

郑州高新区榆林安置房建设项目
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

郑州高新区榆林安置房建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0181 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对郑州高新区榆林安置房建设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郑州高新区榆林安置房建设项目的具体情况，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

郑州高新区榆林安置房建设项目拟申请使用专项债券资金 90,000.00 万元，期限 7 年。假设债券票面利率 4.50%，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。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		40,000.00		40,000.00	1,800.00	1,800.00
第二年	40,000.00	50,000.00		90,000.00	4,050.00	4,050.00
第三年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第四年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第五年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第六年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第七年	90,000.00		40,000.00	50,000.00	4,050.00	44,050.00
第八年	50,000.00		50,000.00	0.00	2,250.00	52,250.00
合计		90,000.00	90,000.00		28,350.00	118,350.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

郑州高新区榆林安置房建设项目预计在 2024 年 4 月完工，2024 年上半年开始能够实现现金流入。

根据郑州高新建设集团有限公司提供的资料和当地区域的有关规定、公开信息，本项目收入主要为土地出让收入，在 7 年期债券存续期现金流入合计为 249,959.30 万元，现金流出合计为 82,486.62 万元。

2、净现金流入

以郑州高新区榆林安置房建设项目建成后土地出让收入为基础，考虑现金流出，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

单位：万元

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
项目净收益	32,471.34	19,862.34	39,123.10	26,934.73	12,428.02	36,653.15	167,472.68

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

郑州高新区榆林安置房建设项目项目收益为在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息由郑州高新区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，本项目本息覆盖倍数为 1.42。

单位：万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
167,472.68	118,350.00	49,122.68	1.42

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，本次评价的郑州高新区榆林安置房建设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郑州高新区榆林安置房建设项目申请专项债券及后续发行之用，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。

(本页无正文)

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: 李永军



中国注册会计师: 魏永广



二〇二二年四月六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，郑州市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围为郑州市高新区榆林村，由于村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰郑州市高新区发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、郑州市及高新区各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动郑州市城中村改造步伐，不断提高高新区乃至整个郑州市的经济发展水平和房地产市场。

本项目的建设在改善当地城中村居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

郑州高新区榆林安置房建设项目就是基于以上背景提出的。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于高新区落樱街以南、滨河路以北、红叶路以东、胡杨街以西，规划总用地面积 85595.00 m²（约 128.39 亩），其中 A2-05-03 地块位于落樱街以南、青杨路以西、滨河路以北、红叶路以东，规划用地面积 27965.00 m²（约 41.95 亩）；A2-06-02 地块位于落樱街以南、长椿路以西、滨河路以北、

青杨路以东，规划用地面积 28821.00 m²（约 43.23 亩）；B1-06-01 地块位于落樱街以南、胡杨街以西、滨河路以北、迎春路以东，规划用地面积 28809.00 m²（约 43.21 亩）。

（二）建设规模及内容

（1）建设规模

本项目采用原地安置，安置区位于高新区落樱街以南、滨河路以北、红叶路以东、胡杨街以西，规划总用地面积 85595.00 m²（约 128.39 亩），其中：建筑占地面积 14926.59 m²，绿地面积 25981.88 m²，体育活动场地 9080.00 m²，道路广场硬化及铺装面积 35606.53 m²。项目总建筑面积 338046.30 m²，其中地上建筑面积 221784.63 m²，包括住宅 213788.00 m²、幼儿园 2565.28 m²、公共配建用房 5431.35 m²，地下建筑面积 116261.67 m²，包括地下车库（含人防）103627.70 m²、设备用房 3000.00 m²、非机动车车库 9633.97 m²。机动车停车位 2424 个（地上 217 个，地下 2207 个），非机动车停车位 5120 个（地上 927 个，地下 4193 个）。项目建成后，可提供安置房 2808 套。

其中：A2-05-03 地块规划用地面积 27965.00 m²（约 41.95 亩），其中：建筑占地面积 5180.27 m²，绿地面积 8456.62 m²，体育活动场地 3040.00 m²，道路广场硬化及铺装面积 11288.11 m²，建筑密度 18.52%，容积率 2.99，绿地率 30.24%。项目总建筑面积 124305.59 m²，其中地上建筑面积 83599.69 m²，包括住宅 81268.76 m²、公共配建用房 2330.93 m²，地下建筑面积 40705.90 m²，包括地下车库（含人防）36524.94 m²、设备用房 1000.00 m²、非机动车车库 3180.96 m²。机动车停车位 868 个（地上 78 个，地下 790 个），非机动车停车位 1855 个（地上 310 个，地下 1545 个）。项目建成后，可提供安置房 1112 套（折算户数 848 套）。

A2-06-02 地块规划用地面积 28821.00 m²（约 43.23 亩），其中：建筑占地面积 5108.27 m²，绿地面积 8715.47 m²，体育活动场地 3040.00 m²，道路广场硬化及铺装面积 11957.26 m²，建筑密度 17.72%，容积率 2.58，绿地率 30.24%。项目总建筑面积 108658.16 m²，其中地上建筑面积 74290.86 m²，包括住宅 70208.84 m²、幼儿园 2565.28 m²、公共配建用房 1516.74 m²，地下建筑面积 34367.30 m²，包括地下车库（含人防）30226.96 m²、设备用房 1000.00 m²、非机动车车库 3140.34 m²。机动车停车位 755 个（地上 68 个，地下 687 个），非机动车停车位 1615 个（地上 310 个，地下 1305 个）。项目建成后，可提供安置房 728 套。

B1-06-01 地块规划用地面积 28809.00 m² (约 43.21 亩)，其中：建筑占地面积 4638.05 m²，绿地面积 8809.79 m²，体育活动场地 3000.00 m²，道路广场硬化及铺装面积 12361.16 m²，建筑密度 16.10%，容积率 2.22，绿地率 30.58%。项目总建筑面积 105082.55 m²，其中地上建筑面积 63894.08 m²，包括住宅 62310.40 m²、公共配建用房 1583.68 m²，地下建筑面积 41188.47 m²，包括地下车库（含人防）36875.80 m²、设备用房 1000.00 m²、非机动车车库 3312.67 m²。机动车停车位 801 个（地上 71 个，地下 730 个），非机动车停车位 1650 个（地上 307 个，地下 1343 个）。项目建成后，可提供安置房 968 套（折算户数 784 套）。

(2) 建设内容

1) A2-05-03 地块

A2-05-03 地块建设内容包括 2 栋 23F、4 栋 20F 框剪结构的住宅，1 栋 3F 框架结构的公共配建用房，地下 2F 框架结构的地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。

购置电梯 20 部、变配电设备、给排水设备、热交换设备等。

配建小区内道路广场硬化及铺装、绿化景观、体育活动场地、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

2) A2-06-02 地块

A2-06-02 地块建设内容包括 7 栋 26F 框剪结构的住宅，1 栋 3F 框架结构的幼儿园，地下 2F 框架结构的地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。

购置电梯 14 部、变配电设备、给排水设备、热交换设备等。

配建小区内道路广场硬化及铺装、绿化景观、体育活动场地、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

3) B1-05-04 地块

B1-05-04 地块建设内容包括 3 栋 27F、1 栋 26F、1 栋 20F 框剪结构的住宅，1 栋 2F 框架结构的公共配建用房，地下 2F 框架结构的地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。

购置电梯 18 部、变配电设备、给排水设备、热交换设备等。

配建小区内道路广场硬化及铺装、绿化景观、体育活动场地、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

4) B1-06-01 地块

B1-06-01 地块建设内容包括 5 栋 26F、1 栋 23F、1 栋 20F 框剪结构的住宅，1 栋 2F 框架结构的公共配建用房，地下 2F 框架结构的地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。

购置电梯 18 部、变配电设备、给排水设备、热交换设备等。

配建小区内道路广场硬化及铺装、绿化景观、体育活动场地、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

（三）项目建设期

本项目建设期为 2 年。开工日期为 2022 年 5 月，预计完工日期 2024 年 4 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目估算总投资 193,581.74 万元，其中：工程费用 92,520.88 万元，工程建设其他费用 87,710.78 万元，基本预备费 7,950.08 万元，建设期利息 5,400.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 193,581.74 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 90,000.00 万元，项目资本金 103,581.74 万元，由郑州高新区财政安排，占项目总投资的 53.51%，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。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	103,581.74	53.51%
债券资金	90,000.00	46.49%
其它资金	-	-
合计	193,581.74	100.00%

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	193,581.74	93,581.74	100,000.00
二	资金筹措	193,581.74	93,581.74	100,000.00
1	发行债券	90,000.00	40,000.00	50,000.00
2	配套资金	103,581.74	53,581.74	50,000.00

3、债券资金使用的合规性

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。

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。

（五）项目主体及运作模式

1、本项目的申报单位为郑州高新建设集团有限公司。郑州高新建设集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资企业，具备以本项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况如下

机构名称：郑州高新建设集团有限公司

机构性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

机构地址：郑州高新技术产业开发区黄杨街与碧荷路东南角邻礼中心

负责人：王荣涛

统一社会信用代码：91410100758391674D

2、项目运营模式

本项目由郑州高新建设集团有限公司负责融资、建设；项目建成后，由政府腾出地块进行出让。根据《郑州市人民政府 关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号），土地出让总价款扣除 33%的计提事项后，剩余 67%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

郑州高新建设集团有限公司作为西连河村做地主体,可获得 67%的土地出让总价款。同时运营期内郑州高新建设集团有限公司负责销售地下机动车停车位。67%的土地出让总价款和车位销售收入资金用于还本付息,以保障债券资金的及时偿付。

项目建成后,安置区内聘请专业的物业公司进行后续服务。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理,保障项目资金安全、高效运行,项目单位将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。

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

郑州高新区榆林安置房建设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、预测期内经运营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、现金流入

本项目收益来源为土地出让收入

①可出让土地面积

根据项目建设单位提供资料可知,本项目可出让土地 6 块,总面积约为 342.41 亩,均为二类居住用地,其中 A1-03-01 地块约 66.39 亩、A1-04-01 地块约 40.61 亩、B1-02-01 地块约 79.99 亩、C1-03-03 地块约 55.07 亩、B1-01-03 地块约 25.41 亩、C1-02-01 地块 74.94 亩。

②土地出让价格

根据郑州市公共资源易中心 (<http://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/gtzy/subpage.html>) 国土资源结果公示显示, 项目周边城镇住宅用地成交单价在 737.02-947.74 万元/亩之间, 如下表所示:

序号	地块编号	使用权面积 (m ²)	位置	土地用途	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
1	郑政高出 [2021]17 号 (网)	91288.47	雪松路西、梧桐街北	城镇住宅用地	129776	947.74
2	郑政高出 [2020]13 号 (网)	95925.87	冬青西街南、须水河西路西	城镇住宅用地	106256	738.46
3	郑政高出 [2020]14 号 (网)	86324.61	梧桐街南、创新大道东	城镇住宅用地	95435	737.02

本项目可出让土地出让价格参考上述查询结果, 保守估计暂按 730.00 万元/亩计算。

③土地出让计划

本项目拟在计算期第 3 年出让 A1-03-01 地块约 66.39 亩, 第 4 年出让 A1-04-01 地块约 40.61 亩, 第 5 年出让 B1-02-01 地块约 79.99 亩, 第 6 年出让 C1-03-03 地块约 55.07 亩, 第 7 年出让 B1-01-03 地块约 25.41 亩、第 8 年出让 C1-02-01 地块约 74.94 亩。

④土地出让收入

根据中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%, 近三年平均增速 5.44%, 明显处于下降趋势, 出于谨慎性考虑本次预测仅依照土地出让价格 730.00 万元/亩计算, 不考虑价格增长。在债券期限内项目土地出让收入共计 249,959.30 万元。

综上所述, 在债券期限内现金流入如下:

土地出让收入测算表

单位: 万元

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
土地出让面积 (亩)	66.39	40.61	79.99	55.07	25.41	74.94	342.41

项目	债券存续期						
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
单价（万元/亩）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	
土地出让收入	48,464.70	29,645.30	58,392.70	40,201.10	18,549.30	54,706.20	249,959.30
收入合计	48,464.70	29,645.30	58,392.70	40,201.10	18,549.30	54,706.20	249,959.30

2、现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、土地出让计提

根据《郑州市人民政府关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2号），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，按土地出让总价的2%计提。

经计算，项目计算期内土地出让收入政策计提资金合计82,486.62万元。

综上所述，在债券期限内现金流出如下：

营业成本测算表

单位：万元

项目	债券存续期							合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年		
省级财政集中资金	1,453.94	889.36	1,751.78	1,206.03	556.48	1,641.19	7,498.78	
国有土地收益基金	2,423.24	1,482.27	2,919.64	2,010.06	927.47	2,735.31	12,497.99	
保障性住房建设资金	1,453.94	889.36	1,751.78	1,206.03	556.48	1,641.19	7,498.78	
农业土地开发、农田水利	2,423.24	1,482.27	2,919.64	2,010.06	927.47	2,735.31	12,497.99	

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
建设和教育资金							
公共交通基础设施建设发展专项资金	8,239.00	5,039.70	9,926.76	6,834.19	3,153.38	9,300.05	42,493.08
合计	15,993.36	9,782.96	19,269.60	13,266.37	6,121.28	18,053.05	82,486.62

3、项目现金净流入

根据以上对项目现金流入、项目现金流出预测，假设本项目在债券存续期第三年开始能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为：

现金净流入预测

单位：万元

年度	项目现金流入	现金流出	现金净流入
第三年	48,464.70	15,993.36	32,471.34
第四年	29,645.30	9,782.96	19,862.34
第五年	58,392.70	19,269.60	39,123.10
第六年	40,201.10	13,266.37	26,934.73
第七年	18,549.30	6,121.28	12,428.02
第八年	54,706.20	18,053.05	36,653.15
合计	249,959.30	82,486.62	167,472.68

（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 90,000.00 万元，期限 7 年，假设债券票面利率 4.50%，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，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		1,800.00	1,800.00	
第二年		4,050.00	4,050.00	
第三年		4,050.00	4,050.00	32,471.34
第四年		4,050.00	4,050.00	19,862.34
第五年		4,050.00	4,050.00	39,123.10
第六年		4,050.00	4,050.00	26,934.73

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第七年	40,000.00	4,050.00	44,050.00	12,428.02
第八年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	36,653.15
合计	90,000.00	28,350.00	118,350.00	167,472.68
本息覆盖倍数	1.42			

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 1.42，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)

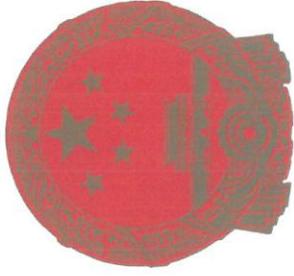
统一社会信用代码 914101003979364397
(1-1)

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

登记机关



证书序号: 5003296



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



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

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

发证机关:



二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000130010
 No. of Certificate

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

发证日期: 1998年 03月 24日
 Date of Issuance /y /m /d

2021年6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

姓名	顾永广
性别	男
出生日期	1973-08-16
工作单位	河南中正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	410782197308161590



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpsAccPrint?id=59881438860113427104134577849>

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpsAccPrint?id=59881438860113427104134577849>



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
OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
河南省注册会计师协会
协会印章
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

河南省注册会计师协会
OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
河南省注册会计师协会
协会印章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年4月16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

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目
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 010 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2022年2月8日

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目

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 010 号

我们接受委托，对登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目（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“登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目”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 1.24 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目拟发行专项债券 34000.00 万元，其中：2022 年拟发行债券 13000.00 万元，债券期限为 7 年；2023 年拟发行债券 17000.00 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟发行债券 4000.00 万元，债券期限为 7 年。假设债券年利率 4.0%，付息方式为每年付息一次，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。

根据测算，本项目应付债券利息共 9520.00 万元，其中：计入建设期的利息 2400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息 7120.00 万元。债券利率以最终发行利率为准。

本项目预计本息总额为 43520.00 万元。

项目预计应付本息一览表

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	13000.00	260.00		260.00	13000.00
2023 年	13000.00	17000.00	860.00		860.00	30000.00
2024 年	30000.00	4000.00	1280.00		1280.00	34000.00
2025 年	34000.00		1360.00		1360.00	34000.00
2026 年	34000.00		1360.00		1360.00	34000.00
2027 年	34000.00		1360.00		1360.00	34000.00
2028 年	34000.00		1360.00		1360.00	34000.00
2029 年	34000.00		14100.00	13000.00	1100.00	21000.00
2030 年	21000.00		17500.00	17000.00	500.00	4000.00
2031 年	4000.00		4080.00	4000.00	80.00	0.00
合计			43520.00	34000.00	9520.00	

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 2025 年至 2031 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 126653.40 万元，累计现金流出 113773.74 万元，现金结余 12879.66 万元。其中预计产生的经营性现金流入为 75600.00 万元，经营性现金流出为 21600.34 万元，经营性净现金流入总额为 53999.66 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源为土地出让收入，预计总收入 75600.00 万元，全部为政府性基金收入。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融资本息的收

益为 53999.66 万元，预期需偿还的本息为 43520.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.24 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 1.18 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 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



中国注册会计师:



中国 郑州

中国注册会计师:



2022年2月8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

登封市嵩阳街道办事处为本项目主管部门。

2、项目业主

登封市嵩阳街道办事处，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	11410185750734572X
机构名称	登封市嵩阳街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市嵩阳路北段 220 号
负责人	李庆成
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

登封市嵩阳街道办事处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

本项目位于登封市中城区北部，嵩阳中学西侧，用地面积为41305.03平方米，区位优势优美，交通便利。

(四) 拆迁改造范围

本次改造任务涉及一个片区及辖区内零星片区，共涉及200户、680人，拆迁面积45241平方米。拆迁范围：东至崇福路、西至书院河路、南至纬三路、北至太室路及市区零星片区改造。

(五) 建设内容和规模

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目规划总用地面积为41305.03平方米，总建筑面积86929.91平方米，其中地上总建筑面积70585.48平方米，地下建筑面积16344.43平方米，容积率1.69，建筑密度24.83%，配套建设幼儿园、社区综合服务用房、社区体育运动场地、给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯、绿化、道路等设施。

(六) 项目建设计划

本项目建设期规划为28个月，自2022年1月起至2024年5月止。

(七) 项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为登封市嵩阳街道办事处。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

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登封市嵩阳街道办事处，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进行内部审计，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登封市嵩阳街道办事处，为政府事业单位。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。采用公开招标发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。

（八）项目实施进展

本项目已经完成可研报告的编制；

本项目已于 2021 年 9 月 15 日取得登封市发展和改革委员会《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（登发改审〔2021〕30 号）；

本项目已于 2021 年 8 月 27 日取得不动产权证（豫〔2021〕登封市不动产权第 0012487 号），土地用途与建设内容相符；

本项目已于 2021 年 12 月 16 日取得郑州市生态环境局登封分局关于本项目环评情况的复函（登环函〔2021〕31 号）；

本项目于 2022 年 1 月 21 日被纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划（河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号））。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

本项目总投资估算编制依据：

- 1、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016 版）；
- 2、《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》（2016 版）；
- 3、《河南省安装工程单位综合基价》（2016 版）；
- 4、《河南省市政工程单位综合基价》（2016 版）；
- 5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 6、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

7、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

（二）估算范围

本项目投资估算范围，包括棚户居民拆迁补偿费用、过渡费用、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。

（三）估算说明

1、工程费用

建筑工程费的估算方法采用单位建筑工程投资估算法（单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量）、单位实物工程量投资估算法（以单位实物工程造价指标乘以实物工程量），单位造价指标的确定参照登封市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。本项目工程费用包括：住宅、幼儿园、商业、配套设施、地下、道路、绿化以及电气系统、给排水、消防系统等费用工程费用合计为投资估算与资金筹措 24995.99 万元。

2、工程建设其他费用本项目工程建设其他费用主要包括土地费用、拆迁补偿费用、建设单位管理费、地质勘探费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费、环境影响咨询费、基础设施配套费等，共计 20053.45 万元。

3、工程建设预备费用根据行业有关要求，并结合实际情况，按照工程费用的 8%进行估算，为 3603.96 万元。

4、其它费用按有关规定计取。其中：

（1）建设单位管理费：按照财建〔2016〕504号《基本建设项目建设成本管理规定》计取。

（2）工程前期咨询费：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)计算。

(3) 工程设计费: 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)计算。

(4) 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)计算。

(5) 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)计算。

(6) 工程招标代理服务费: 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)计算。

(7) 工程造价咨询费: 按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知(豫发改收费〔2008〕2510号), 按工程费用的0.4%计算。

(8) 环境影响咨询费: 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)计算。

(9) 城市基础设施配套费: 依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

5、建设期利息

本项目计划申请使用7年期债券34000.00万元; 按年利率4%计算, 本项目测算时按照半年进行计提, 实际利息按年支付, 本项目建设期利息纳入本级财政预算。

(四) 投资估算

1、项目总投资

项目总投资为48653.40万元, 其中工程费用24995.99万元, 占总投资比例51.38%; 工程建设其他费用20053.45万元, 占总投资比例为41.22%; 预备费3603.96万元, 占总投资比例为7.41%。

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	总投资	48653.40	100.00%
1	工程费用	24995.99	51.37%
2	工程建设其他费用	20053.45	41.22%
3	预备费	3603.96	7.41%

2、具体建设投资明细表如下:

项目建设投资估算明细表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用				21997.77	166.81	2831.41	0.00	24995.99
1.1	住宅	m ²	66725.69		14679.65	166.81	2201.94	0.00	17048.40
	建筑工程	m ²	66725.69	1600	10676.11				10676.11
	装饰工程	m ²	66725.69	600	4003.54				4003.54
	电气工程(强电)	m ²	66725.69	90			600.53		600.53
	电气工程(弱电)	m ²	66725.69	75			500.44		500.44
	给排水工程	m ²	66725.69	65			433.72		433.72
	暖通工程	m ²	66725.69	60			400.35		400.35
	消防工程	m ²	66725.69	40			266.90		266.90
	电梯工程	m ²	66725.69	25		166.81			166.81
1.2	幼儿园	m ²	1304.76		332.72	0.00	41.75	0.00	374.47
	建筑工程	m ²	1304.76	1800	234.86				234.86
	装饰工程	m ²	1304.76	750	97.86				97.86
	电气工程(强电)	m ²	1304.76	90			11.74		11.74
	电气工程(弱电)	m ²	1304.76	65			8.48		8.48
	给排水工程	m ²	1304.76	65			8.48		8.48
	暖通工程	m ²	1304.76	60			7.83		7.83
	消防工程	m ²	1304.76	40			5.22		5.22
1.3	商业	m ²	539.45		132.16	0.00	17.82	0.00	149.98
	建筑工程	m ²	539.45	1800	97.10				97.10
	装饰工程	m ²	539.45	650	35.06				35.06
	电气工程(强电)	m ²	539.45	90			4.86		4.86
	电气工程(弱电)	m ²	539.45	75			4.05		4.05
	给排水工程	m ²	539.45	65			3.51		3.51
	暖通工程	m ²	539.45	60			3.24		3.24
	消防工程	m ²	539.45	40			2.16		2.16
1.4	配套用房及不计容建筑面积	m ²	2015.58		322.48	0.00	48.39	0.00	370.87
	社区综合服务用房	m ²	249.41	1600	3991.00		5.99		45.90
	物业管理用房	m ²	305.69	1600	48.91		7.34		56.25
	社区便民店	m ²	245.28	1600	39.24		5.89		45.13
	居家养老服务设施	m ²	206.77	1600	33.08		4.96		38.04

