%	139.50	139.50
第2年	3,100.00	90,900.00		94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
第3年	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00
第4年	94,000.00			94,000.00	4.50%	4,230.00	4,230.00

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	应付本息合计
第5 年	94,000.00		3,100.00	90,900.00	4.50%	4,230.00	7,330.00
第6年	90,900.00		90,900.00			4,090.50	94,990.50
合计		94,000.00	94,000.00			21,150.00	115,150.00

（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、对本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本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 3 年至 5 年交易。

（2） 现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

根据项目总体规划，本项目拆迁完可出让土地面积为980.00 亩，土地性质为居住用地。

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积(亩)	成交价（万元）	单价（万元/亩）
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为170.00万元/亩。

③增长率

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均GDP增速为8.70%，基于谨慎性原则要求，以6%计算居住用地土地价格的增长。

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3年至5年出让，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	合计
面积（亩）			294.00	294.00	392.00	980.00
单价（万元/亩）	170.00	180.20	191.01	202.47	214.62	
出让收入			56,156.94	59,526.18	84,131.04	199,814.16

（三）现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

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×征收标准*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例（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49号，周口市周边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×征收标准。

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〔2008〕48 号）,新增建设用地土地有偿使用费征收标准 12 元/平方米；

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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-土地综合整治成本-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。

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 B 区）

金额单位：人民币

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用			1,684.71	1,785.79	2,523.93	5,994.43
农业土地开发资金			176.40	176.40	235.20	588.00
国有土地收益基金			1,123.14	1,190.52	1,682.62	3,996.28
新增建设用地有偿使用费			235.20	235.20	313.60	784.00
保障性安居工程资金			1,684.71	1,785.79	2,523.93	5,994.43
教育资金			5,012.96	5,316.20	7,516.91	17,846.07
农田水利建设资金			5,012.96	5,316.20	7,516.91	17,846.07
合计			14,930.08	15,806.10	22,313.10	53,049.28

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 146,764.88 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			56,156.94	59,526.18	84,131.04	199,814.16
项目成本			14,930.08	15,806.10	22,313.10	53,049.28
项目收益			41,226.86	43,720.08	61,817.94	146,764.88

（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	
第 1 年		139.50	139.50	
第 2 年		4,230.00	4,230.00	
第 3 年		4,230.00	4,230.00	41,226.86
第 4 年		4,230.00	4,230.00	43,720.08
第 5 年	3,100.00	4,230.00	7,330.00	61,817.94
第6年	90,900.00	4,090.50	94,990.50	
合计	94,000.00	21,150.00	115,150.00	146,764.88
本息覆盖倍数	1.27			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益146,764.88万元，应付债券本息合计共115,150.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.27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。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。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑B区）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：

二〇二〇年五月三十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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

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/y 12 月/m 03 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年/y 月/m 日/d

此件与原件一致
再次复印无效

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015年03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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

6

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 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

2016 9 20

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、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经报声明作废后，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.

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 5 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name	薛亚超
性　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1990-10-01
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	410922199010016079

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

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

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日
/y /m /d

证书编号：370100011248
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：2017 年 11 月 02 日
Date of Issuance /y /m /d

5

扶沟县丁庄棚户区改造建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫大易咨字【2021】第002号

河南大易会计师事务所（普通合伙）

二0二一年九月二十七日

扶沟县丁庄棚户区改造建设
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫大易咨字【2021】第002号

我们接受扶沟县住房保障服务中心委托，对扶沟县丁庄棚户区改造建设项目的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》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的扶沟县丁庄棚户区改造建设项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次拟申请使用债券资金计划用于扶沟县丁庄棚户区改造建设项目。根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取可供参考的5宗已成交地块，以此作为本次评价土地出让价格的基准。

根据近五年周口市扶沟县政府工作报告，周口市扶沟县平均 GDP 增速为 7.80%，基于谨慎性原则要求，以 7.00%预测商住用地土地价格的增长，然后分别以 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长。

（2）出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日至土地出让日的现金流入，假设拟出让土地在 2026 年开始挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次评价按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中预测的土地价格，以 2026 年末土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡的土地相关收益为：

单位：人民币万元

项目	以 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 100.00%预测	以 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 90.00%预测	以 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 80.00%预测
可用于资金平衡的土地收益	119,952.19	116,047.28	112,243.14

2、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，2022 年计划使用 24,000.00 万元，本次申请使用 18,500.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表:

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		24,000.00		24,000.00	4.50%	1,080.00
第 2 年	24,000.00	35,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00
第 3 年	59,000.00	11,000.00		70,000.00	4.50%	3,150.00
第 4 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
第 5 年	70,000.00		24,000.00	46,000.00	4.50%	3,150.00

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 6 年	46,000.00		35,000.00	11,000.00	4.50%	2,070.00
第 7 年	11,000.00		11,000.00		4.50%	495.00
合计	/	/	**70,000.00**	/	/	**15,750.00**

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

（1）以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,080.00	1,080.00	119,952.19
第 2 年		2,655.00	2,655.00	
第 3 年		3,150.00	3,150.00	
第 4 年		3,150.00	3,150.00	
第 5 年	24,000.00	3,150.00	27,150.00	
第 6 年	35,000.00	2,070.00	37,070.00	
第 7 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	**70,000.00**	**15,750.00**	**85,750.00**	**119,952.19**
本息覆盖倍数	**1.40**			

（2）以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,080.00	1,080.00	116,047.28

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 2 年		2,655.00	2,655.00	
第 3 年		3,150.00	3,150.00	
第 4 年		3,150.00	3,150.00	
第 5 年	24,000.00	3,150.00	27,150.00	
第 6 年	35,000.00	2,070.00	37,070.00	
第 7 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	**70,000.00**	**15,750.00**	**85,750.00**	**116,047.28**
本息覆盖倍数	**1.35**			

（3）以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,080.00	1,080.00	
第 2 年		2,655.00	2,655.00	
第 3 年		3,150.00	3,150.00	
第 4 年		3,150.00	3,150.00	112,243.14
第 5 年	24,000.00	3,150.00	27,150.00	
第 6 年	35,000.00	2,070.00	37,070.00	
第 7 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	**70,000.00**	**15,750.00**	**85,750.00**	**112,243.14**
本息覆盖倍数	**1.31**			

附件：项目收益及现金流入评价说明

河南大易会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二一年九月二十七日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以扶沟县丁庄棚户区改造建设项目拆迁土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益及现金流入评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目范围

扶沟县丁庄棚户区改造建设项目拆迁区域包括丁庄、冯庄、何戴庄、何庄、徐庄5个自然村，可腾出土地855.74亩，用地性质为商住用地。

拆迁区域四至范围：双泊路以西，吊亭路以南，兴隆路以东，规划二路以北。

2、投资估算与资金筹措方式

扶沟县丁庄棚户区改造建设项目总投资金额为102,101.97万元，其中本级财政预算安排资金32,101.97万元，拟申请使用专项债券金额70,000.00万元，2022年计划使用24,000.00万元，本次申请使用18,500.00万元。

3、资金平衡

根据本项目建设及出让计划，拟出让土地自融资开始日起第五年开始挂牌交易，并全部于一年内出售完毕，本次拟出让土地的出让收益优先用于偿还本项目债券本息。

（二）项目资本金安排情况

扶沟县丁庄棚户区改造建设项目项目总投资 102,101.97 万元。其中本级财政预算安排资本金 32,101.97 万元，计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0 万元。

（三）建设资金来源情况

扶沟县丁庄棚户区改造建设项目项目总投资 102,101.97 万元。其中本级财政预算安排资金 32,101.97 万元，占总投资额的 31.44%，计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，占总投资额的 68.56%。总投资估算表如下：

总投资估算表

序号	项目	面积(㎡)	单价（元/㎡）	费用(万元)
一	工程建设费用			63238
(一)	建安工程费	214773.7		60595
1	地上建筑	168433.31		42986
1.1	住宅楼	147780		38154
1.1.1	土建装饰工程	147780	2000	29556
1.1.2	给排水工程	147780	180	2660
1.1.3	电气及消防工程	147780	280	4138
1.1.4	电梯			1800
1.2	配套服务用房	20653.31		4832
1.2.1	土建装饰工程	20653.31	1900	3924
1.2.2	给排水工程	20653.31	160	330
1.2.3	电气及消防工程	20653.31	280	578
2	地下建筑面积	46340.39	3800	17609

(二)	基础设施费（总图）			2643
2.1	土建（围墙、大门、广场、道路）	31513.26	300	945
2.2	绿化	28087.72	60	169
2.3	室外给排水			790
2.4	电力工程			579
2.5	安防			160
二	工程建设其它费用			27402
1	土地出让金	120.38 亩	50 万/亩	2408
2	拆迁补偿费			22000
3	管理费用			632
4	勘察设计费			949
5	工程监理费			759
6	招标费			253
7	文物勘探费	19756.65	10 元/㎡	20
8	清单控制价编制费			76
9	施工图审查费			25
10	其它前期费用			280
三	工程预备费	90640.00	(一+二）*5%	4532
	建设投资			95172
四	建设期利息			6929.97
	总投资			102101.97

该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资金额（万元）	投资计划（万元）		
		2022年	2023年	2024 年
财政资金	32,101.97	21,000.00	10,000.00	1,101.97
专项债券	70,000.00	24,000.00	35,000.00	11,000.00
合计	102,101.97	45,000.00	45,000.00	12,101.97

（四）债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于扶沟县丁庄棚户区改造建设项目，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿

债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

（五）项目主体及运作模式

扶沟县丁庄棚户区改造建设项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为扶沟县住房保障服务中心，扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，非企业单位。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到扶沟县住房保障服务中心，用于后续项目建设。资金申请单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。扶沟县财政局和扶沟县住房保障服务中心已就此事项签订协议。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（六）项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元， 2022 年计划使用 24,000.00 万元，本次申请使用 18,500.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		24,000.00		24,000.00	4.50%	1,080.00
第 2 年	24,000.00	35,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00
第 3 年	59,000.00	11,000.00		70,000.00	4.50%	3,150.00
第 4 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
第 5 年	70,000.00		24,000.00	46,000.00	4.50%	3,150.00
第 6 年	46,000.00		35,000.00	11,000.00	4.50%	2,070.00
第 7 年	11,000.00		11,000.00		4.50%	495.00

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
合计	/	/	70,000.00	/	/	15,750.00

2、预计出让土地产生的净现金流入

（1）土地出让价格预测

本次拟申请使用债券资金计划用于扶沟县丁庄棚户区改造建设项目，拟出让土地主要用于商住。根据周口市公共资源交易中心公告的扶沟县土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取以下可供参考的 5 宗已成交商住地块，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（万元）	土地单价（万元/亩）
FGG-2021-11	大程路南侧、公安局北侧	12,658.51	商住	1,660.00	87.43
FGG-2021-10	花园路西侧、大程路北侧	37,646.67	商住	7,341.00	130.00
FGG-2021-08	金塔路东侧、雕亭路南侧	26,673.31	商住	8,600.00	214.95
FGG-2020-10	雕亭路南侧、双洎路东侧	69,999.61	商住	11,350.00	108.10
FGG-2019-22	甄权路东侧、雕亭路北侧	64,065.92	商住	13,880.00	144.44
平均值	/	/	/	/	**136.98**

根据扶沟县土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 5 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 5 宗已出让土地平均单价 136.98 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据近五年扶沟县政府工作报告，扶沟县平均 GDP 增速为 7.80%，基于谨慎性原则要求，以 7.00%计算商住用地土地价格的增长，然后分别以 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于 2026 年挂牌出让，则预测 2026 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以 2022 年预计增速的 100.00%预测	以 2022 年预计增速的 90.00%预测	以 2022 年预计增速的 80.00%预测
扶沟县丁庄棚户区改造建设项目	136.98	192.12	185.92	179.88

（2）土地出让收入预测

①以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 100.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地 2026 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	855.74
预测土地单价（万元/亩）	192.12
预测土地出让收入	164,404.77

②以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地 2026 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	855.74
预测土地单价（万元/亩）	185.92
预测土地出让收入	159,099.18

③以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，本次拟出让土地 2026 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	855.74
预测土地单价（万元/亩）	179.88
预测土地出让收入	153,930.51

（3）可用于资金平衡的土地收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	164,404.77
上缴省级出让金	4,932.14
新增建设土地有偿使用费	798.69
提取国有土地收益金	3,288.10
提取农业开发基金	513.45
提取廉租房基金	4,932.14
提取教育基金	14,994.03
提取水利基金	14,994.03
可用于资金平衡的土地相关收益	**119,952.19**

②以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	159,099.18
上缴省级出让金	4,772.98
新增建设土地有偿使用费	798.69
提取国有土地收益金	3,181.98
提取农业开发基金	513.45
提取廉租房基金	4,772.98
提取教育基金	14,505.91

项目	金额
提取水利基金	14,505.91
可用于资金平衡的土地相关收益	**116,047.28**

③以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	153,930.51
上缴省级出让金	4,617.92
新增建设土地有偿使用费	798.69
提取国有土地收益金	3,078.61
提取农业开发基金	513.45
提取廉租房基金	4,617.92
提取教育基金	14,030.39
提取水利基金	14,030.39
可用于资金平衡的土地相关收益	**112,243.14**

3、本息覆盖倍数测算

①以扶沟县 2022 年 GDP 预计增速 7.00%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,080.00	1,080.00	119,952.19
第 2 年		2,655.00	2,655.00	
第 3 年		3,150.00	3,150.00	

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第4年		3,150.00	3,150.00	
第5年	24,000.00	3,150.00	27,150.00	
第6年	35,000.00	2,070.00	37,070.00	
第7年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	**70,000.00**	**15,750.00**	**85,750.00**	**119,952.19**
本息覆盖倍数	**1.40**			

②以扶沟县2022年GDP预计增速7.00%的90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,080.00	1,080.00	116,047.28
第2年		2,655.00	2,655.00	
第3年		3,150.00	3,150.00	
第4年		3,150.00	3,150.00	
第5年	24,000.00	3,150.00	27,150.00	
第6年	35,000.00	2,070.00	37,070.00	
第7年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	**70,000.00**	**15,750.00**	**85,750.00**	**116,047.28**
本息覆盖倍数	**1.35**			

③以扶沟县2022年GDP预计增速7.00%的80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,080.00	1,080.00	112,243.14
第2年		2,655.00	2,655.00	
第3年		3,150.00	3,150.00	
第4年		3,150.00	3,150.00	
第5年	24,000.00	3,150.00	27,150.00	
第6年	35,000.00	2,070.00	37,070.00	
第7年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	**70,000.00**	**15,750.00**	**85,750.00**	**112,243.14**
本息覆盖倍数	**1.31**			

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的扶沟县丁庄棚户区改造建设项目，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供扶沟县丁庄棚户区改造建设项目申请专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。

统一社会信用代码

91410100MA4D9X521C

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南大易会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　付鑫

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

成立日期　2010年04月30日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州市二七区嵩山南路262号1号楼1409

登记机关

2020 年 01 月 03 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南大易会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：付鑫

经营场所：郑州市二七区嵩山南路262号1号楼1409

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010079

批准执业文号：豫财会〔2010〕28号

批准执业日期：2010-4-9

证书序号：0002266

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2017 年 11 月 3 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

此页复印无效

姓名 Full name	付鑫
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1947-08-15
工作单位 Working unit	河南天易会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	410103194708151314

证书编号：410000460010
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 11 月 20 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

此页复印无效

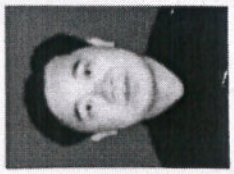
姓名 Full name 张清国

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1952-08-14

工作单位 Working unit 河南大易会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 412325195208140016



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，经替有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

5

证书编号：411300090001

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：2006 年 /y 05 月 /m 26 日 /d

Date of Issuance

6

河南省注册会计师协会
关于延长2020年度注册会计师年检合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《注册会计师任职资格检查办法》和《财政部、人力资源社会保障部关于开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2021〕12号）要求，2020年度河南省注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。

河南省注册会计师协会

2021年8月2日

2019年郸城县棚户区改造安置区项目

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

2019年郸城县棚户区改造安置区项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2018〕第0168号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对2019年郸城县棚户区改造安置区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2019年郸城县棚户区改造安置区项目的具体情况，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

2019 年郸城县棚户区改造安置区项目包括郸城县城北城中村改造安置区项目、郸城县新城城中村改造安置区项目、郸城县新城丁老家社区城中村改造安置区项目，合计使用棚改专项债券资金 42.05 亿元，期限五年期。假设债券票面利率 4.5%，根据鹏元研究:“地方债规模出现缩水发行利率上行自始至终”2017 年地方债发行利率在2.9%-4.8%之间，波动幅度明显大于2016年的2.3%-3.6%之间，整体平均利率（注：算术平均值）为3.97%，比 2016 年全年 2.93%的平均利率上行 104BP。从各季度来看，2017 年第一季度整体平均利率（注：算术平均值）为3.55%，第二季度为3.98%，第三季度为3.94%，第四季度为4.12%，呈现出波浪前进特征；根据中国新闻网“中新社北京4月18日电”2018第一季度，中国湖北、新疆等 10 个省份发行地方政府债券合计 2195 亿元(人民币，下同)，一般债券、专项债券分别发行 1426 亿元、769 亿元，平均发行利率 4.15%，发行利率呈现上涨趋势，故假设债券票面利率4.5%。期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金，自发行之日起五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	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		150,000.00		150,000.00	6,750.00	6,750.00
第二年	150,000.00	150,000.00		300,000.00	13,500.00	13,500.00
第三年	300,000.00	120,500.00		420,500.00	18,922.50	18,922.50
第四年	420,500.00			420,500.00	18,922.50	18,922.50
第五年	420,500.00		150,000.00	270,500.00	18,922.50	168,922.50
第六年	270,500.00		150,000.00	120,500.00	12,172.50	162,172.50
第七年	120,500.00		120,500.00		5,422.50	125,922.50
合计		420,500.00	420,500.00		94,612.50	515,112.50

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

周口市 2015-2017 年全区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9%、8.2%和 7.9%，近三年平均增速 8.37%，2018 年 GDP 目标增速为 8%〔根据周口市人民政府 2015-2017 年工作报告可以看出，周口市全市 2015-2017 年生产总值（GDP）同比增速分别为 9%、8.2%和 7.9%，近三年平均增速 8.37%，根据周口市人民政府工作 2017 年年度工作报告，预期 2018 年 GDP 目标增速为 8%，周口市 2015-2017 年生产总值（GDP）增速呈现下降趋势，故此次预测按照 8%计算土地价格的增长，即增速 8%〕。此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8%。

2、出让产生的净现金流入

假设 2019 年郸城县棚户区改造安置区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，且全部土地在一年内出售完毕，分别以 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年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情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 80%
郸城县城北城中村改造安置区项目	385,747.22	375,468.73	365,417.79
郸城县新城城中村改造安置区项目	409,870.88	398,939.44	388,250.02
郸城县新城丁老家社区城中村改造安置区	72,389.49	70,451.74	68,556.89
合计	868,007.59	844,859.91	822,224.70

