

荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第 072 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2022 年 04 月 06 日



荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 072 号

我们接受委托，对荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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》。项目实施机构对本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，本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评估报告仅供本项目申请和发行专项债券的目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评估报告作为申请发行债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.44 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资 30000.00 万元，其中：2022 年计划申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元，将于 2032 年到期还本；2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 8000.00 万元，将于 2033 年到期还本；2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2034 年到期还本；2025 年计划申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2035 年到期还本。付息方式为每半年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定，按年利率 4% 计算。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

根据测算，本项目专项债券利息共计 12000.00 万元，其中：计入建设期利息累计 2720.00 万元，计入经营期的财务费用累计 9280.00 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

年份	年初债券融 资本金累计	本年新增债券 融资	本年还本付息	债券还本	债券利息支付	年末债券融 资本金累计
2022 年	0.00	10000.00	200.00		200.00	10000.00
2023 年	10000.00	8000.00	560.00		560.00	18000.00
2024 年	18000.00	7000.00	860.00		860.00	25000.00
2025 年	25000.00	5000.00	1100.00		1100.00	30000.00
2026 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2027 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2028 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2029 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00

2030 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2031 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2032 年	30000.00	0.00	11000.00	10000.00	1000.00	20000.00
2033 年	20000.00	0.00	8640.00	8000.00	640.00	12000.00
2034 年	12000.00	0.00	7340.00	7000.00	340.00	5000.00
2035 年	5000.00	0.00	5100.00	5000.00	100.00	0.00
合计		30000.00	42000.00	30000.00	12000.00	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、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）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2035 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 136690.03 万元，累计现金流出 115428.83 万元，现金结余 21261.20 万元。预计产生的经营性现金流入为 90360.00 万元，经营性现金流

出为 29818.80 万元，经营性净现金流入总额为 60541.20 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于土地出让收入。根据测算，债券存续期项目总收入为 90360.00 万元。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 60541.20 万元。本项目融资本息共计 42000.00 万元。项目收益对于债券本息的覆盖倍数为 1.44 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.37 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.30 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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，认为本项目可以以发行专项债券的方式完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后，通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

附件：项目投资及收益预测说明

（正文结束）

(本页无正文，为签字盖章页)

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022 年 04 月 06 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

荥阳市乔楼镇人民政府为本项目主管部门。

2、项目业主

荥阳市乔楼镇人民政府负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

统一社会信用代码	1141018200529129X8
机构名称	荥阳市乔楼镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	荥阳市乔楼镇
负责人	蒋昊
赋码机关	中共荥阳市委机构编制委员会办公室

荥阳市乔楼镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

（三）项目地点

本项目位于塔山路以东、中原路以北、规划塔山东路以西、规划泽众路以南区域。

（四）建设规模及内容

郑州荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目：本项目拆迁 154 户，可腾出土地面积约 360 亩，项目采取异地安置，腾出土地为住宅用地，全部土地可用于出让。

项目建设用地面积 33334 平方米，总建筑面积 109973.38 平方米，计容建筑面积 83018.12 平方米。其中地上建筑面积 83290.09 平方米，地下建筑面积 26683.29 平方米。地上建筑包括住宅建筑 71663.27 平方米、计 4 栋楼，684 套住房，配套服务用房 949.14 平方米，居家养老服务设施 690.91 平方米，社区卫生服务站 322.85 平方米，物业用房 585.87 平方米，消防控制室 57.57 平方米，配套商业 6223.59 平方米，公共卫生间 72.07 平方米，幼儿园 2093.93 平方米，开闭所 157.03 平方米，门卫 45.63 平方米，风井其他 428.23 平方米。地下建筑面积包括地下机动车库 20904.11 平方米，非机动车库 5779.18 平方米。

主要建设内容及指标

项目			单位	规模	备注
建设用地			m ²	33334	
总建筑面积			m ²	109973.38	
计容总建筑面积				83018.12	
地上建筑面积			m ²	83290.09	
其中	住宅建筑面积		m ²	71663.27	
	公共服务设施建筑面积		m ²	11626.82	
	其 中	社区卫生服务站	m ²	322.85	
		配套服务用房	m ²	949.14	

		居家养老服务设施	m²	690.91	
		物管用房	m²	585.87	
		消防控制室	m²	57.57	
		公共卫生间	m²	72.07	
		配套商业	m²	6223.59	
		幼儿园	m²	2093.93	
		开闭所	m²	157.03	
		门卫	m²	45.63	
		风井其他	m²	428.23	
地下总建筑面积			m²	26683.29	
其中	地下普通车库		m²	20904.11	
	非机动车库		m²	5779.18	
建筑基底面积			m²	6517.61	
建筑最高层数			层	27	
住宅总户数			户	684	
居住总人口			人	2189	
机动车停车位			辆	752	
其中	地面停车位		辆	68	
	地下停车位		辆	684	
非机动车停车位			辆	1458	
容积率				2.49	
建筑密度				19.55%	
绿地面积			m²	9939.77	
绿地率			%	30%	

（五）项目建设计划

本项目建设期规划为5年,自2021年1月起至2025年12月止。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制；

本项目已取得荥阳市发展和改革委员会《关于对荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户户区改造项目可行性研究报告的批复》（发改审

(2022) 52 号);

本项目已取得郑州市生态环境局荥阳分局豁免办理环评类别说明;

已取得荥阳市自然资源和规划局(豫 2019 荥阳市不动产权第 0040347 号、豫 2020 荥阳市不动产权第 0025586 号、豫 2020 荥阳市不动产权第 0000759 号);

本项目于 2021 年 2 月 7 日被纳入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划(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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》(豫保安居办(2021) 1 号))。

(七) 项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为荥阳市乔楼镇人民政府。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法依规、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,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会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。如果项目主管部门和项目业主未按本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。

本项目债券资金申请单位为荥阳市乔楼镇人民政府,资金使用单位负有按时完成项目的建设,及时实现项目收入,保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外,资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况内部审计,以保证专款专用,落实对

于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为荥阳市乔楼镇人民政府，为政府机关单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

本项目为棚户区改造项目，项目收入为土地出让收入，土地管理部门应在规定时间将本项目所属的土地出让收益缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据及原则

1、估算范围

本项目投资估算范围，包括安置区工程建安工程费，设备购置及安装费，工程建设其他费用，基本预备费等。

2、编制依据及说明

- (1) 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)；
- (2) 河南省现行定额标准《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA01-31-2016)；
- (3) 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016) 等)；
- (4) 《荥阳市建设工程材料基准价格信息》；
- (5) 类似工程造价指标；
- (6) 建安费用本项目工程费用主要采用技术指标进行估算；
- (7) 前期工作咨询费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号、参照国家发展和改革委员会《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格【1999】1283 号) 综合确定；
- (8) 建设单位管理费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号、参照财建[2016]504 号文件，结合近年来同类项目的收费情况，综合确定；
- (9) 工程勘察费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号，参照国家计委，建设部(2002)颁布的《工程勘察设计收费标准》执行，按实际发生收费；
- (10) 工程监理费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号，《河南省建设工程施工监理费计费规则》豫建监[2015]19 号，结合近年来同类项目的收费情况，综合确定；
- (11) 工程设计费：按照《工程勘察设计收费标准》[2017]10 号的有关规定计取；

(12) 招标代理服务费: 依据《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号) 估算, 结合近年来同类项目的收费情况, 综合确定;

(13) 工程造价咨询费: 按照豫发改收费[2008]2510 号, 以工程费用的 0.49% 估算;

(14) 工程保险费: 按照建安工程费用 0.3% 估算;

(15) 场地准备及临时设施配套费: 按照建安工程费用的 0.3% 估算;

(16) 环境影响评价费: 依据发改价格[2015]299 号文估算;

(17) 节能评估费: 依据发改价格[2015]299 号文估算。

(18) 预备费: 按照工程费用与其他费用之和的 5% 计算。

(19) 建设期利息: 本项目计划申请使用 10 年期债券 30000.00 万元; 按年利率 4% 计算。利息按半年支付, 本项目建设期利息纳入本级财政预算。

(二) 投资估算

本项目安置区总投资为 43610.03 万元, 其中: 工程费用 32360.47 万元, 占总投资比例 74.20%; 其他费用 9172.89 万元, 占总投资比例 21.03%; 基本预备费 2076.67 万元, 占总投资比例 4.76%。

总投资估算如下表:

项目总投资估算表

单位: 万元

序号	项目	总计	比例
一	建设投资	43610.03	100.00%
1.1	建设工程费用	32360.47	74.20%
1.2	工程建设其他费用	9172.89	21.03%
1.3	预备费	2076.67	4.76%