	社区卫生服务站	m ²	154.17	1600	24.67		3.70		28.37
	公厕	m ²	61.69	1600	9.87		1.48		11.35
	消防控制室	m ²	46.95	1600	7.51		1.13		8.64
	水箱间	m ²	90.77	1600	1452.00		2.18		16.70
	门卫	m ²	17.01	1600	2.72		0.41		3.13
	出地面楼梯间	m ²	20.81	1600	3.33		0.50		3.83
	不计容建筑面积	m ²	617.03	1600	98.72		14.81		113.53
1.5	地下建筑(含热交换站、变电室、机房、加压泵站等)	m ²	16344.43		5393.66	0.00	433.13	0.00	5826.79
	建筑工程	m ²	16344.43	2800	4576.44				4576.44
	装饰工程	m ²	16344.43	500	817.22				817.22
	电气工程(强电)	m ²	16344.43	90			147.10		147.10
	电气工程(弱电)	m ²	16344.43	75			12.58		122.58
	给排水工程	m ²	16344.43	65			106.24		106.24
	消防工程	m ²	16344.43	35			57.21		57.21
1.6	室外工程	m ²			1137.10	0.00	88.38	0.00	1225.48
	道路及体育活动场地	m ²	18108.68	485	878.27				878.27
	绿化	m ²	12941.69	200	258.83				258.83
	室外管网	项	1	356320			35.63		35.63
	变配电设施	项	1	527500			52.75		52.75
2	工程建设其他费用				取费标准	0.00	0.00	0.00	20053.45
	土地费用				按实际发生取值				13000.00
	安置费用				按实际发生取值				6000.00
	临时设施费								按工程费用的0.05%取值
	建设单位管理费				财建【2016】504号文				12.50
									按工程费用的0.8%取值
	地质勘探费				《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)				280.00
									按15元/平方米计算
	工程设计费				《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)				61.96
									按工程费用的0.45%取值
	工程监理费				《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)				11.18
									按工程费用的0.25%取值
	前期工作咨询费				《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)				62.49
									按工程费用的0.15%取值
	工程造价咨询服务费				豫发改收费【2008】2510号文计取				37.49
									按工程费用的0.1%取值
	招标代理服务费				《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)				25.00
									按工程费用的0.05%取值
	环境影响咨询费				《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)				12.50
									按实际发生费用计算
	城市基础设施配套费				依据《开封市城市基础设施配套费征收管理办法》				8.78
									按60元/平方米计算
3	预备费用								按工程费用与其他费用之和的8%计取
									3603.96
4	合计					21997.77	166.81	2831.41	23657.41
									48653.40

(五) 资金筹措方案

本项目资金筹措总额为48653.40万元。

1、财政资金

本项目财政资金14653.40万元，占项目资金筹措总额的30.12%。财政资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 34000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.88%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 17000.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 4000.00 万元。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（六）资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 19461.36 万元，2023 年投资规模为 19461.36 万元，2024 年投资规模为 9730.68 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	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	48653.40	19461.36	19461.36	9730.68
二	资金筹措	48653.40	19461.36	19461.36	9730.68
1	发行债券	34000.00	13000.00	17000.00	4000.00
2	财政资金	14653.40	6461.36	2461.36	5730.68

（七）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。

（八）项目资金保障措施

财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。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

根据登封市公共资源交易中心和中国土地市场网（<https://www.landchina.com>）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，登封市近三年住宅用地出让价格如下表：

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	登封市少林大道与卢鸿路交叉口西南	12185.040	城镇住宅（地下交通服务场站）	70年（地下50年）	4679.68	256.00	2021年5月
2	登封市太和路与玉带路交叉口东南角	31281.060	城镇住宅用地	70年	12761.52	271.98	2020年8月
3	登封市少林大道与谷路街交叉口东南角	38535.240	城镇住宅用地	70年	16762.00	290.00	2020年7月
4	登封市太室路与翠秀路交叉口东北区域	41652.290	城镇住宅用地	70年	14058.00	225.01	2020年7月
5	登封市阳城路以东、蝎子山以西	23983.340	住宅用地	70年	9603.99	266.96	2020年6月
6	登封市南环二路与嵩山路交叉口西北	8933.270	城镇住宅用地	70年	4665.00	348.14	2020年6月

7	登封市嵩山路与中岳大街交叉口西北	9335.436	城镇住宅兼容商服	住宅70年商业40年	4144.00	296.00	2020年4月
8	登封市玉带路与卢鸿路交叉口西南角	60654.760	城镇住宅	70年	23845.86	262.00	2020年3月
9	登封市碧溪路与南环二路交叉口东南角	64069.970	住宅用地	70年	18837.56	196.01	2019年12月
10	登封市地中路与忠义路交叉口东南	40773.470	住宅用地	70年	14678.40	240.00	2019年12月
11	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角	32659.070	城镇住宅-普通商品住房用地	70年	14060.13	287.01	2019年9月
12	登封市少林大道与福佑路交叉口东南角	55404.640	城镇住宅用地	70年	25182.33	303.01	2019年7月

通过市场情况分析,结合登封市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率,表中土地的平均价格为270.18万元/亩,依照谨慎性原则,本项目经过改造后住宅用地出让价格按平均价格270万元/亩计算,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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
土地出让面积(亩)	280.00	28.00	28.00	28.00	28.00	56.00	56.00	56.00

2、项目收入来源

本项目收入来源为土地出让收入。

本项目经营期内收入总计75600.00万元。

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						
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	土地出让收入(万元)	75600.00	7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1	出让面积(亩)	280.00	28.00	28.00	28.00	28.00	56.00	56.00	56.00
1.2	出让价格(万元/亩)		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00

(二) 项目预期成本

经估算，项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为21600.34万元，财务费用即利息费用总计为7120.00万元，项目建成后由嵩阳街道办事处统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为28720.34万元。

项目预期总成本估算情况如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期						
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	土地出让基金及费用								
1.1	上解省财政费用	2268.00	226.80	226.80	226.80	226.80	453.60	453.60	453.60
1.2	农业土地开发资金	168.00	16.80	16.80	16.80	16.80	33.60	33.60	33.60
1.3	国有土地收益基金	1512.00	151.20	151.20	151.20	151.20	302.40	302.40	302.40
1.4	保障性安居工程	2268.00	226.80	226.80	226.80	226.80	453.60	453.60	453.60
1.5	土地出让业务费	1512.00	151.20	151.20	151.20	151.20	302.40	302.40	302.40
1.6	新增建设用地使用费	372.40	37.24	37.24	37.24	37.24	74.48	74.48	74.48
	合计	8100.40	810.04	810.04	810.04	810.04	1620.08	1620.08	1620.08
2	土地收益提取各类资金								
2.1	教育资金	6749.97	675.00	675.00	675.00	675.00	1349.99	1349.99	1349.99
2.2	农田水利建设资金	6749.97	675.00	675.00	675.00	675.00	1349.99	1349.99	1349.99
3	土地出让专项资金计提总额	21600.34	2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
4	利息支出	7120.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00
5	总成本费用	28720.34	3520.04	3520.04	3520.04	3520.04	5420.06	4820.06	4400.06

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

(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 \times 30 元/平方米 \times 30%

农业土地开发资金按照土地出让面积 \times 土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别) \times 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《关于印发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)文件规定, 登封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。《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 \times 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) 保障性安居工程基金: 土地出让总价款 \times 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), 按土地出让总收入的 3%计提。

(5) 土地出让业务费: 土地出让总价款 \times 2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》(财综字(1996) 1 号)财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地

出让金总额的 2% 计提, 主要用于土地业务管理工作方面的支出。

(6) 新增建设用地有偿使用费: 土地出让面积 \times 20 元/平方米

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), 登封市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别, 按 20 元/平方米计提。

(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-国有土地收益基金-农业土地开发基金-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费) \times 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-国有土地收益基金-农业土地开发基金-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费) \times 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。

2、财务费用

本项目计划申请使用 7 年期债券 34000.00 万元, 按照资金使用计划, 2022 年拟申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元; 2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 17000.00 万元; 2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 4000.00 万元。按年利率 4% 计算, 具体利率以实际发行为准。利息按年支付, 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 9520.00 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	
1	年初债券融 资本金累计			13000.00	30000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	4000.00
2	本年新增债 券融资	34000.00	13000.00	17000.00	4000.00								
3	本年应计利 息	9520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00	
3.1	应计入建设 期利息	2400.00	260.00	860.00	1280.00								
3.2	应计入经营 期利息	7120.00				1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00	
4	年末债券融 资本金累计		13000.00	30000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	4000.00	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 46879.66 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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	营业收入	75600.00	7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00
2	税金及附加	—					
3	总成本费用	28720.34	3520.04	3520.04	3520.04	3520.04	5420.06
4	补贴收入	—					
5	利润总额	46879.66	4039.96	4039.96	4039.96	4039.96	9699.94
6	应纳税所得额	—					
7	所得税	—					
8	净利润	46879.66	4039.96	4039.96	4039.96	4039.96	9699.94
9	息税前利润	53999.66	5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94
10	息税折旧摊销前利润	53999.66	5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的预期收益为53999.66万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。

项目预期收益

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2025年	7560.00	2160.04	5399.96
2026年	7560.00	2160.04	5399.96
2027年	7560.00	2160.04	5399.96
2028年	7560.00	2160.04	5399.96
2029年	15120.00	4320.06	10799.94
2030年	15120.00	4320.06	10799.94
2031年	15120.00	4320.06	10799.94
合计	75600.00	21600.34	53999.66
本息合计	43520.00		
本息覆盖倍数	1.24		

（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7年期专项债券13000.00万元，将于2029年到期还本；2023年计划申请使用7年期专项债券17000.00万元，将于2030年到期还本；2024年计划申请使用7年期专项债券4000.00万元，将于2031年到期还本。付息方式为每年付息一次，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。

建设期付息资金来源于项目资本金，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：

偿债计划表

单位: 万元

序号	项目	建设期				经营期						
		合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	年初债券融资本金累计		0.00	13000.00	30000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	4000.00
2	本年新增债券融资		13000.00	17000.00	4000.00							
3	本年还本付息	43520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	14100.00	17500.00	4080.00
3.1	债券还本	34000.00								13000.00	17000.00	4000.00
3.2	债券利息支付	9520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00
4	年末债券融资本金累计		13000.00	30000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	4000.00	0.00

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。

项目收益敏感性分析表

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）	48599.69	51299.68	53999.66	56699.64	59399.63
债券还本付息额（万元）	43520.00	43520.00	43520.00	43520.00	43520.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 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 126653.40 万元，累计现金流出 113773.74 万元，现金结余 12879.66 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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营活动净现金流量	53999.66				5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94	10799.94	10799.94
1.1	现金流入	75600.00				7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1.1	土地出让收入	75600.00				7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1.2	营业收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	21600.34				2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
1.2.1	经营成本	21600.34				2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
1.2.2	增值税进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-48653.40	-19461.36	-19461.36	-9730.68							
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2	现金流出	48653.40	19461.36	19461.36	9730.68							
2.2.1	建设投资	48653.40	19461.36	19461.36	9730.68							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00										
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量	7533.40	19461.36	19461.36	9730.68	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-14100.00	-17500.00	-4080.00
3.1	现金流入	51053.40	19721.36	20321.36	11010.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目财政资金投入	14653.40	6461.36	2461.36	5730.68							
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										
3.1.4	债券	34000.00	13000.00	17000.00	4000.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	2400.00	260.00	860.00	1280.00							
3.2	现金流出	43520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	14100.00	17500.00	4080.00
3.2.1	债券利息支付	9520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00
3.2.2	偿还债务本金	34000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	17000.00	4000.00
3.2.3	其他流出	0.00										
4	净现金流量	12879.66	0.00	0.00	0.00	4039.96	4039.96	4039.96	4039.96	-3300.06	-6700.06	6719.94
5	累计盈余资金					4039.96	8079.92	12119.88	16159.84	12859.78	6159.72	12879.66

（七）其他事项说明

项目主管部门和业主可以调整项目资本金比例。项目存续期间，主管部门可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，列入相关预算科目。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

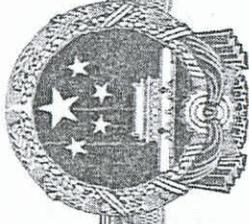
（一）本评估报告是基于“登封市嵩阳街道综合养老提升建设项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（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

(副本)
(1-1)

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。

名称 河南弘立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 赵玉兰

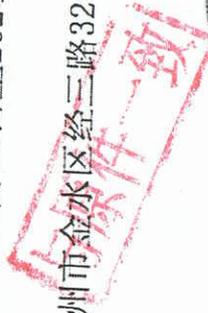
注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月23日

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80
3



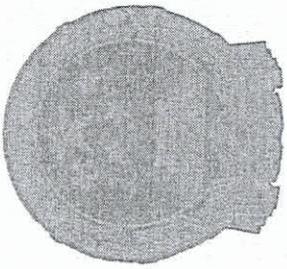
登记机关

2019年09月06日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

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》。

与原件一致



发证机关 河南省财政厅

二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制

2021年6月30日

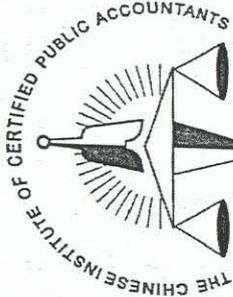


本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

发证日期: 2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance:
批准注册协会: 河南注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
证书编号: 41000090058
No. of Certificate

与原件一致



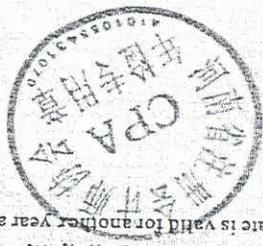
中国注册会计师协会



姓名: 校莹
Full name: 校莹
性别: 女
Sex: 女
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: 河南弘立会计师事务所有限公司
身份证号码: 410203751106152
Identity card No.: 410203751106152



2021年6月30日



This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



与原件一致

证书编号: 410000110039
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: 2003年10月10日
Date of Issuance



姓名: 王秀英
Full name: 王秀英
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1946-07-15
Date of birth: 1946-07-15
工作单位: 河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit: 河南弘立会计师事务所有限公司
身份证号码: 413001460715056
Identity card No.: 413001460715056



**新乡经济技术开发区张兴庄城中村改造项目
(二期) 收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字(2020)第090047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张兴庄城中村改造项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090047 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张兴庄城中村改造项目（二期）（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

本项目位于新乡市经济技术开发区，拆迁区域主要包括夏庄村、张兴庄村、位堤村。

本项目张兴庄就地安置，位堤、夏庄采用异地安置，与张兴庄安置区集中在一起。

本项目拆迁区域为张兴庄村、位堤村、夏庄村，共涉及房屋征收户数 110 余户、约 470 人，房屋征收面积约 3 万平方米。项目安置总用地规模约 15.37 亩，采用异地安置的方式建设安置房。

（二）建设周期

本项目预计开工日期 2020 年 4 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 14,989.34 万元。其中：申请专项债券资金 11,900.00 万元；由财政资金安排 3,089.34 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 11,900.00 万元，其中：计划 2020 年申请 2,000.00 万元，2021 年申请 1,000.00 万元，2022 年申请 8,900.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，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		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00
第 2 年	2,000.00	1,000.00		3,000.00	4.00%	120.00
第 3 年	3,000.00	8,900.00		11,900.00	4.00%	476.00
第 4 年	11,900.00			11,900.00	4.00%	476.00

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 5 年	11,900.00			11,900.00	4.00%	476.00
第 6 年	11,900.00			11,900.00	4.00%	476.00
第 7 年	11,900.00		2,000.00	9,900.00	4.00%	2,476.00
第 8 年	9,900.00		1,000.00	8,900.00	4.00%	1,396.00
第 9 年	8,900.00		8,900.00		4.00%	9,256.00
合计		11,900.00	11,900.00			15,232.00

(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

本项目全部完成后集约出土地 100 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%。

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 2-5 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	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	100.00		25.00	25.00	25.00	25.00
单价(万元/亩)		213.02	226.41	240.63	255.75	271.82
出让收入	24,865.25		5,660.25	6,015.75	6,393.75	6,795.50

(三) 现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的3%
农业土地开发资金	59元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%
土地开发费用	土地出让收入的2%
新增建设用地使用费	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	745.96		169.81	180.47	191.81	203.87
农业土地开发资金	118.00		29.50	29.50	29.50	29.50
国有土地收益基金	497.32		113.21	120.32	127.88	135.91
保障性安居工程资金	745.96		169.81	180.47	191.81	203.87
土地开发费用	497.32		113.21	120.32	127.88	135.91
新增建设用地使用费	320.00		80.00	80.00	80.00	80.00
教育资金	2,194.07		498.47	530.47	564.49	600.64
农田水利建设资金	2,194.07		498.47	530.47	564.49	600.64
合计	7,312.70		1,672.48	1,772.02	1,877.86	1,990.34

(四) 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 17,552.55 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	24,865.25		5,660.25	6,015.75	6,393.75	6,795.50
项目成本	7,312.70		1,672.48	1,772.02	1,877.86	1,990.34
项目收益	17,552.55		3,987.77	4,243.73	4,515.89	4,805.16

(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		80.00	80.00	
第2年		120.00	120.00	3,987.77
第3年		476.00	476.00	4,243.73
第4年		476.00	476.00	4,515.89
第5年		476.00	476.00	4,805.16
第6年		476.00	476.00	
第7年	2,000.00	476.00	2,476.00	
第8年	1,000.00	396.00	1,396.00	
第9年	8,900.00	356.00	9,256.00	
合计	11,900.00	3,332.00	15,232.00	17,552.55
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 17,552.55 万元，应付债券本息合计 15,232.00 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张兴庄城中村改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

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
 成立日期 2015年11月05日
 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）
 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



此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日

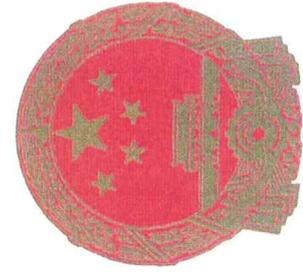


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

说明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业



《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的，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:

二〇一六年 九月 四日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓名 刘万薇
 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: 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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 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.

2019年3月30日

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.



2015年03月30日

日
月
年

日
月
年

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.



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

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

2016年9月20日

中勤万信河南分所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

2016年9月20日

山东和信河南分所
CPAs

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法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会、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

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

2014年3月5日

中勤万信河南分所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

2014年3月5日

中勤万信(特殊普通合伙)河南分所
CPAs

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

2016年9月7日

中勤万信河南分所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

2016年9月7日

山东和信河南分所
CPAs



此件与原件一致
再次复印无效

李春阳

姓名	李春阳
性别	男
出生日期	1987-03-08
工作单位	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	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 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

刘太营棚户区改造项目二期工程 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 077 号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期 二〇二一年五月二十九日



刘太营棚户区改造项目二期工程 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 077 号

我们接受委托，对刘太营棚户区改造项目二期工程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》。刘太营棚户区改造项目二期工程主管单位南阳市城乡一体化示范区国土建设局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评价，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，刘太营棚户区改造项目二期工程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。

本报告仅供刘太营棚户区改造项目二期工程申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在刘太营棚户区改造项目二期工程相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价刘太营棚户区改造项目二期工程预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用专项债券资金 32,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：



金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券 资金额	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		32,000.00		32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 2 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 3 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 4 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 5 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 6 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 7 年	32,000.00		32,000.00		4.00%	1,280.00	33,280.00
合计		32,000.00	32,000.00			8,960.00	40,960.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。刘太营棚户区改造项目二期工程拟出让土地位于申报棚改项目对应区域。拟出让土地性质为居住用地、商业用地，经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

南阳市 2016 年至 2019 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、6.80%、7.20%和 7.00%，四年平均增速为 7.38%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2017 年至 2020 年度居住用地地价平均增长率为 6.40%。本次预测按照南阳市近四年 GDP 平均增速与中部地区近四年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增 速的 100%	按本次预测土地地价增 速的 90%	按本次预测土地地价增 速的 80%
------	-----------------------	----------------------	----------------------



项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
刘太营棚户区改造项目二期工程（居住用地）	85,071.05	81,588.15	78,229.42
合计	85,071.05	81,588.15	78,229.42

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测刘太营棚户区改造项目二期工程收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.08 倍；按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.99 倍；按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.91 倍。

表 1：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,280.00	1,280.00	
第 2 年		1,280.00	1,280.00	
第 3 年		1,280.00	1,280.00	
第 4 年		1,280.00	1,280.00	
第 5 年		1,280.00	1,280.00	
第 6 年		1,280.00	1,280.00	
第 7 年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	85,071.05
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	85,071.05
本息覆盖倍数	2.08			

表 2：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90%



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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,280.00	1,280.00	
第 2 年		1,280.00	1,280.00	
第 3 年		1,280.00	1,280.00	
第 4 年		1,280.00	1,280.00	
第 5 年		1,280.00	1,280.00	
第 6 年		1,280.00	1,280.00	
第 7 年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	81,588.15
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	81,588.15
本息覆盖倍数	1.99			

表 3：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,280.00	1,280.00	
第 2 年		1,280.00	1,280.00	
第 3 年		1,280.00	1,280.00	
第 4 年		1,280.00	1,280.00	
第 5 年		1,280.00	1,280.00	
第 6 年		1,280.00	1,280.00	
第 7 年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	78,229.42
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	78,229.42
本息覆盖倍数	1.91			

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，认为刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为刘太营棚户区改造项目二期工程提供足够的资金支持，保证刘太营棚户区改造项目二期工程的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：刘太营棚户区改造项目二期工程收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二一年五月二十九日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

刘太营棚户区改造项目二期工程 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

本次预测以刘太营棚户区改造项目二期工程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、2016年至2019年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2017年至2020年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制刘太营棚户区改造项目二期工程土地出让收益预测表（参照本次预测的居住用地地价平均增长率为6.40%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南阳市2016年至2019年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、6.80%、7.20%和7.00%，四年平均增速为7.38%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2016年至2020年居住用地地价平均增长率为6.40%。本次预测按照南阳市近四年GDP平均增速与中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%。

本期债券募投项目拟用刘太营棚户区改造项目二期工程腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

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预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、主体资格

本项目的项目单位是南阳市城乡一体化示范区国土建设局，机构性质系机关单位（内设机构），统一社会信用代码 11411300094787608F，位于南阳市迎宾大道 6 号。

2、项目规模

刘太营棚户区改造项目二期工程位于南阳市淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北。二期工程建设包含住宅楼 1#楼至 15#楼、U1#楼、地上变配电间 1#-3#、含人防设施的部分地库。总建筑面积为 138042.92 平方米，地上建筑面积为 95287.97 平方米，住宅建筑面积为 93233.07 平方米，物业管理用房建筑面积为 426.79 平方米，公厕建筑面积为 153.03 平方米，垃圾转运站建筑面积为 111.53 平方米，村委办公用房建筑面积为 425.66 平方米，居民变配电房建筑面积为 523.13 平方米，地上楼梯间及风井建筑面积为 414.76 平方米；地下建筑面积为 42754.95 平方米，地下车库建筑面积为 26109.35 平方米，主楼地下建筑面积为 16645.60 平方米；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。设计总户数 590 户，总人数 2065 人。

该项目目前取得的批复手续如下：

（1）列入棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2020 年 6 月 12 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整 2020 年南阳市部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办〔2020〕12 号），刘太营棚户区改造项目二期工程已列入河南省 2020 年南阳市棚改计划调整及新增项目表。

（2）其他审批手续

2020 年 3 月 9 日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于〈刘太营棚户区改造项目二期工程建议书〉的批复》宛示范发改预〔2020〕39 号，同意对刘太营棚户区改造项目二期工程予以立项。

2020 年 3 月 16 日南阳市城乡一体化示范区国土建设局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程用地预审查意见》宛示范土建函〔2020〕45 号，本项



目通过用地预审，项目在开工建设前依法完成相关用地手续。

2020年3月18日南阳市城乡一体化示范区环境保护局出具《关于对刘太营棚户区改造项目二期工程建设项目环境影响报告表的审批意见》宛示范环审（2020）31号。

2020年3月20日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设项目选址意见书》选字第宛示范（2020）第024号。

2020年3月30日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程可行性研究报告的批复》宛示范发改预（2020）79号，同意该项目的可行性研究报告。

2020年4月13日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于<刘太营棚户区改造项目二期工程初步设计>的批复》宛示范发改预（2020）81号，对项目建设规模与内容、拟建地点、工程总概算进行审批，并要求严格按照施工图设计抗震要求、建（构）筑要求施工，确保工程质量及施工安全。

2020年4月29日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设用地规划许可证》地字第宛示范（2020）第023号。

2020年5月13日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设工程规划许可证》建字第宛示范（2020）第024号。

2020年6月12日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于下发《关于调整2020年南阳市部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办（2020）12号），刘太营棚户区改造项目二期工程已列入河南省2020年南阳市棚改计划调整及新增项目表。

（二）拟出让土地位置及四至范围

刘太营棚户区改造项目二期工程腾空土地面积190,499.47平方米，该腾空土地规划可供出让面积为138,535.07平方米；本次拟出让土地面积为138,535.07平方米，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
地块一（住宅）	淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北	138,535.07	居住用地
合计		138,535.07	