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2019 年郸城县棚户区改造安置区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 2017-2018 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 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.69；按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.64；按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60。

表 1：按 2018 周口市年 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		6,750.00	6,750.00	
第二年		13,500.00	13,500.00	
第三年		18,922.50	18,922.50	
第四年		18,922.50	18,922.50	
第五年	150,000.00	18,922.50	168,922.50	868,007.59
第六年	150,000.00	12,172.50	162,172.50	
第七年	120,500.00	5,422.50	125,922.50	
合计	420,500.00	94,612.50	515,112.50	868,007.59
本息覆盖倍数	1.69			

表 2：按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		6,750.00	6,750.00	
第二年		13,500.00	13,500.00	
第三年		18,922.50	18,922.50	
第四年		18,922.50	18,922.50	
第五年	150,000.00	18,922.50	168,922.50	844,859.91
第六年	150,000.00	12,172.50	162,172.50	
第七年	120,500.00	5,422.50	125,922.50	
合计	420,500.00	94,612.50	515,112.50	844,859.91
本息覆盖倍数	1.64			

表 3：按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		6,750.00	6,750.00	
第二年		13,500.00	13,500.00	
第三年		18,922.50	18,922.50	
第四年		18,922.50	18,922.50	
第五年	150,000.00	18,922.50	168,922.50	822,224.70
第六年	150,000.00	12,172.50	162,172.50	
第七年	120,500.00	5,422.50	125,922.50	
合计	420,500.00	94,612.50	515,112.50	822,224.70
本息覆盖倍数	1.60			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并

根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2019 年郸城县棚户区改造安置区项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为 2019 年郸城县棚户区改造安置区项目提供足够的资金支持，保证 2019 年郸城县棚户区改造安置区项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足 2019 年郸城县棚户区改造安置区项目还本付息要求，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本次 2019 年郸城县棚户区改造安置区项目融资之目的使用，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：卞永军

中国注册会计师：魏新

中国　郑州

二〇一八年十一月三十日

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。周口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，周口市未来面临大发展的好形式。周口市经济和社会发展“十三五规划”加快城镇化建设步伐，以建设周口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。

郸城县城北城中村改造安置区项目、郸城县新城城中村改造安置区项目、郸城县新城丁老家社区城中村改造安置区项目征收范围内教育设施、基础设施落后、村内的学校、幼儿园、文化设施、商店等公共设施和给排水、供电、供气等基础设施配套极不完善，乱搭乱建、私拉乱扯电线现象普遍，环卫设施落后、休闲娱乐设施缺乏，给村民的生产、生活带来极大不便；与建成区整体形象不符，拆迁区域周边已建成医院、学校、文化活动中心、公园、生态廊道等基础设施，随着城市的发展，对郸城县建成区的总体城市形象提出了更高的要求，拆迁区域内分布的零星村庄由于基础设施、消防设施等于周边环境不配套，同时存在生活隐患，该项目位于郸城县城市建成范围内，地理位置优越，但由于基础设施配套不到位，

环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，棚户区改造刻不容缓。

二、项目概况

（一）郸城县城北城中村改造安置区项目

1、项目审批情况

2018 年 9 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 2019 年城市棚户区改造安置区项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号）将郸城县城北城中村改造安置区项目列入国家棚改计划。

2018 年 6 月 22 日，郸城县城市管理局颁发地字第郸城规用 00238 号建设用地规划许可证，同意郸城县城北城中村改造安置区项目的建设用地规划许可，规划用地面积 326,065.00 ㎡。

2018 年 4 月 26 日，郸城县国土资源局下发《关于郸城县城北城中村改造安置区建设项目用地预审的意见》（郸国土资发〔2018〕62 号）郸城县城北城中村改造安置区建设项目用地符合国家土地供应政策。

2018 年 4 月 26 日，郸城县环境保护局下发《关于郸城县城北城中村改造安置区项目环境影响报告表的批复》（周郸环审〔2018〕15 号）同意郸城县城北城中村改造安置区项目的施工建设，该项目符合现行国家产业政策和环保要求。

2018 年 7 月 24 日，郸城县发展和改革委员会下发《关于郸城县城北城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（郸发改投资〔2018〕78 号）同意郸城县住房和城乡建设局 《关于呈报郸城县城北城中村改造安置区项目可行性研究报告的请示》（郸住房〔2018〕7 号）。

2、项目拆迁范围及规模

郸城县城北城中村改造安置区项目主要用于征收:郸城县王楼、罗庄、刘双庙、松树庄、道北新村、晋岗等县城建成区内居民 2,382 户，征收住宅面积 425,000 ㎡，征收土地面积 2,650 亩，扣除绿化、道路、市政设施等公益性用地 210 亩，剩余 2,440 亩的土地收益用于项目还款来源，其中住宅用地 1,850 亩、商业用地 590 亩。

3、项目建设概况

（1）项目位置

郸城县城北城中村改造安置区项目位于建业大道以南，府东路以东，金丹大道以北，文化路以西区域。

（2）项目改造内容与规模

郸城县城北城中村改造安置区项目安置区占地面积326,065㎡(489.1亩)，总建筑面积762,862㎡，其中:住宅面积504,720 ㎡，配套服务用房82,197㎡，地下车库175,945㎡。停车位5,027个，配套基础设施道路面积138,577.63 ㎡,绿化面积114,122.75㎡；新建安置房4,206套。

4、项目建设工期

郸城县城北城中村改造安置区项目建设期为36个月。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

郸城县城北城中村改造安置区项目总投资234,619.27万元，其中：工程建设费164,765.88万元，预备费10,315.72万元，拆迁补偿费用22,445.00万元,安置区土地取得费14,672.93万元，其他费用22,419.75元。

（2）资金筹措方式

郸城县城北城中村改造安置区项目资金筹措方式为资本金与分期使用棚改专项债券资金，其中资本金 47,119.27 万元、分期使用棚改专项债券资金 187,500万元。

（二）郸城县新城城中村改造安置区项目

1、项目审批情况

2018年9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2019年城市棚户区改造安置区项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23号）将郸城县新城城中村改造安置区项目列入国家棚改计划。

2018年6月22日，郸城县城市管理局颁发地字第郸城规用00237号建设用地

规划许可证，同意郸城县新城城中村改造安置区项目建设项目的建设用地规划许可，规划用地面积 348,842 ㎡。

2018 年 4 月 26 日，郸城县国土资源局下发《关于郸城县新城城中村改造安置区建设项目用地预审的意见》（郸国土资〔2018〕60 号）郸城县新城城中村改造安置区建设项目符合国家土地供应政策。

2018 年 4 月 26 日，郸城县环境保护局下发《关于郸城县新城城中村改造安置区项目环境影响报告表的批复》（郸环审〔2018〕18 号）同意郸城县新城城中村改造安置区项目的施工建设，该项目符合现行国家产业政策和环保要求。

2018 年 7 月 24 日，郸城县发展和改革委员会下发 《关于郸城县新城城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（郸发改投资〔2018〕79 号）同意郸城县住房和城乡建设局《关于呈报郸城县新城城中村改造安置区项目可行性研究报告的请示》（郸住房〔2018〕8 号）。

2、项目拆迁范围及规模

郸城县新城城中村改造安置区项目征收范围为郸城县前罗堂、小张庄、张店、前张大楼、响盘庄、后张大楼、罗堂、小罗、何庄、宋庄、闫庄、于庄、王小楼、洺南等县城建成区内居民 2,519 户，征收住宅面积 442,400 ㎡，征收土地面积 2,805 亩，扣除绿化、道路、市政设施等公益性用地 210 亩，剩余 2,595 亩的土地收益用于项目还款来源，其中：住宅用地 2,020 亩，商业用地 575 亩。

3、项目建设概况

（1）项目位置

郸城县新城城中村改造安置区项目安置区位于郸城县世纪大道以东，五里河大道以北，文化路以西、科技大道以南区域。

（2）项目改造内容与规模

郸城县新城城中村改造安置区项目占地面积 349,189 ㎡(523.78 亩)，总建筑面积 812,027.18 ㎡，其中:住宅面积 529,680 ㎡，配套服务用房 94,747.18 ㎡，地下车库 187,600 ㎡。停车位 5,360 个，配套基础设施道路面积 148,257.85 ㎡，

绿化面积 122,441.70 ㎡。新建安置房 4,414 套。

4、项目建设工期

郸城县新城城中村改造安置区项目建设期 36 个月。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

郸城县新城城中村改造安置区项目总投资 249,293.92 万元，其中：工程建设费 173,736.84 万元，预备费 10,863.26 万元，拆迁补偿费用 23,462.62 万元,安置区土地取得费 15,713.51 万元，其他费用 25,517.70 万元。

（2）资金筹措方式

郸城县新城城中村改造安置区项目资金筹措方式为资本金与分期使用棚改专项债券资金，其中资本金 50,293.92 万元、分期使用棚改专项债券资金 199,000 万元。

（三）郸城县新城丁老家社区改造安置区项目

1、项目审批情况

2018 年 9 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 2019 年城市棚户区改造安置区项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号）将郸城县新城丁老家社区改造安置区项目列入国家棚改计划。

2018 年 6 月 22 日，郸城县城市管理局颁发地字第郸城规用 00236 号建设用地规划许可证，同意郸城县新城丁老家社区改造安置区项目的建设用地规划许可，规划用地面积 59,321 ㎡。

2018 年 4 月 26 日，郸城县国土资源局下发《关于郸城县新城丁老家社区城中村改造安置区建设项目用地预审的意见》（郸国土资发〔2018〕61 号）郸城县新城丁老家社区城中村改造安置区建设项目符合国家土地供应政策。

2018 年 4 月 26 日，郸城县环境保护局下发《关于郸城县新城丁老家社区改造安置区项目环境影响报告表的批复》（周郸环审〔2018〕19 号）同意郸城县新城丁老家社区改造安置区项目的施工建设，该项目符合现行国家产业政策和环保要

求。

2018 年 7 月 24 日，郸城县发展和改革委员会下发《关于郸城县新城丁老家社区改造安置区项目可行性研究报告的批复》（郸发改投资〔2018〕77 号）同意郸城县住房和城乡建设局《关于呈报郸城县新城丁老家社区改造安置区项目可行性研究报告的请示》（郸住房〔2018〕6 号）。

2、项目拆迁范围及规模

郸城县新城丁老家社区改造安置区项目征收范围为郸城县丁老家、小丁庄等县城建成区内居民 426 户，征收面积 76,240 ㎡，征收土地面积 500 亩，扣除绿化、道路、市政设施等公益性用地 40 亩，剩余 460 亩的土地收益用于项目还款来源，其中：住宅用地 360 亩，商业用地 100 亩。

3、项目建设概况

（1）项目位置

郸城县新城丁老家社区改造安置区项目安置区位于育新路以东，城南大道以北，文化路以西区域。

（2）项目改造内容与规模

郸城县新城丁老家社区改造安置区项目安置区占地面积 59,321 ㎡(88.98 亩)，总建筑面积 136,827.80 ㎡。其中:住宅面积 90,720 ㎡、配套服务用房 16,057.80 ㎡，地下车库 30,050 ㎡。停车位 917 个，配套基础设施道路面积 25,211.43 ㎡,绿化面积 20,762.35 ㎡。新建安置房 756 套。

4、项目建设工期

郸城县新城丁老家社区改造安置区项目建设期 36 个月。

5、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

郸城县新城丁老家社区改造安置区项目总投资 42,574.67 万元，其中：工程建设费 29,604.02 万元，预备费 1,519.32 万元，拆迁补偿费用 4,023.11 万元,安置区土地取得费 2,669.45 万元，其他费用 4,758.77 万元。

（2）资金筹措方式

郸城县新城丁老家社区改造安置区项目资金筹措方式为资本金与分期使用棚改专项债券资金，其中资本金8,574.67万元、分期使用棚改专项债券资金34,000万元。

（四）资金平衡

根据河南省财政厅《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《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《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）、棚户区改造安置区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

单位名称：郸城县住房和城乡建设局

单位住所：郸城县洺河北街中段

负责人：刘振民

三、发行项目收益与融资自求平衡专项债券优势

目前财政部推行试点土地债、交通债和棚改债，从地方政府债务管理制度上来讲是新的突破，为以后扩大地方政府债券的种类，奠定了一个良好的基础，是地方政府债务制度管理上的一个创新。一般来说，发行项目收益与融资自求平衡专项债券有如下优势：

第一，符合政策导向，是当下政府投融资改革的倡导领域、创新领域

2015 年 4 月 2 日，财政部《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号），明确地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。规范地方政府专项债券发行管理，包括债券形式、发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行监督等。

2017 年 8 月 2 日，财政部发布《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），鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年 2 月 24 日，财政部发布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），鼓励地方按照（财预〔2017〕89 号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

第二，简单高效，时间可控，风险低，成本低。

专项债也需要相关领域的专业机构协助政府开展准备工作，但相较于 PPP 模式，发行专项债完全由政府主导，省去了两评一案、资格预审、公开招标、确认谈判等过程，程序相对简单，可节省大量时间。另外，发行专项债不会涉及复杂的合同体系，履约风险较低。从回报率角度来看，2015 年、2016 年、2017 年国内 PPP 成交项目年度平均回报率分别为 8.03%、6.62%、6.44%，虽然逐年呈下降趋势，但仍远高于人民银行 5 年期以上长期贷款利率 4.9%。湖北省本级收费公路专项债券（一期）中标利率为 4.71%，深圳轨道交通 14 号线首期 20 亿元专项债券中标利率仅为 3.82%，云南省昆明市土地储备专项债券(二期)中标利率 4.24%，长沙市轨道交通 5 号线专项债券预期利率约为 4.5%，可见相较于 PPP 模式，发行专项债券成本更低，从而减轻地方政府财政补贴压力。

第三，符合项目收益与融资自求平衡的要求，不额外增加政府负担。

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如棚改领域专项债来源于土地出让及相关配套开发收入，并不会额外增加政府负担。

四、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

2019 年郸城县棚户区改造安置区项目收益及现金流入预测以郸城县城北城中村改造安置区项目、郸城县新城城中村改造安置区项目、郸城县新城丁老家社区改造安置区项目为基础，结合项目的建设期、2017-2018 年项目周边地块成交情况、GDP 的增速、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、土地开发成本、各项税费等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别以 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、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、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、对郸城县人民政府有影响的法律法规无重大变化；

4、郸城县人民政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

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及不可预见因素对周口市郸城县人民政府造成的重大不利影响；

7、郸城县人民政府所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、郸城县人民政府能够正常运营、组织结构不发生重大变化。

9、郸城县人民政府经营运作未受到诸如能源、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。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	DC2018-18	住宅兼容商用	校园路与公园东路交叉口	2018 年 9 月 5 日	29.62	4,150.00	140.11
2	DC2018-15	住宅兼容商用	一高对面	2018 年 8 月 30 日	50.18	7,025.00	140.01
3	DC2017-19	住宅兼容商用	迎宾大道与惠民路叉口西北角	2017 年 12 月 15 日	55.36	8,337.00	150.60
平均地价							143.57

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。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为2018年周口市GDP目标增速8%。现预测项目出让区土地价格如下：

2019年郸城县棚户区改造安置区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
平均地价（万元/亩）	143.57	155.06	167.46	180.86	195.33

2、土地出让收入预测

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。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2018年周口市GDP目标增速8%的100%、90%和80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
郸城县城北城中村改造安置区项目	350,315.22	378,340.44	408,607.67	441,296.29	476,599.99
郸城县新城城中村改造安置区项目	372,568.85	402,374.36	434,564.31	469,329.45	506,875.81
郸城县新城丁老家社区改造安置区项目	66,043.03	71,326.48	77,032.59	83,195.20	89,850.82
土地出让收入	788,927.10	852,041.28	920,204.57	993,820.94	1,073,326.62

测算表二：预计土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%的90%，即增速7.2%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
郸城县城北城中村改造安置区项目	350,315.22	375,537.92	402,576.65	431,562.17	462,634.64

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
郸城县新城城中村改造安置区项目	372,568.85	399,393.81	428,150.16	458,976.98	492,023.32
郸城县新城丁老家社区改造安置区项目	66,043.03	70,798.13	75,895.60	81,360.08	87,218.01
土地出让收入	788,927.10	845,729.86	906,622.41	971,899.23	1,041,875.97

测算表三：预计土地价格增长为 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 80%，即增速 6.4%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
郸城县城北城中村改造安置区项目	350,315.22	372,735.40	396,590.46	421,972.25	448,978.48
郸城县新城城中村改造安置区项目	372,568.85	396,413.26	421,783.71	448,777.87	477,499.65
郸城县新城丁老家社区改造安置区项目	66,043.03	70,269.79	74,767.05	79,552.15	84,643.48
土地出让收入	788,927.10	839,418.45	893,141.22	950,302.27	1,011,121.61

3、土地出让收益预测

测算表四：预计土地价格增长为 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%

测算表——郸城县城北城中村改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	476,599.99
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	14,298.00
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	9,532.00
4	农业开发基金（按 9 元/㎡计取）	万元	1,464.01
5	新增建设用地有偿使用费（按 10 元/㎡计取）	万元	1,626.67

6	保障性安居工程资金(土地出让收入的3%)	万元	14,298.00
7	土地征拆成本	万元	22,445.00
8	安置区建设投资	万元	164,765.88
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	248,170.43
10	提取教育资金（土地出让净收益10%）	万元	24,817.04
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益10%)	万元	24,817.04
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	385,747.22

测算表——郸城县新城城中村改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	506,875.81
2	上解省财政费用(土地出让收入的3%)	万元	15,206.27
3	国有土地收益基金（土地出让收入的2%）	万元	10,137.52
4	农业开发基金（按9元/㎡计取）	万元	1,557.01
5	新增建设用地有偿使用费（按10元/㎡计取）	万元	1,730.01
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的3%)	万元	15,206.27
7	土地征拆成本	万元	23,462.62
8	安置区建设投资	万元	173,736.84
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	265,839.27
10	提取教育资金（土地出让净收益10%）	万元	26,583.93
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益10%)	万元	26,583.93
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	409,870.88

测算表——郸城县新城丁老家社区改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	89,850.82
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	2,695.52
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	1,797.02
4	农业开发基金（按 9 元/㎡计取）	万元	276.00
5	新增建设用地有偿使用费（按 10 元/㎡计取）	万元	306.67
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的 3%)	万元	2,695.52
7	土地征拆成本	万元	4,023.11
8	安置区建设投资	万元	29,604.02
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	48,452.95
10	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	4,845.30
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益 10%)	万元	4,845.30
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	72,389.49

测算表五：预计土地价格增速为 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 90%，即增速 7.2%

测算表——郸城县城北城中村改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	462,634.64
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	13,879.04
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	9,252.69
4	农业开发基金（按 9 元/㎡计取）	万元	1,464.01
5	新增建设用地有偿使用费（按 10 元/㎡计取）	万元	1,626.67
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的 3%)	万元	13,879.04