二	总投资	43610.03	100.00%
---	-----	----------	---------

建设投资估算明细表如下：

项目投资建设估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	规模（m2）	造价（元/m2）	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	比例
1	工程费用			30246.38	2114.09		32360.47	74.20%
1.1	主体工程费用			27945.38			27945.38	64.08%
1.1.1	住宅							
	土建工程	71663.27	2480	17772.49			17772.49	
	给排水工程	71663.27	60		429.98		429.98	
	电气工程	71663.27	70		501.64		501.64	
	暖通工程	71663.27	50		358.32		358.32	
	消防工程	71663.27	16		114.66		114.66	
	智能化	71663.27	10		71.66		71.66	
	住宅小计			17772.49	1476.26		19248.75	44.14%
1.1.2	配套商业							
	土建工程	6223.59	2400	1493.66			1493.66	
	给排水工程	6223.59	60		37.34		37.34	
	电气工程	6223.59	70		43.57		43.57	
	暖通工程	6223.59	50		31.12		31.12	
	消防工程	6223.59	30		18.67		18.67	
	智能化	6223.59	10		6.22		6.22	
	配套商业小计			1493.66	136.92		1630.58	3.74%
1.1.3	配套服务用房							
	土建工程	949.14	2000	189.83			189.83	
	给排水工程	949.14	40		3.80		3.80	
	电气工程	949.14	60		5.69		5.69	
	暖通工程	949.14	50		4.75		4.75	
	消防工程	949.14	30		2.85		2.85	
	智能化	949.14	10		0.95		0.95	
	配套服务用房小计			189.83	18.03		207.86	0.48%
1.1.4	居家养老服务设施							
	土建工程	690.91	2200	152.00			152.00	
	给排水工程	690.91	40		2.76		2.76	
	电气工程	690.91	90		6.22		6.22	
	暖通工程	690.91	50		3.45		3.45	
	消防工程	690.91	30		2.07		2.07	

	智能信息化	690.91	10		0.69		0.69	
	居家养老服务设施小计			152.00	15.20		167.20	0.38%
1.1.5	物业用房							
	土建工程	585.87	2000	117.17			117.17	
	给排水工程	585.87	60		3.52		3.52	
	电气工程	585.87	90		5.27		5.27	
	暖通工程	585.87	50		2.93		2.93	
	消防工程	585.87	30		1.76		1.76	
	智能信息化	585.87	10		0.59		0.59	
	物业用房小计			117.17	14.06		131.23	0.30%
1.1.6	社区卫生服务站							
	土建工程	322.85	2200	71.03				
	给排水工程	322.85	60	1.94				
	电气工程	322.85	90	2.91				
	暖通工程	322.85	50	1.61				
	消防工程	322.85	30	0.97				
	智能信息化	322.85	10	0.32				
	社区卫生服务站小计			78.78			78.78	0.18%
1.1.7	幼儿园							
	土建工程	2093.93	2550	533.95				
	给排水工程	2093.93	60	12.56				
	电气工程	2093.93	90	18.85				
	暖通工程	2093.93	50	10.47				
	消防工程	2093.93	30	6.28				
	智能信息化	2093.93	10	2.09				
	幼儿园小计			584.21			584.21	1.34%
1.1.8	消防控制室、开闭所、门卫及其他							
	土建工程	688.46	800	55.08				
	给排水工程	688.46	50	3.44				
	电气工程	688.46	90	6.20				
	消防工程	688.46	30	2.07				
	智能信息化	688.46	10	0.69				
	消防控制室小计			67.47			67.47	0.15%
1.1.9	公共卫生间							
	土建工程	72.07	2300	16.58				
	给排水工程	72.07	80	0.58				
	电气工程	72.07	90	0.65				
	暖通工程	72.07	50	0.36				
	消防工程	72.07	30	0.22				

	智能信息化	72.07	10	0.07				
	公共卫生间小计			18.45			18.45	0.04%
1.1.10	地下建筑							
	土建工程	26683.29	2800	7471.32			7471.32	
	给排水工程	26683.29	40		106.73		106.73	
	电气工程	26683.29	60		160.10		160.10	
	暖通工程	26683.29	40		106.73		106.73	
	消防工程	26683.29	30		80.05		80.05	
	地下建筑小计			7471.32	453.62		7924.94	
1.2	公用工程			2301.00			2301.00	5.28%
1.2.1	供排水工程	83290.09	40.00	333.16			333.16	
1.2.2	供电工程	83290.09	80.00	666.32			666.32	
1.2.3	照明工程	83290.09	45.00	374.81			374.81	
1.2.4	燃气工程	83290.09	25.00	208.23			208.23	
1.2.5	热力工程	83290.09	40.00	333.16			333.16	
1.2.6	消防系统	83290.09	20.00	166.58			166.58	
1.2.7	大门	83290.09	6.00	49.97			49.97	
1.2.8	道路及广场	16877.43	100	168.77			168.77	
2	工程建设其他费用					9172.89	9172.89	21.03%
2.1	土地及其他费用					7116.80	7116.80	16.32%
2.2	项目建设管理费	32360.47	1.17%			378.62	378.62	0.87%
2.3	工程监理费	32360.47	0.60%			194.16	194.16	0.45%
2.4	建设项目前期工作咨询费	32360.47	0.18%			58.25	58.25	0.13%
2.5	工程勘察费	32360.47	0.40%			129.44	129.44	0.30%
2.6	工程设计费	32360.47	1.30%			420.69	420.69	0.96%
2.7	环境影响评价费	32360.47	0.06%			19.42	19.42	0.04%
2.8	招标代理服务费	32360.47	0.11%			35.60	35.60	0.08%
2.9	工程造价咨询服务费	32360.47	0.50%			161.80	161.80	0.37%
2.10	施工图审查费	420.69	5.00%			21.03	21.03	0.05%
2.11	节能评估费用	32360.47	0.040%			12.94	12.94	0.03%
2.12	工程保险费	32360.47	0.30%			97.08	97.08	0.22%
2.13	场地准备及临时设施 配套费	32360.47	0.30%			97.08	97.08	0.22%
2.14	城市基础配套费	71663.27	60.00			429.98	429.98	0.99%
3	基本预备费	41533.36	5.00%			2076.67	2076.67	4.76%
4	总投资						43610.03	100.00%

(三) 资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 43610.03 万元。

1、资本金来源

资本金 13610.03 万元，占项目资金筹措总额的 31.21%。资金来源：资本金来源于财政预算资金，资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

2、融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 30000.00 万元，占项目资金筹措总额的 68.79%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 8000.00 万元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 7000.00 万元；2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元。

（四）资金使用计划

本项目 2021 年投资规模为 448.00 万元，2022 年投资规模为 12948.61 万元，2023 年投资规模为 12948.61 万元，2024 年投资规模为 8632.41 万元，2025 年投资规模为 8632.40 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
1	建设投资	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
二	资金筹措	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
1	发行债券	30000.00	0.00	10000.00	8000.00	7000.00	5000.00
2	资本金	13610.03	448.00	2948.61	4948.61	1632.41	3632.40

（五）专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于棚户区改造领域，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

（六）项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时本项目还制定了一系列资金管理措施。

三、评估要素

2018 年 4 月，财政部发布《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28 号）提出，试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（一）项目预期收入

1、收入分析

郑州荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目：本项目拆迁 154 户，可腾出土地面积约 360 亩，项目采取异地安置，腾出

土地为住宅用地，全部土地可用于出让。

近期土地出让收入价格表

控制编号	土地性质	成交价 (万元)	面积 (亩)	单价(万 元/亩)	成交日期	位置
郑政出(2021)26号	二类居住	32476.00	31.60	1027.72	2021/6/3	三全路南、流云路东
郑政出(2021)58号	二类居住	35995.00	31.84	1130.53	2021/11/19	金冠路北、金杯路东
郑政出(2021)59号	二类居住	16268.00	14.10	1153.43	2021/11/19	水委路北、河鼓路东
郑政出(2020)42号	二类居住	45553.00	22.71	2005.59	2020/11/4	北河路南、流云路西
郑政出(2020)43号	二类居住	44571.00	44.47	1002.23	2020/11/4	南河路南、长庆路西
郑政出(2020)44号	二类居住	52625.00	26.24	2005.68	2020/11/4	新村西南、流云路西
郑政出(2020)68号	二类居住	32036.00	31.99	1001.47	2020/12/23	南河路北、京广快速路东