（三）投资估算与资金筹措方式



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目估算总投资为 40,000.00 万元，本次拟申请使用专项债券资金 32,000.00 万元，剩余资金来自财政拨款。

（四）资金平衡

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）、《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）、《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）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的居住用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例 1：南阳高新区投资有限公司购入独山大道以西、外环路以南、规划区间路南侧居住用地的交易价格为每平方米 6,374.07 元。案例 2：南阳高新区投资有限公司购入经十路以东、纬九路以北居住用地的交易价格为每平方米 4,767.07 元。案例 3：南阳市星旺房地产开发有限责任公司购入经十路以东、纬九路以北居住用地的交易价格为每平方米 4,766.99 元。结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 0.76%，案例二因素调整 2.00%，案例三因素调整 0.00%，估算出本次拟出让居住用地价格为每平方米 5,350.64 元。

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	独山大道以西、外环路以南、规划区间路南侧	6,808.84	4,340.00	6,374.07	0.76%	0.33	2,140.84
2	经十路以东、纬九路以北	25,466.40	12,140.00	4,767.07	2.00%	0.33	1,620.80
3	经十路以东、纬九路以北	25,466.79	12,140.00	4,766.99	0.00%	0.33	1,589.00
	综合单价					1.00	5,350.64

2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（居住用地地价平均增长率为 6.40% 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：预计居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	78,869.14	83,916.76	89,287.43	95,001.83	101,081.95	107,551.19	114,434.47
小计	78,869.14	83,916.76	89,287.43	95,001.83	101,081.95	107,551.19	114,434.47

测算表二：预计居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	78,394.74	82,910.28	87,685.91	92,736.62	98,078.25	103,727.56	109,702.27
小计	78,394.74	82,910.28	87,685.91	92,736.62	98,078.25	103,727.56	109,702.27

测算表三：预计居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	77,920.34	81,909.86	86,103.64	90,512.15	95,146.37	100,017.86	105,138.77
小计	77,920.34	81,909.86	86,103.64	90,512.15	95,146.37	100,017.86	105,138.77

3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金 (政 府收益×10%)	农田水利建设资 金 (政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	114,434.47	85,071.05	114,434.47	195.33	2,288.69	3,433.03	3,433.03	10,006.66	10,006.66	40,960.00	2.08
合计		万元	114,434.47	85,071.05	114,434.47	195.33	2,288.69	3,433.03	3,433.03	10,006.66	10,006.66	40,960.00	2.08

测算表五：按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90% 比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金 (政 府收益×10%)	农田水利建设资 金 (政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	109,702.27	81,588.15	109,702.27	195.33	2,194.05	3,291.07	3,291.07	9,571.30	9,571.30	40,960.00	1.99
合计		万元	109,702.27	81,588.15	109,702.27	195.33	2,194.05	3,291.07	3,291.07	9,571.30	9,571.30	40,960.00	1.99

测算表六：按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金 (政 府收益×10%)	农田水利建设资 金 (政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	105,138.77	78,229.42	105,138.77	195.33	2,102.78	3,154.16	3,154.16	9,151.46	9,151.46	40,960.00	1.91
合计		万元	105,138.77	78,229.42	105,138.77	195.33	2,102.78	3,154.16	3,154.16	9,151.46	9,151.46	40,960.00	1.91



根据上述测算，在按居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 85,071.05 万元，本息覆盖倍数 2.08 倍；在按居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 81,588.15 万元，本息覆盖倍数 1.99 倍；在按居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 78,229.42 万元，本息覆盖倍数 1.91 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的刘太营棚户区改造项目二期工程，在土地挂牌出让价格分别以居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（七）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中刘太营棚户区改造项目二期工程中拟出让的宗地，以南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05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、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。
(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



2014 03 05

证书序号: 5003321



说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日

发证机关:



二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制





姓名 Full name 王宜禄
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1963-05-10
 工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码 Identity card No. 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686559619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410100090036
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月26日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686559619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 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

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



姓名 Full name: **王先斌**
 性别 Sex: **男**
 出生日期 Date of birth: **1978-12-01**
 工作单位 Working unit: **中喜会计师事务所(普通合伙)河南分公司**
 身份证号码 Identity card No.: **412325197812016010**



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4604778417012325197812016010>

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

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

2018年3月30日

证书编号: **410100090035**
 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: **2007** 年 **11** 月 **26** 日
 Date of Issuance

年 /y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4604778417012325197812016010>

1/1

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

2018年8月27日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2018年8月27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

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

南阳市卧龙区王营区域
棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 081 号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年八月十三日



南阳市卧龙区王营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

中喜豫咨字（2021）第 081 号

我们接受委托，对南阳市卧龙区王营区域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》。南阳市卧龙区住房和城乡建设局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评价，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。

本报告仅供南阳市卧龙区住房和城乡建设局申报的南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目申请使用专项债券资金使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 56,000.00 万元。假设申报使用的债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：



金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年		56,000.00		56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第二年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第三年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第四年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第五年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第六年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第七年	56,000.00		56,000.00	0.00	4.00%	2,240.00	58,240.00
合计	56,000.00		56,000.00			15,680.00	71,680.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域。拟出让土地价格参考其相邻地块 2016 至今土地成交结果。

南阳市卧龙区 2016 年至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别 8.50%、6.80%、7.20%、7.00%和 2.20%，五年平均增速为 6.34%；经查询中国地价监测网公布的中部地区 2016 年至今住宅用地地价平均增速为 6.78%。本次预测按照南阳市卧龙区近五年 GDP 平均增速与中国地价监测网公布的中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 6.34%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 6.34% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目	204,550.93	196,192.21	188,128.94



项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
合计	204,550.93	196,192.21	188,128.94

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让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项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，预测南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 6.34% 的 100% 的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.85；按本次预测住宅用地地价增速 6.34% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.74；按本次预测住宅用地地价增速 6.34% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.62。

表 1：按本次预测南阳市卧龙区住宅用地地价增速 6.34% 的 100% 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	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,240.00	2,240.00	
第二年		2,240.00	2,240.00	
第三年		2,240.00	2,240.00	
第四年		2,240.00	2,240.00	
第五年		2,240.00	2,240.00	
第六年		2,240.00	2,240.00	
第七年	56,000.00	2,240.00	58,240.00	204,550.93
合计	56,000.00	15,680.00	71,680.00	204,550.93
本息覆盖倍数	2.85			

表 2：按本次预测南阳市卧龙区住宅用地地价增速 6.34% 的 90% 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	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,240.00	2,240.00	
第二年		2,240.00	2,240.00	
第三年		2,240.00	2,240.00	
第四年		2,240.00	2,240.00	
第五年		2,240.00	2,240.00	
第六年		2,240.00	2,240.00	
第七年	56,000.00	2,240.00	58,240.00	196,192.21
合计	56,000.00	15,680.00	71,680.00	196,192.21
本息覆盖倍数	2.74			

表 3：按本次预测南阳市卧龙区住宅用地地价增速 6.34% 的 80% 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	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,240.00	2,240.00	
第二年		2,240.00	2,240.00	
第三年		2,240.00	2,240.00	
第四年		2,240.00	2,240.00	
第五年		2,240.00	2,240.00	
第六年		2,240.00	2,240.00	
第七年	56,000.00	2,240.00	58,240.00	188,128.94
合计	56,000.00	15,680.00	71,680.00	188,128.94
本息覆盖倍数	2.62			

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，认为南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金，为南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目申报使用债券资金还本付息要求。

附件：南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国注册会计师



二〇二一年八月十三日

中国注册会计师





附件：

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目收益及现金 流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目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、2016年至2020年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2016年至今地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的本次预测住宅用地地价增速6.34%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南阳市卧龙区2016年至2019年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、6.80%、7.20%、7.00%和2.20%，五年平均增速为6.34%；经查询中国地价监测网公布的中部地区2016年至今住宅用地地价平均增速为6.78%。本次预测按照南阳市卧龙区近五年GDP平均增速与中国地价监测网公布的中部地区2016年至今住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速为6.34%。

本期债券募投项目拟用南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

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和房产销售计划、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.项目基本情况

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目位于目位于卧龙区北京路以东、原西外环路以北区域。本项目总用地面积 96.326 亩，实用地面积 49.578 亩。总建筑面积为 112500 m²，地上总建筑面积为 98500 m²；其中，物业管理用房为 500 m²，社区党建用房为 200 m²，商业用房为 7600 m²，住宅用房为 90010 m²，养老服务用房为 130 m²，公共厕所为 60 m²，地下建筑面积为 14000 m²，非机动车位为 2370 辆，机动车位为 488 辆，户数为 900 户，建筑密度为 22.00%，容积率为 2.98，绿地率为 35%；并进行相关的道路工程、给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设；拆迁区域总占地面积为 306668.20 平方米，约 460 亩，用于土地出让。

2.项目实施主体

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的实施主体为南阳市龙城投资开发有限公司（以下简称“公司”）；公司目前持有统一社会信用代码为 91411300MA443MRB6F 的《营业执照》，基本情况如下：

名称	南阳市龙城投资开发有限公司		
法定代表人	张亚芳	成立日期	2017 年 6 月 23 日
注册资本	壹亿元整	营业期限	2022 年 6 月 22 日
住所	南阳市卧龙区工业路 66 号		
经营范围	公共设施建设行业的投资；通过参股、控股等方式投资经营产业类项目；保障性住房开发建设；棚户区（城中村、旧区、危旧房）改造及相关基础设施配套建设（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）		
类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	南阳市卧龙区财政局，100%		

3.项目批复文件

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2020 年 6 月 12 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整 2020 年南阳市部分棚



改项目计划的复函》（豫保安居办函〔2020〕12号），同意新增“卧龙区王营区域棚户区改造项目”等项目2020年度棚改计划。

（2）项目建议书批复

2017年9月10日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于卧龙区王营区域棚户区改造项目建议书的批复》（宛龙发改投资[2017]68号），同意该项目建设。

（3）可研批复

2020年6月23日，南阳市卧龙区发展和改革委员会下发《关于南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改[2020]29号），同意该项目可行性研究报告。

（4）用地手续

2018年2月15日，该项目取得南阳市卧龙区国土资源局核发的《关于卧龙区王营区域棚户区改造项目用地预审意见的函》（宛龙国土资函[2018]29号），同意该项目通过建设项目用地预审。

2018年10月27日，该项目取得南阳市城乡规划局核发的《建设用地规划许可证》（宛龙地字第（2018）012号）。

2018年11月18日，该项目取得《不动产权证书》（豫（2018）南阳市不动产权第0002220号）。

（5）工程规划许可证

2018年12月22日，该项目取得南阳市城乡规划局核发的《建设工程规划许可证》（宛龙建字第（2018）016号）。

（6）施工许可证

2020年5月12日，该项目取得南阳市龙城投资开发有限公司核发的《建筑工程施工许可证》（编号：411303202005120101）。

（7）环保手续

根据南阳市卧龙区环境保护局出具的《情况说明》，根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版），该项目不再纳入建设项目环境影响评价管理。

（8）棚户区改造项目腾空建设用地



南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目腾空土地面积 306,668.20 平方米，可供出让面积为 208,001.04 平方米。

（二）拟出让土地位置及四至范围

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目腾空土地规划可供出让面积为 208,001.04 平方米，为住宅用地，可出让具体地块位置如下表：

序号	地块编号	四至范围	规划可供出让面积 (平方米)	用地性质
1	地块一	七一路两侧、车站路以西崔庄区域	208,001.04	住宅用地
	合计		208,001.04	

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目总投资 70,797.37 万元，拟使用本次申请的专项债券资金 56,000.00 万元，剩余资金通过其他方式筹集。

（四）资金平衡

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）、《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）、《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）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（五）项目收益及现金流入

1、住宅土地出让价格预测

经查询中国土地市场南阳市卧龙区土地出让信息，自 2016 年至今，选取具有代表性的住宅用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。

案例 1：南阳嘉城置业有限公司 2020 年 6 月 24 日购入工业路东侧、汉冶路南侧、规划路区间路北侧区域住宅用地交易价格每平方米 9,027.90 元；

案例 2：河南中梁秦置业有限公司 2020 年 4 月 8 日购入中州路以南、原西环路以东住宅用地交易价格每平方米 9,731.96 元。



结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-3.51%，案例二因素调整-11.51%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 8,661.42 元。

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	工业路东侧、汉冶路南侧、规划路区间路北侧区域	15,020.10	13,560.00	9,027.90	-3.51%	0.50	4,355.51
2	中州路以南、原西环路以东	43,669.50	42,499.00	9,731.96	-11.51%	0.50	4,305.91
综合单价						1.00	8,661.42

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格预测增速（以住宅用地增速 6.34% 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：预计住宅用地地价增速 6.34% 的 100% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	目前土地出让收入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地 (片区一)	180,158.44	191,580.49	203,726.69	216,642.96	230,378.12	244,984.10	260,516.09	277,032.81
小计	180,158.44	191,580.49	203,726.69	216,642.96	230,378.12	244,984.10	260,516.09	277,032.81

测算表二：预计住宅用地地价增速 6.34% 的 90% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	目前土地出让收入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地 (片区一)	180,158.44	190,438.28	201,304.69	212,791.13	224,933.00	237,767.67	251,334.70	265,675.85
小计	180,158.44	190,438.28	201,304.69	212,791.13	224,933.00	237,767.67	251,334.70	265,675.85

测算表三：预计住宅用地地价增速 6.34% 的 80% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	目前土地出让收入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地 (片区一)	180,158.44	189,296.08	198,897.17	208,985.24	219,584.97	230,722.32	242,424.55	254,720.33
小计	180,158.44	189,296.08	198,897.17	208,985.24	219,584.97	230,722.32	242,424.55	254,720.33

(3) 土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目	万元	277,032.81	204,550.93	72,481.88	156.00	5,540.66	8,310.98	8,310.98	25,081.63	25,081.63	71,680.00	2.85
合计		万元	277,032.81	204,550.93	72,481.88	156.00	5,540.66	8,310.98	8,310.98	25,081.63	25,081.63	71,680.00	2.85

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目	万元	265,675.85	196,192.21	69,483.64	156.00	5,313.52	7,970.28	7,970.28	24,036.78	24,036.78	71,680.00	2.74
合计		万元	265,675.85	196,192.21	69,483.64	156.00	5,313.52	7,970.28	7,970.28	24,036.78	24,036.78	71,680.00	2.74

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
This table is empty as per the image content													



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造	万元	254,720.33	188,128.94	66,591.39	156.00	5,094.41	7,641.61	7,641.61	23,028.88	23,028.88	71,680.00	2.62
合计		万元	254,720.33	188,128.94	66,591.39	156.00	5,094.41	7,641.61	7,641.61	23,028.88	23,028.88	71,680.00	2.62



根据上述测算，在按住宅用地地价增速 6.34% 的 100% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 204,550.93 万元，本息覆盖倍数 2.85 倍；在按住宅用地地价增速 6.34% 的 90% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 196,192.21 万元，本息覆盖倍数 2.74 倍；在按住宅用地地价增速 6.34% 的 80% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 188,128.94 万元，本息覆盖倍数 2.62 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以本次预测住宅用地地价增速 6.34% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还贷款本息及拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目中拟出让的宗地，以南阳市城乡规划局卧龙区分局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 类型 合伙企业分支机构
 营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室
 负责人 王宣稼
 成立日期 2014年03月05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、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。
 (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



2014 03 05

证书序号: 5003321



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 负责人: 王宣霖
 经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106
 批准执业文号: 豫财会(2012)36号
 批准执业日期: 2012年08月06日



发证机关:

二〇一二年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制





姓名 Full name 王重源
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1969-05-10
 工作单位 Working unit 中喜金会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码 Identity card No. 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686530619069125>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410100090036
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月26日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686530619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

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.



2021年6月30日
年 月 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

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年8月27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

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

13





姓名 王玉彬
 性别 男
 出生日期 1972-03-02
 工作单位 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码 410224197203025911
 Identity card No. 410224197203025911



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=446444007090933661622415686344>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 410100090030

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 10 /m 20 /d

年 /y 月 /m 日 /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=446444007090933661622415686344>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.



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

2018年8月27日
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

2018年8月27日
年 月 日



**虞城县殷楼城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2021）第 090029 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	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	6
(四) 净收益分析	10
(五) 本息覆盖倍数	10
六、总体评价结果	11
七、使用限制	11

虞城县殷楼城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090029 号

我们接受委托，对虞城县殷楼城中村改造项目（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）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解虞城县殷楼城中村改造项目收益与融资自求平衡情况而实施。虞城县住房保障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。我们的责任是根据虞城县住房保障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虞城县殷楼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 1 月 10 日出具咨询报告
“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虞城县住房保障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”	指虞城县殷楼城中村改造项目

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、信息和数据是虞城县住房保

障服务中心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陇海铁路北侧、仓颉大道西侧、体育馆以南；征收范围为：虞城县响河西侧、陇海铁路北侧、裴庄东侧、丰楼南侧。

2.建设规模与内容

根据虞城县发展和改革委员会《关于虞城县殷楼城中村改造项目可行性研究报告的批复》（虞发改投资〔2018〕13号）及可行性研究报告的相关内容，本项目建设内容及规模如下：

项目征收范围为：城郊乡的殷楼村，征收涉及村民1396户、4188人，均为住宅建筑，拆迁后采用实物安置方式。

项目建设规模及建设内容：本项目安置房位于陇海铁路北侧、仓颉大道西侧、体育馆以南。规划建设用地面积83760平方米（125.6亩），建筑面积209400平方米，包括住宅建筑面积209100平方米，物业及公建配套设施300平方米，容积率2.5，建设密度26%，绿化率30%，配套建设绿地25000平方米，道路及广场13400平方米，机动停车位1396位。住宅设计居住户数为1396户，可居住4188人（每户均按3

人计算)。户型设计为：80-90 m² 977 套，110~140 m² 419 套。

(二) 项目建设周期

项目建设期自 2018 年 9 月至 2022 年 8 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

项目总投资为 63,387.00 万元，其中：拆迁房屋补偿费 5,535.00 万元，工程费用 39,918.00 万元，工程建设及其他费 11,655.00 万元，预备费 3,094.00 万元，新建安置区费用 3,185.00 万元。

表 1 项目投资估算表

序号	项目	投资(万元)
1	建设投资	54,667.00
1.1	工程费用	39,918.00
1.1.1	建筑工程费	28,842.00
1.1.2	设备购置及安装费用	11,076.00
1.2	工程建设及其他费	11,655.00
1.3	预备费	3,094.00
2	其他费用	3,185.00
3	拆迁房屋补偿费	5,535.00
4	项目总投资	63,387.00

2. 资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 41,387.00 万元，财政资金安排 22,000.00 万元。

表 2 项目资金筹措计划表

单位：人民币万元

项目	已投入	2022 年	合计
财政投入		22,000.00	22,000.00

项目	已投入	2022 年	合计
债券投入	13,387.00	28,000.00	41,387.00
合计	13,387.00	50,000.00	63,387.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 41,387.00 万元。其中：2018 年 9 月已发行 5 年期债券 13,387.00 万元，发行利率 3.90%；计划 2022 年申请 28,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 3 拟申请债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	债券利 率	应付利息	应付本息
2022 年		28,000.00		28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2023 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2024 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2025 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2028 年	28,000.00		28,000.00		4.00%	1,120.00	29,120.00
合计		28,000.00	28,000.00			7,840.00	35,840.00

表 4 已申请债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	债券利 率	应付利息	应付本息
2018 年		13,387.00		13,387.00	3.90%	522.09	522.09
2019 年	13,387.00			13,387.00	3.90%	522.09	522.09
2020 年	13,387.00			13,387.00	3.90%	522.09	522.09
2021 年	13,387.00			13,387.00	3.90%	522.09	522.09
2022 年	13,387.00		13,387.00	-	3.90%	522.09	13,909.09
合计		13,387.00	13,387.00			2,610.46	15,997.46

注 1：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。

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7年，建设期至2022年8月，收益期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作为债券还款资金来源。

1.土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。通过对项目涉及范围内的628亩土地进行土地整理，其中可出让二类居住用地628亩。项目土地出让价格参照虞城县近年来国土资源局成交的项目所在区域同类型土地成交价格进行预测。

近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

序号	供应方式	项目名称	用地位置	用途	合同签订时间	面积(亩)	出让金(万元)	成交单价(万元/亩)
1	挂牌出让	商丘市和谐置业有限公司	迪大道东侧、木兰大道北侧	城镇住宅用地	2019/7/16	124.33	9,360.00	75.28
2	挂牌出让	商丘市和谐置业有限公司	科迪大道东侧	城镇住宅用地	2019/6/10	108.34	9,995.00	92.26
3	挂牌出让	虞城县发展投资有限公司	嵩山路北侧	城镇住宅用地	2019/8/20	86.44	9,246.00	106.96
4	挂牌出让	虞城县扶贫综合开发有限公司	仓颉大道西侧	城镇住宅用地	2019/12/26	93.75	7,601.00	81.08
5	挂牌出让	商丘碧泰置业有限公司	泰山路南侧	城镇住宅用地	2020/1/20	99.34	14,430.00	145.26
6	挂牌出让	虞城县申宇置业有限公司	至信二路北侧	城镇住宅用地	2019/11/18	117.77	15,600.00	132.46
						629.97	66,232.00	105.13

土地价格以上述平均出让价格为基础进行测算，价格增速方面，虞城县2016年、2017年、2018年GDP增长率分别为9.00%、8.60%、8.50%，近三年平均值8.70%。本项目谨慎按照5.00%增长率预测土地价格增长。

2.可出让土地面积及出让安排

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628亩，规划用途为二类居住用地。根据以上假设条件，假设可出让土地在债券存续期的第三年至第七年平均出让。

(三) 项目运营成本分析

本项目现金流出主要为政策性基金及费用支出。具体按如下：

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列（不低于15%）计提。

根据财综【2004】49号，虞城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，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×10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），虞城县土地等别为十五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10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%

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。

（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	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	土地出让收入	15,286.78	16,051.68	16,854.26	17,697.04	18,582.52	84,472.28
1.1	其中：土地出让面积（亩）	125.60	125.60	125.60	125.60	125.60	628.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	121.71	127.80	134.19	140.90	147.95	
2	土地出让基金及费用	1,260.62	1,321.81	1,386.03	1,453.44	1,524.29	6,946.19
2.1	其中：上解省财政费用	458.60	481.55	505.63	530.91	557.48	2,534.17
2.2	农业土地开发资金	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	188.40
2.3	国有土地收益基金	305.74	321.03	337.09	353.94	371.65	1,689.45
2.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-	-
2.5	保障性安居工程资金	458.60	481.55	505.63	530.91	557.48	2,534.17
3	土地征收补偿费用	1,107.00	1,107.00	1,107.00	1,107.00	1,107.00	5,535.00
4	土地提取的各类资金	2,583.84	2,724.58	2,872.24	3,027.32	3,190.24	14,398.22
4.1	其中：教育资金	1,291.92	1,362.29	1,436.12	1,513.66	1,595.12	7,199.11
4.2	农田水利建设资金	1,291.92	1,362.29	1,436.12	1,513.66	1,595.12	7,199.11
5	可用于偿还债券本息的土地收益（1-2-4）	11,442.32	12,005.29	12,595.99	13,216.28	13,867.99	63,127.87

注：土地征收补偿费用包括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等，主要为建设期支出，不包含在运营期成本中，仅作为土地提取的各类资金的计算基数时使用。

（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 63,127.87 万元。计算的本息覆盖倍数为 1.22。

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	
2018 年		522.09	522.09	-
2019 年		522.09	522.09	-
2020 年		522.09	522.09	
2021 年		522.09	522.09	
2022 年	13,387.00	1,642.09	15,029.09	
2023 年		1,120.00	1,120.00	
2024 年		1,120.00	1,120.00	11,442.32
2025 年		1,120.00	1,120.00	12,005.29
2026 年		1,120.00	1,120.00	12,595.99
2027 年		1,120.00	1,120.00	13,216.28
2028 年	28,000.00	1,120.00	29,120.00	13,867.99
合计	41,387.00	10,450.46	51,837.46	63,127.87
本息覆盖倍数	1.22			

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，为虞城县殷楼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)



中国·郑州



二〇二一年一月十日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环一路14号43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: 50033333

说明

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



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营地址: 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

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

文件与原件一致
再次阅读无差



发证机关:

二〇一六年十月十日

中华人民共和国财政部制



李变利

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

**此件与原件一致
再次复印无效**

证书编号: 110001620149
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 07 月 02 日
Date of Issuance /y /m /d



2020年 3 月 30 日
/y /m /d



姓名	刘方徽
Full name	刘方徽
性别	女
Sex	女
出生日期	1985-11-23
Date of birth	1985-11-23
工作单位	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
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	41032919851123408X
Identity card No.	41032919851123408X

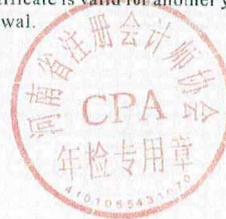


年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

**此件与原件一致
再次复印无效**



证书编号: 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

2020年3月30日
年 月 日
/y /m /d

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字（2022）000015号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch





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)63682063

传真 (Fax) : (0371)69509112

邮政编码(PostalCode): 450003

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字（2022）000015 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局（以下简称“申请人”）委托，对信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目（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——预测性财务信息的审核》。信阳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。

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

本总体评价仅供信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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：



二〇二二年三月七日

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目

评价说明

一、项目概况

(一) 项目位置

本项目位于河南省信阳市上天梯非金属矿管理区，安置房建设工程位于上天梯产业集聚区天明路以南、天健路以北、珍珠南路以东、经四路以西。

(二) 项目建设内容

项目安置地块总建设用地面积 71463.48 m²（约合 107.2 亩），总建筑面积 228690 m²，其中地上建筑面积 156800 m²，包含住宅面积 146400 m²、商业 800 m²、配套公建 2400 m²、架空建筑面积 7550 m²；地下建筑面积 71890 m²。设计套数 1376 套，其中安置套数为 800 套。

(三) 项目建设工期

项目建设期 2 年，开工日期 2021 年 12 月，预计完工日期 2023 年 12 月。

(四) 项目投资估算及资金筹措

本项目总投资 69,675.26 万元。工程费用 50,688.46 万元，其中建筑工程费 42,819.08 万元、安装工程费 7,060.52 万元、设备购置费 808.86 万元；工程建设及其他费用 12,710.82 万元；预备费用 1,901.98 万元；建设期利息 4,374.00 万元。

资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目总投资为 69,675.26 万元。本项目计划申请使用专项债券资金总额 48,600.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金总额 48,600.00 万元，本次申请使用 20,000.00 万元；财政资金安排 21,075.26 万元。

项目具体投资构成如下表所示：

投资构成表

序号	项目名称	估算价值（万元）				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	工程费用	42819.08	7060.52	808.86		50688.46
1	住宅	24156.00	3143.94	808.86		28108.80

序号	项目名称	估算价值 (万元)				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
1.1	土建	20496.00				20496.00
1.2	装饰	3660.00				3660.00
1.3	水暖电		3001.20			3001.20
1.3.1	给排水		732.00			732.00
1.3.2	电气		878.40			878.40
1.3.3	弱电		512.40			512.40
1.3.4	消防		878.40			878.40
1.4	电梯		142.74	808.86		951.60
2	商业	1344.00	164.00			1508.00
2.1	土建	1120.00				1120.00
2.2	装饰	224.00				224.00
2.3	水暖电		164.00			164.00
2.3.1	给排水		40.00			40.00
2.3.2	电气		48.00			48.00
2.3.3	弱电		28.00			28.00
2.3.4	消防		48.00			48.00
3	配套公建	393.60	49.20			442.80
3.1	土建	336.00				336.00
3.2	装饰	57.60				57.60
3.3	水暖电		49.20			49.20
3.3.1	给排水		12.00			12.00
3.3.2	电气		14.40			14.40
3.3.3	弱电		8.40			8.40
3.3.4	消防		14.40			14.40
4	地下车库及人防	15,312.57	1186.20			16498.77
4.1	土建	14378.00				14378.00
4.2	装饰	934.57				934.57
4.3	水暖电		1186.20			1186.20
4.3.1	给排水		251.62			251.62
4.3.2	电气		467.29			467.29
4.3.3	弱电		143.78			143.78
4.3.4	消防		323.51			323.51
5	室外工程	374.71	2362.40			2737.11
5.1	室外道路硬化	231.60				231.60
5.2	室外管网		2362.40			2362.40
5.3	绿化	143.11				143.11
6	架空层建筑面积	1238.20	154.78			1392.98
6.1	土建	1057.00				1057.00
6.2	装饰	181.20				181.20
6.3	水暖电		154.78			154.78
6.3.1	给排水		37.75			37.75
6.3.2	电气		45.30			45.30
6.3.3	弱电		26.43			26.43
6.3.4	消防		45.30			45.30
二	其他费用				12710.82	12710.82

序号	项目名称	估算价值（万元）				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
1	拆迁补偿				1347.69	1347.69
1.1	拆迁补助费				750.00	750.00
1.2	搬拆费				105.75	105.75
1.3	过渡安置费				2284.20	2284.20
1.3.1	产权置换村民过渡费				2284.20	2284.20
1.4	拆迁奖励				4230.00	4230.00
1.5	产权置换价				-5329.80	-5329.80
1.6	购买超出产权调换面积				-1099.80	-1099.80
1.7	土地及附属物补偿费用				407.34	407.34
2	安置房征地费				7503.67	7503.67
3	建设单位管理费				618.86	618.86
4	项目前期工作咨询费				38.00	38.00
5	工程勘察				152.07	152.07
6	工程设计费				1040.38	1040.38
7	施工图审查费				59.6	59.6
8	环境影响咨询服务费				33	33
9	场地准备费及临时设施费				249.40	249.40
10	招标代理服务费				50.25	50.25
11	工程监理费				687.64	687.64
12	工程造价咨询服务费				131.54	131.54
13	人防设计费				61.05	61.05
14	基础设施配套费				439.20	439.20
15	工程一切险				152.07	152.07
16	供电费用				146.40	146.40
三	预备费				1901.98	1901.98
四	建设期利息				4374.00	4374.00
五	项目总投资	42819.08	7060.52	808.86	18986.80	69675.26

（五）项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 21,075.26 万元，占总投资的 30.25%。

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，项目资本金为财政资金安排 21,075.26 万元，占总投资额 30.25%，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。

（六）建设资金来源

（1）资金筹措

本项目总投资 69,675.26 元，本项目计划申请使用专项债券资金总额 48,600.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金总额 48,600.00 万元，本次申请使用 20,000.00 万元，财政安排资金 21,075.26 元。

(2) 年度投资计划

分年度资金需求计划表

单位：万元

年度	财政资金	专项债券资金	合计
2022 年	11,200.00	48,600.00	59,800.00
2023 年	9,875.26		9,875.26
合计	21,075.26	48,600.00	69,675.26
占比	30.25%	69.75%	100%

(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。

(八) 项目主体及运作模式

(1) 项目主体

本项目债券资金申请使用及资产登记单位为信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局。

信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局现持有信阳市机构编制委员会办公室于 2018 年 4 月 16 日核发的统一社会信用代码为 1241150058288897C 的《社会统一信用代码证书》，机构性质：机关；机构地址：河南省信阳市上天梯非金属矿管理区矿业路；负责人：冯发杰。

信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局系在中华人民共和国

境内依法设立的机关单位，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（2）项目运作模式

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为信阳市天汇发展投资有限公司。

项目专项债券资金由当地财政部门拨付给项目申请单位信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局使用，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局将该债券资金拨付给信阳市天汇发展投资有限公司。项目运营期内，信阳市天汇发展投资有限公司将项目运营产生的收益归还于信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局负责将该收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。

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。

二、项目资金平衡情况分析

（一）本期债券应付本息情况

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目计划申请使用专项债券总额 48,600.00 万元，其中，2022 年计划申请使用 48,600.00 万元，本次申请使用 20,000.00 万元，期限为 7 年期，假设债券票面利率 4.5%，每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，债券存续期内本息合计 63,909.00 万元。项目还本付息情况如下：

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	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年		48,600.00		48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第二年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第三年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第四年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第五年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第六年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第七年	48,600.00		48,600.00		4.50%	2,187.00	50,787.00
合计		48,600.00	48,600.00			15,309.00	63,909.00

（二）项目现金流预测

1.项目收益及现金流预测假设

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对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

2. 项目可用于资金平衡的相关收益

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目共计拆迁建筑面积 75000 m²，可供出让的建设用地面积为 814.95 亩，其中工业用地 325.98 亩。

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，假设信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于五年内出售完毕全部土地。通过对 2019 年和 2021 年项目周边地块成交情况的查询，考虑后期本区域的发展规划及周边配套设施的完善，债券存续期地价按每年 3% 增长。按照 3% 增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的生长的情况下，预期土地出让收入分别为 129,921.61 万元、128,021.47 万元、126,138.94 万元。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：按照 3% 增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.48、1.46、1.44。

（1）基本假设条件和依据

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于信阳市，经查询信阳市土地交易中心土地出让信息，选取 2019-2021 年项目周边住宅商业用地预测土地出让价格，详见下表：

序号	宗地位置	宗地面积 (亩)	成交金额 (万元)	成交价 (万元/亩)	签订日期
	工业用地				
1	平桥产业集聚区平工经一路东侧、滨河大道	27.86	754.1921	27.07	2021 年 7 月 6 日

序号	宗地位置	宗地面积 (亩)	成交金额 (万元)	成交价 (万元/亩)	签订日期
	北侧				
2	平桥产业集聚区科教路与新科大道交叉口西北角	15.43	415.5254	26.93	2021年7月6日
3	平桥产业集聚区中山大街与纺织路交叉口	10.08	272.2613	27.00	2020年12月10日
4	平桥产业集聚区龙江大道南侧、平工经三路西侧	39.89	1071.8446	26.87	2020年12月10日
5	平桥产业集聚区龙江大道北侧	38.47	810.4796	21.07	2019年2月1日
6	上天梯非金属矿管理区土城街道办事处上天梯居委会	20.00	412.0046	20.60	2021年7月23日
7	上天梯非金属矿管理区土城街道办事处上天梯居委会	76.39	1563.3788	20.47	2020年12月1日
8	上天梯非金属矿管理区土城街道办事处红光居委会、火石山居委会	267.02	5465.0808	20.47	2020年11月2日
9	上天梯非金属矿管理区土城街道办事处上天梯居委会	50.00	1023.3538	20.47	2020年10月31日
10	上天梯非金属矿管理区土城办事处土城村	86.78	1687.9743	19.45	2020年3月7日
	住宅、商业用地				
1	羊山新区新三路与新二十二街交叉口东南角	45.01	28808.1312	640.00	2021年7月2日
2	羊山新区新六大街以西	160.66	23965.2775	149.17	2021年3月30日
3	羊山新区新十八大街与红枫路交叉口西南角	144.70	45637.7003	315.40	2020年12月10日
4	羊山新区紫藤路与花溪街交叉口东北角	69.99	21114.7586	301.67	2020年12月10日
5	羊山新区北环路与花溪街交叉口东北角	126.39	63886.44	505.47	2020年12月10日
6	羊山新区紫藤路与花溪街交叉口西北角	61.32	19303.2574	314.80	2020年12月10日
7	羊山新区北环路与花溪街交叉口西北角	90.74	27410.3389	302.07	2020年12月10日
8	羊山新区新十八大街与红枫路交叉口西北角	70.79	27589.4312	389.73	2020年12月10日
9	羊山新区丰泽街与桃溪西路交叉口西北角	22.07	11025.0754	499.60	2020年10月26日
10	羊山新区十八大街以西、羊山外国语小学北侧	13.04	3641.9812	279.20	2020年9月24日
11	羊山新区北湖规划中小学以南、规划路以	48.57	9173.645	188.87	2020年8月28日
12	羊山新区育英路与新三十二街交叉口东南角	58.10	9187.3656	158.13	2020年8月28日
13	羊山体育公园东侧	151.23	70767.3338	467.93	2020年6月24日
14	羊山体育公园东侧	87.84	43894.627	499.73	2020年6月24日
15	羊山体育公园东侧	69.65	34426.7607	494.27	2020年6月24日
16	羊山新区新十六大街以西、淮河大道西南侧	7.41	2006.7635	270.73	2020年5月29日
17	羊山新区前进街道办事处	22.44	6335.2763	282.33	2020年3月31日
18	羊山新区新五大道与新十八街交叉口西北角	10.49	2962.9087	282.47	2020年1月19日
19	平西街道办事处团结路东侧、平桥大道北侧、科教路南侧	94.19	35602.0275	377.98	2019年12月20日
20	羊山新区新三十二大街与规划一路交叉口西南角	60.77	16482.0715	271.20	2019年8月1日

序号	宗地位置	宗地面积 (亩)	成交金额 (万元)	成交价 (万元/亩)	签订日期
21	羊山新区新三十二大街与规划白云山路交叉口西南角	27.23	5708.3722	209.60	2019年8月1日
22	羊山新区新九路北侧、十八大街以东	6.24	3046.491	488.27	2019年8月1日
23	羊山新区新三十二大街与新规划新十一大道交叉口西北角	48.47	13145.7013	271.20	2019年8月1日

参照上述土地出让信息，参考工业用地平均出让单价为 23.93 万元/亩，住宅商业用地平均出让单价为 346.08 万元/亩，结合项目实际情况，出于谨慎性原则考虑，工业用地初始出让价格定为 21.00 万元/亩、住宅商业用地初始出让价格为 215 万元/亩。

考虑信阳市 2018-2020 年生产总值(GDP)同比增速分别为 8.00%、8.90% 和 6.60%，近三年平均增速 7.83%，2021 年信阳市 GDP 增速目标为 12.0%，结合近期实际土地成交情况，出于谨慎性考虑，虑后期本区域的发展规划及周边配套设施的完善，债券存续期地价按每年 3% 增长。

①按照 3% 增速的 100% 计算土地价格增长，经测算，债券存续期第七年测算的出让土地价格如下表：

住宅商业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	215.00	221.45	228.09	234.93	241.98	249.24	256.72	264.42

工业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	21.00	21.63	22.28	22.95	23.64	24.35	25.08	25.83

②按照 3% 增速的 90% 计算土地价格增长，经测算，债券存续期第七年测算的出让土地价格如下表：

住宅商业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	215.00	220.81	226.77	232.89	239.18	245.64	252.27	259.08

工业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	21.00	21.57	22.15	22.75	23.36	23.99	24.64	25.31

③按照 3%增速的 80%计算土地价格增长，经测算，债券存续期第七年测算的出让土地价格如下表：

住宅商业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	215.00	220.16	225.44	230.85	236.39	242.06	247.87	253.82

工业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	21.00	21.50	22.02	22.55	23.09	23.64	24.21	24.79

(2) 土地收益

假设信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目可出让土地自债券存续期第三年开始分批进行土地挂牌交易，每年度出让土地均为可出让土地亩数的 20%，在债券存续期内出售完毕，且分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例

计算土地价格的增长，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	按增速 3%的 100%	按增速 3%的 90%	按增速 3%的 80%
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	94,753.02	93,354.52	91,968.97

根据债券存续期第七年测算的出让土地价格，土地出让收入预测如下：

单位：万元

项目	面积 (亩)	出让土地收入		
		按增速 3%的 100%	按增速 3%的 90%	按增速 3%的 80%
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	814.95	129,921.61	128,021.47	126,138.94

表 1 按增速 3%的 100%计算的的土地收益

单位：万元

序号	项目	增速 3%的 100%
1	出让土地收入	129,921.61
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	3,897.65
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	2,598.43
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	3,897.65
5	农业土地开发资金（出让面积 m^2 *15*30%）	325.98
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	760.62
7	教育资金（政府性收益*10%）	11,844.13
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	11,844.13
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	94,753.02

表 2 按增速 3%的 90%计算的的土地收益

单位：万元

序号	项目	增速 3%的 90%
1	出让土地收入	128,021.47
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	3,840.64
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	2,560.43
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	3,840.64
5	农业土地开发资金（出让面积 m^2 *15*30%）	325.98

序号	项目	增速 3%的 90%
1	出让土地收入	128,021.47
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	760.62
7	教育资金（政府性收益*10%）	11,669.32
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	11,669.32
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	93,354.52

表 3 按增速 3%的 80%计算的的土地收益

单位：万元

序号	项目	增速 3%的 80%
1	出让土地收入	126,138.94
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	3,784.17
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	2,522.78
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	3,784.17
5	农业土地开发资金（出让面积m ² *15*30%）	325.98
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	760.62
7	教育资金（政府性收益*10%）	11,496.12
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	11,496.12
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	91,968.97

（三）本息覆盖倍数

本次评价的信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目本息覆盖情况如下：

（1）按增速 3%的 100%比例计算土地价格

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		2,187.00	2,187.00	
第二年		2,187.00	2,187.00	
第三年		2,187.00	2,187.00	
第四年		2,187.00	2,187.00	
第五年		2,187.00	2,187.00	
第六年		2,187.00	2,187.00	
第七年	48,600.00	2,187.00	50,787.00	94,753.02
小计	48,600.00	15,309.00	63,909.00	94,753.02
本息覆盖倍数				1.48

（2）按增速 3%的 90%比例计算土地价格

单位：万元

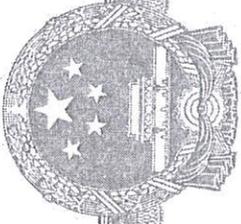
年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,187.00	2,187.00	
第二年		2,187.00	2,187.00	
第三年		2,187.00	2,187.00	
第四年		2,187.00	2,187.00	
第五年		2,187.00	2,187.00	
第六年		2,187.00	2,187.00	
第七年	48,600.00	2,187.00	50,787.00	93,354.52
小计	48,600.00	15,309.00	63,909.00	93,354.52
本息覆盖倍数				1.46

(3) 按增速 3%的 80%比例计算土地价格

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		2,187.00	2,187.00	
第二年		2,187.00	2,187.00	
第三年		2,187.00	2,187.00	
第四年		2,187.00	2,187.00	
第五年		2,187.00	2,187.00	
第六年		2,187.00	2,187.00	
第七年	48,600.00	2,187.00	50,787.00	91,968.97
小计	48,600.00	15,309.00	63,909.00	91,968.97
本息覆盖倍数				1.44

综上所述，信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目在债券存续期内对应收益对融资本息覆盖倍数分别为 1.48、1.46、1.44，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，认为信阳市上天梯非金属矿管理区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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91410100MA44B3EX5M

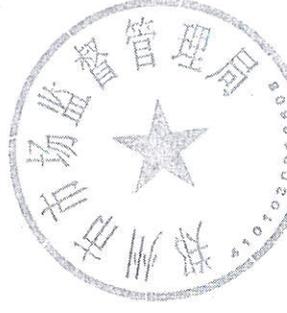


扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

名称	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所	成立日期	2017年08月22日
类型	合伙企业分支机构	营业期限	长期
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



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)



登记机关

2019年10月28日

证书序号: 5003340

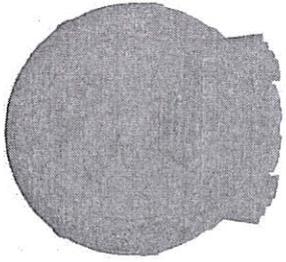
说明

- 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》。

河南省财政厅
发证机关



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: 天圆会计师事务所(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



姓名 杨英
 Full name 杨英
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1982-04-08
 Date of birth 1982-04-08
 工作单位 河南明泰会计师事务所(普通合伙)
 Working unit 河南明泰会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码 410901198204085527
 Identity card No 410901198204085527

http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=549840941894154341105909454834



2021年3月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书检验合格，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.



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



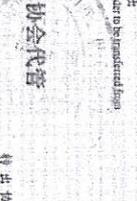
转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out firm of CPAs
 2018年8月28日
 年 月 日



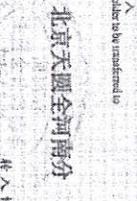
转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in firm of CPAs
 2018年8月28日
 年 月 日

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred from



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



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in firm of CPAs
 2018年8月28日
 年 月 日

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

2019年2月30日

年 月 日

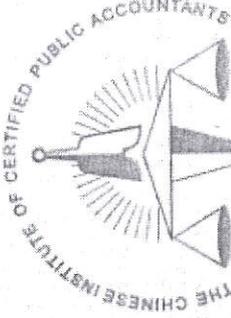
年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

6

7



中国注册会计师

姓名: 郭金霞
 Full name: 郭金霞
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-09-30
 Date of birth: 1974-09-30
 工作单位: 北京天圆全会计师事务所
 Working unit: (特殊普通合伙) 河南分所
 身份证号码: 41030419740930051X
 Identity card No: 41030419740930051X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
2020年3月30日

证书编号: 110003740089
 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06月17日
 Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
2020年3月30日

**光山县马湾棚户区改造安置区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090113 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年一月八日



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) 项目运营收入分析	9
(三) 项目运营成本分析	12
(四) 净收益分析	13
(五) 现金流量分析	15
(六) 本息覆盖倍数	16
六、总体评价结果	18
七、使用限制	18

光山县马湾棚户区改造安置区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090113 号

我们接受委托，对光山县马湾棚户区改造安置区项目（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，了解光山县马湾棚户区改造安置区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县紫水街道办事处的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据光山县紫水街道办事处提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 1 月 8 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紫水街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指光山县马湾棚户区改造安置区项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的)均为真实、准确和可靠的;

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据;

6.除特别注明外,财务数据币种为人民币,金额单位为万元;

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目拟建于滨河北路以北、紫水大街东侧、规划 20.00 米市政道路南侧。拆迁土地位置为南起官渡河,北至天赐桥,西起城市规划控制区,东至天赐桥,项目占地 38,291.83 平方米(折合 57.44 亩)。项目安置区为就近安置,安置土地位置为南起官渡河,北至天赐桥,西起城市规划控制区,东至天赐桥。安置住房 580.00 套,建筑面积 75,472.00 平方米,其中,承担棚户区改造计划指标 188.00 套约 22,560.00 平方米。项目是河南省人民政府以《关于光山县 2018 年度第二批城市建设用地的批复》(豫政土〔2019〕352 号)、《关于光山县 2019 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》(豫政土〔2019〕1152 号)共 2 个省政府批次批准征收,同意紫水街道办事处征收紫水马湾村集体所有土地面积为 6.8005 公顷(102.0075 亩)。其中用于马湾棚户区改造项目建设用地 57.44 亩,剩余约 44.57 亩可作为出让。

2.项目参与主体

光山县人民政府为本项目主管部门，光山县紫水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	光山县紫水街道办事处
统一社会信用代码	114115227834432538
住所	河南省信阳市光山县紫水街道办事处姚围孜村
负责人	叶新峰
赋码机关	光山县机构编制委员会办公室

2.建设规模与内容

根据广州博厦建筑设计研究院有限公司出具的《光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告》以及光山县发展和改革委员会《关于光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕64号）：该项目拟进行整体规划，分两期实施，项目一期占地 38,291.83 平方米（折合 57.44 亩），拟建高层和小高层住宅，总建筑面积约为 97,816.00 平方米，安置住房 580.00 套，建筑面积 75,472.00 平方米（其中，承担棚户区改造计划指标 188.00 套，约 22,560.00 m²；社区服务、医疗、幼儿园、文化活动中心、物业管理用房建筑面积 2,000.00 平方米，其中幼儿园采用框架结构）。同步配套小区内外给排水管网、供电线路、燃气管网、通讯管网、道路等基础设施。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期为 24 个月。已于 2021 年 6 月

开工，完工日期预计为 2023 年 5 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资为 26,634.29 万元，其中：工程费用 22,355.25 万元，工程建设其它费用 3,068.39 万元(含建设期利息)，基本预备费 1,210.65 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	合计(万元)
第一部分	建设工程费用	22,355.25
1	住宅工程	17,886.86
1.1	住宅楼	14,339.68
1.2	装修	3,547.18
2	公建和配套工程	312.00
2.1	绿化	312.00
3	道路工程	63.00
3.1	组团道路(4-8 米)	39.00
3.2	宅间道路(>2.5 米)	24.00
4	给水工程	96.00
4.1	给水管网 PE 管	96.00
5	消防工程	25.00
5.1	消防栓	25.00
6	污水工程	26.00
6.1	雨、污水管网	26.00
7	电气工程	189.88
7.1	电力电缆工程(铜芯)	32.2
7.2	变压器工程	106.3
7.3	电信电缆工程	51.38
8	燃气工程	55.28
8.1	燃气管网	52.48