7	土地征拆成本	万元	22,445.00
8	安置区建设投资	万元	164,765.88
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	235,322.31
10	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	23,532.23
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益 10%）	万元	23,532.23
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	375,468.73

测算表——郸城县新城城中村改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	492,023.32
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	14,760.70
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	9,840.47
4	农业开发基金（按 9 元/㎡计取）	万元	1,557.01
5	新增建设用地有偿使用费（按 10 元/㎡计取）	万元	1,730.01
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的 3%)	万元	14,760.70
7	土地征拆成本	万元	23,462.62
8	安置区建设投资	万元	173,736.84
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	252,174.98
10	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	25,217.50
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益 10%）	万元	25,217.50
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	398,939.44

测算表——郸城县新城丁老家社区改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	87,218.01
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	2,616.54
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	1,744.36
4	农业开发基金（按 9 元/㎡计取）	万元	276.00
5	新增建设用地有偿使用费（按 10 元/㎡计取）	万元	306.67
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的 3%)	万元	2,616.54
7	土地征拆成本	万元	4,023.11
8	安置区建设投资	万元	29,604.02
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	46,030.77
10	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	4,603.08
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益 10%）	万元	4,603.08
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	70,451.74

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 80%，即增速 6.4%

测算表——郸城县城北城中村改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	448,978.48
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	13,469.35
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	8,979.57
4	农业开发基金（按 9 元/㎡计取）	万元	1,464.01
5	新增建设用地有偿使用费（按 10 元/㎡计取）	万元	1,626.67
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的 3%)	万元	13,469.35

序号	项目	单位	第五年
7	土地征拆成本	万元	22,445.00
8	安置区建设投资	万元	164,765.88
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	222,758.63
10	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	22,275.86
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益 10%)	万元	22,275.86
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	365,417.79

测算表——郸城县新城城中村改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	477,499.65
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	14,324.99
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	9,549.99
4	农业开发基金（按 9 元/㎡计取）	万元	1,557.01
5	新增建设用地有偿使用费（按 10 元/㎡计取）	万元	1,730.01
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的 3%)	万元	14,324.99
7	土地征拆成本	万元	23,462.62
8	安置区建设投资	万元	173,736.84
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	238,813.20
10	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	23,881.32
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益 10%)	万元	23,881.32
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	388,250.02

测算表——郸城县新城丁老家社区改造安置区项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	84,643.48
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	2,539.30
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	1,692.87
4	农业开发基金（按 9 元/㎡计取）	万元	276.00
5	新增建设用地有偿使用费（按 10 元/㎡计取）	万元	306.67
6	保障性安居工程资金(土地出让收入的 3%)	万元	2,539.30
7	土地征拆成本	万元	4,023.11
8	安置区建设投资	万元	29,604.02
9	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	43,662.20
10	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	4,366.22
11	提取农田水利建设资金(土地出让净收益 10%）	万元	4,366.22
12	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-7-10-11）	万元	68,556.89

根据上述测算，在债券存续期内，在按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 1,073,326.62 万元；

同理计算，在按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 90%即 7.2%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 1,041,875.97 万元；

同理计算，在按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 80%即 6.4%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入 1,011,121.61 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.5%的情况下，预计 2019 年郸城县棚户区改造安置区项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。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，因此在假设融资成本 4.5%的情况下，预测

该项目土地挂牌出让分别以 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格增长，实现销售时的现金流净流入情况。

在 2019 年郸城县棚户区改造安置区项目土地挂牌出让分别以 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1-1)

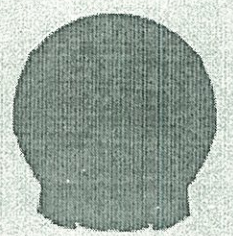
名　　称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类　　型	非公司私营企业
营业场所	郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负 责 人	胡卫升
成立日期	2014年06月06日
营业期限	2014年06月06日至2033年06月05日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关　郑州市工商行政管理局

2014 年 06 月 06 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



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

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。

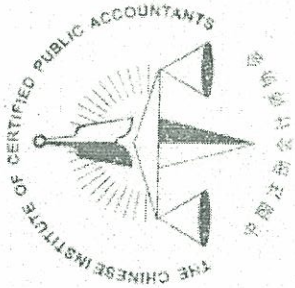
3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

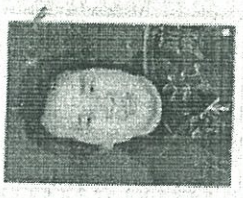
4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一四年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制





姓　名 Full name 卞永超

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-04-20

工作单位 Working unit 河南分所

身份证号码 Identity card No. 412924740420425

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：No. of Certificate 410000130010

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 1998 年 03 月 24 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

河南中正 会计师事务所
CPAs

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

2018 年 4 月 16 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特普)河南分所 会计师事务所
CPAs

河南省注册会计师协会 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 日
/y /m /d

12

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161590

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAcctPrint?id=596814386660113427#4134577649

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年检专用章

2018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
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAcctPrint?id=596814386660113427#4134577649

5

项城市郑韩棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字[2022]000010号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranc

TYQCPA

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

BEIJINGTIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环279号

No. 279, Xisanhuan, ZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）：(0371)63682063

传真（Fax）：(0371)69509112

邮政编码(PostalCode)：450003

项城市郑韩棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

2018-2027年度

天圆全豫专审字[2022]000010号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市郑韩棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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。

经专项审核，我们认为，项城市郑韩棚户区改造项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市GDP 目标增速 8.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了项城市郑韩棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资211466万元。其中：工程费用161667.79万元，工程建设其它费用25871.27万元，基本预备费17451万元，建设期利息6475.94万元。其中：

（1）项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

总投资55782万元。其中：工程费用41961.58万元，工程建设其它费用6692.71万元，基本预备费1249.03万元，建设期利息5878.68万元。

拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金12082万元，棚改贷款25000万元，计划申请使用债券资金总额18700万元，已于2019年使用债券资金1000万元、2020年使用债券资金2100万元、2021年使用债券资金1100万元，2022年计划申请使用债券资金14500万元，本次申请使用5000万元。

（2）项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

总投资115702万元。其中：工程费用88909.27万元，工程建设其它费用14340.26万元，基本预备费12053.73万元，建设期利息398.74万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金28902万元，计划申请使用债券资金总额86800万元，已于2019年使用债券资金1600万元、2020年使用债券资金3000万元、2021年使用债券资金9000万元，2022年计划申请使用债券资金73200万元，本次申请使用5000万元。

（3）项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

总投资39982万元。其中：工程费用30796.94万元，工程建设其它费用4838.30万元，基本预备费4148.24万元，建设期利息198.52万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金8182万元，计划申请使用债券资金总额31800万元，已于2019年使用债券资金1000万元、2020年使用债券资金900万元、2021年使用债券资金1100万元，2022年计划申请使用债券资金28800万元，本次申请使用5000万元。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A区	B区	C区	合计	备注
一	项目拆迁规模						
1.1	拆迁建筑面积	㎡	192801	389219	145505	727525	
其中	住宅面积	㎡	183481	370404	138471	692356	
	其他附属物面积	㎡	9320	18815	7034	35169	
1.2	拆迁户数	户	693	1399	523	2615	
二	建设规模及内容						
2.1	建设用地面积	㎡	51438	113322	37095	201855	
2.2	折合（亩）	亩	77.16	169.98	55.64	302.78	
2.3	总建筑面积（㎡）	㎡	174025	357790	124020	655835	
其中	住宅	㎡	113634	238320	90630	442584	
	配套社区用房	㎡	710	5559	600	6869	
	幼儿园	㎡	24529	35492	9561	69582	
	配套商业	㎡	35152	78419	23229	136800	
	地下车库	㎡	954	1926	720	3600	
2.4	居住总户数	户	2.7	2.47	2.7		
2.5	建筑容积率		35.5	36.5	36.5		
2.6	绿化率	%	1004	2240	664	3908	
2.7	停车位	个					
三	经济指标						
3.1	项目总投资	万元	55782	115702	39982	211466	

其中	财政资金	万元	12082	28902	8182	49166	
	申请棚改专项债券	万元	11700	86800	31800	130300	
	申请棚改贷款	万元	32000			32000	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期			

2. 建设资金来源情况

本次申请专项债券将全部用于项城市郑韩棚户区改造项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《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）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

3. 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金49166万元，占总投资的23.25%。本项目申请专项债券及申请棚改贷款35000万元，不存在隐形债务，除此外无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比23.25%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4. 项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市住房和城乡建设局，项城市住房和城乡建设局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市住房和城乡建设局。项目运营期内，项城市住房和城乡建设局负责

将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

6. 应付本息情况

（1）贷款资金：项城市郑韩棚户区改造项目2021年申请棚改贷款25,000.00万元，利率7.5%，期限3年，按季度支付利息，分期还本，其中：2022年下半年还本1,250.00万元，2023年上半年还本1,250.00万元，2023年下半年还本22,500.00万元。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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年						
2020 年						
2021 年		25,000.00		25,000.00		
2022 年	25,000.00		1,250.00	23,750.00	1,851.56	3,101.56
2023 年	23,750.00		23,750.00		1,757.81	25,507.81
2024 年						
2025 年						
合计		25,000.00	25,000.00		3,609.38	28,609.38

（2）专项债券资金：项城市郑韩棚户区改造项目拟申请使用债券资金137,300.00万元，2019年已申请使用专项债券3,600.00万元，利率 3.33%；2020年已申请使用专项债券 6,000.00万元，利率 3.34%；2021年使用专项债券11,200.00万元，利率 3.5%；2022年申请使用专项债券116,500.00万元；利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计167,073.90万元。五年期间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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		3,600.00	0.00	3,600.00	0.00	0.00
2020 年	3,600.00	6,000.00	0.00	9,600.00	119.88	119.88
2021 年	9,600.00	11,200.00	0.00	20,800.00	320.28	320.28
2022 年	20,800.00	116,500.00	0.00	137,300.00	712.28	712.28
2023 年	137,300.00	0.00	0.00	137,300.00	5,954.78	5,954.78
2024 年	137,300.00	0.00	3,600.00	133,700.00	5,954.78	9,554.78
2025 年	133,700.00	0.00	6,000.00	127,700.00	5,834.90	11,834.90
2026 年	127,700.00	0.00	11,200.00	116,500.00	5,634.50	16,834.50
2027 年	116,500.00	0.00	116,500.00	0.00	5,242.50	121,742.50
合计		137,300.00	137,300.00	0.00	29,773.90	167,073.90

7. 销售产生的净现金流入

（1） 基本假设条件及依据

项城市郑韩棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018年项城市出让城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.5%、8.5%和8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018年 GDP目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与2018年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.5%。

（2） 销售产生的净现金流入

假设项城市郑韩棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018 年GDP 目标增速 8.5%的 100%	按2018 年GDP 目标增速 8.5%的 90%	按2018 年GDP 目标增速 8.5%的 80%
项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）	75,448.89	72,016.69	68,584.49

项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）	150,225.33	143,391.52	136,557.72
项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）	57,212.05	54,609.45	52,006.85
合计	282,886.27	270,017.66	257,149.06

8. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目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由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市郑韩棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 8.5% 的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45; 按2018 年 GDP 目标增速 8.5%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38;按2018年 GDP 目标增速 8.5%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.31。

表1:按2018 年 GDP 目标增速 8.5%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	23,750.00	7,712.59	31,462.59	282,886.27
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	116,500.00	5,242.50	121,742.50	

合计	162,300.00	33,383.28	195,683.28	282,886.27
本息覆盖倍数				1.45

表2:按2018 年GDP 目标增速 8.5%的90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	23,750.00	7,712.59	31,462.59	270,017.66
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	116,500.00	5,242.50	121,742.50	
合计	162,300.00	33,383.28	195,683.28	270,017.66
本息覆盖倍数				1.38

表3:按2018 年GDP 目标增速 8.5%的80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	23,750.00	7,712.59	31,462.59	257,149.06
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	116,500.00	5,242.50	121,742.50	
合计	162,300.00	33,383.28	195,683.28	257,149.06
本息覆盖倍数				1.31

基于财政部对地方政府发行项自收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项城市郑韩棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年二月二十二日

统一社会信用代码

91410100MA44B3EX5M

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　杨英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；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　2017年08月22日

营业期限　长期

营业场所　郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

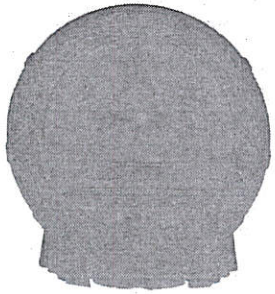
登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年10 月28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经营场所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日

证书序号：5003340

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

二〇一九年十二月四日

中华人民共和国财政部制

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.

2021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.

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

河南明泰 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 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

协会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 杨英
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-04-08
工作单位 Working unit 河南振兴会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410801198204086527

http://iacr.mof.gov.cn/pccrpweb/pccr/search.PrintPur=6426406416961543411059965463d

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

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.

2020年3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.

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月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

河南省注册会计师协会

事务所
CPAs

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

2018 年/y 10 月/m 18 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2018 年/y 10 月/m 18 日/d

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、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 王建辉
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-02-16
工作单位 Working unit 河南恒信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410224198002161065

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

河南省注册会计师协会
河南恒信

事务所
CPAs

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

2018 年/y 7 月/m 27 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南省注册会计师协会
河南明泰

事务所
CPAs

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

2018 年/y 7 月/m 27 日/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

事务所
CPAs

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

年/y 月/m 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年/y 月/m 日/d

项城市产业集聚区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字[2022]000009 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

TYQCPA

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环279号

No. 279, Xisanhuan, ZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）：(0371)69509112

邮政编码(PostalCode):450003

项城市产业集聚区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

2018-2026年度

天圆全豫专审字[2022]000009号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市产业集聚区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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。

经专项审核，我们认为，项城市产业集聚区棚户区改造项目现金流入预测表（分别以2018年项城市GDP目标增速8.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了项城市产业集聚区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资 203352 万元。其中:工程费用 157810.98 万元，工程建设其它费用 25000.59 万元，基本预备费 19673.83 万元，建设期利息 866.60 万元。其中:

（1）项城市产业集聚区棚改项目(A 区)

总投资 110788 万元。其中:工程费用 86025.26 万元，工程建设其它费用 13621.12 万元，基本预备费 10708.32 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年计划申请使用债券资金 81600 万元,本次申请使用 3000 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

（2）项城市产业集聚区棚改项目(B 区)

总投资 92564 万元。其中:工程费用 71785.72 万元，工程建设其它费用 11379.47 万元，基本预备费 8965.51 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年计划申请使用债券资金 68900 万元，本次申请使用 3000 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	合计	备注
一	**项目拆迁规模**					
1.1	拆迁建筑面积	㎡	318047	265703	583750	
其中	住宅面积	㎡	307871	257199	565070	
	其他附属物面积	㎡	10176	8504	18680	
1.2	拆迁户数	户	1272	1063	2335	
二	**建设规模及内容**					
2.1	建设用地面积	㎡	108967	91033	200000	
2.2	折合（亩）	亩	163.45	136.55	300	

2.3	总建筑面积（㎡）	㎡	343245	286755	630000	
其中	住宅	㎡	228830	191170	420000	
	配套社区用房	㎡	650	910	1560	
	幼儿园	㎡	3300		3300	
	配套商业	㎡	34188	30952	65140	
	地下车库	㎡	76277	63723	140000	
2.4	居住总户数	户	1907	1593	3500	
2.5	建筑容积率		2.45	2.45		
2.6	绿化率	%	36.5	36.5		
2.7	停车位	个	2180	1820	4000	
三	**经济指标**					
3.1	项目总投资	万元	110788	92564	203352	
其中	资本金	万元	24188	18664	42852	
	申请棚改专项债券	万元	86600	73900	160500	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期		

2.建设资金来源情况

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年计划申请使用债券资 150500 万元，本次申请使用 6000 万元。剩余资金 42852 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
专项债券（万元）	6000	4000	0	150500	160500
财政资金（万元）	2000	2000	1000	37852	42852
总投资（万元）	8000	6000	1000	188352	203352

其中：

（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

A 区总投资 110788 万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年计划申请使用债券资金 81600 万元，本次申请使用 3000 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		81600	86600
财政资金（万元）	1000	1000	500	21688	24188
总投资（万元）	4000	3000	500	103288	110788

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

B 区投资 92564 万元。拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年计划申请使用债券资金 68900 万元，本次申请使用 3000 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		68900	73900
财政资金（万元）	1000	1000	500	16164	18664
总投资（万元）	4000	3000	500	85064	92564

3.项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 42852 万元，占总投资的 21.07%。除专项债券外，本项

目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 21.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4.项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市住房和城乡建设局，项城市住房和城乡建设局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市住房和城乡建设局。项目运营期内，项城市住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

6.应付本息情况

项城市政府拟就项城市产业集聚区棚改项目（A 区）、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）申请使用专项债券 160,500.00 万元，其中 2019 年已申请使用专项债券 6,000.00 万元，利率 3.33%；2020 年已申请使用专项债券 4,000.00 万元，利率 3.34%；2021 年申请使用专项债券 0.00 万元；2022 年申请使用专项债券 150,500.00 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 196,029.50 万元。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	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		6,000.00		6,000.00		
2020 年	6,000.00	4,000.00		10,000.00	199.80	199.80

2021 年	10,000.00			10,000.00	333.40	333.40
2022 年	10,000.00	150,500.00		160,500.00	333.40	333.40
2023 年	160,500.00			160,500.00	7,105.90	7,105.90
2024 年	160,500.00		6,000.00	154,500.00	7,105.90	13,105.90
2025 年	154,500.00		4,000.00	150,500.00	6,906.10	10,906.10
2026 年	150,500.00			150,500.00	6,772.50	6,772.50
2027 年	150,500.00		150,500.00		6,772.50	157,272.50
合计		160,500.00	160,500.00		35,529.50	196,029.50

7.销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

项城市产业集聚区棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018年项城市出让城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.5%、8.5%和8.5%，近三年平均增速8.83%，2018年GDP目标增速为8.5%，此次预测按照近三年平均增速与2018年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速8.5%。

（2）销售产生的净现金流入

假设项城市产业集聚区棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以2018年GDP目标增速(8.5%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP目标增速8.5%的100%	按2018年GDP目标增速8.5%的90%	按2018年GDP目标增速8.5%的80%
项城市产业集聚区棚改项目（A区）	149,483.62	142,444.08	136,284.48
项城市产业集聚区棚改项目（B区）	124,926.02	119,042.95	113,895.27

8.项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目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由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市产业集聚区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按2018年GDP目标增速8.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.40;按2018年GDP目标增速8.5%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.33;按2018年GDP目标增速8.5%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.28。