本项目整理出的可出让土地位于郑州市荥阳市，上表中为近期相邻地区土地的出让价格，表中土地的平均价格为1278.73万元/亩，出于谨慎性原则，确定本项目出让土地二类居住用地为基准地价251万元/亩，本项目可出让土地为360.00亩，建成后分10年出让，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

经营期	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
土地出让面积 (亩)	360.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00

2、收入估算

本项目收入来源于土地出让收入。本项目预计可实现总收入90360.00万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	土地出让收入（万元）	90360.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00
	二类居住出让收入（万元）	90360.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00
	二类居住出让面积（亩）	360.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	出让价格（万元/亩）		251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00	251.00

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 39098.80 万元。其中：土地出让总成本为 29818.80 万元，财务费用即利息费用总计为 9280.00 万元。

项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	土地出让成本	29818.80	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88
1.1	省级财政集中资金	2710.80	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08
1.2	国有土地收益基金	4518.00	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80
1.3	保障性住房建设资金	2710.80	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	4518.00	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80
1.5	公共基础设施发展专项资金	15361.20	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12
2	利息支出	9280.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1000.00	640.00	340.00	100.00
3	总成本费用合计	39098.80	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	3981.88	3621.88	3321.88	3081.88

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

按照中央、省、市有关政策规定，计提土地成交总价款的 33%，具体包括：

(1) 省级财政集中资金，按土地出让总价款的 3%计提。

(2) 国有土地收益基金，按土地出让总价款的 5%计提。

(3) 保障性住房建设资金，按土地出让总价款的 3%计提。

(4) 农业土地开发、农田水利建设和教育资金，按土地出让总价款的 5%计提。

(5) 公共交通基础设施建设发展专项资金，按土地出让总价款的 17%计提，其中：轨道交通建设专项资金，按土地出让总价款的 15%计提，其他公共交通建设专项资金，按土地出让总价款的 2%计提。

2、财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 30000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 80000.00 万元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 7000.00 万元；2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4%计算，专项债券利息共计 12000.00 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				经营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融资本金累计			10000.00	18000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	20000.00	12000.00	5000.00
2	本年新增债券融资	30000.00	10000.00	8000.00	7000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	12000.00	200.00	560.00	860.00	1100.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1000.00	640.00	340.00	100.00
3.1	应计入建设期利息	2720.00	200.00	560.00	860.00	1100.00										
3.2	应计入经营期利息	9280.00					1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1000.00	640.00	340.00	100.00
4	年末债券融资本金累计		10000.00	18000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	20000.00	12000.00	5000.00	0.00

(三) 项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

(四) 项目预期损益

本项目计算期内累计净利润51261.20万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	营业收入	90360.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00	9036.00
2	税金及附加	0.00										
3	总成本费用	39098.80	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	3981.88	3621.88	3321.88	3081.88
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	51261.20	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	5054.12	5414.12	5714.12	5954.12
6	应纳所得税额	0.00										
7	所得税	0.00										
8	净利润	51261.20	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	5054.12	5414.12	5714.12	5954.12
9	息税折旧摊销前利润	60541.20	60541.20	6054.12	6054.12	6054.12	6054.12	6054.12	60541.20	60541.20	60541.20	60541.20

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 60541.20 万元，本息覆盖倍数为 1.44 倍。

项目预期收益如下表：

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	9036	2981.88	6054.12
2027 年	9036	2981.88	6054.12
2028 年	9036	2981.88	6054.12
2029 年	9036	2981.88	6054.12
2030 年	9036	2981.88	6054.12
2031 年	9036	2981.88	6054.12
2032 年	9036	2981.88	6054.12
2033 年	9036	2981.88	6054.12
2034 年	9036	2981.88	6054.12
2035 年	9036	2981.88	6054.12
合计	90360.00	29818.80	60541.20
本息合计	42000.00		
本息覆盖倍数	1.44		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元，将于 2032 年到期还本；2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 8000.00 万元，将于 2033 年到期还本；2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2034 年到期还本；2025 年计划申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2035 年到期还本。付息方

式为每半年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	年初债券融 资本金累计	本年新增债券 融资	本年还本付息	债券还本	债券利息支付	年末债券融 资本金累计
2022 年	0.00	10000.00	200.00		200.00	10000.00
2023 年	10000.00	8000.00	560.00		560.00	18000.00
2024 年	18000.00	7000.00	860.00		860.00	25000.00
2025 年	25000.00	5000.00	1100.00		1100.00	30000.00
2026 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2027 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2028 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2029 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2030 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2031 年	30000.00	0.00	1200.00		1200.00	30000.00
2032 年	30000.00	0.00	11000.00	10000.00	1000.00	20000.00
2033 年	20000.00	0.00	8640.00	8000.00	640.00	12000.00
2034 年	12000.00	0.00	7340.00	7000.00	340.00	5000.00
2035 年	5000.00	0.00	5100.00	5000.00	100.00	0.00
合计		30000.00	42000.00	30000.00	12000.00	

2、敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	54487.08	57514.14	60541.20	63568.26	66595.32
债券还本付息额（万元）	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.30	1.37	1.44	1.51	1.59

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.37 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.30 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 136690.03 万元，累计现金流出 115428.83 万元，现金结余 21261.20 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动净现金流量	60541.20															
1.1	现金流入	90360.00															
1.1.1	土地出让收入	90360.00															
1.1.2	营业收入	0.00															
1.1.3	增值税销项税额	0.00															
1.1.4	其他流入	0.00															
1.2	现金流出	29818.80															
1.2.1	经营成本	29818.80															
1.2.2	增值税进项税额	0.00															
1.2.3	税金及附加	0.00															
1.2.4	增值税	0.00															
1.2.5	所得税	0.00															
1.2.6	其他流出	0.00															
2	投资活动净现金流量	-43610.03	-448.00	-12948.61	-12948.61	-8632.41	-8632.40										
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00										
2.2	现金流出	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40										
2.2.1	建设投资	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40										

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

项目存续期间，项目实施方和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、其他说明

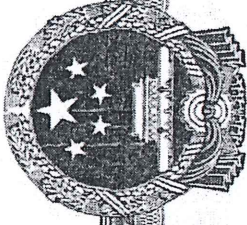
（一）本评估报告是基于“荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估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评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

统一社会信用代码
91410100764851745A



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 河南弘立会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年06月23日

法定代表人 赵玉兰

营业期限 2004年06月23日至2024年05月30日

经营范围 审计、验资、会计咨询、会计服务。司法
会计鉴定。(凭执业证书核定的范围方可经
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)

住所 郑州市金水区经三路32号A座803

复印无效



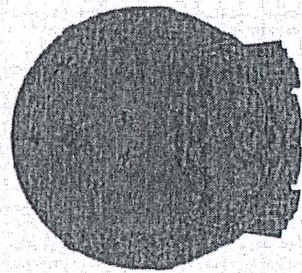
登记机关

2019年09月08日

国家企业信用信息公示系统网址:

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：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

赵玉兰

经营场所：

郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

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》。

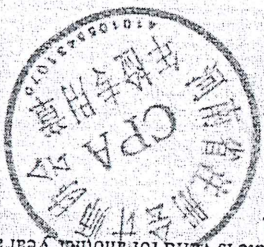


复印无效

二〇二九年十一月十四日

中华人民共和国财政部制

2021年6月30日



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

复印无效

与原件一致

证书编号: 410000090058
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: 2004年05月19日
Date of Issuance

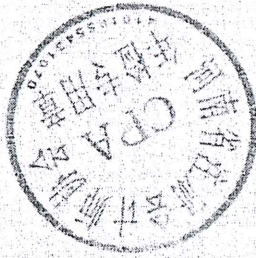


姓名: 刘莹
Full name: Liu Ying
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1975-11-06
Date of birth: 1975-11-06
工作单位: 河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit: Henan Hongli Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码: 410203751106152
Identity card No.: 410203751106152



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 月 日

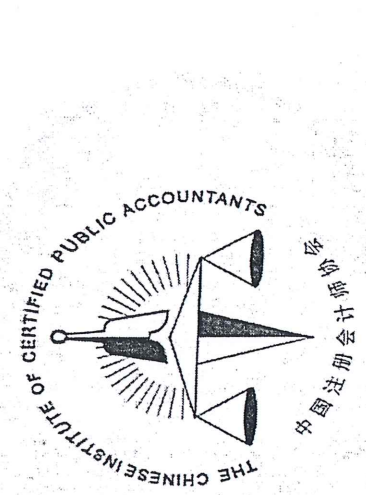
证书编号: 41000740013
No. of Certificate

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03月21日
Date of Issuance

复印无效

一致




姓名: 谷利青
Full name: Gu Liqing

性别: 女
Sex: Female

出生日期: 1978-05-30
Date of birth: 1978-05-30

工作单位: 河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit: Henan Hongli Accounting Firm Co., Ltd.