序号	工程或费用名称	合计（万元）
8.2	调压站	2.80
9	供暖工程	1,509.44
9.1	供暖工程	1,509.44
10	电梯	2,191.79
第二部分	工程其它费用	3,068.39
1	土地征用费	448.03
2	建设单位管理费	57.12
3	工程监理费	32.80
4	建设项目前期工作咨询费	11.10
5	工程勘察费	32.30
6	工程设计费	55.58
7	环境影响评价费用	4.23
8	招标代理服务费	22.30
9	施工图预算编制费	6.92
10	施工图审查费	2.40
11	节能评估费用	2.11
12	基础设施配套费	1,358.50
13	建设期利息	1,035.00
第三部分	预备费	1,210.65
1	基本预备费	1,210.65
第四部分	项目总投资	26,634.29

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	22,934.29	86.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	22,934.29	86.11%
2.债务资金	专项债券资金	3,700.00	13.89%
	银行贷款	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	3,700.00	13.89%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		26,634.29	26,634.29

除专项债券及资本金外，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 86.11%，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	2023 年 1-5 月	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政自有资金	15,000.00	6,300.00	1,634.29	22,934.29
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	15,000.00	6,300.00	1,634.29	22,934.29
2.债务资金	专项债券资金		3,700.00		3,700.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	-	3,700.00	-	3,700.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		15,000.00	10,000.00	1,634.29	26,634.29
占比		56.32%	37.54%	6.14%	100.00%

注：项目建设期债券利息由资本金进行支付。

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 3,700.00 万元，其中，计划 2022 年度申请 3,700.00 万元。本次申请使用 3,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，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		3,700.00		3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 2 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 3 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 4 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 5 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 6 年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第 7 年	3,700.00		3,700.00	-	4.00%	148.00	3,848.00
合计		3,700.00	3,700.00			1,036.00	4,736.00

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，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%，基于谨慎性原则，部分支出项目价格增长标准按照2.00%进行测算。

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，预计2023年5月竣工。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

本项目债券资金申请单位为光山县紫水街道办事处，项目资产登记单位为光山县人民政府。光山县紫水街道办事处为光山县人民政府举办的政府机关，负责项目的建设运营。

项目债券资金到位后，光山县紫水街道办事处根据项目施工进度向光山县人民政府、光山县财政局申请资金使用，审批通过后，由光

山县财政局将对应金额的债券资金拨付至光山县人民政府，再由光山县紫水街道办事处支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目以土地出让运营收入为主，光山县人民政府负责光山县紫水街道办事处将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（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

项目是河南省人民政府以《关于光山县 2018 年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2019〕352 号）、《关于光山县 2019 年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2019〕1152 号）共 2 个省政府批次批准征收，同意紫水街道办事处征收紫水马湾村集体所有土地面积为 6.8005 公顷（102.0075 亩）。其中用于马湾棚户区改造项目建设用地 57.44 亩，剩余约 44.57 亩可作为出让，规划为居住用地；

（2）出让价格

参考 2021 年最近三个月光山县土地出让情况，本项目拟出让用地参考价格如下：

序号	项目名称	土地用途	土地面积(平方米)	总价款(万元)	单价(万元/亩)
1	光山县大产置业有限公司	居住用地	23,393.1	5,696.22	162.33
2	光山县领创置业有限公司	居住用地	58,116.27	227,002.2	260.4
3	信阳市中厦房地	居住用地	2,233.78	4,715.51	140.73

序号	项目名称	土地用途	土地面积(平方米)	总价款(万元)	单价(万元/亩)
	产开发有限公司				
4	河南柳青置业有限公司	居住用地	3,644.56	8,225.772	150.47
5	代大诚	居住用地	6,572.7	18,357.55	186.2
6	信阳市中光实业有限公司	居住用地	64,073.94	212,277.00	220.87
平均地价					186.83

结合以上信息,本项目出让用地单价拟按 186.83 万元/亩进行测算。

(3) 增长率

土地价格增速方面,根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%, 基于谨慎性原则, 本项目土地价格增速为 2.00%。

(4) 负荷率

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 3-7 年出让: 第三年出让用地面积的 10.00%; 第四年出让用地面积的 20.00%; 第五年出让用地面积的 20.00%; 第六年出让用地面积的 20.00%; 第七年出让用地面积的 30.00%, 第七年出让完毕。

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 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
面积/(亩)	44.57			4.46	8.91	8.91	8.91	13.37
单价(万元/亩)		186.83	190.57	194.38	198.27	202.24	206.28	210.41
出让收入(万元)	9,088.67	-	-	866.35	1,767.38	1,802.77	1,838.78	2,813.39

(四) 项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，本项目土地出让现金流出如下：

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。

类型	征收标准
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，本项目土地出让现金流出如下：

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	第6年	第7年
上解省财政费用	272.65			25.99	53.02	54.08	55.16	84.40
农业土地开发资金	267.41			26.74	53.48	53.48	53.48	80.23
国有土地收益基金	181.79			17.33	35.35	36.06	36.78	56.27
保障性安居工程资金	272.65			25.99	53.02	54.08	55.16	84.40
土地开发费用	181.79			17.33	35.35	36.06	36.78	56.27
新增建设用地使用费	623.99			62.40	124.80	124.80	124.80	187.19
教育资金	728.84			69.06	141.24	144.42	147.66	226.46
农田水利建设资金	728.84			69.06	141.24	144.42	147.66	226.46
合计	3,257.96			313.90	637.50	647.40	657.48	1,001.68

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 5,830.71 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	第 6 年	第 7 年
项目收入	9,088.67			866.35	1,767.38	1,802.77	1,838.78	2,813.39
项目成本	3,257.96			313.90	637.50	647.40	657.48	1,001.68
项目收益	5,830.71			552.45	1,129.88	1,155.37	1,181.30	1,811.71

（六）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

表 7 项目现金流量分析表

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	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	9,088.67			866.35	1,767.38	1,802.77	1,838.78	2,813.39
经营活动支出（含税费）	3,257.96			313.90	637.50	647.40	657.48	1,001.68
经营活动产生的现金净额	5,830.71			552.45	1,129.88	1,155.37	1,181.30	1,811.71
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出 （含建设期利息）	26,634.29	15,000.00	10,000.00	1,634.29				
投资活动产生的现金净额	-26,634.29	-15,000.00	-10,000.00	-1,634.29				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	22,934.29	15,000.00	6,300.00	1,634.29				
债券资金	3,700.00		3,700.00					
银行借款	-							
偿还债券本金	3,700.00							3,700.00

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
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	740.00			148.00	148.00	148.00	148.00	148.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	22,194.29	15,000.00	10,000.00	1,486.29	-148.00	-148.00	-148.00	-3,848.00
四、净现金流量	1,390.71	-	-	404.45	981.88	1,007.37	1,033.30	-2,036.29
五、累计现金流量	1,390.71	-	-	404.45	1,386.33	2,393.70	3,427.00	1,390.71

(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 5,830.71 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.23 倍。

表 8 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	-	148.00	148.00	-
第 2 年	-	148.00	148.00	-
第 3 年	-	148.00	148.00	552.45
第 4 年	-	148.00	148.00	1,129.88
第 5 年	-	148.00	148.00	1,155.37
第 6 年	-	148.00	148.00	1,181.30
第 7 年	3,700.00	148.00	3,848.00	1,811.71
合计	3,700.00	1,036.00	4,736.00	5,830.71
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。

（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	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00
债券本息合计	4,736.00	4,736.00	4,736.00	4,787.80
项目收益	5,830.71	5,376.28	5,667.81	5,830.71
覆盖倍数	1.23	1.14	1.20	1.22

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。

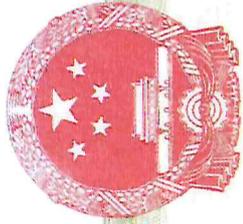
(本页无正文，为光山县马湾棚户区改造安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年一月八日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环一路14号43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: 50033333

说明

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



河南省财政厅

发证机关:

二〇一六年十月十日

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: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营地址: 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

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

文件与原件一致
再复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

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 09 日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 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.

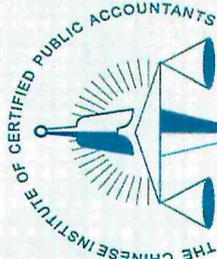


2021年6月30日

年 月 日

6

7



中国注册会计师

刘方微

姓名 Full name

女

性别 Sex

1985-11-23

出生日期 Date of birth

和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

工作单位 Working unit

41032919851123408x

身份证号码 Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



姓名	李宜丽
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1993-01-05
Date of birth	
工作单位	和信会计师事务所(普通合伙)河南分所
Working unit	
身份证号码	410881199301058548
Identity card No.	



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

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

此件与原件一致
再次复印无效

**息县科教园区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2021）第 090532 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) 项目运营情况	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	12
(六) 现金流量分析	14
(七) 本息覆盖倍数	16
七、敏感性分析	17
八、使用限制	17

息县科教园区城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090532 号

我们接受委托，对息县科教园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，了解息县科教园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科教园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”	指息县科教园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有效的的事实和数据；
- 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

项目位于新铺东路北侧，文博路东侧。

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	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《息县科教园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 85,190.31 m²（127.78 亩），总建筑面积 153,655.51 m²。其中地上建筑面积 135,975.70 m²（住宅 124,752.88 m²，配套服务用房 11,222.82 m²），地下建筑面积 17,679.81 m²，总安置套数 987 套，安置人数 3,158 人，设置机动车停车位 891 个，容积率 1.799，绿化率 33.60%，建筑密度 21.12%。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 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 47,054.98 万元。其中：建安工程费 30,095.49 万元，建设工程其他费用 11,531.44 万元，基本预备费 2,081.35 万元，建设期利息 3,346.70 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	27,193.42	1,902.07	1,000.00		30,095.49
1	住宅楼	17,428.47		1,000.00		18,428.47
1.1	住宅楼	17,428.47				17,428.47
1.2	电梯			1,000.00		1,000.00
2	配套服务用房	2,298.05				2,298.05
2.1	商品超市	210.73				210.73
2.2	金融邮电用房	210.73				210.73
2.3	餐饮服务用房	841.36				841.36
2.4	社区医疗服务站	338.65				338.65
2.5	社区服务中心	171.59				171.59
2.6	物业管理用房	165.42				165.42
2.7	老年活动中心	322.35				322.35
2.8	垃圾站公厕	36.48				36.48
3	地下工程	5,866.93				5,866.93
4	配套基础设施	1,599.97	1,902.07			3,502.04
4.1	道路	1,060.11				1,060.11
4.2	绿化	383.36				383.36
4.3	围墙	84.50				84.50
4.4	大门	72.00				72.00

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
4.5	场区给排水		507.22			507.22
4.6	场区监控		126.80			126.80
4.7	场区电气		1,268.05			1,268.05
二	其他费用				11,531.44	11,531.44
1	建设单位管理费				615.12	615.12
2	工程前期咨询费				51.72	51.72
3	工程设计费				570.42	570.42
4	工程勘察费				45.28	45.28
5	工程监理费				332.22	332.22
6	工程招标代理服务				40.64	40.64
7	施工图审查费				28.52	28.52
8	工程造价咨询费				104.52	104.52
9	环境影响咨询费				14.04	14.04
10	城市基础设施配套费					
11	工程保险费				90.55	90.55
12	场地准备及临时设施费				150.92	150.92
13	劳动安全卫生评价费				30.18	30.18
14	征地费用				2,200.00	2,200.00
15	土地出让金及税费				7,257.31	7,257.31
三	第一、二部分费用合计	27,193.42	1,902.07	1,000.00	11,531.44	41,626.93
四	工程预备费				2,081.35	2,081.35
五	建设期贷款利息				3,346.70	3,346.70
六	工程投资	27,193.42	1,902.07	1,000.00	16,959.49	47,054.98

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		
	财政自有资金	9,636.98	20.48%
	专项债券资金		
	小计	9,636.98	20.48%
2.债务资金	专项债券资金	17,000.00	36.13%
	银行贷款	20,418.00	43.39%
	小计	37,418.00	79.52%
合计		47,054.98	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 20,418.00 万元。贷款合同编号为 41152801-2018 年（息县）字 00019 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 20.48%，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			
	财政自有资金		9,636.98	9,636.98
	专项债券资金			
	小计		9,636.98	9,636.98
2.债务资金	专项债券资金		17,000.00	17,000.00
	银行贷款	20,418.00		20,418.00
	小计	20,418.00	17,000.00	37,418.00
合计		20,418.00	26,636.98	47,054.98
占比		43.39%	56.61%	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 17,000.00 万元，2022 年计划使用 17,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，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		17,000.00		17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 2 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 3 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 4 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 5 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 6 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 7 年	17,000.00		17,000.00		4.00%	680.00	17,680.00
合计		17,000.00	17,000.00			4,760.00	21,760.00

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 7 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）项目运营情况

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 3,070.00 亩，其中：1,007.28 亩用于绿化、道路、市政设施等用地，2,062.22 亩土地可用于出让，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商品住宅用地等。

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，6 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	第 6 年	第 7 年	合计
土地出让面积	411.09	459.19	252.49	231.70	456.28	251.47		2,062.22
土地出让单价	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00		
土地出让金额	56,730.42	63,368.22	34,843.62	31,974.60	62,966.64	34,702.86		284,586.36

（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	

类型	征收标准
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/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	第 6 年	第 7 年	合计
上解省财政费用	1,701.91	1,901.05	1,045.31	959.24	1,889.00	1,041.09		8,537.60
农业土地开发资金	246.66	275.52	151.49	139.02	273.77	150.88		1,237.34
国有土地收益基金	1,134.61	1,267.36	696.87	639.49	1,259.33	694.06		5,691.72
保障性安居工程资金	1,701.91	1,901.05	1,045.31	959.24	1,889.00	1,041.09		8,537.60
土地开发费用	1,134.61	1,267.36	696.87	639.49	1,259.33	694.06		5,691.72
新增建设用地使用费	548.12	612.26	336.66	308.93	608.38	335.30		2,749.65
教育资金	5,026.26	5,614.36	3,087.11	2,832.92	5,578.78	3,074.64		25,214.07
农田水利建设资金	5,026.26	5,614.36	3,087.11	2,832.92	5,578.78	3,074.64		25,214.07
成本合计	16,520.34	18,453.32	10,146.73	9,311.25	18,336.37	10,105.76		82,873.77

（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 201,712.59 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	56,730.42	16,520.34	40,210.08
第 2 年	63,368.22	18,453.32	44,914.90
第 3 年	34,843.62	10,146.73	24,696.89
第 4 年	31,974.60	9,311.25	22,663.35
第 5 年	62,966.64	18,336.37	44,630.27
第 6 年	34,702.86	10,105.76	24,597.10
第 7 年			
合计	284,586.36	82,873.77	201,712.59

(六) 现金流量分析

表 6 现金流量表

金额单位：人民币万元

年度	合计	已投入	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	284,586.36		56,730.42	63,368.22	34,843.62	31,974.60	62,966.64	34,702.86	
经营活动支出（含税费）	82,873.77		16,520.34	18,453.32	10,146.73	9,311.25	18,336.37	10,105.76	
经营活动产生的现金净额	201,712.59		40,210.08	44,914.90	24,696.89	22,663.35	44,630.27	24,597.10	-
二、投资活动产生的现金	-								
建设成本支出（含建设期利息）	-47,054.98	-20,418.00	-26,636.98						
投资活动产生的现金净额	47,054.98	20,418.00	26,636.98						
三、筹资活动产生的现金	-								
财政资金	9,636.98		9,636.98						
债券资金	17,000.00		17,000.00						
银行借款	20,418.00	20,418.00							
偿还债券本金	17,000.00								17,000.00
偿还银行借款本金	20,418.00		1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	9,138.00
支付运营期债券利息	4,760.00		680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00

年度	合计	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息	5,938.70		1,000.48	908.36	816.24	724.12	632.00	539.88	1,317.61
融资活动产生的现金净额	-1,061.72	20,418.00	23,076.50	-3,468.36	-3,376.24	-3,284.12	-3,192.00	-3,099.88	-28,135.61
四、净现金流量	247,705.85	40,836.00	89,923.56	41,446.54	21,320.65	19,379.23	41,438.27	21,497.22	-28,135.61
五、累计现金流量	247,705.85	40,836.00	130,759.56	172,206.10	193,526.74	212,905.97	254,344.24	275,841.46	247,705.85

（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 201,712.59 万元；计算的本息覆盖倍数为 4.19。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		680.00	680.00	40,210.08
第 2 年		680.00	680.00	44,914.90
第 3 年		680.00	680.00	24,696.89
第 4 年		680.00	680.00	22,663.35
第 5 年		680.00	680.00	44,630.27
第 6 年		680.00	680.00	24,597.10
第 7 年	17,000.00	680.00	17,680.00	
小计	17,000.00	4,760.00	21,760.00	201,712.59
其他融资支出			26,356.70	
总计			48,116.70	201,712.59
本息覆盖倍数			4.19	

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，根据贷款合同编号为 41152801-2018 年（息县）字 00019 号还款计划。偿还本金 20,418.00，偿还利息 5,938.70 万元（借款利率为 4.90%），银行借款本息共计 26,356.70 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 $\pm 5.00\%$ 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 8 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	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00
银行借款	20,418.00	20,418.00	20,418.00	20,418.00
债券本息合计	21,760.00	21,760.00	21,760.00	21,998.00
银行本息	26,356.70	26,356.70	26,356.70	26,356.70
项目收益	201,712.59	187,483.27	197,568.90	201,712.59
覆盖倍数	4.19	3.90	4.11	4.17

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，为息县科教园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: 刘方德



中国注册会计师: 罗宇军

二〇二一年十二月十七日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环一路14号43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: 50033333

说明

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



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营地址: 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

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

文件与原件一致
再复印无效



发证机关:

二〇一六年十月十日

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: 110001639949

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 01 日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 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.

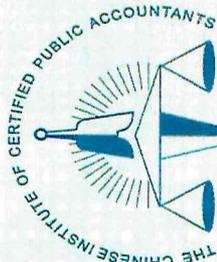


2021年6月30日

年 月 日

6

7



中国注册会计师协会

刘方微

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(普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 41032919851123408x



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.



2020年3月30日

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

Date of Issuance

2019年07月03日

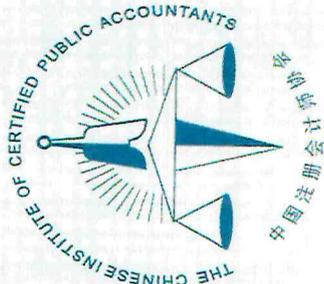
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

此件与原件一致
再次复印无效



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.



上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0269 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目拟申请专项债券资金 55,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第一年	55,000.00	-	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
第五年	-	-	2,475.00	2,475.00
第六年	-	-	2,475.00	2,475.00
第七年	-	55,000.00	2,475.00	57,475.00
合计	55,000.00	55,000.00	17,325.00	72,325.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网中部地区 2017-2020 年居住用地同比增速分别为 9.28%、7.98%、5.62%、3.11%，近四年平均增速 6.50%，明显出于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测，按照 3% 计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例按照 20% 平均出让，以本次预测增速 3% 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 96,150.53 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来上蔡县出让居住用地成交情况查询，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 3% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2,475.00	2,475.00	-
第二年	-	2,475.00	2,475.00	-
第三年	-	2,475.00	2,475.00	18,097.76
第四年	-	2,475.00	2,475.00	18,644.16
第五年	-	2,475.00	2,475.00	19,217.44
第六年	-	2,475.00	2,475.00	19,796.98
第七年	55,000.00	2,475.00	57,475.00	20,394.19
合计	55,000.00	17,325.00	72,325.00	96,150.53
本息覆盖倍数	1.33			

四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目，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上蔡县芦岗办事处双李居委会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)



中国郑州



二〇二一年七月三十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

项目拆迁区域住宅现状历史久远，大多建于上世纪七八十年代。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，尤其是上世纪七八十年代，随着社会的不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低矮、下窨，有的屋内地面比巷道路面竟低半米左右。据调查，棚户区人口主要由文化水平低、劳动技能不高、收入低、生活质量差的人员构成，无户籍、无固定住所、无稳定收入以及流动人员较多。所以本项目的实施对广大居民居住条件、居住环境有了较大改善。同时，棚户区拆迁安置房的建设，对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐上蔡、创建全国文明城市具有重要意义。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本次征收区域四至范围为：兴业路、五龙源路、蔡河、武津路围合区域，计划征收 1,500 户，征收总占地面积 748.36 亩，征收房屋总面积 345,000.00 m²，改造后可集约出可出让商住用地 500.26 亩。

（二）项目建设概况

本项目规划建设安置房 3,000 套，总建筑面积 537763.36 m²，其中：地上建筑面积 426926.78 m²，包含住宅 397313.38 m²，商业 21483.40 m²，配套公建 8,130.00 m²；地下建筑面积 120767.22 m²。完善小区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套基础设施。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 199,508.19 万元，其中：工程费用 136,148.62 万元，工程建设其他费用 49,144.90 万元，基本预备费 9,264.67 万元，建设期利息 4,950.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 199,508.19 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 55,000.00 万元，剩余资金由上蔡县财政资金安排。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	199,508.19	99,508.19	100,000.00
二	资金筹措	199,508.19	99,508.19	100,000.00
1	发行债券	55,000.00	55,000.00	-
2	配套资金	144,508.19	44,508.19	100,000.00

（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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础

上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目收益及现金流入预测以土地出让收入为基础，结合项目的建设期、2019年以来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制上蔡县芦岗办事处双李居委会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) 项目收益及现金流入预测

1、项目现金流入预测

(1) 出让价格预测

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	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	城镇住宅用地	上蔡县建设路北侧状元红路东侧	6.71	1,489.49	222.00
2	城镇住宅用地	上蔡县腾飞路南侧、朝阳大道西侧	79.59	22,602.19	284.00
3	城镇住宅用地	上蔡县和谐大道、东环城路、健康路、景贤路围合区	29.10	5,877.71	202.00
4	城镇住宅用地	上蔡县健康路北侧、规划支路东侧	27.20	5,494.92	202.00

5	城镇住宅用地	上蔡县通明路西侧	34.63	8,381.54	242.00
6	城镇住宅用地	上蔡县秦相大道东侧、洪河路北侧	50.30	9,154.68	182.00
7	城镇住宅用地	上蔡县天中山大道南侧	57.65	10,493.14	182.00
8	城镇住宅用地	上蔡县龙翔路东侧、兴隆路北侧	105.00	27,300.00	260.00
9	城镇住宅用地	龙祥路西侧、腾飞路北侧	26.74	6,418.21	240.00
平均地价			416.93	97,211.87	233.16

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初始价格 233.16 万元/亩，以本次预测增速 3%比例计算土地价格的增长，土地价格如下表：

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
万元/亩	233.16	240.16	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40

(2) 拟出让面积

根据项目规划，本项目拆迁后可用于出让土地面积为 500.26 亩，全部居住用地。

(3) 现金流入预测

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例按照 20%平均出让，以本次预测增速 3%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：

项目	债券存续期					
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
预计出让面积（亩）	100.05	100.05	100.05	100.05	100.05	500.26
预计出让单价（万元/亩）	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40	-
土地出让收入（万元）	24,748.86	25,491.25	26,255.65	27,043.06	27,854.48	131,393.30

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的30%计提。

（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）按照标准计提。

（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），按照土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助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、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后土地出让净收益的10%计提。

(7) 教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
上解省财政费用	742.47	764.74	787.67	811.29	835.63	3,941.80
农业土地开发资金	40.02	40.02	40.02	40.02	40.02	200.10
国有土地收益基金	494.98	509.83	525.11	540.86	557.09	2,627.87
新增建设用地有偿使用费	106.72	106.72	93.38	93.38	93.38	493.58
保障性安居工程资金	742.47	764.74	787.67	811.29	835.63	3,941.80
教育资金	2,262.22	2,330.52	2,402.18	2,474.62	2,549.27	12,018.81
农田水利建设资金	2,262.22	2,330.52	2,402.18	2,474.62	2,549.27	12,018.81
合计	6,651.10	6,847.09	7,038.21	7,246.08	7,460.29	35,242.77