表1:按2018年GDP目标增速8.5%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	
第四年		333.40	333.40	
第五年		7,105.90	7,105.90	274,409.64
第六年	6,000.00	7,105.90	13,105.90	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	150,500.00	6,772.50	157,272.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	274,409.64
本息覆盖倍数				1.40

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	

第四年		166.70	166.70	
第五年		3,838.70	3,838.70	149,483.62
第六年	3,000.00	3,838.70	6,838.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	81,600.00	3,672.00	85,272.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	149,483.62
本息覆盖倍数				1.41

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		3,267.20	3,267.20	124,926.02
第六年	3,000.00	3,267.20	6,267.20	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	68,900.00	3,100.50	72,000.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	124,926.02
本息覆盖倍数				1.38

表 2:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	

第四年		333.40	333.40	
第五年		7,105.90	7,105.90	261,487.03
第六年	6,000.00	7,105.90	13,105.90	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	150,500.00	6,772.50	157,272.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	261,487.03
本息覆盖倍数				1.33

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		3,838.70	3,838.70	142,444.08
第六年	3,000.00	3,838.70	6,838.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	81,600.00	3,672.00	85,272.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	142,444.08
本息覆盖倍数				1.35

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		3,267.20	3,267.20	119,042.95

第六年	3,000.00	3,267.20	6,267.20	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	68,900.00	3,100.50	72,000.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	119,042.95
本息覆盖倍数				1.32

表3:按2018年GDP目标增速8.5%的80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	
第四年		333.40	333.40	
第五年		7,105.90	7,105.90	250,179.75
第六年	6,000.00	7,105.90	13,105.90	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	150,500.00	6,772.50	157,272.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	250,179.75
本息覆盖倍数				1.28

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		3,838.70	3,838.70	136,284.48
第六年	3,000.00	3,838.70	6,838.70	

第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	81,600.00	3,672.00	85,272.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	136,284.48
本息覆盖倍数				1.29

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		3,267.20	3,267.20	113,895.27
第六年	3,000.00	3,267.20	6,267.20	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	68,900.00	3,100.50	72,000.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	113,895.27
本息覆盖倍数				1.26

基于财政部对地方政府发行项自收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项城市产业集聚区棚改项目（A 区）、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	81,600.00	3,672.00	85,272.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	136,284.48
本息覆盖倍数				1.29

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		3,267.20	3,267.20	113,895.27
第六年	3,000.00	3,267.20	6,267.20	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	68,900.00	3,100.50	72,000.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	113,895.27
本息覆盖倍数				1.26

基于财政部对地方政府发行项自收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项城市产业集聚区棚改项目（A 区）、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年二月二十二日

统一社会信用代码
91410100MA44B3EX5M

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　杨英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；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　2017年08月22日

营业期限　长期

营业场所　郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

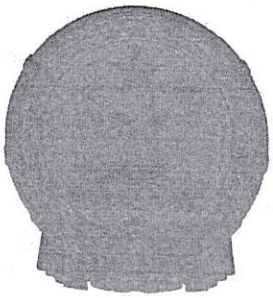
登记机关　郑州市市场监督管理局

2019 年10 月28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经营场所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日

证书序号：5003340

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

二〇一九年十二月四日

中华人民共和国财政部制

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.

2021年3月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/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

河南省注册会计师协会 河南明泰 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 13 日

12

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

协会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 28 日

13

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 杨英
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-04-08
工作单位 Working unit 河南明振会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No 410901198204085527

http://ecn.nrd.gov.cn/epos/dcd/cpaAcc/Print?id=5458404&id=1541541056094563&

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

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日
Y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
Y m d

8

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

河南省注册会计师协会 河南明泰

事务所 CPAs

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

2018 年 10 月 18 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

2018 年 10 月 18 日
y m d

12

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、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

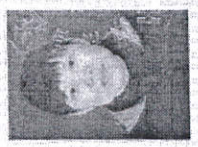
NOTES

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

13

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 王培森
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-02-16
Date of birth
工作单位 河南恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 410224199002161065
Identity card No.



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

河南省注册会计师协会 河南恒信

事务所 CPAs

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

2018 年 7 月 27 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南明泰

事务所 CPAs

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

2018 年 7 月 27 日
y m d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
y m d

11

信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0024 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

二零二零年二月

信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第0024号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《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》。

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。

经专项审核，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目项目，预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供财政系统了解信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目项目的项目收益与融资自求平衡情况之用途。由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

（一）本期债券应付本息情况

信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目项目计划申请发行棚改专项债券资金总额110,000.00万元。假设票面利率为4.50%，期限五年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。本期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	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		110,000.00		110,000.00	4.50%	4,950.00
第二年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00
第三年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00
第四年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00
第五年	110,000.00		110,000.00		4.50%	4,950.00
合计	110,000.00		110,000.00			24,750.00
本息合计				134,750.00		

（二）项目概况

1、拆迁范围及规模

信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目位于信阳市浉河区五星办事处平西区域，具体征收范围以信阳市规划管理局批准的红线图为准。总面积约 1048 亩，涉及拆迁户数 2692 户，人数 10768 人，征收房屋面积 269200 平方米。

2、安置情况

该项目采用实物安置的方式进行征收拆迁户安置。实物安置采用原地安置，需新建安置房3231套。

本项目实物安置采用原地安置的方式，安置地点位于滨河路以北、豫武小区以西、琵琶公馆以东、浙江家居广场以南。

3、建设规模及主要建设内容

（1）建设规模

该项目规划建设用地面积约240.0亩，规划总建筑面积508836.76m2，地上建筑面积387765.36m2，地下建筑面积121071.40m2，项目建成后可提供安置房3231套。

（2）建设内容

该项目主要规划建设23F框剪结构住宅楼22栋，共55个单元。

同时配建物业管理用房、公厕及老年活动中心等公共用房。同时配套建设道路及硬化、景观绿化、大门及围墙、给水工程、雨水工程、污水工程、电力工程、燃气工程、热力工程、消防工程、弱电工程等基础设施。

4、投资估算

该项目总投资约为150378.31万元，其中：工程费120598.23万元，主要为安置房的建设工程费用；工程建设其他费8640.95万元，包括安置区土地费用1728.18万元，其余工程建设其他费6912.78万元；基本预备费10339.13万元；建设期利息10800.00万元，具体投资估算明细如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分工程建设费用									
1	建筑工程	94429.24	16663.98			111093.22		508836.76		
1.1	高层住宅	69216.12	12214.61			81430.73	㎡	387765.36	2100	23F

1.2	车库及地下室	25213.12	4449.37			29662.49	㎡	121071.4	2450	
2	设备购置		512	2048		2560				
2.1	电梯		484	1936		2420	部	110	220000	
2.2	变压器		28	112		140	台	4	350000	
3	基础设施配套	2174.78	2385.11	2385.11		6945.01				
3.1	配套基础设施	1319.98	2385.11	2385.11		6090.2	㎡			
3.1.1	道路及硬化	1319.98				1319.98	㎡	73332.05	180	
3.1.2	供水工程		264	264		527.99	m	8799.85	600	
3.1.3	雨水工程		184.8	184.8		369.59	m	9239.84	400	
3.1.4	污水工程		216.21	216.21		432.42	m	9609.43	450	
3.1.5	电力工程		699.09	699.09		1398.17	m	9321.15	1500	
3.1.6	燃气工程		288	288		575.99	m	8861.44	650	
3.1.7	热力工程		531.69	531.69		1063.37	m	8861.44	1200	
3.1.8	电信工程		201.34	201.34		402.67	m	10066.84	400	
3.2	景观、绿化工程	854.81				854.81	㎡	53425.49	160	
	第一部分工程费用小计	96604.02	19561.09	4433.11		120598.23				
二	工程建设其它费用									
1	拆迁补偿费				0	0	项	1	0	本次不计
2	安置区土地费用				1728.18	1728.18	亩	240.02	72000	
3	建设项目管理费				1078.28	1078.28	建设投资（扣除本身）	134568.95	0.80%	
4	工程勘察费				602.99	602.99	第一部分工程费用	120598.23	0.50%	

5	工程设计费				2817.19	2817.19	第一部分工程费用	120598.23	2.34%	
6	工程监理费				1767.78	1767.78	第一部分工程费用	120598.23	1.47%	
7	项目前期咨询费				114.63	114.63	第一部分工程费用	120598.23	0.10%	
8	工程造价咨询服务费				271.45	271.45	第一部分工程费用	120598.23	0.23%	
9	施工图审查费				140.86	140.86	设计费	2817.19	5.00%	
10	招标代理费				69.7	69.7	第一部分工程费用	120598.23	0.06%	
11	节能咨询费				20.26	20.26	第一部分工程费用	120598.23	0.02%	
12	环评费用				29.65	29.65	第一部分工程费用	120598.23	0.02%	
	工程建设其他费小计				8640.95	8640.95				
	第一~第二部分费用合计	96604.02	19561.09	4433.11	8640.95	129239.18				
三	基本预备费				10339.13	10339.13	一+二部分工程费用	129239.18	8.00%	
四	建设投资				139578.31	139578.31				
五	建设期利息				10800	10800		120000		利率：4.50%
六	建设项目总投资					150378.31				

项目资金来源由财政预算资金和棚改专项债券资金组成，财政预算资金 40378.31 万元，占总投资的 26.85%；棚改专项债券资金 110000.00 万元，占总投资的 73.15%。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金来源	名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
一、资本金	财政预算资金	30,075.66	10,302.65			40,378.31
二、发债金额	专项债券资金	10,000.00		100,000.00		110,000.00
合计		40,075.66	10,302.65	100,000.00		150,378.31

5、项目主体及运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位为信阳市浉河区住房和城乡建设局，项目建设单位为信阳市浉河区发投公司。主管单位为信阳市浉河区住房和城乡建设局。信阳市浉河区住房和城乡建设局负有指导、监督相关单位申报项目、使规范用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

6、资金使用合规性

项目运营单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目运营单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。

（三）现金净流入

（1）基本假设条件及依据

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 相关法律法规无重大变化;

(四) 政府制定的土地出让计划等能够顺利执行;

(五) 土地出让价格在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

本棚户区改造项目收入来源主要为拆迁地块腾空土地出让收

入。选取信阳市浉河区最近土地出让成交案例 3 宗，取其平均值，然后以此为基准，综合考虑信阳市储备地块的升值空间，按照 5%的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

(2)可比地块信息

序号	竞得人	地号	宗地位置	宗地面积（平方米）	土地用途	总价款（万元）	单价（万元/亩）
1	河南信房集团置业有限公司	WP2018—301	信阳市浉河区工区路与琵琶路交叉口	12828.43	商住用地	8985.0324	466.94
2	信阳宝泰保安服务有限公司	WG2017-802	信阳市鸡公山大街西侧	5524.02	其他商服用地	1778.734	214.67
3	河南省立久置业有限公公司	WG2016-902	新华西路南侧、市供销社家属院东侧	1570.28	其他商服用地	675.2204	286.67

根据上表信阳市浉河区（住宅、商服）用地的成交情况，信阳市商服土地出让年限 70 年的出让价格在近 323 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 300.00 万元/亩。

（3）预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目集约土地的出让收入，可用于还款的地块共 646.38 亩，土地性质为商服用地。在项目计算期第 1 年开始出让，第 5 年出让完毕。

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入	上缴省级部分（3%）	计提的各项基金（32%）	土地出让净收益
第一年	30.00	315.00	9,450.00	283.50	3,024.00	6,142.50

第二年	30.00	330.75	9,922.50	297.68	3,175.20	6,449.63
第三年	30.00	347.29	10,418.63	312.56	3,333.96	6,772.11
第四年	30.00	364.65	10,939.56	328.19	3,500.66	7,110.71
第五年	526.38	382.88	201,542.73	6,046.28	64,493.67	131,002.77
合计	646.38		242,273.41	7,268.20	77,527.49	157,477.72

（4）本息覆盖情况

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		4,950.00	4,950.00	6,142.50
第二年		4,950.00	4,950.00	6,449.63
第三年		4,950.00	4,950.00	6,772.11
第四年		4,950.00	4,950.00	7,110.71
第五年	110,000.00	4,950.00	114,950.00	131,002.77
合计	110,000.00	24,750.00	134,750.00	157,477.72
本息覆盖倍数			1.17	

根据我们对信阳市浉河区土地出让情况的测算，认为信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目项目的专项债券可以为信阳市浉河区棚改项目提供足够的资金支持，保证信阳市浉河区棚改项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目项目的专项债券还本付息的要求。

（四）相关风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、市场情况、相关政策

等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。同时，报告中各项收入，以信阳市浉河区住房和城乡建设局提供的《信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因报告中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

（本页无正文，为《信阳市浉河区五星办事处平西区域棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南卓越会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二〇年二月二十五日　　中国注册会计师：

1052-2P

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91410100MA406HQH8F

（1—1）

名　　称　河南卓越会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

执行事务合伙人　张长魁

成 立 日 期　2008年01月03日

合 伙 期 限　长期

经 营 范 围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；企业管理咨询。（凭有效许可证经营）
（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

2018 年 01 月 11 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南卓越会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张长魁

主任会计师：

经营场所：郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010043

批准执业文号：豫财办会〔2007〕67号

批准执业日期：2007年12月27日

证书序号：0002295

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一八　年六　月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 梁清江
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-09-15
工作单位 Working unit 河南卓越会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 412322197309151232

河南卓越会计师事务所（普通合伙）
4101020041520
证书编号 No. of Certificate 410100040077
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 2004 年 10 月 11 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.
2019年3月30日
年 月 日

证书编号：411100020023
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：2000 年 06 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

4

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.

2019年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 张长魁
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1969-03-16
工作单位 Working unit 河南卓越会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410402196903160012

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）收益与融资自求平衡专项评价报告

豫大易咨字（2022）第 0003 号

河南大易会计师事务所

中国·郑州

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目
（A 区）收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫大易咨字（2022）第 0003 号

我们接受委托，对周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）的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》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区），预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次拟申请使用债券资金计划用于周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A区）。根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取可供参考的具有可比性的4宗已成交地块，以此作为本次评价土地出让价格的基准。

基于谨慎性原则，在不考虑年增长率的情况下，本次土地出让价格参考上述 4 宗已出让土地平均单价 335.03 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

（2）出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日至土地出让日的现金流入，基于住建部门提供的近年来棚改项目基本在第四年建成 50%并出让、第五年建成 50%并出让的情况，及其他地区类似的土地出让情况，假设本次拟出让土地于融资完成后第四年、第五年分别挂牌出让 50%，且于两年内出让完毕，本次评价按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中预测的土地价格，以自融资开始日起第四年、第五年土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡的土地相关项目净收益为：

单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目运营净收益
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	65,154.96	17,501.71	47,653.25
第五年	65,154.96	17,501.71	47,653.25
合计	130,309.92	35,003.42	95,306.50

2、应付本息情况

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）计划申请使用债券资金总额 59,000.00 万元，其中：计划 2022 年申请 59,000.00 万元；本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率为 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表:

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年			59,000.00	4.50%	2,655.00
第二年	59,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第三年	59,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00
第四年	59,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00
第五年	59,000.00	59,000.00		4.50%	2,655.00
合计		**59,000.00**			13,275.00

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所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，可用于资金平衡的项目相关运营净收益为 95,306.50 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.32 倍，测算周口市本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目运营净收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,655.00	2,655.00	
第二年		2,655.00	2,655.00	
第三年		2,655.00	2,655.00	
第四年		2,655.00	2,655.00	47,653.25
第五年	59,000.00	2,655.00	61,655.00	47,653.25
合计	59,000.00	13,275.00	72,275.00	95,306.50
本息覆盖倍数	1.32			

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

河南大易会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二二年一月十九日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益及现金流入评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目范围

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）位于周口市东新区武盛大道东侧、纬二路南侧。

2、投资估算与资金筹措方式

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）项目总投资 237,420.60 万元。其中本级财政预算安排资金 178,420.60 万元，计划申请使用债券资金总额 59,000.00 万元，其中：计划 2022 年申请 59,000.00 万元；本次申请使用 3,000.00 万元。

3、资金平衡

根据本项目建设及出让计划，基于住建部门提供的近年来棚改项目基本在第四年建成 50%并出让、第五年建成 50%并出让的情况，及其他地区类似的土地出让情况，拟出让土地自融资开始日起第四年、第五年分别挂牌出让 50%，并全部于第四年、第五年出售完毕，本次拟出让土地的出让收益优先用于偿还本项目债券本息。

（二）项目资本金安排情况

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）项目总投资 237,420.60 万元。其中本级财政预算安排资金 178,420.60 万元，计划申请使用债券资金总额 59,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0 万元。

（三）建设资金来源情况

周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）总投资 237,420.60 万元。其中本级财政预算安排资金 178,420.60 万元，占总投资额的 75.15%，计划申请使用债券资金总额 59,000.00 万元，占总投资额的 24.85%。总投资估算表如下：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
一	工程费用	124,987.14	54,120.66	179,107.80		471,082.00	
（一）	新建安置房	103,617.60		103,617.60		423,480.00	
1	高层住宅（含地下室）	71,545.50		71,545.50	平方米	316,573.00	2,260.00
2	地下车库（含人防地下室	32,072.10		32,072.10	平方米	106,907.00	3,000.00
（二）	配套公建	10,617.21		10,617.21	平方米	47,602.00	
1	配套社区服务用房	188.10		188.10	平方米	855.00	2,200.00
2	物业管理用房	471.00		471.00	平方米	1,884.00	2,500.00
3	配套商业	8,977.53		8,977.53	平方米	40,807.00	2,200.00
4	幼儿园	411.88		411.88	平方米	1,471.00	2,800.00
5	其它用房	568.70		568.70	平方米	2,585.00	2,200.00

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
（三）	配套基础设施	10,752.33		10,752.33			
1	围墙	97.00		97.00	米	970.00	1,000.00
2	大门	140.00		140.00	个	7.00	200,000.00
3	道路	1,441.41		1,441.41	平方米	48,047.00	300.00
4	绿化(含海绵城市)	1,238.55		1,238.55	平方米	44,234.00	280.00
5	场区给排水、消防	738.25		738.25	平方米	92,281.00	80.00
6	安防	110.74		110.74	平方米	92,281.00	12.00
7	电气	3,823.84		3,823.84	平方米	364,175.00	105.00
8	供暖	3,137.97		3,137.97	平方米	348,663.00	90.00
9	水土保持	24.57		24.57	平方米	122,872.00	2.00
（四）	拆迁安置补偿费		54,120.66	54,120.66			
1	住宅拆迁安置补偿费		22,527.68	22,527.68			
2	其它用房拆迁安置补偿费		31,592.98	31,592.98			
二	工程建设其它费用		28,807.06	28,807.06			
1	土地费用		22,117.20	22,117.20	亩	184.31	1,200,000.00
2	建设单位管理费		1,254.24	1,254.24			
3	前期咨询费		45.00	45.00			
4	环评费		15.00	15.00			
5	勘察、设计费		1,999.80	1,999.80			
6	工程监理费		1,812.31	1,812.31			
7	招标代理服务费		50.00	50.00			
8	施工图设计审查费		95.99	95.99			
9	工程造价咨询服务费		119.99	119.99			