身份证号码: 410682197805306020
Identity card No. 410682197805306020



洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（豫）审专字（2020）第 031003 号



洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中兴财光华（豫）审专字（2020）第 031003 号

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为洛阳高新技术产业开发区房屋征收和补偿中心（以下简称“申请人”）申请使用专项债券的审计机构，我所对洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目（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—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。

本总体评价报告仅供申请人申请使用债券及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目现金流入预测表公允的反映了本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：

1、洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目应付本息情况

本项目拟申请使用政府专项债券资金 350,000.00 万元。

本项目申请专项债券假设债券 票面利率 4.00%,期限十年,在债券存续期每半年支付债券利息,到期后一次性 偿还本金,自申请使用债券计息之日起十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	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
第一年		150,000.00		150,000.00	6,000.00
第二年	150,000.00	100,000.00		250,000.00	10,000.00
第三年	250,000.00	100,000.00		350,000.00	14,000.00
第四年	350,000.00			350,000.00	14,000.00
第五年	350,000.00			350,000.00	14,000.00
第六年	350,000.00			350,000.00	14,000.00
第七年	350,000.00			350,000.00	14,000.00
第八年	350,000.00			350,000.00	14,000.00
第九年	350,000.00			350,000.00	14,000.00
第十年	350,000.00		150,000.00	200,000.00	14,000.00
第十一年	200,000.00		100,000.00	100,000.00	8,000.00
第十二年	100,000.00		100,000.00		4,000.00
合计		350,000.00	350,000.00		140,000.00

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。

2、销售产生的净现金流入

(1) 收入来源和基本假设

本项目现金流入通过土地出让和出售停车位实现。

① 土地出让

预计洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目改造地块土地自 2020 年开始土地挂牌交易,建设期第一年开始出让土地,分 12 年出让完成,其中:可出让的住宅用地 1,266.00 亩,计划前 9 年平均每年出让 50 亩,剩余土地 2029 年出让 260.00 亩,2030 年出让 260.00 亩,2031 年出让 296.00 亩;可出让的两宗商业用地 68.00 亩,一宗 25.00 亩计划于 2024 年出让,另一宗 43.00 亩计划于 2025 年出让。土地

出让价格经查询中国土地市场网洛阳市土地出让信息,高新区及周边土地出让价格 2016-2019 年普通居住/商住用地成交均价及历史价格变动趋势,结合土地位置因素,并按照谨慎原则,设定 2020 年住宅用地的基础地价 400.00 万元/亩、商业用地的基础地价 300.00 万元/亩,以后年份土地价格按照每年 8%的幅度逐年增长。
(洛阳高新区近期土地出让价格参考表参考附件 1)

②出售车位现金流入

本项目可供出售的地下住宅停车位 8,484.00 个,车位出售价格参考丰李片区附近的丰鑫社区车库售价预测,目前丰鑫社区车库售价平均 6.00 万元/个。按照谨慎原则,2023 年本项目车库销售价格预测为 5.00 万元/个,2024 年销售价格为 5.25 万元/个,预计车位销售收入 43,374.50 万元。(车位销售收入预测表参考附件 2)

(2) 经营成本和基本假设

本项目土地出让收入按照《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)、《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)、《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)、《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)等相关文件规定提取相关基金和费用,共计提各项基金和费用 268,988.98 万元。

(3) 经营产生的净收益

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本项目预计用于项目资金平衡的经营净收益为 761,785.42 万元。

金额单位:人民币万元

序号	项目名称	经营净收益	备注
1	洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目	761,785.42	参考附件 3

3、洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目收益及现金流覆盖债券还本付息情

况

洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目总投资规模 711,471.44 万元，财政资金计划投入 361,471.44 万元，目前财政已支付前期费、拆迁补偿费等共 100,204.04 万元，计划 2020 年投入财政资金 30,000.00 万元，2021 年投入财政资金 100,000.00 万元，2022 年投入财政资金 131,267.40 万元，拟申请使用政府专项债券资金 350,000.00 万元。本项目专项收入的现金流入用于偿还专项债券的本息覆盖倍数为 1.55 倍。

洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目经营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			项目净收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		6,000.00	6,000.00	14,544.40
第二年		10,000.00	10,000.00	15,709.20
第三年		14,000.00	14,000.00	16,967.18
第四年		14,000.00	14,000.00	41,655.81
第五年		14,000.00	14,000.00	47,258.09
第六年		14,000.00	14,000.00	35,163.15
第七年		14,000.00	14,000.00	23,089.29
第八年		14,000.00	14,000.00	24,937.68
第九年		14,000.00	14,000.00	26,933.94
第十年	150,000.00	14,000.00	164,000.00	151,267.52
第十一年	100,000.00	8,000.00	108,000.00	163,375.41
第十二年	100,000.00	4,000.00	104,000.00	200,883.74
合计	350,000.00	140,000.00	490,000.00	761,785.42
本息覆盖倍数	1.55			

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，认为本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，为申请人提供足够的资金支持，保证本项目的顺利实施。同时，通过土地出让收入和出售车位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。

4、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、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。

中兴财光华会计师事务所（特殊普



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020年10月16日

附件 1：洛阳高新区近期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)	合同或划拨 决定书签订 时间
1	洛阳峰渡置业有限公司	豫洛出让(2016 年第 003 号)	春城路西侧	56.12	商业兼居住	17,230.06	307.02	2016.2.5
2	洛阳东展房地产开发有限公司	豫洛出让(2016 年第 002 号)	河洛路北侧	18.26	商业兼居住	7,433.80	407.11	2016.1.25
3	洛阳尊府置业有限公司	豫洛出让(2018 年第 003 号)	孙石路与前川路 交叉口	68.84	商业兼居住	31,184.52	453.00	2018.2.24
4	洛阳仁宇置业有限公司	4103002018B013 38	高新区三山路与 创业路交叉口西 南角	8.92	其他商服用地	4,903.96	550.00	2018.10.22
5	洛阳联袂置业有限公司	LYTD-2019-29	高新区丰李片区 洛宜快速路与文 仲大道交叉口		商业用地	30,366.71	412.00	2019.8.22
6	洛阳联袂置业有限公司	LYTD-2019-29	高新区丰李片区 洛宜快速路与元 稷北街东南角		商业用地	72,931.05	412.00	2019.8.22
7		LYTD-2020-12	高新区周山大道 与北航路东北角	76.51	居住兼容商业		614.00 (起拍价)	已挂网

附件 2：车位销售收入预测表

项目	单位/收费标准	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	合计
销售车位	个				4,666.00	3,818.00								8,484
单价	万元/个				5.00	5.25								
车位销售收入	万元				23,330.00	20,044.50								43,374.50