3、土地出让收益预测

经测算，在债券存续期本项目可实现的预期收益为96,150.53万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	债券存续期					合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	土地出让收入	24,748.86	25,491.25	26,255.65	27,043.06	27,854.48	131,393.30
2	政策性基金及费用	6,651.10	6,847.09	7,038.21	7,246.08	7,460.29	35,242.77
3	可用于偿还债券本息的土地收益(1-2)	18,097.76	18,644.16	19,217.44	19,796.98	20,394.19	96,150.53

(四) 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96,150.53万元，应付债券本金及利息合计72,325.00万元，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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397
(1-1)

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

登记机关



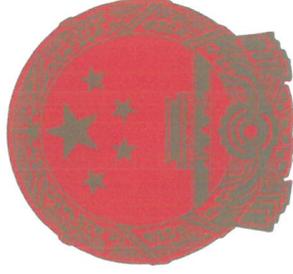
2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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



会计师事务所分所 执业证书

名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 卡永军
 Full Name: 卡永军
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of Birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working Unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 4101050191779
 Identity Card No.: 4101050191779



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000130010
No. of Certificate: 410000130010

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

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

2020年3月30日

证书编号:
No of Certificate **410000130020**

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

发证日期:
Date of issuance **2001** 年 **03** 月 **30** 日

姓名: **魏永广**
Full name

性别: **男**
Sex

出生日期: **1973-08-16**
Date of birth

工作单位: **河南中正会计师事务所(普通合伙)**
Working unit

身份证号码: **410782197308161590**
Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/acc/accPrint?acc=59981438866011347181>

<http://acc.mof.gov.cn/acc/accPrint?acc=59981438866011347181>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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



2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务处(特稿) 河南分所



2018 年 4 月 16 日

12

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0268 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目拟申请专项债券资金 76,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第一年	50,000.00	-	2,250.00	2,250.00
第二年	26,900.00	-	3,460.50	3,460.50
第三年	-	-	3,460.50	3,460.50
第四年	-	-	3,460.50	3,460.50
第五年	-	-	3,460.50	3,460.50
第六年	-	-	3,460.50	3,460.50
第七年	-	50,000.00	3,460.50	53,460.50
第八年		26,900.00	1,210.50	28,110.50
合计	76,900.00	76,900.00	24,223.50	101,123.50

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网中部地区 2017-2020 年居住用地同比增速分别为 9.28%、7.98%、5.62%、3.11%，近四年平均增速 6.50%，明显出于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测，按照 3% 计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例按照 20% 平均出让，以本次预测增速 3% 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 138,008.00 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来上蔡县出让居住用地成交情况查询，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 3% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2,250.00	2,250.00	-
第二年	-	3,460.50	3,460.50	-
第三年	-	3,460.50	3,460.50	19,041.86
第四年	-	3,460.50	3,460.50	19,616.75
第五年	-	3,460.50	3,460.50	20,219.94
第六年	-	3,460.50	3,460.50	20,829.71
第七年	50,000.00	3,460.50	53,460.50	21,458.05
第八年	26,900.00	1,210.50	28,110.50	36,841.69
合计	76,900.00	24,223.50	101,123.50	138,008.00
本息覆盖倍数	1.36			

四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目，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上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

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: 下水军



中国注册会计师: 魏永



二〇二一年七月三十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

项目拆迁区域住宅现状历史久远，大多建于上世纪七八十年代。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，尤其是上世纪七八十年代，随着社会经济不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低矮、下窨，有的屋内地面比巷道路面竟低半米左右。据调查，棚户区人口主要由文化水平低、劳动技能不高、收入低、生活质量差的人员构成，无户籍、无固定住所、无稳定收入以及流动人员较多。所以本项目的实施对广大居民居住条件、居住环境有了较大改善。同时，棚户区拆迁安置房的建设，对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐上蔡、创建全国文明城市具有重要意义。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本次征收区域四至范围为：龙岗四路、城墙西路、龙岗五路、龙胜大道、龙岗六路、龙岗七路、西环城路围合区域，计划征收 612 户，征收总占地面积 701.809 亩，征收房屋总面积 214,200.00 m²，改造后可集约出可出让商住用地 701.809 亩。

（二）项目建设概况

本项目规划总建筑面积 280,038.96 m²，其中：地上建筑面积 227,571.56 m²，包含住宅 204,346.05 m²，商业 19,101.85 m²，配套公建 4,123.66 m²；地下建筑面积 52,467.40 m²。完善小区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套设施。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 106,944.49 万元，其中：工程费用 68,727.24 万元，工程建设其他费用 26,533.23 万元，基本预备费 4,763.02 万元，建设期利息 6,921.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 106,944.49 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 76,900.00 万元，剩余资金由上蔡县财政资金安排。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	106,944.49	50,000.00	56,944.49
二	资金筹措	106,944.49	50,000.00	56,944.49
1	发行债券	76,900.00	50,000.00	26,900.00
2	配套资金	30,044.49	-	30,044.49

（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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目收益及现金流入预测以土地出让收入为基础，结合项目的建设期、2019年以来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制上蔡县重阳办事处谢庄社区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) 项目收益及现金流入预测

1、项目现金流入预测

(1) 出让价格预测

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	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	城镇住宅用地	上蔡县建设路北侧状元红路东侧	6.71	1,489.49	222.00
2	城镇住宅用地	上蔡县腾飞路南侧、朝阳大道西侧	79.59	22,602.19	284.00
3	城镇住宅用地	上蔡县和谐大道、东环城路、健康路、景贤路围合区	29.10	5,877.71	202.00
4	城镇住宅用地	上蔡县健康路北侧、规划支路东侧	27.20	5,494.92	202.00

5	城镇住宅用地	上蔡县通明路西侧	34.63	8,381.54	242.00
6	城镇住宅用地	上蔡县秦相大道东侧、洪河路北侧	50.30	9,154.68	182.00
7	城镇住宅用地	上蔡县天中山大道南侧	57.65	10,493.14	182.00
8	城镇住宅用地	上蔡县龙翔路东侧、兴隆路北侧	105.00	27,300.00	260.00
9	城镇住宅用地	龙祥路西侧、腾飞路北侧	26.74	6,418.21	240.00
平均地价			416.93	97,211.87	233.16

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初始价格 233.16 万元/亩，以本次预测增速 3%比例计算土地价格的增长，土地价格如下表：

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
万元/亩	233.16	240.16	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40

(2) 拟出让面积

根据项目规划，本项目拆迁后可用于出让土地面积为 701.809 亩，全部居住用地。

(3) 现金流入预测

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三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，在债券存续期第三至七年按照 15%平均出让，第八年 25%出让，以本次预测增速 3%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：

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
预计出让面积 (亩)	105.27	105.27	105.27	105.27	105.27	175.45	701.81
预计出让单价 (万元/亩)	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40	286.75	-
土地出让收入 (万元)	26,039.92	26,821.03	27,625.31	28,453.79	29,307.54	50,310.93	188,558.52

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的 30%计提。

（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）按照标准计提。

（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），按照土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助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、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后土地出让

净收益的 10%计提。

(7) 教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的 10%计提。

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	781.20	804.63	828.76	853.61	879.23	1,509.33	5,656.76
农业土地开发资金	42.11	42.11	42.11	42.11	42.11	70.18	280.73
国有土地收益基金	520.80	536.42	552.51	569.08	586.15	1,006.22	3,771.18
新增建设用地有偿使用费	112.29	112.29	98.25	98.25	98.25	163.76	683.09
保障性安居工程资金	781.20	804.63	828.76	853.61	879.23	1,509.33	5,656.76
教育资金	2,380.23	2,452.10	2,527.49	2,603.71	2,682.26	4,605.21	17,251.00
农田水利建设资金	2,380.23	2,452.10	2,527.49	2,603.71	2,682.26	4,605.21	17,251.00
合计	6,998.06	7,204.28	7,405.37	7,624.08	7,849.49	13,469.24	50,550.52

3、土地出让收益预测

经测算，在债券存续期本项目可实现的预期收益为 138,008.00 万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	债券存续期						合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
1	土地出让收入	26,039.92	26,821.03	27,625.31	28,453.79	29,307.54	50,310.93	188,558.52
2	政策性基金及费用	6,998.06	7,204.28	7,405.37	7,624.08	7,849.49	13,469.24	50,550.52
3	可用于偿还债券本息的土地收益(1-2)	19,041.86	19,616.75	20,219.94	20,829.71	21,458.05	36,841.69	138,008.00

（四）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 138,008.00 万元，应付债券本金及利息合计 101,123.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397
(1-1)

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

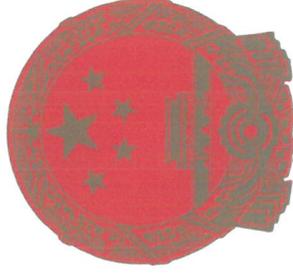
登记机关



证书序号: 5003296

说明

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



会计师事务所分所 执业证书

名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 卡永军
 Full Name: 卡永军
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of Birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working Unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 417724197404200254
 Identity Card No.: 417724197404200254



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000130010
 No. of Certificate: 410000130010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of Issuance: 1998 / 3 / 24

2020年3月30日

证书编号:
No of Certificate **410000130020**

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

发证日期:
Date of issuance **2001** 年 **03** 月 **30** 日

姓名: **魏永广**
Full name

性别: **男**
Sex

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/acc/accPrint?acc=59981438866011347181>

<http://acc.mof.gov.cn/acc/accPrint?acc=59981438866011347181>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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



2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特指)河南分所



2018 年 4 月 16 日

12

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村

棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村

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（2022）第 0034 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合上蔡县改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 37,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		19,000.00		19,000.00	855.00	855.00
第二年	19,000.00	18,000.00		37,000.00	1,665.00	1,665.00
第三年	37,000.00			37,000.00	1,665.00	1,665.00
第四年	37,000.00			37,000.00	1,665.00	1,665.00
第五年	37,000.00			37,000.00	1,665.00	1,665.00
第六年	37,000.00			37,000.00	1,665.00	1,665.00
第七年	37,000.00		19,000.00	18,000.00	1,665.00	20,665.00
第八年	18,000.00		18,000.00	0.00	810.00	18,810.00
合计		37,000.00	37,000.00		11,655.00	48,655.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价同比增速分别为 7.98%、5.62%和 2.72%，平均增速为 5.44%。但基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 2.70%进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例分比为 5%、5%、10%、10%、30%、40%，以本次预测增速 2.70%计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 59,026.08 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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 2019 年~2021 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 2.70%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.21。

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		855.00	855.00	
第二年		1,665.00	1,665.00	
第三年		1,665.00	1,665.00	2,666.80
第四年		1,665.00	1,665.00	2,739.30
第五年		1,665.00	1,665.00	5,627.55
第六年		1,665.00	1,665.00	5,780.67
第七年	19,000.00	1,665.00	20,665.00	17,813.93
第八年	18,000.00	810.00	18,810.00	24,397.83
合计	37,000.00	11,655.00	48,655.00	59,026.08

年度	债券本息支付			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

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年二月九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

住房问题是重要的民生问题，加快保障性住房建设，是党中央、国务院改善民生、促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中强调：加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设，合理支持农产品主产区、重点生态功能区县城建设。健全县城建设投融资机制，更好发挥财政性资金作用，引导金融资本和社会资本加大投入力度。稳步有序推动符合条件的县和镇区常住人口20万以上的特大镇设市。按照区位条件、资源禀赋和发展基础，因地制宜发展小城镇，促进特色小镇规范健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健

全缴存、使用、管理和运行机制。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中。这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，棚户区改造应以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。但是与党中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。意见指出，各地区要加快城镇棚户区改造，积极推进棚改货币化安置，完善配套基础设施。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套农村危房1060

万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2018年3月5日，国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大一次会议作政府工作报告。李克强总理在作政府工作报告时说，启动新的三年棚改攻坚计划，2018年开工580万套。

2018年10月8日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。同时对新开工棚改项目抓紧研究出台金融支持政策，严禁借棚改之名盲目举债和其他违法违规行为。

下一步，要坚持以人民为中心的发展思想，更好体现住房居住属性，一是按照今年政府工作报告确定的新的三年棚改计划，督促各地加快开工进度，加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，保证分配公平，确保按时完成全年棚改任务。二是严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。三是各地要严格评估财政承受能力，科学确定2019年度棚改任务。对棚改建设用地在新增用地计划中予以保障，通过拆旧建新、改扩建、翻建等多种方式，让更多住房困难群众早日住进新居。

李克强强调：“棚户区改造是弥补历史欠账的民生工程，也是推进新型城镇化的重要途径，要积极加以推进，切实改善城镇住房困难家庭的居住条件”。

《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）指出，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。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，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号）指出：①保障土地供应。各省辖市、县（市）政府要将棚户区改造项目用地列入年度土地供应计划，并在年度新增建设用地计划中优先保障棚户区改造用地计划指标，及时组织农用地转用、征收报批，切实做到应保尽保。严格土地供应时序，优先供应棚户区改造项目用地。加强棚户区改造安置小区容积率管理，防止容积率过高。棚户区改造尤其是城中村改造过程中，要按有关规定合理确定征收补偿标准，鼓励实行货币化安置。②加强资金支持。要及时足额下拨中央及省下达的财政补贴资金和基础设施配套资金。各金融机构要积极支持棚户区改造工作，扩大与政府保障性安居工程承接主体的合作，建立信贷资金、各类债券参与棚户区改造工作的长效机制。③落实税费优惠。对棚户区改造项目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，适当减免电力、通讯、市政公用事业入网、增容等经营性收费。财政部门 and 税务部门要落实税收减免政策，降低政府购买服务成本。按照有关规定，对政府购买棚户区改造服务的承接主体、参与棚户区改造的企业给予税费减免。④开通绿色通道。各省辖市、县（市）政府要建立棚户区改造工作联席会议机制，定期协调解决棚户区改造项目推进中的问题；相关部门要建立联动机制，对棚户区改造项目要优化审

批程序，实行联审联批。各级发展改革、财政、国土资源、住房城乡建设（规划）、环保等部门要严格落实限时办结制，压缩审批时限。

本项目区内房屋大多建于上世纪八九十年代，多为砖混结构。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，随着社会经济的不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低矮。所以本项目的实施对上蔡县广大居民居住条件、居住环境有较大改善。同时，棚户区安置房的建设，对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平具有重要意义。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为上蔡县住房保障服务中心。上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以本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	1241282541895563X3	名称	上蔡县住房保障服务中心
类型	事业单位	负责人	赵新春
开办资金	12 万元	颁发日期	2021 年 04 月 26 日
住所	河南省上蔡县真蔡都镇南环一路 22 号		

三、项目概况

（一）项目审批情况

2021 年 11 月 5 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整驻马店市 2021 年和 2018 年部分棚改项目计划的复函》（豫房稳办〔2021〕2 号），将本项目列入国家棚改计划。

（二）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁征收范围：广源路以北、朝阳大道以西、天中山大道以南、明月路以东围合区域。计划征收 570 户，征收总占地面积 355.02 亩，征收房屋总面

积 196,500 m²，均为居住用房。本项目采用异地安置的方式，安置房建设地点包含 2 个安置地块，地块 A 位于广源路、汝河路、明月路围合区域，地块 B 位于广源路、汝河路、春雨路围合区域。

本次项目可整理城镇住宅用地 355.02 亩，本次可用于出让的土地约 355.02 亩。

（三）项目建设概况

本项目采用异地安置的方式，安置房建设地点包含 2 个安置地块，地块 A 位于广源路、汝河路、明月路围合区域，地块 B 位于广源路、汝河路、春雨路围合区域。项目规划总用地面积 107,394.50 m²（折合约 161.09 亩），其中，地块 A 面积 77.48 亩，地块 B 面积 83.61 亩，规划总建筑面积 365,063.38 m²。

规划建设安置房 1710 套，总建筑面积 262,467.24 m²，其中地上建筑面积 209,920.16 m²，包含住宅 196,500.00 m²，配套商业 9,620.44 m²；地下建筑面积 52,547.09 m²。

本项目建设期为 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 94,759.99 万元，其中工程费用 64,571.99 万元，工程建设其他费用 22,332.76 万元，基本预备费 4,345.24 万元，建设期利息 3,510.00 万元。投资估算明细表如下：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					估算指标		
		建筑安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占总投资比例（%）	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	63,971.99	600.00	-	64,571.99	68.14%			
1	主体工程	54,946.18	-	-	54,946.18	57.98%	m ²	262,467.24	
1.1	住宅	39,300.00			39,300.00	41.47%	m ²	196,500.00	2,000.00
1.2	配套商业	1,635.47			1,635.47	1.73%	m ²	9,620.44	1,700.00
1.3	配套公建	873.94			873.94	0.92%	m ²	3,799.72	2,300.00
1.4	地下建筑	13,136.77			13,136.77	13.86%	m ²	52,547.09	2,500.00
2	配套基础设施工程	9,025.81	-	-	9,025.81	9.52%			
2.1	道路广场及硬化	919.70			919.70	0.97%	m ²	34,063.07	270.00
2.2	景观绿化	232.09			232.09	0.24%	m ²	29,010.94	80.00
2.3	给水工程	656.17			656.17	0.69%	m ²	262,467.00	25.00
2.4	排水工程	918.64			918.64	0.97%	m ²	262,467.00	35.00
2.5	消防工程	1,049.87			1,049.87	1.11%	m ²	262,467.00	40.00
2.6	电气工程	3,937.01			3,937.01	4.15%	m ²	262,467.00	150.00
2.7	燃气工程	524.93			524.93	0.55%	m ²	262,467.00	20.00
2.8	通风工程	787.40			787.40	0.83%	m ²	262,467.00	30.00

3	电梯		600.00		600.00	0.63%				
3.1	电梯		600.00		600.00	0.63%	个	24.00	250,000.00	
二	工程建设其他费用			22,332.76	22,332.76	23.57%				
1	拆迁补偿费用			3,043.80	3,043.80	3.21%	项	1.00	30,438,000.00	
2	项目建设管理费			553.46	553.46	0.58%	工程费用	68,978.51	0.80%	
3	环境影响咨询服务费			10.00	10.00	0.01%	项	1.00	100,000.00	
4	工程勘察费			258.29	258.29	0.27%	工程费用	64,571.99	0.40%	
5	工程设计费			393.70	393.70	0.42%	建筑面积	262,467.24	15	
6	工程监理费			183.73	183.73	0.19%	建筑面积	262,467.24	7	
7	招标代理服务费用			30.00	30.00	0.03%	项	1.00	300,000.00	
8	前期工作咨询费			20.00	20.00	0.021%	项	1.00	200,000.00	
9	场地准备及临时设施费			322.86	322.86	0.34%	工程费用	64,571.99	0.50%	
10	节能咨询服务费			15.00	15.00	0.02%	项	1.00	150000	
11	工程造价咨询服务费			64.57	64.57	0.07%	工程费用	64,571.99	0.10%	
12	劳动安全卫生评审费			64.57	64.57	0.07%	工程费用	64,571.99	0.10%	
13	安置房地费用			17,372.78	17,372.78	18.33%	亩	115.82	1,500,000.00	
三	基本预备费			4,345.24	4,345.24	4.59%	一+二	86,904.75	5.00%	
四	建设期利息			3,510.00	3,510.00	3.70%	项	1.00	35,100,000.00	
五	总投资		600.00	30,188.00	94,759.99	100.00%	一+二+三+四			

2、资金筹措

(1) 项目资金来源

本项目总投资 94,759.99 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 37,000.00 万元，项目资本金 57,759.99 万元，由上蔡县财政安排，占项目总投资的 60.95%，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

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	57,759.99	60.95%
2	债券资金	37,000.00	39.05%
3	其他资金	-	-
合计		94,759.99	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 94,759.99 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 37,000.00 万元，财政安排资金 57,759.99 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2022 年度	2023 年度
一	总投资	94,759.99	47,759.99	47,000.00
二	资金筹措	94,759.99	47,759.99	47,000.00
1	发行债券	37,000.00	19,000.00	18,000.00
2	配套资金	57,759.99	28,759.99	29,000.00

(五) 债券资金使用合规性

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。

(六) 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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目收益及现金流入预测以上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、2019年~2021年项目周边土地成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速2.70%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电

供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为上蔡县人民政府住房委员会办公室，上蔡县人民政府住房委员会办公室系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以上蔡县陈庄及其周边棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。上蔡县人民政府住房委员会办公室作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及庞桥社区内 570 户。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 355.02 亩，全部为居住兼容商业用地，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 59,026.08 万元，专项债券存续期本息合计 48,655.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项目单位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、项目出让区土地价格预测

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，上蔡县 2019 年~2021 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	位置	土地用途	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价(万 元/亩)
1	上蔡县蔡侯大道北 侧、金山路东侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	2021/4/28	12.99	2,753.81	212.00
2	上蔡县兴隆路南侧、 秦相大道西侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	2021/5/28	22.06	4,234.94	192.00
3	上蔡县富强路南侧、 五龙源大道西侧	其他商服用地	2021/12/15	17.50	2,835.80	162.00
4	上蔡县蔡河大道南、 拥翠路西侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	2021/12/20	52.91	10,740.48	203.00
	平均值					195.00

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，通过查询 2019 年以来上蔡县土地成交情况平均单价为 195.00 万元，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 195 万元/亩测算，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，明显出于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测按照 2.70% 计算土地价格的增长，土地价格如下表：

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目出让

土地价格预测表：

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价 (万元/亩)	205.68	211.23	216.93	222.79	228.81	234.99

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第三年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 5%、5%、10%、10%、30%、40%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 2.70% 为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村

棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	债券存续期						
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
1	预计出让面积（亩）	17.75	17.75	35.50	35.50	106.51	142.01	355.02
2	预计出让单价（万元/亩）	205.68	211.23	216.93	222.79	228.81	234.99	
3	土地出让收入（1*2）	3,651.03	3,749.54	7,701.45	7,909.49	24,369.64	33,370.46	80,751.61
4	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	109.53	112.49	231.04	237.28	731.09	1,001.11	2,422.54
5	农业土地开发基金（25元/平方米的30%）	8.88	8.88	17.75	17.75	53.25	71.00	177.51
6	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	73.02	74.99	154.03	158.19	487.39	667.41	1,615.03
7	新增建设用地有偿使用费（14元/平方米）	16.57	16.57	33.14	33.14	99.41	132.54	331.37
8	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	109.53	112.49	231.04	237.28	731.09	1,001.11	2,422.54
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	333.35	342.41	703.45	722.59	2,226.74	3,049.73	7,378.27
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	333.35	342.41	703.45	722.59	2,226.74	3,049.73	7,378.27
11	本项目成本费用合计（4+5+6+7+8+9+10）	984.23	1,010.24	2,073.90	2,128.82	6,555.71	8,972.63	21,725.53
12	用于资金平衡土地相关收益（3-11）	2,666.80	2,739.30	5,627.55	5,780.67	17,813.93	24,397.83	59,026.08

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下，预计上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村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 4.50%的情况下，预测该项目土地挂牌出让以本次预测增速 2.70%比例计算土地价格增长，实现出让时的现金流净流入情况，可实现现金流完全覆盖。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397
(1-1)

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

登记机关



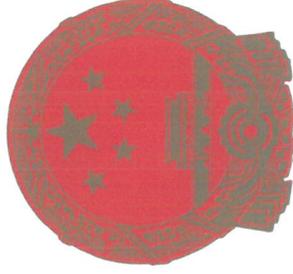
2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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



会计师事务所分所 执业证书

名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

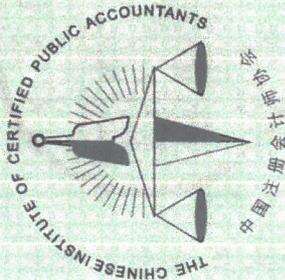
批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000130010
No. of Certificate

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

发证日期: 1998年 03月 24日
Date of Issuance /y /m /d

2021年6月30日
/y /m /d

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

姓名: 顾永广
性别: 男
出生日期: 1973-08-16
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 410782197308161590

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.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpsAccPrint7id=596814388660113425241>

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpsAccPrint7id=596814388660113427164134577649>

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
CPAs
转出协会盖章
Seal of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南省注册会计师协会
CPAs
转入协会盖章
Seal of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 4 月 16 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

杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字（2021）第 115 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2021 年 8 月

杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2021）第 115 号

杞县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）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》。委托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。

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。

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，本次评价的杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目拟申请使用债券资金 20,000.00 万元，期限 7 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内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	应付本金及利息
2021年		20,000.00		20,000.00		
2022年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
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	900.00
2028年	20,000.00		20,000.00		900.00	20,900.00
合计		20,000.00			6,300.00	26,300.00

二、销售产生的现金流入

（一）基本依据

本项目棚户区改造征收范围包括：中部城区（竹园村、徐楼村、孟岗村），具体为竹园路以南，祥苑路以北，商贸街以东，人民路以西（竹园村、徐楼村、孟岗村），其中可用于出让的土地共计 350 亩。根据近两年杞县土地的出让情况，选取 5 宗位于本项目周边的土地出让信息，保守估计，以居住用地 112.34 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

杞县 2017-2019 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 8.4%、5.5%、6.9%，近三年平均增速为 6.93%，此次预测土地价格增长率按照近三年全市生产总值（GDP）平均增速的 80%，即土地价格增长率为 5.54%。

（二）预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在 2023-2027 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 5.54% 估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
竹园路以南，祥苑路以北，商贸街以东，人民路以西	居住	60.00	2023年	125.13	7,507.80
		70.00	2024年	132.06	9,244.20

位置	规划用途	可出让面积 (亩)	计划出让 年份	出让单价 (万元/亩)	出让收入 (万元)
		80.00	2025年	139.38	11,150.40
		80.00	2026年	147.10	11,768.00
		60.00	2027年	155.25	9,315.00
合计		350.00			48,985.40

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表：

单位：万元

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益 (万元)
	本金	利息	本息合计	
2021年				
2022年		900.00	900.00	
2023年		900.00	900.00	5,437.44
2024年		900.00	900.00	6,692.94
2025年		900.00	900.00	8,070.71
2026年		900.00	900.00	8,515.38
2027年		900.00	900.00	6,738.62
2028年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	6,300.00	26,300.00	35,455.09
本息覆盖倍数	1.35			

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.35。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测说明

(本页无正文，为《杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页。)

河南兴华会计师事务所有限公司

中国·郑州



中国注册会计师：



Handwritten signature of Yu Shuyin.