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
10	水土保持方案编制费		27.03	27.03			
11	工程保险费		374.96	374.96			
12	其它前期费用		895.54	895.54			
三	工程预备费		10,395.74	10,395.74			
四	建设期利息		19,110.00	19,110.00			
	总投资	124,987.14	112,433.46	237,420.60			

该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资额（万元）	投资计划（万元）		
		2020 年	2021 年	2022 年
财政资金	178,420.60	50,000.00	50,000.00	78,420.60
专项债券	59,000.00			59,000.00
合计	237,420.60	50,000.00	50,000.00	137,420.60

（四）债券资金使用合规性

依据项目单位编制的实施方案中对相关内容的描述，本次专项债券资金仅用于周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区），不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

（五）项目主体及运营模式

根据项目单位提供的相关资料显示，周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）债券资金申请单位为周口市城乡一体化示范区管理委员会，项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为周口市城乡开发投资有限公司，周口市城乡开发投资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、具有法人资

格且为本级政府全资所有的公司，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到周口市城乡开发投资有限公司，用于后续项目建设，棚改专项债券资金仅用于棚改项目建设，不用于货币化安置。项目主管部门和项目单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（六）项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

对周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区）计划申请使用债券资金总额 59,000.00 万元，其中：计划 2022 年申请 59,000.00 万元；本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券利率 4.5%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息
第一年		-	59,000.00	4.50%	2,655.00
第二年	59,000.00	-	59,000.00	4.50%	2,655.00
第三年	59,000.00	-	59,000.00	4.50%	2,655.00
第四年	59,000.00	-	59,000.00	4.50%	2,655.00
第五年	59,000.00	59,000.00		4.50%	2,655.00
合计		**59,000.00**			13,275.00

2、预计出让土地产生的净现金流入

（1）土地出让价格预测

本次拟申请使用债券资金计划用于周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区），拟出让土地主要用于商住。根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取以下具可比性且可供参考的 4 宗已成交商住地块，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（万元）	土地单价（万元/亩）
ZK2020-101	新十路南侧、新八路西侧、颍河东路北侧	21,482.70	商住	10,634.00	330.00
ZK2020-102	新十路南侧、新八路东侧、武盛大道西侧、颍河东路北侧	92,970.50	商住	46,021.00	330.01
ZK2021-46	周项路北侧、祁连山路西侧	4,090.30	商住	2,148.00	350.10
ZK2020-79	庆丰西路南侧、颍河路北侧、轻工一路西侧	34,373.90	商住	17,016.00	330.02
平均值					**335.03**

根据周口市近两年土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 4 宗用地的差异及地块所处的位置，基于谨慎性原则，在不考虑年增长率的情况下，本次土地出让价格参考上述 4 宗已出让土地平均单价 335.03 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

（2）土地出让收入预测

基于住建部门提供的近年来棚改项目基本在第四年建成 50%并出让、第五年建成 50%并出让的情况，及其他地区类似的土地出让情况，假设本次拟出让土地于融资完成后第四年、第五年分别挂牌出让 50%，测算本次拟出让土地融资完成后第四年、第五年出让金收入共 130,309.92 万元，具体情况如下：

单位：人民币万元

年度	土地出让面积（亩）	预测单价（万元/亩）	预计收入
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	194.48	335.03	65,154.96
第五年	194.48	335.03	65,154.96
合计	388.95	/	130,309.92

（3）项目成本预测

假设以第四年、第五年分别挂牌出让 50%计算土地出让成本，测算本次拟出让成本共 35,003.42 万元。具体情况如下：

单位：人民币万元

项目	预计地块第四年出让成本	预计地块第五年出让成本	合计
上缴省级出让金	1,954.65	1,954.65	3,909.30
新增建设土地有偿使用费	259.30	259.30	518.60
提取国有土地收益金	1,303.10	1,303.10	2,606.20
提取农业开发基金	116.69	116.69	233.38
提取廉租房基金	1,954.65	1,954.65	3,909.30
提取教育基金	5,956.66	5,956.66	11,913.32
提取水利基金	5,956.66	5,956.66	11,913.32
合计	17,501.71	17,501.71	35,003.42

（4）项目运营净收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，测算周口市本次拟出让土地可用于资金平衡的项目净收益共95,306.50 万元。情况如下：

单位：人民币万元

年度	项目运营收入	项目运营成本	项目运营净收益
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	65,154.96	17,501.71	47,653.25
第五年	65,154.96	17,501.71	47,653.25
合计	130,309.92	35,003.42	95,306.50

3、本息覆盖倍数测算

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所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，可用于资金平衡的项目相关运营净收益为 95,306.50 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.32 倍。

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目运营净收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,655.00	2,655.00	
第二年		2,655.00	2,655.00	
第三年		2,655.00	2,655.00	
第四年		2,655.00	2,655.00	47,653.25
第五年	59,000.00	2,655.00	61,655.00	47,653.25
合计	59,000.00	13,275.00	72,275.00	95,306.50
本息覆盖倍数	1.32			

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A 区），预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

4、压力测试

鉴于项目收益预测依赖于一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对于未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

根据前述对项目未来数据的合理预测，项目净收益 95,306.50 万元，债务本息覆盖倍数为 1.32 倍，用于还本付息资金的充足性得到保障。当项目收入影响净收益的因素在-10%范围内变动的情况下（假定项目运营成本不变），债务本息覆盖倍数变化如下表：

敏感性变动比率	项目收入下降 5%	项目收入下降 10%
项目收入	123,794.42	117,278.93
项目成本	33,253.25	31,503.08
项目收益	90,541.17	85,775.85
还本付息总额	72,275.00	72,275.00
本息覆盖倍数	1.25	1.19

经测算，当项目收入下降在 10%范围内的情况下，本息覆盖倍数仍然大于 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供周口市东新区宁和家园棚户区改造项目（A区）申请专项债券之目的使用，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，则相应的调整总体评价结论。

统一社会信用代码

91410100MA409X521C

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南大易会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　付鑫

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

成立日期　2010年04月30日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州市二七区嵩山南路262号1号楼1409

登记机关

2020 年 01 月 03 日

此页复印无效

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南大易会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：

主任会计师：付鑫

经营场所：郑州市二七区嵩山南路262号1号楼1409

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010079

批准执业文号：豫财会〔2010〕28号

批准执业日期：2010-4-9

此页盖印无效

证书序号：0002266

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2017 年 11 月 3 日

中华人民共和国财政部制

此页复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓名 Full name 付鑫

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1947-08-15

工作单位 Working unit 河南大昇会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410103194708151514

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.

注册会计师 CPA 年检专用章 4101055431019

2021年6月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

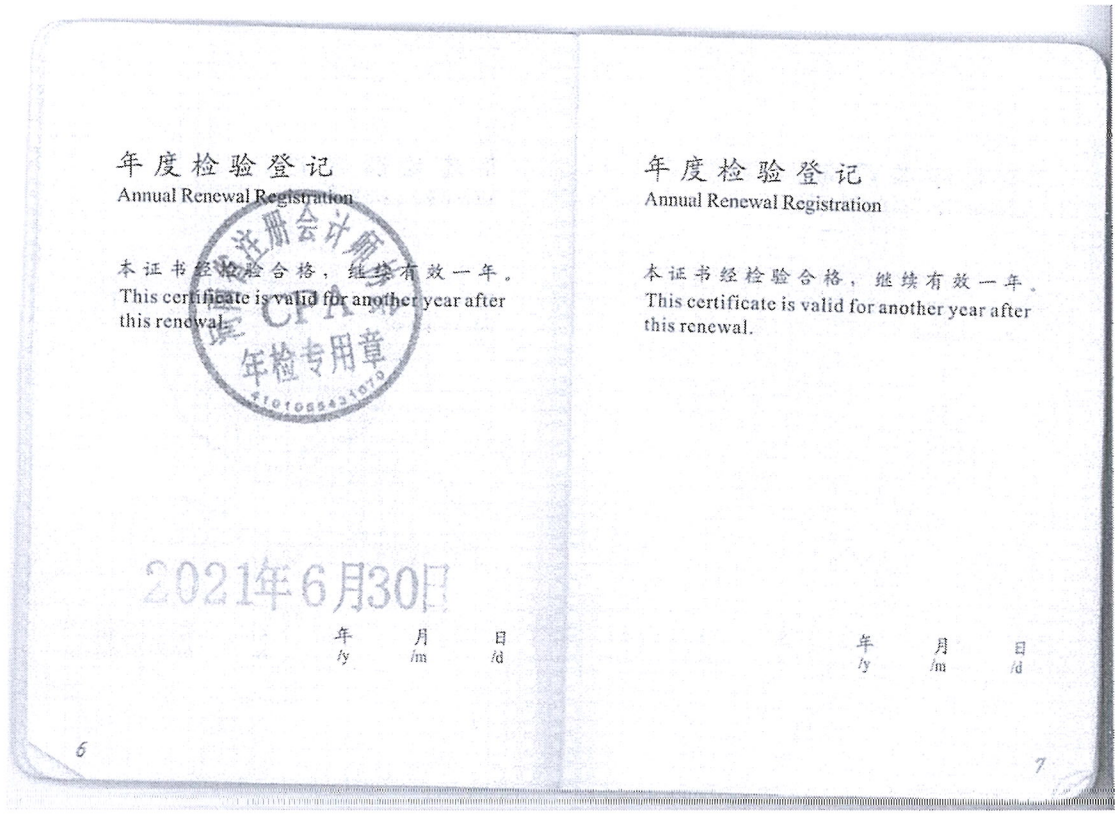
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
/y /m /d

7

此页复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name 张清固
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1952-08-14
工作单位 Working unit 河南大易会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 412325195208140616


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.
中国注册会计师
CPA
年检专用章
2021年6月30日
年 月 日
/y /m /d
6
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
年 月 日
/y /m /d
7

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园A区）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第090295号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月二十九日

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 A 区）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 090295 号

我们接受河南周口经济开发区住房和城乡建设局的委托，对周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 A 区）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周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 A 区）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。

经测算，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）项目概括

本项目征收村民 1,050.00 户，征收面积 430,500.00 平方米，其中住宅面积 372,750.00 平方米，其它用房面积 57,750.00 平方米，其它用房主要为住宅底层商业。

项目安置区建设用地面积 106,375.19 平方米（159.56 亩）。总建筑面积 370,074.21 平方米，其中：安置房建筑面积 252,000.00 平方米，配套服务用房建筑面积 23,822.21 平方米（包括物业用房、公厕、垃圾中转站、警务室等），人防地下室建筑面积 11,032.85 平方米，地下车库建筑面积 83,220.15 平方米，新建安置房 2,100.00 套，设置机动车位 2,100.00 个（设置在地下车库），设置非机动车位 3,780.00 个（设置在地下室）。同时配套道路、地面硬化、绿化、变配电、给水、雨污水管网等附属设施。

改造性质为城中村改造，征收村庄土地为集体建设用地。

（二）项目建设周期

项目建设周期为 48 个月，开工日期 2019 年 6 月，预计完工时间 2023 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目所需资金 147,314.31 万元，其中：工程建设费用 93,146.34 万元、工程建设其它费 37,353.00 万元、预备费 6,524.97 万元、其他费用 10,290.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 147,314.31 万元，其中财政资金安排 41,314.31 万元；拟申请债券资金 106,000.00 万元。

二、应付债券本息情况

本项目拟使用专项债券资金总额 106,000.00 万元，其中： 2019 年 6 月已发行 5 年期 6,000.00 万元专项债券，利率 3.34%，于 2023 年到期；2020 年已发行 15,800.00 万元专项债券；2021 年已发行 17,600.00 万元专项债券；2022 年计划申请使用 66,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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。

自申请之日起周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 A 区）项目还本付息情况

金额单位：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	应付利息	应付本息合计
第 1 年	6,000.00			6,000.00	200.40	200.40
第 2 年	6,000.00	15,800.00		21,800.00	911.40	911.40
第 3 年	21,800.00	84,200.00		106,000.00	4,700.40	4,700.40
第 4 年	106,000.00			106,000.00	4,700.40	4,700.40
第 5 年	106,000.00		6,000.00	100,000.00	4,700.40	10,700.40
第 6 年	100,000.00		15,800.00	84,200.00	4,700.40	20,500.40
第 7 年	84,200.00		84,200.00		3,789.00	87,989.00
合计		100,000.00	106,000.00		23,702.40	129,702.40

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

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 A 区）项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。土地出让价格参考中国土地市场网周口市土地出让信息。土地价格增长速度以周口市 2017 年、2018 年及 2019 年三年平均增速的 80%（7.00%）确定。

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合周口市地理位置等因素，谨慎估算周口市土地成交价格为 170.00 万元/亩。土地增速价格按照近三年 GDP 的平均增长率的 80.00%即 7.00%进行预测。

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）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例（不低于 15%）计提。

根据财综【2004】49 号，周口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。

（3）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；

（4）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），周口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。

（5）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；

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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-土地综合整治成本-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

按照债券存续期第五年出售该项目土地，并考虑土地出让费用、土地出让基金费用、土地价格增长速度，及土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 A 区）项目收益情况

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	230,323.38
2	政策性基金	62,299.46
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	168,023.92

四、本息覆盖倍数

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 A 区）项目本息覆盖倍数情况

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		200.40	200.40	
第 2 年		911.40	911.40	
第 3 年		4,700.40	4,700.40	
第 4 年		4,700.40	4,700.40	
第 5 年	6,000.00	4,700.40	10,700.40	168,023.92
第 6 年	15,800.00	4,700.40	20,500.40	
第 7 年	84,200.00	3,789.00	87,989.00	
合计	106,000.00	23,702.40	129,702.40	168,023.92
本息覆盖倍数	1.30			

五、总体评价结果

经测算，在本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 168,023.92 万元，应付债券本金及利息合计 129,702.40 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 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。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。

（本页无正文，为周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 A 区）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

中国注册会计师：

中国·郑州

中国注册会计师：

二〇二〇年二月二十九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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

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/y 12 月/m 03 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年/y 月/m 日/d

此件与原件一致
再次复印无效

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015年03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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

6

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 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

2016 9 20

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、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经报声明作废后，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.

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 5 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name	薛亚超
性　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1990-10-01
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	410922199010016079

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

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

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日
/y /m /d

证书编号：370100011248
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：2017 年 11 月 02 日
Date of Issuance /y /m /d

5

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园C区）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第090297号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月二十九日

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园C区）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第090297号

我们接受周口市住房和城乡建设局委托，对周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园C区）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周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园C区）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。

经测算，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）项目概括

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 C 区）位于南徐路东侧、运粮河北侧，建设用地面积 35,107.00 ㎡（52.66 亩），总建筑面积 76,735.61 ㎡。其中：高层住宅 70,560.00 ㎡，配套服务用房建筑面积 3,068.00 ㎡（包括公厕、垃圾中转站等），人防地下室建筑面积 1,412.56 ㎡，地下车库建筑面积 1,695.05 ㎡，新建安置房 588.00 套，设置机动车位 588.00 个。货币化安置 370.00 套。

（二）项目建设周期

项目建设周期为 36 个月，开工日期 2018 年 12 月，预计完工时间 2021 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目所需资金 87,979.27 万元，其中：工程建设费用 21,084.52 万元、工程建设其它费 57,574.50 万元、预备费 3,932.95 万元、其他费用 5,387.30 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 87,979.27 万元，其中财政资金安排 35,979.27 万元；拟申请债券资金 52,000.00 万元。

二、应付债券本息情况

本项目拟使用专项债券资金总额 52,000.00 万元，其中： 2019 年 1 月已发行5 年期 2,000.00 万元专项债券，利率 3.33%；2020 年已发行 5 年期 2,100.00 万元专项债券，利率 3.34%；2022 年计划申请使用47,900.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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。

年份	债券金额（万元）	利率	期限	到期日
2019 年（已发行）	2,000.00	3.33%	5 年	2023 年
2020 年（已发行）	2,100.00	3.34%	5 年	2024 年
2022 年（计划申请）	47,900.00	4.50%	5 年	2026 年
合计	52,000.00			

自申请之日起周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 C 区）项目还本付息情况

金额单位：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	应付利息	应付本息合计
2019 年		2,000.00		2,000.00	66.60	66.60
2020 年	2,000.00	2,100.00		4,100.00	136.74	136.74
2021 年	4,100.00			4,100.00	136.74	136.74
2022 年	4,100.00	47,900.00		52,000.00	2,292.24	2,292.24
2023 年	52,000.00		2,000.00	50,000.00	2,292.24	4,292.24
2024 年	50,000.00		2,100.00	47,900.00	2,225.64	4,325.64
2025 年	47,900.00			47,900.00	2,155.50	2,155.50
2026 年	47,900.00		47,900.00		2,155.50	50,055.50
合计		52,000.00	52,000.00		11,461.20	63,461.20

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

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 C 区）项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。土地出让价格参考中国土地市场网周口市土地出让信息。土地价格增长速度以周口市 2017 年、2018 年及 2019 年三年平均增速的 80%（7.00%）确定。

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合周口市地理位置等因素，谨慎估算周口市土地成交价格为 170.00 万元/亩。土地增速价格按照近三年 GDP 的平均增长率的 80.00%即 7.00%进行预测。

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）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例（不低于 15%）计提。

根据财综【2004】49 号，周口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。

（3）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；

（4）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），周口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。

（5）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；

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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-土地综合整治成本-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

按照债券存续期第五年出售该项目土地，并考虑土地出让费用、土地出让基金费用、土地价格增长速度，及土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园 C 区）项目收益情况

金额单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	105,071.33
2	政策性基金	28,420.42
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	76,650.91

四、本息覆盖倍数

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园C区）项目本息覆盖倍数情况

金额单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
2019年		66.60	66.60	
2020年		136.74	136.74	
2021年		136.74	136.74	
2022年		2,292.24	2,292.24	
2023年	2,000.00	2,292.24	4,292.24	
2024年	2,100.00	2,225.64	4,325.64	76,650.91
2025年		2,155.50	2,155.50	
2026年	47,900.00	2,155.50	50,055.50	
合计	52,000.00	11,461.20	63,461.20	76,650.91
本息覆盖倍数	1.21			

五、总体评价结果

经测算，在本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76,650.91万元，应付债券本金及利息合计63,461.20万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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。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。

（本页无正文，为周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（美乐家园C区）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）　　中国注册会计师：

河南分所

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年二月二十九日

周口港口物流产业集聚区未来家园
四期棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 091106 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十八日

周口港口物流产业集聚区未来家园四期棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 091106 号

我们接受周口港口物流产业集聚区管理委员会委托，对周口港口物流产业集聚区未来家园四期棚户区改造项目（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本次申请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

项目建设地点位于周口市港城大道南侧，宁洛北路东侧。项目总用地面积146.25亩，总建筑面积253,848.28平方米，其中：2016年棚户区改造项目计划建筑面积185000.00平方米，建设安置房1548套，同时配套建设绿化、照明、给排水等附属设施。