附件 3：洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目收益预测表

序号	项目	单位/收费标准	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	第十二年	合计
1	土地出让收入	万元	20,000.00	21,600.00	23,328.00	25,194.24	37,413.45	48,340.89	31,737.49	34,276.49	37,018.60	207,896.48	224,528.20	276,066.06	987,399.89
1.1	住宅用地出让收入	万元	20,000.00	21,600.00	23,328.00	25,194.24	27,209.78	29,386.56	31,737.49	34,276.49	37,018.60	207,896.48	224,528.20	276,066.06	958,241.89
1.1.1	出让价格	万元	400.00	432.00	466.56	503.88	544.20	587.73	634.75	685.53	740.37	799.60	863.57	932.66	
1.1.2	出让亩数	亩	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	260.00	260.00	266.00	1,266.00
1.2	商业用地出让收入	万元					10,203.67	18,954.33							
1.2.1	出让价格	万元	300.00	324.00	349.92	377.91	408.15	440.80	476.06	514.15	555.28	599.70	647.68	699.49	
1.2.2	出让亩数	亩					25.00	43.00							
2	土地出让基金及费用	万元	1,819.50	1,963.50	2,119.02	2,286.98	3,396.46	4,386.95	2,875.87	3,104.38	3,351.17	18,812.08	20,308.94	24,961.39	89,386.25
2.1	上缴省财政费用	土地出让收入的 3%	600.00	648.00	699.84	755.83	1,122.40	1,450.23	952.12	1,028.29	1,110.56	6,236.89	6,735.85	8,281.98	29,622.00
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	400.00	432.00	466.56	503.88	748.27	966.82	634.75	685.53	740.37	4,157.93	4,490.56	5,521.32	19,748.00
2.3	农业土地开发资金	19.50 元/平方米*30%	19.50	19.50	19.50	19.50	29.25	36.27	19.50	19.50	19.50	101.40	101.40	115.44	520.26
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	600.00	648.00	699.84	755.83	1,122.40	1,450.23	952.12	1,028.29	1,110.56	6,236.89	6,735.85	8,281.98	29,622.00
2.5	企业改制基金	土地出让收入的 1%	200.00	216.00	233.28	251.94	374.13	483.41	317.37	342.76	370.19	2,078.96	2,245.28	2,760.66	9,874.00
3	土地出让净收益	万元	18,180.50	19,636.50	21,208.98	22,907.26	34,016.99	43,953.94	28,861.61	31,172.10	33,667.43	189,084.40	204,219.26	251,104.67	898,013.64
4	土地收益提取各类资金	万元	3,636.10	3,927.30	4,241.80	4,581.45	6,803.40	8,790.79	5,772.32	6,234.42	6,733.49	37,816.88	40,843.85	50,220.93	179,602.73
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	1,818.05	1,963.65	2,120.90	2,290.73	3,401.70	4,395.39	2,886.16	3,117.21	3,366.74	18,908.44	20,421.93	25,110.47	89,801.36
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	1,818.05	1,963.65	2,120.90	2,290.73	3,401.70	4,395.39	2,886.16	3,117.21	3,366.74	18,908.44	20,421.93	25,110.47	89,801.36
5	计提总金额		5,455.60	5,890.80	6,360.82	6,868.43	10,199.86	13,177.74	8,648.20	9,338.80	10,084.66	56,628.96	61,152.79	75,182.32	268,988.98
6	土地出让净收入	万元	14,544.40	15,709.20	16,967.18	18,325.81	27,213.59	35,163.15	23,089.29	24,937.68	26,933.94	151,267.52	163,375.41	200,883.74	718,410.92
7	车位销售收入	万元				23,330.00	20,044.50								43,374.50
8	项目收益	万元	14,544.40	15,709.20	16,967.18	41,655.81	47,258.09	35,163.15	23,089.29	24,937.68	26,933.94	151,267.52	163,375.41	200,883.74	761,785.42

请于每年1月1日至6月30日登陆
河南省企业信用信息公示系统
依法参加企业年度报告



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000954189788
(2-2)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 合伙企业分支机构
营业场所 郑州高新技术产业开发区长椿路11号国家大学科技园Y23-4号
负责人 李留庆
成立日期 2014年03月10日
营业期限 2014年03月10日至2033年11月12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,出具相关报告;承办会计咨询、会计服务业务;法律、行政法规规定的其他审计业务;房屋租赁。
(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



2017 年 07 月 24 日

证书序号: 5003314

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:

二〇一二年九月十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 李留庆

经营场所: 郑州市高新区长椿路11号国家大学科技园Y23-4

分所执业证书编号: 110102054101

批准执业文号: 豫财会(2012) 35号

批准执业日期: 2012年06月26日

张63



姓名 郭嘉玲
Sex 女
出生日期 1979-11-10
工作单位 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号 412321701110382
Identity Card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

证书编号: 4100000090056
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: 2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance

**新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090048 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年一月十五日

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 090048 号

我们接受新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局委托，对新乡经济技术开发区彩虹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

本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1110 户，人数 4700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m²。

本项目实物安置采用异地安置的方式，安置地点位于经六路与新长大道交叉口西北角。规划用地面积为 97,135.20 m²（约 145.70 亩），总建筑面积为 257,267.04 m²，地上建筑面积为 196,615.12 m²，其中高层住宅建筑面积为 174,785.76 m²，养老住宅建筑面积为 6,148.34 m²，小区内部配套建筑面积为 15,681.02 m²（包含幼儿园 1,793.35 m²）；地下建筑面积为 60,651.92 m²。项目建成后可提供安置房约 1580 套左右。

（二）建设周期

本项目预计开工日期 2020 年 6 月，预计结束日期 2023 年 12 月。

（三）总投资及资金筹措

本项目计划总投资 154,089.46 万元。其中：拟申请专项债券资金 122,000.00 万元；由财政资金安排 32,089.46 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 122,000.00 万元，其中：计划 2020 年申请 11,000.00 万元，2021 年申请 27,300.00 万元，2022 年申请 83,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 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。

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	应付本息 合计
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00

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	应付本息 合计
第 2 年	11,000.00	27,300.00		38,300.00	4.00%	1,532.00
第 3 年	38,300.00	83,700.00		122,000.00	4.00%	4,880.00
第 4 年	122,000.00			122,000.00	4.00%	4,880.00
第 5 年	122,000.00			122,000.00	4.00%	4,880.00
第 6 年	122,000.00			122,000.00	4.00%	4,880.00
第 7 年	122,000.00			122,000.00	4.00%	4,880.00
第 8 年	122,000.00			122,000.00	4.00%	4,880.00
第 9 年	122,000.00			122,000.00	4.00%	4,880.00
第 10 年	122,000.00		11,000.00	111,000.00	4.00%	15,880.00
第 11 年	111,000.00		27,300.00	83,700.00	4.00%	31,740.00
第 12 年	83,700.00		83,700.00	-	4.00%	87,048.00
合计		122,000.00	122,000.00			170,800.00

(二) 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 800 亩，规划为商住用地。

2、出让价格

参考近三年新乡市经济技术开发区土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	面积 (亩)	用途	土地出让 金(万元)	单价 (万元/亩)
4107002018B18265-1	纬八路与经五路交叉口东南角	45.91	商住	9,274.28	202.00
4107002018B18287-1	经六路西侧、纬八路以南	46.18	商住	8,450.83	183.00
4107002018B22944	纬八路以南、纬七路以北、经五路西侧	73.40	商住	18,495.78	252.00
4107002019B01857	经三路与纬七路交叉口东南角	87.63	商住	21,030.87	212.33
4107002019B02170	新长北线北侧、经六路以西	35.62	商住	6,910.23	215.78
平均价格					213.02

3、增长率

土地价格增速方面，新乡市 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 8.30%、8.10%、7.16%，近三年平均值 7.85%。本次预测按照新乡市近三年平均值的 80%预测土地价格增长率，即 6.28%。假设土地价格在债券存续期第 6 年后保持不变。

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 3-10 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	第 6 年
面积/亩			100.00	100.00	100.00	100.00
单价（万元/亩）	213.02	226.41	240.63	255.75	271.82	288.90
出让收入			24,063.00	25,575.00	27,182.00	28,890.00

（续表）

项目	债券存续期				合计
	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
面积/亩	100.00	100.00	100.00	200.00	900.00
单价（万元/亩）	307.05	326.34	346.84	368.63	
出让收入	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00	277,459.00

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%

类型	征收标准
新增建设土地使用费	48 元/m ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
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	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	31,687.90			2,844.30	2,995.50	3,156.20
农业土地开发资金	8,323.77			721.89	767.25	815.46
国有土地收益基金	1,062.00			118.00	118.00	118.00
保障性安居工程资金	5,549.18			481.26	511.50	543.64
土地开发费用	8,323.77			721.89	767.25	815.46
新增建设土地使用费	5,549.18			481.26	511.50	543.64
教育资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
农田水利建设资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
合计	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36

(续表)

项目	债券存续期				
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
上解省财政费用	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
农业土地开发资金	118.00	118.00	118.00	118.00	236.00
国有土地收益基金	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
保障性安居工程资金	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
土地开发费用	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
新增建设土地使用费	320.00	320.00	320.00	320.00	640.00
教育资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
农田水利建设资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
合计	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 196,616.88 万元，详见下表：

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	277,459.00			24,063.00	25,575.00	27,182.00
项目成本	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36
项目收益	196,616.88			16,974.96	18,063.60	19,220.64

（续表）

项目	债券存续期				
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
项目收入	28,890.00	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00
项目成本	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08
项目收益	20,450.40	21,757.20	23,146.08	24,622.08	52,381.92

（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		440.00	440.00	
第 2 年		1,532.00	1,532.00	
第 3 年		4,880.00	4,880.00	16,974.96
第 4 年		4,880.00	4,880.00	18,063.60
第 5 年		4,880.00	4,880.00	19,220.64
第 6 年		4,880.00	4,880.00	20,450.40
第 7 年		4,880.00	4,880.00	21,757.20
第 8 年		4,880.00	4,880.00	23,146.08
第 9 年		4,880.00	4,880.00	24,622.08