中国注册会计师：



Handwritten signature of Yang Feng.

二〇二一年八月二十六日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 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。
- 4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

1、征收范围及规模

本项目棚户区改造征收（待安置）范围包括：中部城区（竹园村、徐楼村、孟岗村）。具体为竹园路以南，祥苑路以北，商贸街以东，人民路以西（竹园村、徐楼村、孟岗村）。

以上棚户区涉迁总建筑面积 11 万平方米，户数 510 户，计划安置 825 套，现状均为城中村棚户区。

2、安置地点及安置规模

本项目采用实物异地安置的方式，安置地为徐楼安置房建设。徐楼安置房项目总用地面积约 77.67 亩，总建筑面积 126,666.23 平方米，住宅总建筑面积 99439 平方米，拟新建安置房 825 套。根据《杞县城乡总体规划（2016-2030）》，上述地块为土地性质为二类居住用地，土地现状为净地，满足规划要求。

3、建设规模和内容

徐楼安置房总用地面积 77.67 亩，总建筑面积 126,666.23 平方米，住宅总建筑面积 99,439 平方米，商业及配套用房 4,117 平方米，地下建筑 23,110.23 平方米，主要建设（11F、15F、17F）高层住宅 11 栋及配套用房等，拟新建安置房 825 套。同时项目配套建设以上安置房的变配电、热力、燃气、消防、小区智能化等设备采购与安装；以及景观绿化、道路硬化铺装、给排水、供电、热力、燃气、信息及智能化等辅助工程。详见下表。

指标名称		数量	单位	备注	
总用地面积		51,778.39	m ²	77.67 亩	
总建筑面积		126,666.23	m ²		
其中	地上总建筑面积	103,556.00	m ²		
	其中	住宅	99,439.00	m ²	
		商业及配套	4,117.00	m ²	
	其中	社区卫生服务站	50.00	m ²	
		老年人日间照料中心	251.00	m ²	
		社区综合服务用房	300.00	m ²	
		物业管理	415.00	m ²	
		便利店	251.00	m ²	
		文化活动站	250.00	m ²	
		便民服务中心	1,600.00	m ²	
		商业	1,000.00	m ²	
	地下总建筑面积	23,110.23	m ²		
	居住总人数		2,640	人	
居住总户数		825	户		
建筑密度		15	%		
绿地率		35	%		

指标名称		数量	单位	备注
容积率		2		
机动停车位		825	个	10%配建充电桩
其中	地上停车位	165	个	
	地下停车位	660	个	
非机动车停车位		1,238	个	

（二）投资估算与资金筹措

本项目总投资 35,975.77 万元。其中：建设投资 35,075.77 万元。包括工程费用 32,344.32 万元，工程建设其他费用 1,709.83 万元，预备费用 1,021.62 万元。

本项目拟申请使用债券资金 20,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

根据杞县最近两年土地出让情况，选取 5 宗位于本项目周边的居住用地出让信息。详细情况如下表：

序号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	合同签订日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	东环路东侧、杞裴公路北侧	商住	83.72	2020.7.20	9,209.64	110.01
2	金城大道南侧、广场南路西侧	商住	20.57	2020.7.7	2,756.58	134.01
3	规划商贸路东侧、规划祥宛路北侧	商住	77.67	2020.6.2	9,320.11	120.00
4	广场路西侧、规划路南侧	住宅	104.76	2020.1.16	15,723.39	150.09
5	经五路东侧、规划龙宇路南侧	商住	87.02	2020.5.29	9,572.68	110.01

经测算，5 宗居住用地出让均价为 124.82 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90% 估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地 112.34 万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照杞县近三年全市生产总值（GDP）平均增速的 80% 计算土地价格的的增长，即土地价格增长率为 5.54%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。本项目所涉及土地 2021-2027 年土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价（万元/亩）						
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
居住	112.34	118.56	125.13	132.06	139.38	147.10	155.25

（二）土地出让净收益预测

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49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）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33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）、《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）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除省级分成（土地出让收入*3%）、计提农业土地开发资金（20元/平方米*30%）、国有土地收益基金（土地出让收入*2%）、保障性住房建设资金（土地出让收入*3%）、农田水利资金（土地出让净收益*10%）、教育资金（土地出让净收益*10%）后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）净收益情况如下表：

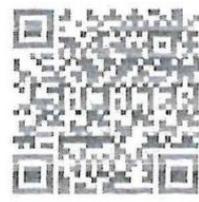
杞县 2020 年老城区棚户区改造项目（一期）收益预测（金额单位：万元）

年度	地块位置	出让收入			各项计提							项目净收益 (出让收入-各项计提)
		出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	各年度出让收入	省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住房 建设资金	教育资金	农田水利 建设资金	小计	
2023 年		60.00	125.13	7,507.80	225.23	24.00	150.16	225.23	722.87	722.87	2,070.36	5,437.44
2024 年		70.00	132.06	9,244.20	277.33	28.00	184.88	277.33	891.86	891.86	2,551.26	6,692.94
2025 年		80.00	139.38	11,150.40	334.51	32.00	223.01	334.51	1,077.83	1,077.83	3,079.69	8,070.71
2026 年		80.00	147.10	11,768.00	353.04	32.00	235.36	353.04	1,139.59	1,139.59	3,252.62	8,515.38
2027 年		60.00	155.25	9,315.00	279.45	24.00	186.30	279.45	903.59	903.59	2,576.38	6,738.62
	合计	350.00		48,985.40	1,469.56	140.00	979.71	1,469.56	4,735.74	4,735.74	13,530.31	35,455.09



营业执照

统一社会信用代码
9141010076623031X1



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 河南兴华会计师事务所有限公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年09月10日

法定代表人 李尽贤

营业期限 长期

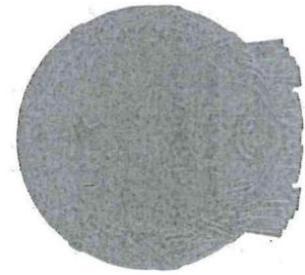
经营范围 审计(审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;法律、行政法规规定的其他审计业务)、会计咨询、会计服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层



登记机关

2021年 04月 02日



会计师事务所 执业证书

名称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：

河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

组织形式：有限责任

执业证书编号：410000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日



证书序号：0010063

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：



二〇二一年五月二十日

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.



2020年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

余书印

姓名 Full name 男
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1967-11-14
 工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 410102196711143035



410000790006

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 CPA 009

08 25

年 /y 月 /m 日 /d

发证日期:
Date of Issuance



姓名 杨凤

性别 女

出生日期 1990-08-30

工作单位 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 410521199008301542

Identity card No. 410521199008301542

证书编号: 410000790001

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs

发证日期: 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.



2020年3月30日

年 月 日

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 046 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇二〇年九月二十一日



唐河县河西行政文化区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2020）第 046 号

我们接受委托，对唐河县河西行政文化区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》。唐河县河西行政文化区棚户区改造项目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评价，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，唐河县河西行政文化区棚户区改造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。

本报告仅供唐河县河西行政文化区棚户区改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在唐河县河西行政文化区棚户区改造项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价唐河县河西行政文化区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债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目共计划申请地方政府专项债券资金 160,000.00 万元，其中 135,500 万元申请债券期限为 7 年，2020 年已使用债券资金 8,000 万元，2021 年已使用债券资金 50,000 万元，2022 年计划使用债券资金 40,000 万元，已申请使用债券资金 25,000 万元，本期申请使用 7,000 万元。2023 年计划使用债券资金 37,500 万元。其中 24,500.00 万元为河南省 2020



年二十五期生态环保和城镇基础设施专项债券（二期）中 24,500.00 万元资金用途调整，于河南省 2020 年二十五期生态环保和城镇基础设施专项债券（二期）到期一次性偿还 24,500.00 万元本金。

基于谨慎原则，申报使用的 7 年期债券票面利率 4.00%，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

自债券使用之日起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	申请债券资金金额	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		8,000.00		8,000.00	4.00%	320.00	320.00
第 2 年	8,000.00	50,000.00		58,000.00	4.00%	2,320.00	2,320.00
第 3 年	58,000.00	40,000.00		98,000.00	4.00%	3,920.00	3,920.00
第 4 年	98,000.00	37,500.00		135,500.00	4.00%	5,420.00	5,420.00
第 5 年	135,500.00			135,500.00	4.00%	5,420.00	5,420.00
第 6 年	135,500.00			135,500.00	4.00%	5,420.00	5,420.00
第 7 年	135,500.00		8,000.00	127,500.00	4.00%	5,420.00	13,420.00
第 8 年	127,500.00		50,000.00	77,500.00	4.00%	5,100.00	55,100.00
第 9 年	77,500.00		40,000.00	37,500.00	4.00%	3,100.00	43,100.00
第 10 年	37,500.00		37,500.00	-	4.00%	1,500.00	39,000.00
合计		135,500.00	135,500.00			37,940.00	173,440.00

本期申报使用的专项债券资金 24,500.00 万元为河南省 2020 年二十五期生态环保和城镇基础设施专项债券（二期）中 24,500.00 万元用途调整，债券票面利率为 3.45%，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起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	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		24,500.00		24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 2 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 3 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 4 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 5 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 6 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 7 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 8 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 9 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 10 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50



第 11 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 12 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 13 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 14 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 15 年	24,500.00		24,500.00		4.50%	1,102.50	25,602.50
合计		24,500.00	24,500.00			16,537.50	41,037.50

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。唐河县河西行政文化区棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

唐河县 2016 年至 2019 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.3%、8.3%、8.5%和 8.5%，四年平均增速为 8.65%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2016 年至 2019 年度住宅用地地价平均增长率为 7.8%。本次预测按照唐河县近四年 GDP 平均增速与中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 7.8%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
唐河县河西行政文化区棚户区改造项目	308,453.25	293,276.92	278,749.95
合计	308,453.25	293,276.92	278,749.95

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况



本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测唐河县河西行政文化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：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.44 倍；按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.37 倍；按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.30 倍。

表 1：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 7.8%的 100%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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,422.50	1,422.50	
第 2 年		3,422.50	3,422.50	
第 3 年		5,022.50	5,022.50	
第 4 年		6,522.50	6,522.50	
第 5 年		6,522.50	6,522.50	
第 6 年		6,522.50	6,522.50	
第 7 年	8,000.00	6,522.50	14,522.50	308,453.25
第 8 年	50,000.00	6,202.50	56,202.50	
第 9 年	40,000.00	4,202.50	44,202.50	
第 10 年	37,500.00	2,602.50	40,102.50	
第 11 年		1,102.50	1,102.50	
第 12 年		1,102.50	1,102.50	
第 13 年		1,102.50	1,102.50	
第 14 年		1,102.50	1,102.50	
第 15 年	24,500.00	1,102.50	25,602.50	
合计	160,000.00	54,477.50	214,477.50	308,453.25
本息覆盖倍数	1.44			



表 2：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 7.8%的 90%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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,422.50	1,422.50	
第 2 年		3,422.50	3,422.50	
第 3 年		5,022.50	5,022.50	
第 4 年		6,522.50	6,522.50	
第 5 年		6,522.50	6,522.50	
第 6 年		6,522.50	6,522.50	
第 7 年	8,000.00	6,522.50	14,522.50	293,276.92
第 8 年	50,000.00	6,202.50	56,202.50	
第 9 年	40,000.00	4,202.50	44,202.50	
第 10 年	37,500.00	2,602.50	40,102.50	
第 11 年		1,102.50	1,102.50	
第 12 年		1,102.50	1,102.50	
第 13 年		1,102.50	1,102.50	
第 14 年		1,102.50	1,102.50	
第 15 年	24,500.00	1,102.50	25,602.50	
合计	160,000.00	54,477.50	214,477.50	293,276.92
本息覆盖倍数	1.37			

表 3：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 7.8%的 80%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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,422.50	1,422.50	
第 2 年		3,422.50	3,422.50	
第 3 年		5,022.50	5,022.50	
第 4 年		6,522.50	6,522.50	
第 5 年		6,522.50	6,522.50	
第 6 年		6,522.50	6,522.50	
第 7 年	8,000.00	6,522.50	14,522.50	278,749.95
第 8 年	50,000.00	6,202.50	56,202.50	
第 9 年	40,000.00	4,202.50	44,202.50	
第 10 年	37,500.00	2,602.50	40,102.50	
第 11 年		1,102.50	1,102.50	
第 12 年		1,102.50	1,102.50	



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 13 年		1,102.50	1,102.50	
第 14 年		1,102.50	1,102.50	
第 15 年	24,500.00	1,102.50	25,602.50	
合计	160,000.00	54,477.50	214,477.50	278,749.95
本息覆盖倍数	1.30			

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，认为唐河县河西行政文化区棚户区改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为唐河县河西行政文化区棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证唐河县河西行政文化区棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足唐河县河西行政文化区棚户区改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：唐河县河西行政文化区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二〇年九月二十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目 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

本次预测以唐河县河西行政文化区棚户区改造项目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、2016年至2019年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2016年至2019年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制唐河县河西行政文化区棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速7.8%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

唐河县2016年至2019年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.3%、8.3%、8.5%和8.5%，四年平均增速为8.65%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2016年至2019年住宅用地地价平均增速为7.8%。本次预测按照唐河县近四年GDP平均增速与中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速7.8%。

本期债券募投项目拟用唐河县河西行政文化区棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）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预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、项目规模

本项目拆迁涉及唐河县滨河街道办事处谢庄社区居民 3000 户、9300 人，共拆迁征收土地 2400 亩，房屋 360000 m²。

根据国家、省、市有关政策和唐河县棚户区改造征收与补偿办法的有关规定，本次棚改安置区采取就近安置的方法，安置区共规划为 A、B、C 三个相连地块，安置区居住用地面积 190000 平方米，总建筑面积 642000 平方米，其中：地上总建筑面积 482000 平方米，地下建筑面积 160000.00 平方米，共建设住宅 3000 套。

2、项目实施主体

唐河县住建局目前持有统一社会信用代码为 1141132800602242XY 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为 2019 年 4 月 29 日。

3、项目批复文件

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日下发的《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 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），唐河县河西文化区棚改项目已列入河南省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2019 年 5 月 13 日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县河西行政文化区棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资〔2019〕68 号），同意该项目建议书

（3）可研批复

2019 年 6 月 10 日，唐河县发展改革委下发《关于市唐河县河西行政文化区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2019〕88 号），同意该项目可行性研究报告。



（4）初设批复

2020年2月25日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县河西行政文化区棚户区改造项目初步设计的批复》（唐发改设计〔2020〕17号），同意该项目初步设计。

（5）用地手续

2019年6月17日，唐河县自然资源局下发《唐河县建设用地规划许可证》（地字第411328201900012号），同意该项目用地。

2019年5月16日，唐河县自然资源局核发《建设项目选址意见书》（选字第411328201900005号），同意该项目用地。

（6）建设工程规划许可证

2020年1月3日，唐河县自然资源局核发《建设工程规划许可证》（建字第2020-5号），同意该项目建设。

2020年2月19日，唐河县住房和城乡建设局核发《建筑工程施工许可证》（编号：411328202002190101），同意该项目施工。

（7）环保手续

2020年2月25日，唐河县住房和城乡建设局下发了《建设项目环境影响登记表》（备案号：202041132800000016），同意该项目建设。

（二）拟出让土地位置及四至范围

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目腾空土地面积5,369,977.00平方米，该腾空土地规划可供出让面积为3,001,500.00平方米，全部为住宅用地；本次拟出让土地面积为630,844.00平方米，全部为住宅用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积 (平方米)	用地性质
地块 1	北至上海大道，南至成都路，西至建设路，东至龙山路	163,644.00	住宅用地
地块 2	北至成都路，南至华清园，西至建设路，东至龙山路	63,024.00	住宅用地
地块 3	北至郑州路，南至贵州路，西至银川路，东至建设路	80,547.00	住宅用地
地块 4	北至济南路，南至南昌路，西至昆明路，东至建设路	98,187.00	住宅用地
地块 5	北至长春路，南至成都路，西至凤山路，东至自然沟	104,892.00	住宅用地
地块 6	北至济南路，南至南昌路，西至广州路，东至昆明路	120,550.00	住宅用地



地块编号	四至范围	拟出让土地面积 (平方米)	用地性质
合计		630,844.00	

(三) 投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资为 203,550.70 万元，本次拟申请使用专项债券资金 160,000.00 万元，2020 年计划申请发行 160,000.00 万元，2020 年已募集债券资金 8,000.00 万元，期限为 7 年。本次申请债券资金 24,500.00 万元，为河南省 2020 年二十五期生态环保和城镇基础设施专项债券（二期）中 24,500.00 万元资金用途调整，剩余资金来自财政拨款。

(四) 资金平衡

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）、《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）、《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）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

(五) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、住宅用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例 1：河南省宛东建筑安装工程有限公司购入飞凤路北侧，谢源路东侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,861.84 元。案例 2：唐河建鸿置业有限公司购入上海大道南侧、滨河路东侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米 4,514.96 元。案例 3：南阳华清源房地产开发有限公司购入建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,901.47 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 3.61%，案例二因素调整-16.00%，案例三因素调整 0.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 3,898.42 元。

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/㎡)
----	----	-------------	---------------	-----------------	------	----	---------------



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	飞凤路北侧，谢源路东侧	37,546.85	14,500.00	3,861.84	3.61%	0.33	1,333.74
2	上海大道南侧、滨河路东侧、新华路西侧	31,450.99	14,200.00	4,514.96	-16.00%	0.33	1,264.19
3	建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧	170,961.10	66,700.00	3,901.47	0.00%	0.33	1,300.49
	综合单价					1.00	3,898.42

2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速 7.8%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：预计住宅用地地价增速 7.8%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	265,111.99	285,790.73	308,082.41	332,112.84	358,017.64	385,943.02	416,046.58
小计	265,111.99	285,790.73	308,082.41	332,112.84	358,017.64	385,943.02	416,046.58

测算表二：预计住宅用地地价增速 7.8%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	263,193.74	281,669.94	301,443.17	322,604.48	345,251.31	369,487.95	395,426.00
小计	263,193.74	281,669.94	301,443.17	322,604.48	345,251.31	369,487.95	395,426.00

测算表三：预计住宅用地地价增速 7.8%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	261,275.49	277,579.08	294,900.01	313,301.77	332,851.80	353,621.75	375,687.75
小计	261,275.49	277,579.08	294,900.01	313,301.77	332,851.80	353,621.75	375,687.75

3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县河西行政文化区棚户区改造项目	万元	416,035.88	308,453.25	416,035.88	473.13	8,320.72	12,481.08	12,481.08	36,913.31	36,913.31	214,477.50	1.44
合计		万元	416,035.88	308,453.25	416,035.88	473.13	8,320.72	12,481.08	12,481.08	36,913.31	36,913.31	214,477.50	1.44

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县河西行政文化区棚户区改造项目	万元	395,415.87	293,276.92	395,415.87	473.13	7,908.32	11,862.48	11,862.48	35,016.27	35,016.27	214,477.50	1.37
合计		万元	395,415.87	293,276.92	395,415.87	473.13	7,908.32	11,862.48	11,862.48	35,016.27	35,016.27	214,477.50	1.37

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县河西行政文化区棚户区改造项目	万元	375,678.12	278,749.95	375,678.12	473.13	7,513.56	11,270.34	11,270.34	33,200.40	33,200.40	214,477.50	1.30
合计		万元	375,678.12	278,749.95	375,678.12	473.13	7,513.56	11,270.34	11,270.34	33,200.40	33,200.40	214,477.50	1.30



根据上述测算，在按住宅用地地价增速 7.8%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 308,453.25 万元，本息覆盖倍数 1.44 倍；在按住宅用地地价增速 7.8%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 293,276.92 万元，本息覆盖倍数 1.37 倍；在按住宅用地地价增速 7.8%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 278,749.95 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县河西行政文化区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 7.8%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（七）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中唐河县河西行政文化区棚户区改造项目中拟出让的宗地，以唐河县住房与城乡规划建设局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 合伙企业分支机构
营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室
负责人 王宣稼
成立日期 2014年03月05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、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。
(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



证书序号, 5003321

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 八月 二十四

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: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日



姓名 Full name 王宣耀
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1963-05-10
 工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码 Identity card No. 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686559619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410100090036
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月26日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686559619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 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

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



姓名 王玉彬
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1972-03-02
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所(特殊普
 Working unit 通合伙)河南分公司
 身份证号码 410224197203025911
 Identity card No.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=446444007090933661623415686344>

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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 410100090030

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20日
 /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=446444007090933661623415686344>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 /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 /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



事务所
CPAs

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

2018年8月27日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

2018年8月27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

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

南召县上河苑城中村改造项目三期 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第037号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二二年三月二十五日



南召县上河苑城中村改造项目三期 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 037 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南召县上河苑城中村改造项目三期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。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33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）等相关的法律法规及政策。南召县房地产管理局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评价，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。

本报告仅供南召县上河苑城中村改造项目三期申请使用专项债券资金使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县上河苑城中村改造项目三期相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县上河苑城中村改造项目三期预计土地出让收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

债券资金拟使用人拟就南召县上河苑城中村改造项目三期申报使用专项债券资金 11,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限



七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	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		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 6 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 7 年	11,000.00		11,000.00	0.00	4.50%	495.00	11,495.00
合计		11,000.00	11,000.00			3,465.00	14,465.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南召县上河苑城中村改造项目三期拟出让土地全部位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质全部为住宅用地。经查询拟出让土地相邻地块 2019 年至 2021 年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

南召县 2018 至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.30%、7.10%和 7.60%，三年平均增速为 7.67%；经查询中国地价监测网，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增速为 5.44%，本次预测按照南召县近三年 GDP 平均增速、中部地区近三年住宅用地平均增速孰低计算土地价格的生长，即本次预测拟出让住宅用地地价增速为 5.44%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目涉及的南召县上河苑城中村改造项目三期自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，可供出让的土地全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的生长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：



金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速 5.44%的 100%	按本次预测土地地价增 速 5.44%的 90%	按本次预测土地地价增 速 5.44%的 80%
南召县上河苑城中村改 造项目三期	20,143.98	19,443.03	18,763.52
合计	20,143.98	19,443.03	18,763.52

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让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政府性基金收入统筹安排。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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测本批募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按本次预测住宅用地地价增速 5.44%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；按本次预测住宅用地地价增速 5.44%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。