（二）建设周期

本项目建设期为50个月，自2018年8月开工，预计2022年10月完工。

（三）总投资及资金筹措

1、投资估算

项目总投资72,013.24万元，其中工程建设费用49,949.01万元，工程建设其他费用20,752.79万元，基本预备费1,311.44万元。

2、资金筹措方式

本项目所需资金由财政资金安排、申请政府专项债券资金和银行贷款相结合的方式筹措：其中财政资金安排15,013.24万元，申请债券资金24,000.00万元，银行贷款33,000.00万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额24,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5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		3,700.00		3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第2年	3,700.00	20,300.00		24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第3年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第4年	24,000.00			24,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00
第5年	24,000.00		3,700.00	20,300.00	4.50%	1,080.00	4,780.00
第6年	20,300.00		20,300.00		4.50%	913.50	21,213.50
合计		24,000.00	24,000.00			5,400.00	29,400.00

（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、对本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本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年。假设项目可出让土地在债券存续期的第3年至5年交易。

（2）现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

根据项目总体规划，本项目拆迁完可出让土地面积为930.00亩，土地性质为商业居住用地。

②出让价格

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为120.00万元/亩。

③增长率

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均GDP增速为8.70%，基于谨慎性原则要求，以6%计算商住用地土地价格的增长。

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3年至5年出让，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	合计
面积（亩）			279.00	279.00	372.00	930.00
单价（万元/亩）			134.83	142.92	151.50	
出让收入			37,617.57	39,874.68	56,358.00	133,850.25

（三）现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

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例（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49号，周口市周边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×征收标准。

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〔2008〕48 号）,新增建设用地土地有偿使用费征收标准 12 元/平方米；

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-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-土地综合整治成本-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。

周口港口物流产业集聚区未来家园四期棚户区改造项目

金额单位：人民币

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用			1,128.53	1,196.24	1,690.74	4,015.51
农业土地开发资金			167.40	167.40	223.20	558.00
国有土地收益基金			752.35	797.49	1,127.16	2,677.00
新增建设用地有偿使用费			223.20	223.20	297.60	744.00
保障性安居工程资金			1,128.53	1,196.24	1,690.74	4,015.51
土地开发成本			752.35	797.49	1,127.16	2,677.00
教育资金			3,346.52	3,549.66	5,020.14	11,916.32
农田水利建设资金			3,346.52	3,549.66	5,020.14	11,916.32
银行贷款本息（每年付息，到期还本付息）	2,102.10	2,102.10	2,102.10	2,102.10	35,102.10	43,510.50
合计	2,102.10	2,102.10	12,947.50	13,579.48	51,298.98	82,030.16

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 51,820.09 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			37,617.57	39,874.68	56,358.00	133,850.25
项目成本	2,102.10	2,102.10	12,947.50	13,579.48	51,298.98	82,030.16
项目收益	(2,102.10)	(2,102.10)	24,670.07	26,295.20	5,059.02	51,820.09

（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	
第 1 年		166.50	166.50	(2,102.10)
第 2 年		1,080.00	1,080.00	(2,102.10)
第 3 年		1,080.00	1,080.00	24,670.07
第 4 年		1,080.00	1,080.00	26,295.20
第 5 年	3,700.00	1,080.00	4,780.00	5,059.02
第 6 年	20,300.00	913.50	21,213.50	
合计	24,000.00	5,400.00	29,400.00	51,820.09
本息覆盖倍数	1.76			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 51,820.09 万元，应付债券本息合计共 29,400.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.76 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。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。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为周口港口物流产业集聚区未来家园三期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　　中国注册会计师：

中国•郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年五月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

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

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/y 12 月/m 03 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年/y 月/m 日/d

此件与原件一致
再次复印无效

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015年03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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

CPA 年检专用章

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

6

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 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

2016 9 20

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、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经报声明作废后，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.

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 5 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 5 月 5 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日
/y /m /d

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name	薛亚超
性　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1990-10-01
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	410922199010016079

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

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

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日
/y /m /d

证书编号：370100011248
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：2017 年 11 月 02 日
Date of Issuance /y /m /d

5

淮阳县棚户区改造项目

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

淮阳县棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0473 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对淮阳县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县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

淮阳县棚户区改造项目包括淮阳县平安社区棚户区改造项目、淮阳县如意社区棚户区改造项目、淮阳县文正社区棚户区改造项目、淮阳县南花园社区城中村改造项目二期，合计拟申请棚改专项债券资金 201,000.00 万元。

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 24,500.00 万元，利率 3.33%，期限五年；

已使用 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 13,500.00 万元，利率 3.34%，期限五年；

已使用 2021 年河南省棚改专项债券（四期）－2021 年河南省政府专项债券（十五期）债券资金 60,000.00 万元，利率 3.18%，期限五年；

已使用 2021 年河南省棚改专项债券（九期）－2021 年河南省政府专项债券（四十期）债券资金 13,000.00 万元，利率 2.97%，期限五年；

已使用 2021 年河南省棚改专项债券（十二期）－2021 年河南省政府专项债券（五十一期）债券资金 30,000.00 万元，利率 2.99%，期限五年；

已使用 2021 年河南省棚改专项债券（十六期）－2021 年河南省政府专项债

券（六十七期）债券资金 10,000.00 万元，利率 3.00%，期限五年；

拟继续申请债券资金 50,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金。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 3.34%）			已发行（利率 3.18%）		
	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	24,500.00		815.85	13,500.00		450.90			
第二年			815.85			450.90			
第三年			815.85			450.90	60,000.00		1,908.00
第四年			815.85			450.90			1,908.00
第五年		24,500.00	815.85		13,500.00	450.90			1,908.00
第六年									1,908.00
第七年								60,000.00	1,908.00
合计	24,500.00	24,500.00	4,079.25	13,500.00	13,500.00	2254.50	60,000.00	60,000.00	9,540.00

（续上表）

年度	已发行（利率 2.97%）			已发行（利率 2.99%）		
	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						
第二年						
第三年	13,000.00		386.10	30,000.00		897.00
第四年			386.10			897.00
第五年			386.10			897.00
第六年			386.10			897.00
第七年		13,000.00	386.10		30,000.00	897.00
第八年						
合计	13,000.00	13,000.00	1,930.50	30,000.00	30,000.00	4,485.00

（续上表）

年度	已发行（利率 3.00%）			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							1,266.75
第二年							1,266.75
第三年	10,000.00		300.00				4,757.85
第四年			300.00	50,000.00		2,250.00	7,007.85
第五年			300.00			2,250.00	45,007.85
第六年			300.00			2,250.00	5,741.10
第七年		10,000.00	300.00			2,250.00	118,741.10
第八年					50,000.00	2,250.00	52,250.00
合计	10,000.00	10,000.00	1,500.00	50,000.00	50,000.00	11,250.00	236,039.25

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

淮阳区 2018-2020 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 8.10%、7.90%和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5%的增速计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设淮阳县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年内出让完毕，出让比例分别为 25%、25%、25%、25%，以本次预测增速 5.50%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情况为 390,881.32 万元，如下表所示：

单位：万元

项目	平安社区棚户区改造项目	如意社区棚户区改造项目	文正社区棚户区改造项目	南花园社区城中村改造项目二期	合计
出让产生的净现金流入	139,095.60	40,808.50	164,300.83	46,676.39	390,881.32

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

淮阳县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 2018-2020 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：按本次预测增速 5.50%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

淮阳县平安社区棚户区改造项目

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		567.45	567.45	
第二年		567.45	567.45	
第三年		1,775.85	1,775.85	
第四年		2,225.85	2,225.85	
第五年	17,000.00	2,225.85	19,225.85	32,006.53
第六年		1,658.40	1,658.40	33,785.55
第七年	38,000.00	1,658.40	39,658.40	35,662.45
第八年	10,000.00	450.00	10,450.00	37,641.07
合计	65,000.00	11,129.25	76,129.25	139,095.60
本息覆盖倍数	1.83			

淮阳县如意社区棚户区改造项目

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		259.74	259.74	
第二年		259.74	259.74	
第三年		684.32	684.32	
第四年		909.32	909.32	
第五年	7,800.00	909.32	8,709.32	9,390.22
第六年		649.58	649.58	9,912.15
第七年	14,200.00	649.58	14,849.58	10,462.82
第八年	5,000.00	225.00	5,225.00	11,043.31
合计	27,000.00	4,546.60	31,546.60	40,808.50
本息覆盖倍数	1.29			

淮阳县文正社区棚户区改造项目

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		99.90	99.90	
第二年		99.90	99.90	
第三年		1,428.40	1,428.40	
第四年		2,778.40	2,778.40	
第五年	3,000.00	2,778.40	5,778.40	37,806.35
第六年		2,678.50	2,678.50	39,907.77
第七年	43,000.00	2,678.50	45,678.50	42,124.77
第八年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	44,461.94
合计	76,000.00	13,892.00	89,892.00	164,300.83
本息覆盖倍数	1.83			

淮阳县南花园社区城中村改造项目二期

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		339.66	339.66	
第二年		339.66	339.66	
第三年		869.28	869.28	
第四年		1,094.28	1,094.28	
第五年	10,200.00	1,094.28	11,294.28	10,740.44
第六年		754.62	754.62	11,337.45
第七年	17,800.00	754.62	18,554.62	11,967.26
第八年	5,000.00	225.00	5,225.00	12,631.24
合计	33,000.00	5,471.40	38,471.40	46,676.39
本息覆盖倍数	1.21			

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，本次评价的淮阳县棚户区改造项目，预期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县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：

中国　郑州

二〇二一年十二月二十五日

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。周口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，周口市未来面临大发展的好形式。周口市经济和社会发展“十三五规划”加快城镇化建设步伐，以建设周口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。

淮阳县平安社区棚户区改造项目对淮阳县刘庄宋庄、陈庄、莫楼、张小庙、李楼、孙庄的 1,288 户拟征收村民进行安置，新建安置区位于淮阳县新星路东，平安路北。项目场地位置适宜，交通便利，环境优美，公用基础设施较好，适宜项目的建设。

淮阳县如意社区棚户区改造项目对里孔湾、邢楼的 378 户拟征收村民进行安置，新建安置区位于淮阳县二环路东，淮郸路北。项目场地位置适宜，交通便利，环境优美，公用基础设施较好，适宜项目的建设。

淮阳县文正社区棚户区改造项目对付楼村西、八里庙村、付腰庄、单庄、马庄、胡庄、高庄的 1,522 户拟征收村民进行安置，安置区位于淮阳县衡山路东，清风路

北。项目场地位置适宜，交通便利，环境优美，公用基础设施较好，适宜项目的建设。

淮阳县南花园社区城中村改造项目二期对营子、左桥、劳桥三个行政村的235户拟征收村民进行安置，安置地点位于羲皇大道东侧、工业中大道南侧，该项目位置生活极为方便，中心景观居组团中心，服务半径短，方便居民活动。

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，淮阳县政府决定对平安社区棚户区改造项目、如意社区棚户区改造项目、文正社区棚户区改造项目和南花园社区城中村改造项目二期的土地进行综合整治。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1141172700592726X3	**名称**	周口市淮阳区住房和城乡建设局
类型	机关	**法定代表人**	李怀坤
住所	河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

三、项目概况

（一）淮阳县平安社区棚户区改造项目

1、项目拆迁范围及规模

淮阳县平安社区棚户区改造项目对刘庄宋庄、陈庄、莫楼、张小庙、李楼、孙庄1,288户村民进行征收，征收房屋面积234,690.00㎡，征收后形成可用于出让的商住用地面积为1,043亩。

2、项目建设概况

（1）项目位置

新星路以东，平安路以北

（2）项目改造内容与规模

项目安置区占地面积 129,031.10 ㎡，总建筑面积 283,174.00 ㎡，其中：地下建筑面积 50,918.00 ㎡；地上建筑面积 232,256.00 ㎡，包括住宅建筑面积 226,804.00 ㎡，配套服务用房建筑面积 5,452.00 ㎡，新建安置房 2,174 套。同时配套道路、绿化、变配电、车位等附属设施。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

项目总投资 82,791.37 万元。其中：工程费用 49,230.13 万元（包括新建安置房费用 43,857.22 万元、配套公建费用 1,090.40 万元、配套基础设施费用 4,282.51 万元），工程建设其它费用 21,261.65 万元（包括安置区新征土地费用 19,354.00 万元），工程预备费 3,524.59 万元，建设期利息 8,775.00 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价(元/m')
一二	工程费用	49230.13		49230.13		283174	
(一)	新建安置房	43857.22		43857.22		277722	
1	住宅面积	30618.54		30618.54	平方米	226804	1350
2	地下建筑	13238.68		13238.68	平方米	50918	2600
(二)	配套公建	1090.40		1090.4	平方米	5452	
1	配套社区服务用房	1090.40		1090.4	平方米	5452	2000
(三)	配套基础没施	4282.51		4282.51			
1	围墙	75		75	米	1500	500
2	大门	30		30	个	3	100000
3	道路及硬化	898.06		898.06	平方米	59870	150
4	绿化	441.29		441.29	平方米	49032	90
5	场区给排水、消防	871.22		871.22	平方米	108902	80
6	安防	108.9		108.9	平方米	108902	10
7	电气	1858.05		1858.05	平方米	232256	80
二	工程建没其它费用		21261.65	21261.65			
1	土地费用		19354	19354	亩	193.54	1000000
3	建设单位管理费		556.30	556.30			
4	前期咨询费		51.69	51.69			
5	环评费		44.64	44.64			
6	勘察设计费		590.76	590.76			

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价(元/m')
7	工程监理费		494.91	494.91			
8	招标代理服务费		98.46	98.46			
9	迤工图设计审查费		23.63	23.63			
10	工程造价咨询服务费		47.26	47.26			
三	工程预备费		3524.59	3524.59			
四	建设期利息		8775	8775			
	总投资	49230.13	33561.24	82791.37			

（2）资金筹措和使用计划

①项目资金来源

项目总投资为 82,791.37 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 65,000.00 万元，项目资本金 17,791.37 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 21.49%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	17,791.37	21.49%
债券资金	65,000.00	78.51%
其它资金		
合计	82,791.37	100.00%

②项目资金使用计划

项目资金筹措方式为财政安排资金 17,791.37 万元，拟申请棚改专项债券资金 65,000.00 万元。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计		建设期		
			2019 年 9-12 月	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
一	总投资	82,791.37	18,000.00	6,000.00	40,500.00	18,291.37
二	资金筹措	82,791.37	18,000.00	6,000.00	40,500.00	18,291.37
1	发行债券	65,000.00	17,000.00		38,000.00	10,000.00
2	配套资金	17,791.37	1,000.00	6,000.00	2,500.00	8,291.37

（二）淮阳县如意社区棚户区改造项目

1、项目拆迁范围及规模

淮阳县如意社区棚户区改造项目对里孔湾、邢楼 378 户村民进行征收，征收房屋面积 101,973.00 ㎡，征收后形成可用于出让的商住用地面积为 306 亩。

2、项目建设概况

（1）项目位置

二环路东，淮郸路北

（2）项目改造内容与规模

项目安置区占地面积 54,387.00 ㎡，总建筑面积 114,600.00 ㎡，其中：地下建筑面积 19,248.00 ㎡；地上建筑面积 95,352.00 ㎡，包括住宅建筑面积 94,820.00 ㎡，配套服务用房建筑面积 532 ㎡，新建安置房 862 套。同时配套道路、绿化、变配电、车位等附属设施。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

项目总投资 34,014.52 万元。其中：工程费用 19,729.24 万元（包括新建安置房费用 17,805.18 万元、配套公建费用 106.4 万元、配套基础设施费用 1,817.66 万元），工程建设其它费用 9,194.12 万元（包括安置区新征土地费用 8,158.00 万元），工程预备费 1,446.17 万元，建设期利息 3,645.00 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元)			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价(元/m)
一	工程费用	19729.24		19729.24		114600	
(一)	新建安置房	17805.18		17805.18		114068	
1	住宅面积	12800.7		12800.7	平方米	94820	1350
2	地下建筑	5004.48		5004.48	平方米	19248	2600
(二)	配套公建	106.4		106.4	平方米	532	
1	配套社区服务用房	106.4		106.4	平方米	532	2000
(三)	配套基础设施	1817.66		1817.66			
1	围墙	50		50	米	1000	500
2	大门	20		20	个	2	100000
3	道路及硬化	389.14		389.14	平方米	25943	150
4	绿化	181.11		181.11	平方米	20123	9o

序号	工程或费用名称	估算金额（万元)			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价(元/m)
5	场区给排水、消防	368.53		368.53	平方米	46066	80
6	安防	46.07		46.07	平方米	46066	10
7	电气	762.82		762.82	平方米	95352	80
二	工程建设其它费用		9194.12	9194.12			
1	土地费用		8158	8158	亩	81.58	1000000
3	建设单位管理费		321.59	321.59			
4	前期咨询费		20.72	20.72			
5	环评费		44.33	44.33			
6	勘察设计费		315.67	315.67			
7	工程监理费		256.48	256.48			
8	招标代理服务费		39.46	39.46			
9	施工图设计审查费		12.63	12.63			
10	工程造价咨询服务费		25.25	25.25			
三	工程预备费		1446.17	1446.17			
四	建设期利息		3645	3645			
	总投资	19729.24	14285.29	34014.52			

（2）资金筹措和使用计划

①项目资金来源

项目总投资为 34,014.52 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 27,000.00 万元，项目资本金 7,014.52 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 20.62%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	7,014.52	20.62%
债券资金	27,000.00	79.38%
其它资金		
合计	34,014.52	100.00%

②项目资金使用计划

项目资金筹措方式为财政安排资金 7,014.52 万元，拟申请棚改专项债券资金 27,000.00 万元。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计		建设期		
			2019 年 9-12 月	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
一	总投资	34,014.52	8,800.00	1,000.00	16,700.00	7,514.52
二	资金筹措	34,014.52	8,800.00	1,000.00	16,700.00	7,514.52
1	发行债券	27,000.00	7,800.00		14,200.00	5,000.00
2	配套资金	7,014.52	1,000.00	1,000.00	2,500.00	2,514.52

（三）淮阳县文正社区棚户区改造项目

1、项目拆迁范围及规模

淮阳县文正社区棚户区改造项目对付楼村西、八里庙村、付腰庄、单庄、马庄、胡庄、高庄的 1,522 户村民进行征收，征收房屋面积 189,580.00 ㎡。征收后形成可用于出让的商住用地面积为 1,232 亩。

2、项目建设概况

（1）项目位置

衡山路以东，清风路以北。

（2）项目改造内容与规模

项目安置区占地面积 145,958.50 ㎡，总建筑面积 327,884.00 ㎡，其中：地下建筑面积 75,066.00 ㎡；地上建筑面积 252,818.00 ㎡，包括住宅建筑面积 248,160.00 ㎡，配套服务用房建筑面积 4,658.00 ㎡，新建安置房 2,256 套。同时配套道路、绿化、变配电、车位等附属设施。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