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 10 年	11,000.00	4,880.00	15,880.00	52,381.92
第 11 年	27,300.00	4,440.00	31,740.00	
第 12 年	83,700.00	3,348.00	87,048.00	
合计	122,000.00	48,800.00	170,800.00	196,616.88
本息覆盖倍数	1.15			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 196,616.88 万元，应付债券本息合计 170,800.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为新乡经济技术开发区彩虹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)



中国·郑州

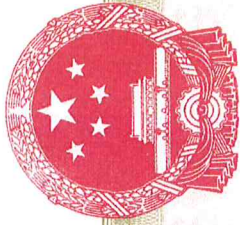
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年一月十五日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

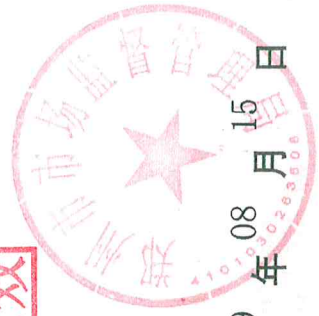


名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
负责人 冯宏志
成立日期 2015年11月05日
营业期限
营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



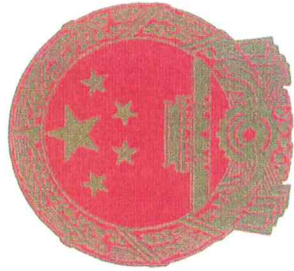
2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003320

会计师事务所分所
执业证书

名称: 山东和信会计师事务所 (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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一六年 九月 四 日

此件与原件一致
再次复印无效

中华人民共和国财政部制



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

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2013 12 03
年 月 日
/y /m /d



2019年3月30日

日
月
年



2018年3月30日

日
月
年



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2015年03月30日

日
月
年

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年/月/日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业接受业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

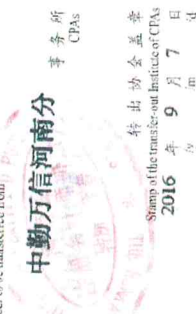


同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





此件与原件一致
再次复印无效

李春阳

男

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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号 370100010171
No. of Certificate

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

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

年 月 日
/y /m /d

濮阳市濮阳县棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0025 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

濮阳市濮阳县棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0025 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对濮阳市濮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。

本次评价的濮阳市濮阳县棚户区改造项目包括濮阳县九个棚户区改造项目，具体为金堤小区安置房建设项目（三期）、盘锦小区安置房建设项目（三期）、濮阳县城北棚户区改造项目、濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目、龙城国际安置房建设项目（四期）、濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目、清河小区安置房建设项目、濮上人家安置房建设项目（三期）、濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目。

经专项审核，我们认为，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，本次评价的濮阳市濮阳县棚户区改造项目，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濮阳市濮阳县棚户区改造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）应付债券本息情况

濮阳市濮阳县棚户区改造项目拟申请使用棚改专项债券资金710,10.00 万元，已于2018年使用债券资金80,000.00万元，2019年使用债券资金123,100.00万元，2020 使用债券资金42,800.00万元，2021年使用债券资金107,300.00万元，2022计划使用356900万元，已使用77,600.00万元。本次申请21,000.00万元。

假设票面利率为 4.50%，期限十年，在债券存续期每半年一次支付利息，到期一次偿还本金并支付最后一次利息。剩余拟申请债券在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		353,900.00		353,900.00	4.50%	15,925.50
第二年	353,900.00	125,100.00		479,000.00	4.50%	21,555.00
第三年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第四年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第五年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第六年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第七年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第八年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第九年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第十年	479,000.00		353,900.00	125,100.00	4.50%	21,555.00
第十一年	125,100.00		125,100.00		4.50%	5,629.50
合计	479,000.00		479,000.00			21,5550.00
本息合计				694,550.00		

2、濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2018 年发行专项债券 80,000.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.94%，在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金并付息。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	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		80,000.00		80,000.00	3.94%	3152.00
第二年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第三年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第四年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第五年	80,000.00		80,000.00		3.94%	3152.00
合计	80,000.00		80,000.00			15760.0

3、濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2019 年第一批发行专项债券 86,400.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.33%，在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金并付息。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	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		86,400.00		86,400.00	3.33%	2,877.12
第二年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第三年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第四年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第五年	86,400.00		86,400.00		3.33%	2,877.12
合计	86,400.00		86,400.00			14,385.60

4、濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2019 年第三批发行专项债券 36,700.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.34%，在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金并付息。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	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		36,700.00		36,700.00	3.34%	1,225.78
第二年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第三年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第四年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第五年	36,700.00		36,700.00		3.34%	1,225.78
合计	36,700.00		36,700.00			6,128.90

5、本次申请政府债券专项债券资金 28,000.00 万元，为 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省 2020 年二十六期专项债券中 28,000.00 万元资金用途调整，期限为三十年，利率是 3.76%，每半年付息一次，于河南省 2020 年二十六期专项债券到期一次性偿还 28,000.00 万元本金。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	申请债券 资金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 2 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 3 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 4 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 5 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 6 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 7 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 8 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 9 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 10 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 11 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 12 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 13 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 14 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 15 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 16 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 17 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 18 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 19 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 20 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 21 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 22 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 23 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 24 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 25 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 26 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 27 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 28 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 29 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 30 年	28,000.00		28,000.00		3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

（二）项目概况

1、濮阳市濮阳县棚改项目

（1）项目概况

（1）-1-1 金堤小区安置房建设项目（三期）涉及陈村、贺村，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求金堤小区安置房建设项目（三期）进行改造建设，规划设计占地 320 亩，项目规划总建筑面积 181,048.00 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。总投资 63,762.00 万元。

（1）-1-2 盘锦小区安置房建设项目（三期）涉及陈庄村、鲁五星村、刘五星村、管五星村，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求盘锦小区安置房建设项目（三期）进行改造建设，规划设计占地 343.521 亩，项目规划总建筑面积 229,015.127 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。总投资为 179,141.00 万元。

（1）-1-3 濮阳县城北棚户区改造项目位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求濮阳县城北棚户区改造项目进行改造建设，规划设计占地 100 亩，项目规划总建筑面积 149,068.00 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。总投资为 49,500.00 万元。

（1）-1-4 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北居民区，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目进行改造建设，规划设计占地 190 亩，项目规划总建筑面积 313,043.00 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。总投资为 99,500.00 万元。

（1）-1-5 龙城国际安置房建设项目（四期）涉及邢庄、裴西屯、王庄、孙庄、邢楼，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求龙城国际安置房建设项目（四期）进行改造建设，规划设计占地 208.12 亩，项目规划总建筑面积 327,475.30 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。总投资为98,998.00 万元。

（1）-1-6 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目位于为铁丘路以北、解放路两侧居民区，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目进行改造建设，规划设计占地 100 亩，项目规划总建筑面积 141,615.00 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。

总投资为 47,000.00 万元。

(1) -1-7 清河小区安置房建设项目涉及西刘贯寨、前刘贯寨、东刘贯寨、沙河寨，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求清河小区安置房建设项目进行改造建设，规划设计占地 330.706 亩，项目规划总建筑面积 543,743.00 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。总投资为 194,630.00 万元。

(1) -1-8 濮上人家安置房建设项目（三期）涉及谷家庄、张庄、吉村，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求濮上人家安置房建设项目（三期）进行改造建设，规划设计占地 130.00 亩，项目规划总建筑面积 174,840.00 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。总投资为 91,270.00 万元。

(1) -1-9 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目位于南环路以南、解放路以东、马颊河以西居民区，建设主要内容为按照棚户区政策法规等有关规定要求濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目进行改造建设，规划设计占地 140.00 亩，项目规划总建筑面积 300,000.00 平方米，容积率、建筑密度、绿化率、户型比例等控制指标和其他要求以土地出让合同为准。总投资为 95,000.00 万元。

(2) 项目手续情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2018 年 4 月 20 日印发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整濮阳市 2018 年棚改项目计划的复函》（豫保安居办函【2018】8 号），“濮阳县清河小区棚户区改造项目”等 19 个项目已列入河南省 2018 年棚户区改造计划新增项目表和国家棚改计划内。

(2) -1-1 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，金堤小区安置房建设项目（三期）类型为城中村，安置住房位于国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧，年度计划征收户数 725 户，年度计划征收房屋建筑面积 129,830.00 平方米，其中住宅面积 129,830.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 1,310 套，面积 146,304.00 平方米。

(2) -1-2 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，盘锦小区安置房建设项目（三期）类型为城中村，安置住房位于石化路以南、盘锦路以西、文化路以东，年度计划征收户数 2230 户，年度计划征收房屋建筑面积 381,000.00 平方米，其中住宅面积