项目总投资 96,637.05 万元。其中：工程费用 62,458.83 万元（包括新建安置房费用 56,741.16 万元、配套公建费用 931.60 万元、配套基础设施费用 4,786.07 万元），工程建设其它费用 24,090.74 万元（包括安置区新征土地费用 21,893.00 万元），工程预备费 4,327.48 万元，建设期利息 5,760.00 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元)	主要技术经济指标

		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价(元/m)
一	工程费用	58736.43		58736.43		327884	
(一)	新建安置房	53018.76		53018.76		323226	
1	住宅面积	33501.6		33501.6	平方米	248160	1350
2	地下建筑	19517.16		19517.16	平方米	75066	2600
(二)	配套公建	931.6		931.6	平方米	4658	
1	配套社区服务用房	931.6		931.6	平方米	4658	2000
(三)	配套基础设施	4786.07		4786.07			
1	围墙	80		80	米	1600	500
2	大门	30		30	个	3	100000
3	道路及硬化	1050.9		1050.9	平方米	70060	150
4	绿化	486.04		486.04	平方米	54005	90
5	场区给排水、消防	992.52		992.52	平方米	124065	80
6	安防	124.06		124.06	平方米	124065	10
7	电气	2022.54		2022.54	平方米	252818	80
二	工程建设其它费用		23527.43	23527.43			
1	土地费用		21893	21893	亩	218.93	1000000
2	建设单位管理费		540.38	540.38			
3	前期咨询费		61.67	61.67			
4	环评费		43.26	43.26			
5	勘察设计费		411.16	411.16			
6	工程监理费		411.16	411.16			
7	招标代理服务费		117.47	117.47			
8	施工图设计审查费		16.45	16.45			
9	工程造价咨询服务费		32.89	32.89			
三	工程预备费		4113.19	4113.19			
四	建设期利息		10260	10260.00			
	总投资	58736.43	37900.62	96637.05			

（2）资金筹措和使用计划

①项目资金来源

项目总投资为 96,637.05 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 76,000.00 万元，项目资本金 20,637.05 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 21.36%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	20,637.05	21.36%
债券资金	76,000.00	78.64%
其它资金		
合计	96,637.05	100.00%

②项目资金使用计划

项目资金筹措方式为财政安排资金 20,637.05 万元，拟申请棚改专项债券资金 76,000.00 万元。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计		建设期		
			2019 年 9-12 月	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
一	总投资	96,637.05	5,000.00	15,000.00	45,500.00	31,137.05
二	资金筹措	96,637.05	5,000.00	15,000.00	45,500.00	31,137.05
1	发行债券	76,000.00	3,000.00		43,000.00	30,000.00
2	配套资金	20,637.05	2,000.00	15,000.00	2,500.00	1,137.05

（四）淮阳县南花园社区城中村改造项目二期

1、项目拆迁范围及规模

淮阳县南花园社区城中村改造项目二期对营子、左桥、劳桥的 235 户村民进行征收，征收拆迁房屋面积 14,580 ㎡。征收后形成可用于出让的商住用地面积为 350 亩。

2、项目建设概况

（1）项目位置

羲皇大道东侧、工业中大道南侧

（2）项目改造内容与规模

规划用地面积 7 公顷，总建筑面积 207,145.29 ㎡，其中地上总建筑面积 165,610.03 ㎡，地下总建筑面积 41,535.26 ㎡。地上总建筑面积包括：住宅建筑面积 151,614.91 ㎡，配套公建建筑面积 13,995.12 ㎡。建设安置房套数 1,299.00 套，机动停车位 1,512 个。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

本项目建设总投资 48,994.49 万元，含建设期利息 5,400.00 万元。拆迁安置费

用为 789.38 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元)			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价(元/㎡)
一	工程费	39013.63		39013.63		207145.29	
（一）	新建安置房	33541.40		33541.40		193150.17	
1	住宅面积	22742.24		22742.24	㎡	151614.91	1500
2	地下建筑	10799.17		10799.17	㎡	41535.26	2600
（二）	配套公建	2799.02		2799.02	㎡	13995.12	
1	配套社区服务用房	2799.02		2799.02	㎡	13995.12	2000
（三）	配套基础设施	2673.20		2673.20			
1	围墙	60.00		60.00	米	1200	500
2	大门	30.00		30	个	3	100000
3	道路及硬化	487.20		487.20	㎡	32480	150
4	绿化	239.40		239.40	㎡	26600	90
5	场区给排水、消防	472.64		472.641	㎡	59080	80
6	安防	59.08		59.08	㎡	59080	10
7	电气	1324.88		1324.88	㎡	165610.03	80
二	工程建设其它费用		2504.93	2504.93			
1	土地征用及迁移补偿费		789.38	789.38			
2	建设单位管理费		507.18	507.18			
3	前期咨询费		40.96	40.96			
4	环评费		44.64	44.64			
5	勘察设计费		468.16	468.16			
6	工程监理费		520.40	520.40			
7	招标代理服务费		78.03	78.03			
8	施工图设计审查费		18.73	18.73			
9	工程造价咨询服务费		37.45	37.45			
三	工程预备费		2075.93	2075.93			
四	建设期利息		5400	5400			
	总投资	39013.63	9980.86	48994.49			

（2）资金筹措和使用计划

①项目资金来源

项目总投资为 48,994.49 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 33,000.00 万元，项目资本金 15,994.49 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 32.65%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	15,994.49	32.65%
债券资金	33,000.00	67.35%
其它资金		

合计	48,994.49	100.00%

②项目资金使用计划

项目资金筹措方式为财政安排资金 15,994.49 万元，拟申请棚改专项债券资金 33,000.00 万元。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计		建设期		
			2019 年 9-12 月	2020 年	2021 年	2022 年 1-9 月
一	总投资	48,994.49	11,200.00	5,560.00	20,300.00	11,934.49
二	资金筹措	48,994.49	11,200.00	5,560.00	20,300.00	11,934.49
1	发行债券	33,000.00	10,200.00		17,800.00	5,000.00
2	配套资金	15,994.49	1,000.00	5,560.00	2,500.00	6,934.49

（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）债券使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

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

淮阳县棚户区改造项目收益及现金流入预测以淮阳县平安社区棚户区改造项目、淮阳县如意社区棚户区改造项目、淮阳县文正社区棚户区改造项目、淮阳县南花园社区城中村改造项目二期为基础，结合项目的建设期、2018 年-2020 年项目周边地块成交情况、GDP 的增速、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、土地开发成本等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制淮阳县棚户区改造项目土地出让收益预测表。

（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）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目债券资金申请单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，建设主体为周口市淮阳区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，周口市淮阳区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、经营现金流入预测

（1）出让价格预测

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

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）
HY2020010	住宅兼容商用	新星路以东、纬十一路以北	2020/7/3	25.48	2300	90.27
HY2019053	住宅兼容商用	太行山路东侧、新星路西侧	2019/11/19	38.19	8400	219.98
HY2019018	住宅兼容商用	白云山路南侧、新民路东侧	2019/7/24	32.5	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	90.8
2018017	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路西侧	2018/11/21	77.43	15,100	195.01
2018018	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路东侧	2018/11/21	124	24,150	194.75
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
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
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						136.00

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 136 万元/亩。

（2）拟出让面积

本项目可用于对外出让的地块面积为 2,931 亩，全部为居住兼容商业用地，其中：淮阳县平安社区棚户区改造项目 1,043 亩、淮阳县如意社区棚户区改造项目 306 亩、淮阳县文正社区棚户区改造项目 1,232 亩、淮阳县南花园社区城中村改造项目二期 350 亩。

（3）现金流入预测

假设淮阳县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 5.50%比例计算土地价格的增长。考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

淮阳县平安社区棚户区改造项目

项目	债券存续期				
	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	365.05	208.60	208.60	260.75	1,043.00
预计出让单价（万元/亩）	168.48	177.75	187.53	197.84	
土地出让收入（万元）	43,931.16	46,348.31	48,898.45	51,586.78	190,764.70

淮阳县如意社区棚户区改造项目

项目	债券存续期				
	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	107.10	61.20	61.20	76.50	306.00
预计出让单价（万元/亩）	168.48	177.75	187.53	197.84	
土地出让收入（万元）	12,888.72	13,597.88	14,346.05	15,134.76	55,967.41

淮阳县文正社区棚户区改造项目

项目	债券存续期				
	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	431.20	246.40	246.40	308.00	1,232.00
预计出让单价（万元/亩）	168.48	177.75	187.53	197.84	
土地出让收入（万元）	51,891.84	54,747.00	57,759.24	60,934.72	225,332.80

淮阳县南花园社区城中村改造项目二期

项目	债券存续期				
	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	122.50	70.00	70.00	87.50	350.00
预计出让单价（万元/亩）	168.48	177.75	187.53	197.84	
土地出让收入（万元）	14,742.00	15,553.13	16,408.88	17,311.00	64,015.01

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：

淮阳县平安社区棚户区改造项目

项目	单位	债券存续期				合计
		第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	万元	1,317.93	1,390.45	1,466.95	1,547.60	5,722.93
农业土地开发资金	万元	130.38	130.38	130.38	130.38	521.52
国有土地收益基金	万元	878.62	926.97	977.97	1,031.74	3,815.30
新增建设用地有偿使用费	万元	278.13	278.13	278.13	278.13	1,112.52
保障性安居工程资金	万元	1,317.93	1,390.45	1,466.95	1,547.60	5,722.93
教育资金	万元	4,000.82	4,223.19	4,457.81	4,705.13	17,386.95
农田水利建设资金	万元	4,000.82	4,223.19	4,457.81	4,705.13	17,386.95
合计		11,924.63	12,562.76	13,236.00	13,945.71	51,669.10

淮阳县如意社区棚户区改造项目

项目	单位	债券存续期				合计
		第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	万元	386.66	407.94	430.38	454.04	1,679.02
农业土地开发资金	万元	38.25	38.25	38.25	38.25	153.00
国有土地收益基金	万元	257.77	271.96	286.92	302.70	1,119.35
新增建设用地有偿使用费	万元	81.60	81.60	81.60	81.60	326.40
保障性安居工程资金	万元	386.66	407.94	430.38	454.04	1,679.02
教育资金	万元	1,173.78	1,239.02	1,307.85	1,380.41	5,101.06
农田水利建设资金	万元	1,173.78	1,239.02	1,307.85	1,380.41	5,101.06
合计		3,498.50	3,685.73	3,883.23	4,091.45	15,158.91

淮阳县文正社区棚户区改造项目

项目	单位	债券存续期				合计
		第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	万元	1,556.76	1,642.41	1,732.78	1,828.04	6,759.99
农业土地开发资金	万元	154.00	154.00	154.00	154.00	616.00
国有土地收益基金	万元	1,037.84	1,094.94	1,155.18	1,218.69	4,506.65
新增建设用地有偿使用费	万元	328.53	328.53	328.53	328.53	1,314.12
保障性安居工程资金	万元	1,556.76	1,642.41	1,732.78	1,828.04	6,759.99
教育资金	万元	4,725.80	4,988.47	5,265.60	5,557.74	20,537.61
农田水利建设资金	万元	4,725.80	4,988.47	5,265.60	5,557.74	20,537.61
合计		14,085.49	14,839.23	15,634.47	16,472.78	61,031.97

淮阳县南花园社区城中村改造项目二期

项目	单位	债券存续期				合计
		第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	万元	442.26	466.59	492.27	519.33	1,920.45
农业土地开发资金	万元	43.75	43.75	43.75	43.75	175.00
国有土地收益基金	万元	294.84	311.06	328.18	346.22	1,280.30
新增建设用地有偿使用费	万元	93.33	93.33	93.33	93.33	373.32
保障性安居工程资金	万元	442.26	466.59	492.27	519.33	1,920.45
教育资金	万元	1,342.56	1,417.18	1,495.91	1,578.90	5,834.55
农田水利建设资金	万元	1,342.56	1,417.18	1,495.91	1,578.90	5,834.55
合计		4,001.56	4,215.68	4,441.62	4,679.76	17,338.62

3、土地出让收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的土地出让收入合计为 536,079.92 万元，政策性基金及费用合计为 145,198.60 万元，可用于偿还债券本息的土地收益合计为 390,881.32 万元，详见下表：

淮阳县平安社区棚户区改造项目

序号	项目	单位	债券存续期				合计
			第五年	第六年	第七年	第八年	
1	土地出让收入	万元	43,931.16	46,348.31	48,898.45	51,586.78	190,764.70
2	政策性基金及费用	万元	11,924.63	12,562.76	13,236.00	13,945.71	51,669.10
3	可用于偿还债券本息的土地收益（1-2）	万元	32,006.53	33,785.55	35,662.45	37,641.07	139,095.60

淮阳县如意社区棚户区改造项目

序号	项目	单位	债券存续期				合计
			第五年	第六年	第七年	第八年	
1	土地出让收入	万元	12,888.72	13,597.88	14,346.05	15,134.76	55,967.41
2	政策性基金及费用	万元	3,498.50	3,685.73	3,883.23	4,091.45	15,158.91
3	可用于偿还债券本息的土地收益（1-2）	万元	9,390.22	9,912.15	10,462.82	11,043.31	40,808.50

淮阳县文正社区棚户区改造项目

序号	项目	单位	债券存续期				合计
			第五年	第六年	第七年	第八年	
1	土地出让收入	万元	51,891.84	54,747.00	57,759.24	60,934.72	225,332.80
2	政策性基金及费用	万元	14,085.49	14,839.23	15,634.47	16,472.78	61,031.97
3	可用于偿还债券本息的土地收益（1-2）	万元	37,806.35	39,907.77	42,124.77	44,461.94	164,300.83

淮阳县南花园社区城中村改造项目二期

序号	项目	单位	债券存续期				合计
			第五年	第六年	第七年	第八年	
1	土地出让收入	万元	14,742.00	15,553.13	16,408.88	17,311.00	64,015.01
2	政策性基金及费用	万元	4,001.56	4,215.68	4,441.62	4,679.76	17,338.62
3	可用于偿还债券本息的土地收益（1-2）	万元	10,740.44	11,337.45	11,967.26	12,631.24	46,676.39

（五）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在本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为 390,881.32 万元，应付债券本金及利息合计 236,039.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.66，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。

序号	项目	收益	本息合计	覆盖倍数
1	淮阳县平安社区棚户区改造项目	139,095.60	76,129.25	1.83
2	淮阳县如意社区棚户区改造项目	40,808.50	31,546.60	1.29
3	淮阳县文正社区棚户区改造项目	164,300.83	89,892.00	1.83
4	淮阳县南花园社区城中村改造项目二期	46,676.39	38,471.40	1.21
	合计	390,881.32	236,039.25	1.66

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(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

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

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

二〇一一年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

工作单位 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 Identity card No.　412924197404204254

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101050151719

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年/y 03 月/m 24 日/d

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101065431710

2021年6月30日

年/y　月/m　日/d

6

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 年/y 2001 月/m 03 日/d 30

姓名 Full name 鹏永广
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-08-16
工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410782197308161590

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=5988143886801134271641345776 49

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=5988143886801134271-41

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

河南中正 会计师事务所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所（特殊）河南分所 CPAs

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

2018 年/y 4 月/m 16 日/d

12

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.

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

7

2019年太康县棚户区改造项目

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

2019年太康县棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2018〕第0195号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对2019年太康县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2019年太康县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

2019 年太康县棚户区改造项目包括太康县滨湖花园棚户区改造项目、太康县涡河花园棚户区改造项目、太康县银城花园棚户区改造项目合计拟申请棚改专项债券资金40.00亿元，期限五年期。假设债券票面利率4.5%，(根据鹏元研究:“地方债规模出现缩水发行利率上行自始至终”2017 年地方债发行利率在 2.9%-4.8%之间，波动幅度明显大于2016年的2.3%-3.6%之间，整体平均利率（注：算术平均值）为3.97%，比2016年全年2.93%的平均利率上行104BP。从各季度来看，2017年第一季度整体平均利率（注：算术平均值）为3.55%，第二季度为3.98%，第三季度为3.94%，第四季度为4.12%，呈现出波浪前进特征；根据中国新闻网“中新社北京4月18日电”2018第一季度，中国湖北、新疆等10个省份发行地方政府债券合计 2195 亿元(人民币，下同)，一般债券、专项债券分别发行 1426 亿元、769亿元,平均发行利率4.15%,发行利率呈现上涨趋势,故假设债券票面利率4.5%)期限五年期，在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金，自使用之日起五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	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		200,000.00		200,000.00	9,000.00	9,000.00
第二年	200,000.00	160,000.00		360,000.00	16,200.00	16,200.00
第三年	360,000.00	40,000.00		400,000.00	18,000.00	18,000.00
第四年	400,000.00			400,000.00	18,000.00	18,000.00
第五年	400,000.00		200,000.00	200,000.00	18,000.00	218,000.00
第六年	200,000.00		160,000.00	40,000.00	9,000.00	169,000.00
第七年	40,000.00		40,000.00		1,800.00	41,800.00
合计		400,000.00	400,000.00		90,000.00	490,000.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

周口市2015-2017年全区生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9%、8.2%和7.9%，近三年平均增速8.37%，2018年GDP目标增速为8%（根据周口市人民政府2015-2017年工作报告可以看出，周口市全市2015-2017年生产总值(GDP)同比增速分别为9%、8.2%和7.9%，近三年平均增速8.37%，根据周口市人民政府工作2017年年度工作报告，预期2018年GDP目标增速为8%，周口市2015-2017年生产总值（GDP）增速呈现下降趋势，故此次预测按照8%计算土地价格的增长，即增速8%）。此次预测按照近三年平均增速与2018年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速8%。

2、出让产生的净现金流入

假设2019年太康县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，且全部土地在一年内出售完毕，分别以2018年周口市GDP目标增速8%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年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情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年周口市GDP目标增速8%的100%	按2018年周口市GDP目标增速8%的90%	按2018年周口市GDP目标增速8%的80%
太康县滨湖花园棚户区改造项目	197,207.67	191,357.11	185,636.07
太康县涡河花园棚户区改造项目	200,297.53	195,476.84	190,762.87
太康县银城花园棚户区改造项目	228,045.20	221,458.23	214,837.25
合计	625,550.40	608,292.18	591,236.19

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

2019年太康县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。发行利率呈现上涨趋势，故假设债券票面利率4.5%，通过对2018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2018年周口市GDP目标增速8%的100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.28；按2018年周口市GDP目标增速8%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.24；按2018年周口市GDP目标增速8%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.21。

表1：按2018周口市年GDP目标增速8%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,000.00	9,000.00	
第二年		16,200.00	16,200.00	
第三年		18,000.00	18,000.00	
第四年		18,000.00	18,000.00	
第五年	200,000.00	18,000.00	218,000.00	625,550.40
第六年	160,000.00	9,000.00	169,000.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	
合计	400,000.00	90,000.00	490,000.00	625,550.40
本息覆盖倍数	1.28			

表 2：按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,000.00	9,000.00	
第二年		16,200.00	16,200.00	
第三年		18,000.00	18,000.00	
第四年		18,000.00	18,000.00	
第五年	200,000.00	18,000.00	218,000.00	608,292.18
第六年	160,000.00	9,000.00	169,000.00	
第七年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	
合计	400,000.00	90,000.00	490,000.00	608,292.18
本息覆盖倍数	1.24			

表 3：按 2018 年周口市 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,000.00	9,000.00	
第二年		16,200.00	16,200.00	
第三年		18,000.00	18,000.00	
第四年		18,000.00	18,000.00	
第五年	200,000.00	18,000.00	218,000.00	591,236.19
第六年	160,000.00	9,000.00	169,000.00	
第七年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	
合计	400,000.00	90,000.00	490,000.00	591,236.19

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.21			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为2019年太康县棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为2019年太康县棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证2019年太康县棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足2019年太康县棚户区改造项目还本付息要求，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2019年太康县棚户区改造项目融资之目的使用，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：卞永军

中国注册会计师：魏永广

中国　郑州

二〇一八年十二月十八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

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。

太康县滨湖花园棚户区改造项目征收范围在太康县城市规划区城郊乡辖区内，拆迁涉及四倾八、孟庄、耿庄、大程楼、于庄、杨庄、朱庄、石佛堂、葛花李、桑庄、张庄、洪山庙、果子吴等村庄；太康县涡河花园棚户区改造项目征收范围在太康县城市规划区城郊乡辖区内，拆迁涉及师庄、续庄、邵塘坊、李天桥、耿楼、单庄、蒋店、刘庄、西申庄、官庄、丁庄、笼楼 12 个村庄；太康县银城花园棚户区改造项目拆迁涉及小程楼、李庄、宋桥、郭鲁张、七里河、蜜蜂刘、赵庄、曾老庄寨 8 个村庄。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，太康县政府决定对滨湖花园、涡河花园、银河花园进行综合整治。

二、项目概况

（一）太康县滨湖花园棚户区改造项目

1、项目审批情况

2018 年 9 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 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号）将太康县滨湖花园棚户区改造项目列入国家棚改计划。

2018 年 12 月 18 日，太康县发展和改革委员会下发《关于太康县滨湖花园棚

户区改造项目可行性研究报告的批复》（太发改字〔2018〕201号）同意太康县滨湖花园棚户区改造项目可行性研究报告。

2018年6月22日，太康县城乡建设建设局颁发地字第201806002号建设用地规划许可证，同意太康县滨湖花园棚户区改造项目的建设用地规划许可，规划用地面积313,648.23平方米。

2018年4月16日，太康县环境保护局下发《关于太康县大许寨乡棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（太环审〔2018〕23号），该项目符合现行国家产业政策和环保要求。

2018年8月8日，太康县国土资源局下发《国有建设用地划拨决定书》将地块编号为TK2018-079土地划拨给太康县大许寨乡政府用于建设太康县滨湖花园棚户区改造项目，批准机关：太康县人民政府，批准文号：太政土〔2018〕178号。

2、项目拆迁范围及规模

本项目征收范围在太康县城市规划区城郊乡辖区内，拆迁涉及四倾八、孟庄、耿庄、港李、大程楼、于庄、杨庄、朱庄、石佛堂、葛花李、桑庄、张庄、洪山庙、果子吴等村庄，拆迁区域总占地面积1300亩，拆迁房屋面积282000平方米，计划拆迁户数1200户，拆迁人数3840人。本项目改造后可集约出商住用地1300亩，扣除市政及公共基础设施用地后剩余可供出让商住用地1068亩。

3、项目建设概况

（1）项目位置

本项目安置区位于银城路东侧，颍河路南侧。

（2）项目改造内容与规模

本项目总规划用地面积313648.23平方米，总建筑面积577412平方米，住宅建筑面积368000平方米，实物安置3200套。

（3）项目建设工期

本项目建设期为36个月。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

本项目总投资 201477.55 万元，其中：建筑安装工程费 162729.81 万元，拆迁投资 26170.24 万元，建设期利息 12577.50 万元。

（2）资金筹措方式

本项目资金筹措方式为建设单位自筹资金 71477.55 万元、分期使用棚改专项债券资金 130000 万元。

（二）太康县涡河花园棚户区改造项目

2018 年 9 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 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23 号）将太康县涡河花园棚户区改造项目列入国家棚改计划。

2018 年 12 月 18 日，太康县发展和改革委员会下发《关于太康县涡河花园棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（太发改〔2018〕202 号）同意太康县涡河花园棚户区改造项目可行性研究报告。

2018 年 6 月 22 日，太康县城乡建设建设局颁发地字第 201806001 号建设用地规划许可证，同意太康县涡河花园棚户区改造项目的建设用地规划许可，规划用地面积 229401.14 平方米。

2018 年 4 月 16 日，太康县环境保护局下发《关于太康县毛庄镇棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（太环审〔2018〕17 号），该项目符合现行国家产业政策和环保要求。

2018 年 7 月 26 日，太康县国土资源局颁发的豫〔2018〕太康县不动产权第 0001126 号不动产权证书，权利人：太康县毛庄镇人民政府，面积：229401.14 平方米，位置：阳夏路西侧、老窝河南侧、未来路东侧。

2、项目拆迁范围及规模

本项目征收范围在太康县城市规划区城郊乡辖区内，拆迁涉及师庄、续庄、邵塘坊、李大桥、耿楼、单庄、蒋店、刘庄、西申庄、官庄、丁庄、龚楼共 12 个村庄；拆迁区域总占地面积 1328 亩，拆迁房屋总建筑面积 337100 平方米，拆迁

户数1440户、拆迁人数4608人。

3、项目建设概况

（1）项目位置

本项目安置区位于阳夏路西侧、老窝河南侧、未来路东侧。

（2）项目改造内容与规模

本项目总规划用地面积229401.14平方米，总建筑面积525360平方米，住宅建筑面积325080平方米，实物安置2709套。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

本项目总投资189021.56万元，其中：安置房建设投资144786.60万元，拆迁补偿费31657.47万元，建设期利息12577.50万元。

（2）资金筹措方式

本项目资金筹措方式为建设单位自筹资金59021.56万元、分期使用棚改专项债券资金130000 万元。

（三）太康县银城花园棚户区改造项目

2018年9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2019年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2018〕23号）将太康县银城花园棚户区改造项目列入国家棚改计划。

2018年12月18日，太康县发展和改革委员会下发《关于太康县银城花园棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（太发改字〔2018〕200号）同意太康县银城花园棚户区改造项目可行性研究报告。

2018年6月22日，太康县城乡建设建设局颁发地字第201806003号建设用地规划许可证，同意太康县银城花园棚户区改造项目的建设用地规划许可，规划用地面积332,401.66平方米。

2018年4月16日，太康县环境保护局下发《关于太康县城郊乡棚户区A区改造建设项目环境影响报告表的批复》（太环审〔2018〕14号），该项目符合现行国

家产业政策和环保要求。

2018 年 8 月 8 日，太康县国土资源局下发《国有建设用地划拨决定书》将地块编号为 TK2018-078 土地划拨给太康县城郊乡政府用于建设太康县银城花园棚户区改造项目，批准机关：太康县人民政府，批准文号：太政土〔2018〕177 号。

2、项目拆迁范围及安置规模

本项目征收范围在太康县城市规划区城郊乡辖区内，本项目征收范围位于太康县城市规划区城郊乡辖区内，拆迁涉及小程楼、李庄、宋桥、郭鲁张、七里河、蜜蜂刘、赵庄、曾老庄寨共 8 个村庄；拆迁区域总占地面积 1454.12 亩；拆迁房屋建筑面积 314900 ㎡（全部为居民住宅），涉及拆迁户数 1340 户、拆迁人数 4288 人。

3、项目建设概况

（1）项目位置

本项目安置区位于银北路西侧，阳夏路东侧，北环路南侧。

（2）项目改造内容与规模

本项目总规划用地面积 332401.66 平方米，总建筑面积 458370.32 平方米，住宅建筑面积 388600.00 平方米，实物安置 3350 套。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

本项目总投资 227309.59 万元，其中：安置房建设投资 175236.68 万元，拆迁补偿费 38527.91 万元，建设期利息 13545.00 万元。

（2）资金筹措方式

本项目资金筹措方式为建设单位自筹资金 87309.59 万元、分期使用棚改专项债券资金 140000 万元。

（四）资金平衡

根据河南省财政厅《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《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《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。

三、发行项目收益与融资自求平衡专项债券优势

目前财政部推行试点土地债、交通债和棚改债，从地方政府债务管理制度上来讲是新的突破，为以后扩大地方政府债券的种类，奠定了一个良好的基础，是地方政府债务制度管理上的一个创新。一般来说，发行项目收益与融资自求平衡专项债券有如下优势：

第一，符合政策导向，是当下政府投融资改革的倡导领域、创新领域

2015年4月2日，财政部《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83号），明确地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。规范地方政府专项债券发行管理，包括债券形式、发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行监督等。

2017年8月2日，财政部发布《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），鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年2月24日，财政部发布《关于做好2018年地方政府债务管理工作的

通知》（财预〔2018〕34号），鼓励地方按照（财预〔2017〕89号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

第二，简单高效，时间可控，风险低，成本低。

专项债也需要相关领域的专业机构协助政府开展准备工作，但相较于PPP模式，发行专项债完全由政府主导，省去了两评一案、资格预审、公开招标、确认谈判等过程，程序相对简单，可节省大量时间。另外，发行专项债不会涉及复杂的合同体系，履约风险较低。从回报率角度来看，2015年、2016年、2017年国内PPP成交项目年度平均回报率分别为8.03%、6.62%、6.44%，虽然逐年呈下降趋势，但仍远高于人民银行5年期以上长期贷款利率4.9%。湖北省本级收费公路专项债券（一期）中标利率为4.71%，深圳轨道交通14号线首期20亿元专项债券中标利率仅为3.82%，云南省昆明市土地储备专项债券(二期)中标利率4.24%，长沙市轨道交通5号线专项债券预期利率约为4.5%，可见相较于PPP模式，发行专项债券成本更低，从而减轻地方政府财政补贴压力。

第三，符合项目收益与融资自求平衡的要求，不额外增加政府负担。

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如棚改领域专项债来源于土地出让及相关配套开发收入，并不会额外增加政府负担。

四、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

2019年太康县棚户区改造项目收益及现金流入预测以太康县滨湖花园棚户区改造项目、太康县涡河花园棚户区改造项目、太康县银城花园改造项目为基础，结合项目的建设期、2018年项目周边地块成交情况、GDP的增速、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、土地开发成本、各项税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表（分别2018年GDP目标增速（8%）的100%、90%、

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、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、对太康县人民政府有影响的法律法规无重大变化；

4、太康县人民政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

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及不可预见因素对周口市太康县人民政府造成的重大不利影响；

7、太康县人民政府所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、太康县人民政府能够正常运营、组织结构不发生重大变化。

9、太康县人民政府经营运作未受到诸如能源、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。

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	TK2018-23	住宅兼容商业	未来路西侧、谢安路南侧	2018/10/16	89.51	17,140.00	191.48
2	TK2018-30	住宅兼容商业	商贸南路东侧、纬二路南侧	2018/10/8	47.05	5,360.00	113.93
3	TK2018-45	住宅兼容商业	太康县建设路南段西侧、纬二路南侧	2018/9/14	56.26	6,300.00	111.98
					192.82	28,800.00	149.36

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。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为2018年周口市GDP目标增速8%。现预测项目出让区土地价格如下：

2、土地出让收入预测

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。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2018年周口市GDP目标增速8%的100%、90%和80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
太康县滨湖花园棚户区改造项目	159,520.72	172,282.38	186,064.97	200,950.16	217,026.18
太康县涡河花园棚户区改造项目	164,300.37	177,444.40	191,639.95	206,971.14	223,528.83
太康县银城花园棚户区改造项目	184,613.87	199,382.98	215,333.61	232,560.30	251,165.13
土地出让收入	508,434.96	549,109.76	593,038.53	640,481.60	691,720.14

测算表二：预计土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%的90%，即增速7.2%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
太康县滨湖花园棚户区改造项目	159,520.72	171,006.21	183,318.66	196,517.60	210,666.87
太康县涡河花园棚户区改造项目	164,300.37	176,129.99	188,811.35	202,405.77	216,978.98
太康县银城花园棚户区改造项目	184,613.87	197,906.06	212,155.30	227,430.48	243,805.48
土地出让收入	508,434.96	545,042.26	584,285.31	626,353.85	671,451.33

测算表三：预计土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%的80%，即增速6.4%

项目土地出让收入预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
太康县滨湖花园棚户区改造项目	159,520.72	169,730.05	180,592.77	192,150.71	204,448.35
太康县涡河花园棚户区改造项目	164,300.37	174,815.59	186,003.79	197,908.03	210,574.14
太康县银城花园棚户区改造项目	184,613.87	196,429.15	209,000.62	222,376.66	236,608.77
土地出让收入	508,434.96	540,974.79	575,597.18	612,435.40	651,631.26

3、土地出让收益预测

测算表四：预计土地价格增长为2018年周口市GDP目标增速8%

测算表——太康县滨湖花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	217,026.18
2	上解省财政费用	万元	6,510.79
3	国有土地收益基金	万元	4,340.52
4	农业开发基金	万元	747.60
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,708.81
6	保障性安居工程资金	万元	6,510.79
7	土地征拆成本	万元	201,477.55
8	土地出让净收益	万元	-4,269.88
9	提取教育资金	万元	-
10	提取农田水利建设资金	万元	-
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	197,207.67

测算表——太康县涡河花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	223,528.83
2	上解省财政费用	万元	6,705.87
3	国有土地收益基金	万元	4,470.58
4	农业开发基金	万元	770.00
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,760.01
6	保障性安居工程资金	万元	6,705.87
7	土地征拆成本	万元	189,021.56
8	土地出让净收益	万元	14,094.96
9	提取教育资金	万元	1,409.50
10	提取农田水利建设资金	万元	1,409.50
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	200,297.53

测算表——太康县银城花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	251,165.13
2	上解省财政费用	万元	7,534.95
3	国有土地收益基金	万元	5,023.30
4	农业开发基金	万元	865.20
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,977.61
6	保障性安居工程资金	万元	7,534.95
7	土地征拆成本	万元	227,309.59
8	土地出让净收益	万元	919.52
9	提取教育资金	万元	91.95

序号	项目	单位	第五年
10	提取农田水利建设资金	万元	91.95
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	228,045.20

测算表五：预计土地价格增速为2018年周口市GDP目标增速8%的90%，即增速7.2%

测算表——太康县滨湖花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	210,666.87
2	上解省财政费用	万元	6,320.01
3	国有土地收益基金	万元	4,213.34
4	农业开发基金	万元	747.60
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,708.81
6	保障性安居工程资金	万元	6,320.01
7	土地征拆成本	万元	201,477.55
8	土地出让净收益	万元	-10,120.44
9	提取教育资金	万元	-
10	提取农田水利建设资金	万元	-
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	191,357.11

测算表——太康县涡河花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	216,978.98
2	上解省财政费用	万元	6,509.37
3	国有土地收益基金	万元	4,339.58

序号	项目	单位	第五年
4	农业开发基金	万元	770.00
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,760.01
6	保障性安居工程资金	万元	6,509.37
7	土地征拆成本	万元	189,021.56
8	土地出让净收益	万元	8,069.10
9	提取教育资金	万元	806.91
10	提取农田水利建设资金	万元	806.91
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	195,476.84

测算表——太康县银城花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	243,805.48
2	上解省财政费用	万元	7,314.16
3	国有土地收益基金	万元	4,876.11
4	农业开发基金	万元	865.20
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,977.61
6	保障性安居工程资金	万元	7,314.16
7	土地征拆成本	万元	227,309.59
8	土地出让净收益	万元	-5,851.36
9	提取教育资金	万元	-
10	提取农田水利建设资金	万元	-
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	221,458.23

测算表六：预计土地价格增速为2018年周口市GDP目标增速8%的80%，即增

速 6.4%

测算表——太康县滨湖花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	204,448.35
2	上解省财政费用	万元	6,133.45
3	国有土地收益基金	万元	4,088.97
4	农业开发基金	万元	747.60
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,708.81
6	保障性安居工程资金	万元	6,133.45
7	土地征拆成本	万元	201,477.55
8	土地出让净收益	万元	-15,841.48
9	提取教育资金	万元	-
10	提取农田水利建设资金	万元	-
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	185,636.07

测算表——太康县涡河花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	210,574.14
2	上解省财政费用	万元	6,317.22
3	国有土地收益基金	万元	4,211.48
4	农业开发基金	万元	770.00
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,760.01
6	保障性安居工程资金	万元	6,317.22
7	土地征拆成本	万元	189,021.56

序号	项目	单位	第五年
8	土地出让净收益	万元	2,176.64
9	提取教育资金	万元	217.66
10	提取农田水利建设资金	万元	217.66
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	190,762.87

测算表——太康县银城花园棚户区改造项目

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	236,608.77
2	上解省财政费用	万元	7,098.26
3	国有土地收益基金	万元	4,732.18
4	农业开发基金	万元	865.20
5	新增建设用地有偿使用费	万元	1,977.61
6	保障性安居工程资金	万元	7,098.26
7	土地征拆成本	万元	227,309.59
8	土地出让净收益	万元	-12,472.34
9	提取教育资金	万元	-
10	提取农田水利建设资金	万元	-
11	用于资金平衡土地相关收益	万元	214,837.25

根据上述测算，在债券存续期内，在按2018年周口市GDP目标增速8%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入625,550.40万元；

同理计算，在按2018年周口市GDP目标增速8%的90%即7.2%计算土地价格增长率时，土地相关收益可产生现金净流入608,292.18万元；

同理计算，在按2018年周口市GDP目标增速8%的80%即6.4%计算土地价格增

长率时，土地相关收益可产生现金净流入 591,236.19 万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.5%的情况下，预计 2019 年太康县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。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，因此在假设融资成本 4.5%的情况下，预测该项目土地挂牌出让分别以 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格增长，实现销售时的现金流净流入情况。

在 2019 年太康县棚户区改造项目土地挂牌出让分别以 2018 年 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7

(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

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

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

二〇一一年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 卞永军

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-04-20

工作单位 Working unit 北京上会会计师事务所有限公司河南分所

身份证号码 Identity card No. 412924740420425

北京上会会计师事务所有限公司河南分所 4101050151779

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 月 日

y m d

2019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

河南中正 会计师事务所 CPAs

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

2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特普)河南分所 CPAs

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

2018 年 4 月 16 日

12

姓名 Full name 魏永广

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-08-16

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197308161580

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=5968143866601134271&4134577649

上会事务所(特普)河南分所 4101050151779

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年检专用章

2018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

CPA 年检专用章 2019年3月30日

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=5968143866601134271 4134577649

1/1

5