381,000.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 3,611.00 套，面积 443,715.00 平方米。

(2) -1-3 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，濮阳县城北棚户区改造项目类型为居民区，安置住房位于昌盛路南侧、育民北路西侧，年度计划征收户数 635 户，年度计划征收房屋建筑面积 126,000.00 平方米，其中住宅面积 101,695.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 1,000.00 套，面积 120,000.00 平方米。

(2) -1-4 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目类型为居民区，安置住房位于杨安路南侧、解放路东侧、伯玉路南北两侧，年度计划征收户数 1350 户，年度计划征收房屋建筑面积 265,000.00 平方米，其中住宅面积 213,559.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 2,100.00 套，面积 252,000.00 平方米。

(2) -1-5 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，龙城国际安置房建设项目（四期）类型为城中村，安置住房位于濮阳县富民路北、大庆路东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧，年度计划征收户数 1310 户，年度计划征收房屋建筑面积 235,300.00 平方米，其中住宅面积 235,300.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 2,255.00 套，面积 270,600.00 平方米。

(2) -1-6 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目类型为居民区，安置住房位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧，年度计划征收户数 620 户，年度计划征收房屋建筑面积 119,800.00 平方米，其中住宅面积 96,610.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 950.00 套，面积 114,000.00 平方米。

(2) -1-7 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，清河小区安置房建设项目类型为城中村，安置住房位于黄河路以南，胜利路以北，龙乡路以西，新东路以东地块，年度计划征收户数 2267 户，年度计划征收房屋建筑面积 403,438.00 平方米，其中住宅面积 403,438.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 3,992.00 套，面积 439,120.00 平方米。

(2) -1-8 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，濮上人家安置房建设项目（三期）类型为城中村，安置住房位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北，年度计划征收户数 639 户，年度计划征收房屋建筑面积

114,550.00 平方米，其中住宅面积 114,550.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 1,067.00 套，面积 132,285.00 平方米。

(2)-1-9 根据濮阳市 2018 年五县棚户区改造计划项目表，濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目类型为居民区，安置住房位于金沙街两侧、天庭南路西侧，年度计划征收户数 1120 户，年度计划征收房屋建筑面积 250,000.00 平方米，其中住宅面积 200,000.00 平方米，计划货币化安置数量 0(套/户)，计划新建安置房住房规模 2,000.00 套，面积 240,000.00 平方米。

(2)-2-1 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 10 月 14 日出具的《濮阳县发展和改革委员会关于濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小安置房（三期）建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改【2017】167 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳豫开百城建设有限公司提出的《濮阳豫开百城建设有限公司关于濮阳县产业集聚区棚户区改造金堤小安置房（三期）建设项目可行性研究报告》。

(2)-2-2 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 10 月 14 日出具的《濮阳县发展和改革委员会关于濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦安置房（三期）建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改【2017】166 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳豫开百城建设有限公司提出的《濮阳县产业集聚区棚户区改造盘锦小区安置房（三期）建设项目可行性研究报告》。

(2)-2-3 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 11 月 20 日出具的《濮阳县发展和改革委员会关于濮阳县城北棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改【2017】271 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳县城市建设投资开发有限公司提出的《濮阳县城北棚户区改造项目可行性研究报告》及变更。

(2)-2-4 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 11 月 20 日出具的《濮阳县发展和改革委员会关于濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改【2017】273 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳县城市建设投资开发有限公司提出的《濮阳县六队车站、县计委家属院、三建公司等片区改造项目可行性研究报告》及变更。

(2)-2-5 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 10 月 14 日出具的《濮阳县发展和改革委员会关于濮阳县龙城国际安置房（四期）建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改【2017】169 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳县建设投资有限公司提出的《濮阳县建设投资有限公司濮阳县龙城国际安置房（四期）建设项目可行性研究报告》。

(2)-2-6 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 11 月 20 日出具的《濮阳县发展和改革委员会关于濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改【2017】272 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳县城市建设投资开发有限公司提出的《濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目可行性研究报告》及变更。

(2)-2-7 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 10 月 14 日出具的《濮阳县发展和改革委员会濮阳县棚户区改造清河小区安置房建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改【2017】165 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳豫开百城建设有限公司提出的《濮阳豫开百城建设有限公司关于濮阳县棚户区改造清河小区安置房建设项目可行性研究报告》。

(2)-2-8 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 10 月 14 日出具的《濮阳县发展和改革委员会关于濮阳县濮上人家安置房（三期）建设项目可行性研究报告的批复》（濮县发改【2017】158 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳县建设投资有限公司提出的《濮阳县建设投资有限公司濮阳县濮上人家安置房（三期）建设项目可行性研究报告》。

(2)-2-9 根据濮阳县发展和改革委员会文件于 2017 年 11 月 20 日出具的《濮阳县发展和改革委员会关于濮阳县魏庄、东街城中村改造项目二期（南关片区）棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》（濮县发改【2017】274 号），濮阳县发展和改革委员会同意濮阳县城市建设投资开发有限公司提出的《濮阳县魏庄、东街城中村改造项目二期（南关片区）棚户区改造项目可行性研究报告》及变更。

(3) 棚户区改造后节余建设用地

濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地 5,320.20 亩寻求项目收益与融资自求平衡。

(4) 棚户区改造后节余房产

安置房建设实际建筑面积，在安置居民之后，无可供销售房产建筑面积。

2、拟出让土地位置

濮阳市濮阳县本次申请使用债券项目自求平衡拟出让土地位置位于濮阳市濮阳县。

(三) 出让产生的净现金流入

(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）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）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；

（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对项目造成的重大不利影响。

（2）可比地块信息

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市 濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价(万元)	单位土地 价格(元 /m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/ m ²)
1	城区红旗 路南侧、 解放路东 侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划 路北侧、 解放路东 侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北 侧、吉庆 路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 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 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的 growth，综合考虑濮阳县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。

（3）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，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地 5,320.20 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 1 年开始出让，第 10 年出让完毕。

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	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	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

（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		16,978.30	16,978.30	38,220.00
第二年		22,607.80	22,607.80	40,131.00
第三年		22,607.80	22,607.80	126,412.65

第四年		22,607.80	22,607.80	199,099.92
第五年		22,607.80	22,607.80	46,456.65
第六年		22,607.80	22,607.80	48,779.48
第七年		22,607.80	22,607.80	51,218.46
第八年		22,607.80	22,607.80	53,779.38
第九年		22,607.80	22,607.80	56,468.35
第十年	353,900.00	22,607.80	376,507.80	296,458.82
第十一年	125,100.00	6,682.3	131,782.30	442,082.36
第十二年		1,052.80	1,052.80	
第十三年		1,052.80	1,052.80	
第十四年		1,052.80	1,052.80	
第十五年		1,052.80	1,052.80	
第十六年		1,052.80	1,052.80	
第十七年		1,052.80	1,052.80	
第十八年		1,052.80	1,052.80	
第十九年		1,052.80	1,052.80	
第二十年		1,052.80	1,052.80	
第二十一年		1,052.80	1,052.80	
第二十二年		1,052.80	1,052.80	
第二十三年		1,052.80	1,052.80	
第二十四年		1,052.80	1,052.80	
第二十五年		1,052.80	1,052.80	
第二十六年		1,052.80	1,052.80	
第二十七年		1,052.80	1,052.80	
第二十八年		1,052.80	1,052.80	
第二十九年		1,052.80	1,052.80	
第三十年	28,000.00	1,052.80	29,052.80	
合计	507,000.00	247,134.00	754,134.00	1,399,107.07
2018 年（80000 万元）债券本息合计			95,760.00	
2019 年第一批（86400 万元）债券本息合计			100,785.60	
2019 年第三批（36700 万元）债券本息合计			42,828.90	
本息合计			993,508.50	
本息覆盖倍数			1.41	

根据我们对濮阳县土地出让情况的测算，认为濮阳市濮阳县棚户区改造项目的专项债券可以为濮阳县棚改项目提供足够的资金支持，保证濮阳县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，充分满足濮阳市濮阳县棚户区改造项目的专项债券还本付息的要求。

(本页无正文，为《濮阳市濮阳县棚户区改造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)
二〇二〇年二月二十五日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



1052-288



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

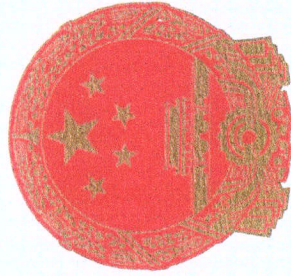
合伙期限 长期

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





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

2

姓名	梁清江
Sex	男
出生日期	1973-09-15
工作单位	河南卓越会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	412322197309151232

证书编号: 410100040077
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: 2004 年 10 月 11 日
Date of Issuance

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
/ /

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

411100020023

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

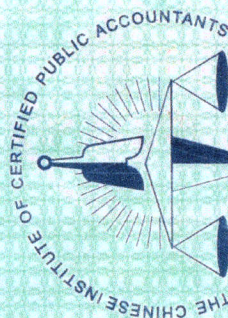
发证日期:
Date of Issuance

2000 年 08 月 26 日
y m d

年 月 日
y m d

4

5



中国注册会计师协会

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

张长魁

男

1969-03-16

河南卓越会计师事务所(普通合伙)

410402196903160012



**濮阳县濮上人家四期安置房
建设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 0029 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

二零二零年二月

濮阳县濮上人家四期安置房 建设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 0029 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对濮阳县濮上人家四期安置房建设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，本次评价的濮阳县濮上人家四期安置房建设项目，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濮阳县濮上人家四期安置房建设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）应付债券本息情况

1、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拟申请使用专项债

券资金总计55,900.00万元，已于2019年使用债券资金7,500.00万元，2020年使用债券资金4,000.00万元，2021年使用9,000.00万元，2022计划使用35400万元，已使用18000万元。本次申请2600万元。

假设票面利率为4.50%，期限十年，在债券存续期每半年支付利息，到期一次性偿还本金并付息。剩余拟申请债券在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		39,700.00		39,700.00	4.50%	1,786.50
第二年	39,700.00	8,700.00		48,400.00	4.50%	2,178.00
第三年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第四年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第五年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第六年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第七年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第八年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第九年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第十年	48,400.00		39,700.00	8,700.00	4.50%	2,178.00
第十一年	8,700.00		8,700.00		4.50%	391.50
合计	48,400.00		48,400.00			21,780.00
本息合计				70,180.00		

2、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目2019年第三批发行专项债券7,500.00万元，发行期限五年，发行利率3.34%，在债券存续期每年支付利息，到期一次性偿还本金并付息。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 金额	本期偿还本 金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		7,500.00		7,500.00	3.34%	250.50
第二年	7,500.00			7,500.00	3.34%	250.50
第三年	7,500.00			7,500.00	3.34%	250.50
第四年	7,500.00			7,500.00	3.34%	250.50
第五年	7,500.00		7,500.00		3.34%	250.50
合计	7,500.00		7,500.00			1,252.50
本息合计				8,752.50		

（二）项目概况

1、改造范围及情况

本项目为棚户区改造项目，项目改造范围主要为濮阳县城乡结合部的大屯村。

改造区占地面积约285亩，共涉及居民550户，拆迁房屋及构筑物85000m²（均为住宅）。项目安置区规划用地面积103.95亩，规划建设安置房1680套，规划新建安置房总建筑面积为249135.33m²。

2、安置方式

按照《濮阳县人民政府关于2018年县城区棚户区和城中村改造工作的实施意见》（濮县政【2017】26号），结合项目区实际情况及村民意愿，本项目采用产权置换的方式进行安置。

3、安置地点及安置规模

本项目安置区建设地点位于铁丘路以南，郭寨路以北，长庆路以西，发展路以东，规划占地面积为103.95亩。

项目安置区规划用地面积103.95亩，规划建设安置房1680套，安置房总建筑面积为249135.33m²，项目配套建设四室四站一所一厅等基础设施，同时，项目区将配套建设绿地面积24255.45m²，道路硬化24255.45m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位1680个，其中地上停车位168个，地下停车位1512个。

4、建设地点

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目建设地点位于濮阳县城乡结合部大屯村。

5、建设期限

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目按照国家和省、市有关政策和规划要求，结合项目的建设条件和资金筹措情况，根据建设单位的部署安排，本项目计划总建设期限为42个月。

6、项目总投资

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目总投资93,284.76万元。项目投资90074.99万元，其中工程费用73067.38万元，第二部分费用12477.43万元（土地费用1980万元，拆迁安置补偿费6278.28万元，其他费用4219.15万元），基本预备费4530.18万元。建设期利息3209.77万元。

7、棚户区改造后节余建设用地

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拆迁安置后可腾退建设用地约345亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地345亩寻求项目收益与融资自求平衡。

8、棚户区改造后节余房产

安置房建设实际建筑面积，在安置居民之后，无可供销售房产建筑面积。

（三）出让产生的净现金流入

（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）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）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；

（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对项目造成的重大不利影响。

（2）可比地块信息

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自2018年至今相邻棚改项目3宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

序号	位置	土地面积 (㎡)	中标总地价(万元)	单位土地 价格(元 /㎡)	因素调 整	权重	计算权重 (元/ ㎡)
1	城区红旗路南侧、解放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划路北侧、解放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北侧、吉庆路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在280万元/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280.00万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县2016-2018年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速11.29%，2019年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为9%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预期目标孰低计算土地价格的 growth，综合考虑濮阳县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。

(3) 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，濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拆迁安置后可腾退建设用地约345亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地345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1年开始出让，第10年出让完毕。

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	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	20.00	294.00	5,880.00	176.40	1,881.60	3,822.00
第二年	20.00	308.70	6,174.00	185.22	1,975.68	4,013.10
第三年	20.00	324.14	6,482.70	194.48	2,074.46	4,213.76
第四年	40.00	340.34	13,613.67	408.41	4,356.37	8,848.89
第五年	20.00	357.36	7,147.18	214.42	2,287.10	4,645.66
第六年	20.00	375.23	7,504.54	225.14	2,401.45	4,877.95
第七年	20.00	393.99	7,879.76	236.39	2,521.52	5,121.85
第八年	20.00	413.69	8,273.75	248.21	2,647.60	5,377.94
第九年	20.00	434.37	8,687.44	260.62	2,779.98	5,646.83
第十年	120.00	456.09	54,730.86	1,641.93	17,513.88	35,575.06
第十一年	25.00	478.90	11,972.38	359.17	3,831.16	7,782.04
合计	345.00		138,346.27	4,150.39	44,270.81	89,925.08

(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		1,786.50	1,786.50	3,822.00
第二年		2,178.00	2,178.00	4,013.10
第三年		2,178.00	2,178.00	4,213.76
第四年		2,178.00	2,178.00	8,848.89
第五年		2,178.00	2,178.00	4,645.66
第六年		2,178.00	2,178.00	4,877.95
第七年		2,178.00	2,178.00	5,121.85
第八年		2,178.00	2,178.00	5,377.94
第九年		2,178.00	2,178.00	5,646.83
第十年	39,700.00	2,178.00	41,878.00	35,575.06
第十一年	8,700.00	391.50	9,091.50	7,782.04
合计	48,400.00	21,780.00	70,180.00	89,925.08
2019年第三批（7500万元）债券本息合计			8,752.50	
本息合计			78,932.50	
本息覆盖倍数			1.14	

根据我们对濮阳县土地出让情况的测算，认为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的专项债券可以为濮阳县棚改项目提供足够的资金支持，保证濮阳县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，充分满足濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为《濮阳县濮上人家四期安置房建设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）



二〇二〇年二月二十五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



1052-288



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

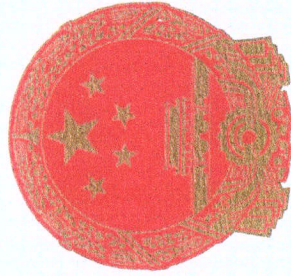
合伙期限 长期

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





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



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

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》。

②

姓名: 梁清江
 Full name: 梁清江
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1973-09-15
 Date of birth: 1973-09-15
 工作单位: 河南卓越会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 河南卓越会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 412322197309151232
 Identity card No: 412322197309151232

证书编号: 410100040077
 No. of Certificate: 410100040077

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

发证日期: 2004 年 10 月 11 日
 Date of Issuance: 2004 / 10 / 11

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
 / /

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

411100020023

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

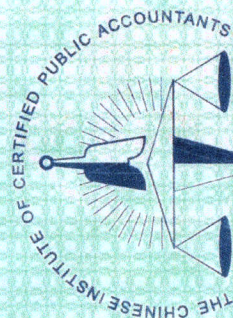
发证日期:
Date of Issuance

2000 年 08 月 26 日
y m d

年 月 日
y m d

4

5



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

张长魁

男

1969-03-16

河南卓越会计师事务所(普通合伙)

410402196903160012