表 1：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 1 年		495.00	495.00	
第 2 年		495.00	495.00	
第 3 年		495.00	495.00	
第 4 年		495.00	495.00	
第 5 年		495.00	495.00	
第 6 年		495.00	495.00	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 7 年	11,000.00	495.00	11,495.00	20,143.98
合计	11,000.00	3,465.00	14,465.00	20,143.98
本息覆盖倍数	1.39			

表 2：按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 1 年		495.00	495.00	
第 2 年		495.00	495.00	
第 3 年		495.00	495.00	
第 4 年		495.00	495.00	
第 5 年		495.00	495.00	
第 6 年		495.00	495.00	
第 7 年	11,000.00	495.00	11,495.00	19,443.03
合计	11,000.00	3,465.00	14,465.00	19,443.03
本息覆盖倍数	1.35			

表 3：按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 1 年		495.00	495.00	
第 2 年		495.00	495.00	
第 3 年		495.00	495.00	
第 4 年		495.00	495.00	
第 5 年		495.00	495.00	
第 6 年		495.00	495.00	
第 7 年	11,000.00	495.00	11,495.00	18,763.52
合计	11,000.00	3,465.00	14,465.00	18,763.52
本息覆盖倍数	1.30			



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，认为南召县上河苑城中村改造项目三期申报使用专项债券资金，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，为南召县棚改提供足够的资金支持，保证南召县上河苑城中村改造项目三期的顺利施工。同时，拟出让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，充分满足南召县上河苑城中村改造项目三期申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南召县上河苑城中村改造项目三期收益及现金流入评价说明



（此页无正文）





附件：

南召县上河苑城中村改造项目三期 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

本次预测以南召县上河苑城中村改造项目三期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、2018年至2020年GDP的增速、2018年至2020年中部地区地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县上河苑城中村改造项目三期土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）。

南召县2018至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.30%、7.10%、7.60%，三年平均增速为7.67%；经查询中国地价监测网，中部地区2018年至2020年度住宅用地地价平均增速为5.44%，本次预测按照南召县近三年GDP平均增速、中部地区近三年住宅用地平均增速孰低计算土地价格的生长，即本次预测拟出让住宅用地地价增速为5.44%。

南召县上河苑城中村改造项目三期拟用申报棚改项目对应区域土地出让收入对应的政府性基金收入寻求整个债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

- 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、假设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、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；
- 4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；
- 5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；
- 6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；



7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、征迁区域概况

南召县上河苑城中村改造项目三期位于南召县人民路以西，民生路以南，青龙路以东，育才路以北；项目共拆迁村民 80 户，本项目规划建设用地面积为 14048.34 m²（约 21.07 亩），总建筑面积 28555.70 m²。其中：地上总建筑面积 26990.20 m²。包括住宅 4#建筑面积 13860.20 m²，住宅 5#建筑面积 9312.00 m²，商业建筑面积 3775.00 m²，门卫建筑面积 43.00 m²。地下总建筑面积 1565.50 m²。配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。

2、项目实施主体

南召县房地产管理局现持有统一社会信用代码为 12411321419106306R 的《事业单位法人证书》，名称为南召县房地产管理局，宗旨和业务范围为人民群众提供房管服务、房地产管理、房地产权属登记与发证、房地产产籍档案整理保管，住所为河南南召县城关镇中华路，法定代表人为李毅，经费来源为财政补助，开办资金为 824.2 万元，举办单位为南召县人民政府。

3、项目手续情况

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日下发的《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 2020 年城市棚户区改



造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），南召县上河苑城中村改造项目三期已列入河南省2020年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2019年9月26日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期建议书的批复》（召发改〔2019〕107号），同意该项目实施。

（3）可研批复

2020年2月23日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期可行性研究报告的批复》（召发改〔2020〕17号），原则同意该项目实施。

（4）用地手续

2020年2月18日，南召县自然资源局下发《关于南召县上河苑城中村改造项目三期用地的预审意见》（召自然资〔2020〕40号），同意该项目通过用地预审。

2017年4月27日，该项目取得南召县规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第X2017-002号）。

2019年12月13日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第D2019-049号）。

2020年1月22日，该项目取得南召县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫〔2020〕南召县不动产权第0000108号）。

（5）建设工程规划许可证

2020年2月26日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第J2020-006号）。

（6）建筑工程施工许可证

2020年2月27日，该项目取得了南召县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号411321202002270101）。

（7）环保手续

该项目于2020年2月19日完成建设项目环境影响登记备案，备案号为202041132100000002。

（二）拟出让土地位置及四至范围



南召县上河苑城中村改造项目三期的腾空土地面积 121,198.70 平方米，该项目腾空土地中规划可供出让面积为 121,198.70 平方米，本次拟全部出让，四至范围等具体情况如下表：

拟出让土地名称	位置	规划用地性质	规划用地面积 (平方米)
NZ2020-02A-17 号	南召县城文化路以东、民生路以南、育才路以北	住宅用地	67,434.20
NZ2020-02A-18 号	南召县城文化路以东、学子路以北	住宅用地	28,383.70
NZ2020-02A-19 号	南召县城文化路以东、学子路以北	住宅用地	25,380.80
合计			121,198.70

（三）投资估算与资金筹措计划

1、项目投资估算

南召县上河苑城中村改造项目三期项目总投资 14,806.51 万元，其中：工程费用 9,224.00 万元，工程建设其他费用 880.01 万元，预备费 404.16 万元，拆迁补偿费用 3,354.34 万元，建设期利息 944.00 万元。

2、项目资金筹措计划

项目总投资 14,806.51 万元，项目申请专项债券资金 11,000.00 万元，资本金 3,806.51 万元，其中资本金来源于财政资金，其中本项目已投入财政资金 300.00 万元。项目专项债券资金严格用于项目建设，不用于项目拆迁补偿。

项目分年度投资计划如下：

2022 年需投入专项债券资金 11,000.00 万元，财政资金 500.00 万元，其中财政资金已投入 300.00 万元。

2023 年需投入财政资金 3,000.00 万元。

2024 年需投入财政资金 306.51 万元。

（四）项目运营管理模式

根据南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期可行性研究报告的批复》（召发改[2020]17 号），本项目债券申请单位为南召县房地产管理局，南召县人民政府结合实际情况拟决定，资产登记单位为南召县房地产管理局；项目建设单位南召县房地产管理局，经南召县人民政府授权南召县房地产管理局作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：南召县房地产管理局，负责运营管理。



项目收入扣除成本后，资金按照“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。

（五）项目单位关于资金使用规范责任

- 1、本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。
- 2、申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。
- 3、项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。
- 4、申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。
- 5、申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。
- 6、债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

（六）资金平衡

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）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49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）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33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）、《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）等相关文件的相关规定，本项目可供出让地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（七）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景



十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。南召县政府积极探索寻找既能适应新的经济发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

2、项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

南召县上河苑城中村改造项目三期住宅土地单价预测具体如下：

经查询中国土地市场网南召县 2019 年至 2021 年土地出让信息，选取具有代表性的四宗住宅用地出让情况进行预测。本次预测评价参考四个案例，案例 1：南阳市鸿欣房地产开发有限公司 2019 年 1 月 31 日购入南召县现代路与蚕乡路交叉口东南角住宅用地，交易价格为每平方米 1,243.06 元；案例 2：南阳嘉安置业有限公司（付东英）2020 年 8 月 28 日购入南召县城区光明西路北侧住宅用地，交易价格为每平方米 1,374.41 元；案例 3：李新伟 2021 年 1 月 10 日购入南召县城伏山路西侧住宅用地，交易价格为每平方米 1,473.45 元；案例 4：南阳市鸿欣房地产开发有限公司（张静玉等）2021 年 10 月 29 日购入南召县城区环城北路路南住宅用地，交易价格为每平方米 1,504.53 元。

结合距棚户区改造区域距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 22.58%，案例二因素调整 14.72%，案例三因素调整 4.00%，案例四因素调整 2.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 1,541.89 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (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	南召县现代路与蚕乡路交叉口东南角	21,229.79	2,639.00	1,243.06	22.58%	0.25	380.94
2	南召县城区光明西路北侧	575.52	79.10	1,374.41	14.72%	0.25	394.19
3	南召县城伏山路西侧	4,146.74	611.00	1,473.45	4.00%	0.25	383.10
4	南召县城区环城北路路南	3,197.02	481.00	1,504.53	2.00%	0.25	383.66
	综合单价					1.00	1,541.89

（2）土地出让收入预测



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增长率（以住宅用地地价增速 5.44% 的 100%、90%、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：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	19,704.11	20,776.01	21,906.22	23,097.92	24,354.45	25,679.33	27,076.29
小计	19,704.11	20,776.01	21,906.22	23,097.92	24,354.45	25,679.33	27,076.29

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	19,602.45	20,562.19	21,568.91	22,624.92	23,732.64	24,894.59	26,113.43
小计	19,602.45	20,562.19	21,568.91	22,624.92	23,732.64	24,894.59	26,113.43

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	19,500.79	20,349.46	21,235.07	22,159.22	23,123.59	24,129.93	25,180.06
小计	19,500.79	20,349.46	21,235.07	22,159.22	23,123.59	24,129.93	25,180.06

（3）土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券发行开始日起在债券存续期内土地挂牌交易，并于债券存续期内全部完成：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：预测住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	2	3	4	5	6	7	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2-7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金	国有土地收益基金 (1×3%)	保障性住房建设基金 (1×3%)	上交省政府土地收益 (1×3%)	教育基金 (政府收益×10%)	农田水利建设资金 (政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/四)
1	南召县上河苑城中村改造项目三期	万元	27,076.29	20,143.98	6,932.31	90.90	812.29	812.29	812.29	2,202.27	2,202.27	14,465.00	1.39
合计			27,076.29	20,143.98	6,932.31	90.90	812.29	812.29	812.29	2,202.27	2,202.27	14,465.00	1.39

测算表五：预测住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	2	3	4	5	6	7	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2-7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金	国有土地收益基金 (1×3%)	保障性住房建设基金 (1×3%)	上交省政府土地收益 (1×3%)	教育基金 (政府收益×10%)	农田水利建设资金 (政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/四)
1	南召县上河苑城中村改造项目三期	万元	26,113.43	19,443.03	6,670.40	90.90	783.40	783.40	783.40	2,114.65	2,114.65	14,465.00	1.35
合计			26,113.43	19,443.03	6,670.40	90.90	783.40	783.40	783.40	2,114.65	2,114.65	14,465.00	1.35

测算表六：预测住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2-7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金	国有土地收益基金 (1×3%)	保障性住房建设基金 (1×3%)	上交省政府土地收益 (1×3%)	教育基金 (政府收益×10%)	农田水利建设资金 (政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/四)
1	南召县上河苑城中村改造项目三期	万元	25,180.06	18,763.52	6,416.54	90.90	755.40	755.40	755.40	2,029.72	2,029.72	14,465.00	1.30
合计			25,180.06	18,763.52	6,416.54	90.90	755.40	755.40	755.40	2,029.72	2,029.72	14,465.00	1.30



根据上述测算，在按预测住宅用地地价增速为 5.44% 的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 20,143.98 万元，本息覆盖倍数 1.39 倍。

在按预测住宅用地地价增速为 5.44% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 19,443.03 万元，本息覆盖倍数 1.35 倍。

在按预测住宅用地地价增速为 5.44% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 18,763.52 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

（八）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县上河苑城中村改造项目三期，在住宅用地土地挂牌出让价格分别以增速 5.44% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益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。

（九）相关风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南召县上河苑城中村改造项目三期中拟出让的宗地，以南召县规划局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 类型 合伙企业分支机构
 营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室
 负责人 王宣稼
 成立日期 2014年03月05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、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。
 (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



证书序号: 5003321



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 负责人: 王宣霖
 经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106
 批准执业文号: 豫财会(2012)36号
 批准执业日期: 2012年08月06日



发证机关: 河南省财政厅
 二〇一二年八月二十日
 中华人民共和国财政部制





姓名 Full name 王重源
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1963-05-10
 工作单位 Working unit 中惠会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码 Identity card No. 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686530619069125>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410100090036
No. of Certificate

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

发证日期: 2007 年 01 月 26 日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686530619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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.



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.



2021年6月30日

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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

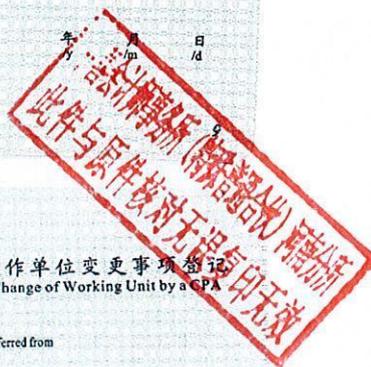
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

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: 王玉彬
 性别: 男
 出生日期: 1972-03-02
 工作单位: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码: 410224197203025911
 Identity card No.: 410224197203025911



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=446444007090933661622415686344>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 410100090030

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 10 月 /m 20 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=446444007090933661622415686344>



方城县棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 012 号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年二月十九日



方城县棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 012 号

我们接受委托，对方城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》。方城县棚户区改造项目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评价，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。

本报告仅供方城县棚户区改造项目申请使用专项债券资金使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在方城县棚户区改造项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价方城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债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

方城县 2018 年棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 66,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 28,900.00 万元，2022 年计划使用 37,100.00 万元，本次申请使用 19,400.00 万元。债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起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	期初本金余额	本期申请债券资金	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		28,900.00		28,900.00	4.00%	1,156.00	1,156.00
第2年	28,900.00	37,100.00		66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第3年	66,000.00			66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第4年	66,000.00			66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第5年	66,000.00			66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第6年	66,000.00			66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第7年	66,000.00		28,900.00	37,100.00	4.00%	2,640.00	31,540.00
第8年	37,100.00		37,100.00	-	4.00%	1,484.00	38,584.00
合计		66,000.00	66,000.00			18,480.00	84,480.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。方城县棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域。经查询拟出让土地相邻地块 2015 至今土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

方城县 2016 年至 2019 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别 9.77%、8.60%、7.90%和 8.10%，四年平均增速为 8.59%；经查询中国地价监测网公布的中部地区 2015 年至今住宅用地地价平均增速为 7.29%、商业用地地价平均增速为 5.70%。本次预测按照方城县近三年 GDP 平均增速与中国地价监测网公布的中部地区近四年住宅用地、商业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 7.29%、商业用地地价增速为 5.7%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%



项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
方城县棚户区改造项目	112,711.27	107,544.04	102,583.82
合计	112,711.27	107,544.04	102,583.82

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让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项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测方城县棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.21。

表 1: 按本次预测方城县住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7% 的 100%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	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,156.00	1,156.00	
第 2 年		2,640.00	2,640.00	
第 3 年		2,640.00	2,640.00	
第 4 年		2,640.00	2,640.00	
第 5 年		2,640.00	2,640.00	
第 6 年		2,640.00	2,640.00	
第 7 年	28,900.00	2,640.00	31,540.00	112,711.27



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 8 年	37,100.00	1,484.00	38,584.00	
合计	66,000.00	18,480.00	84,480.00	112,711.27
本息覆盖倍数	1.33			

表 2: 按本次预测方城县住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7% 的 90%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	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,156.00	1,156.00	
第 2 年		2,640.00	2,640.00	
第 3 年		2,640.00	2,640.00	
第 4 年		2,640.00	2,640.00	
第 5 年		2,640.00	2,640.00	
第 6 年		2,640.00	2,640.00	
第 7 年	28,900.00	2,640.00	31,540.00	107,544.04
第 8 年	37,100.00	1,484.00	38,584.00	
合计	66,000.00	18,480.00	84,480.00	107,544.04
本息覆盖倍数	1.27			

表 3: 按本次预测方城县住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7% 的 80%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	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,156.00	1,156.00	
第 2 年		2,640.00	2,640.00	
第 3 年		2,640.00	2,640.00	
第 4 年		2,640.00	2,640.00	
第 5 年		2,640.00	2,640.00	
第 6 年		2,640.00	2,640.00	
第 7 年	28,900.00	2,640.00	31,540.00	102,583.82
第 8 年	37,100.00	1,484.00	38,584.00	
合计	66,000.00	18,480.00	84,480.00	102,583.82
本息覆盖倍数	1.21			

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，认为方城县棚户区改造项目申报使用专项



债券资金，为方城县棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证方城县棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足方城县棚户区改造项目申报使用债券资金还本付息要求。

附件：方城县棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国 郑州

二〇二一年二月十九日

中国注册会计师：

中国注册会计师：



附件：

方城县棚户区改造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

本次预测以方城县棚户区改造项目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、2016年至2019年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2015年至今地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制方城县棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速7.29%、商业用地地价增速5.7%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

方城县2016年至2019年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.77%、8.60%、7.90%和8.10%，四年平均增速为8.59%；经查询中国地价监测网公布的中部地区2015年至今住宅用地地价平均增速为7.29%、商业用地地价平均增速为5.7%。本次预测按照方城县近三年GDP平均增速与中国地价监测网公布的中部地区2015年至今住宅用地、商业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速7.29%、商业用地地价增速5.7%。

本期债券募投项目拟用方城县棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

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和房产销售计划、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、项目概况

方城县棚户区改造项目共涉及 14 个区域，分别为五师北侧、县一高东侧、农机公司家属院、生产公司家属楼、下货台、阳城路、杨树底村、火神庄、广安路凤瑞、老鱼市、凤瑞路龙泉路、瓦房庄、祠堂驼场、炼真宫东侧。以上改造区域采取就近安置原则，规划建设三个安置小区，其中三源汇富安置小区位于天和人家项目以东、药品检验中心以西区域，龙汇新城（龙汇盛福）安置小区位于方城县吴府大道以东、龙城小学以南区域，龙泉福邸安置小区位于方城县滨河东路与文博路（规划路）交叉口东北角。

2、项目实施主体

方城县棚户区改造项目实施主体为方城县住房和城乡建设局。

方城县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 114113220060176206 的《统一社会信用代码证书》，机构地址为河南省方城县县城育才路 215 号，负责人为李绪伟，颁发日期为 2017 年 6 月 29 日。

3、项目批复文件

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 8 月 17 日下发的《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 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），方城县 2018 年棚户区改造项目中的下货台区域棚户区改造项目、五师北侧区域棚户区改造项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日下发的《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），方城县 2018 年棚户区改造项目中的县一高东侧区域棚户区改造项目、农机公司家属院区域棚户区改造项目、生产公司家属楼棚户区改造项目、阳城路区域城中村改造



项目、杨树底村区域城中村改造项目、火神庄区域城中村改造项目、广安路凤瑞路棚户区改造项目、老鱼市棚户区改造项目、凤瑞路龙泉路棚户区改造项目、瓦房庄区域城中村改造项目、祠堂驼场区域棚户区改造项目、炼真宫东侧区域棚户区改造项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造计划项目表（第二批）及国家棚改计划。

（2）可研批复

2018 年 1 月 5 日，方城县发展和改革委员会下发《关于对方城县棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（方发改 [2018]2 号），同意该项目实施。

（3）用地手续

2017 年 9 月 12 日，该项目取得方城县国土资源局核发的《关于方城县三源汇富安置小区、龙泉福邸安置小区建设项目用地预审的意见》（方国土资 [2017]15 号），该项目用地符合国家土地供应政策。

2018 年 1 月 6 日，该项目取得方城县国土资源局核发的《关于方城县龙汇新城（龙汇盛福）安置小区建设项目用地预审的意见》（方国土资 [2018]3 号），该项目用地符合国家土地供应政策。

2019 年 4 月 8 日，该项目取得方城县规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 B19001 号、地字第 B19002 号、地字第 B19003 号）。该项目已取得《不动产权证》（豫（2018）方城县不动产权第 0000057 号、豫（2018）方城县不动产权第 0000058 号、豫（2020）方城县不动产权第 0002098 号）。

（4）工程规划许可证

2019 年 4 月 11 日，该项目取得方城县规划局核发的《南阳市建设工程规划许可证》（编号：B19011、B19012、B19013）。

（5）施工许可证

该项目已取得方城县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 411322201910115401、411322201910306301、411322201911156601、411322201910306201、411322201911156501、411322201911256701、411322201809203301、411322201810244001、411322201810254101、411322201809203401、411322201809203501、411322201809203601、4113222018092-3701）。



（6）环保手续

2017年12月29日，该项目取得方城县环境保护局下发的《关于方城县龙汇新城(龙汇盛福)安置小区建设项目环境影响报告表的批复》(方环审[2017]B98号)，原则同意按报告表中所列项目性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施依法依规进行建设和生产。

2018年1月5日，该项目取得方城县环境保护局下发的《关于方城县三源汇富安置小区建设项目环境影响报告表的批复》(方环审[2017]B02号)，原则同意按报告表中所列项目性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施依法依规进行建设和生产。

2018年1月15日，该项目取得方城县环境保护局下发的《关于方城县龙泉福邸安置小区建设项目环境影响报告表的批复》(方环审[2018]B03号)，原则同意按报告表中所列项目性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施依法依规进行建设和生产。

（7）棚户区改造项目腾空建设用地

方城县棚户区改造项目腾空土地面积 1,431,647.16 平方米,节余可供出让面积为 416,462.38 平方米,其中住宅用地 384,508.00 平方米、商业用地 31,954.38 平方米。

（二）拟出让土地位置及四至范围

方城县棚户区改造项目腾空土地规划可供出让面积为 416,462.38 平方米,其中住宅用地 384,508.00 平方米、商业用地 31,954.38 平方米,可出让具体地块位置如下表:

序号	地块编号	四至范围	规划可供出让面积 (平方米)	用地性质
1	地块六(阳城路)	文张路以南,滨河东路以东,瑞祥西街以北,张寨大道以西	23,753.00	住宅用地
2	地块六(阳城路)	滨河东路以东,瑞祥西街以南,张寨大道以西,阳城路以北	57,232.00	住宅用地
3	地块六(阳城路)	阳城路以南,滨河东路以东,张寨大道以西,缙国大道以北	67,780.00	住宅用地
4	地块八(火神庄)	阳城路以南,吴府大道以东,顺城路以西	167,872.00	住宅用地
5	地块十(老鱼市)	释之路以南,顺城路以东,滨河西路以西	44,789.00	住宅用地
6	地块十三(祠堂驼场)	顺城路以东,龙泉路以北,滨河西路以西	23,082.00	住宅用地
	小计		384,508.00	



序号	地块编号	四至范围	规划可供出让面积 (平方米)	用地性质
1	地块四（生产公司家属院）	凤瑞路以南，人民路以西，民和路以北	10,133.38	商业用地
2	地块十二（瓦房庄）	江淮大道以南，龙泉公园以西，吴府大道以东	21,821.00	商业用地
	小计		31,954.38	
	合计		416,462.38	

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

方城县棚户区改造项目总投资 208,687.72 万元，拟使用本次申请的专项债券资金 66,000.00 万元，剩余资金通过其他方式筹资。

（四）资金平衡

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）（农业土地开发基金=面积*25*30%、国有土地收益基金=土地收入*2%、保障性住房建设基金=土地收入*3%、上交省政府土地收益=土地收入*3%）、《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=政府收益*10%）、《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）（农田水利建设资金=政府收益*10%）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

（1）住宅用地出让价格预测

①住宅片区一

经查询中国土地市场方城县土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的住宅用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

案例 1：南阳市德源房地产开发有限公司 2019 年 7 月 24 日购入人民路西侧、汉彭路东侧、泰安路南侧住宅用地交易价格每平方米 2,235.26 元；

案例 2：河南大民实业集团有限公司 2019 年 2 月 13 日购入七峰大道西侧、泰安路北侧住宅用地交易价格每平方米 2,340.24 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 8.00%，案例二因素调整 4.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 2,423.96 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (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	人民路西侧、汉彭路东侧、泰安路南侧	14,660.50	3,277.00	2,235.26	8.00%	0.50	1,207.04
2	七峰大道西侧、泰安路北侧	30,625.00	7,167.00	2,340.24	4.00%	0.50	1,216.92
	综合单价					1.00	2,423.96

②住宅片区二

经查询中国土地市场方城县土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的住宅用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。

案例 1：河南傲翔置业有限公司 2018 年 12 月 6 日购入康达路北侧、七峰大道东侧住宅用地交易价格每平方米 2,104.23 元；

案例 2：河南省新裕恒泰置业有限公司 2017 年 10 月 9 日购入龙泉路南侧、解放路西侧住宅用地交易价格每平方米 1,822.08 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 8.00%，案例二因素调整 8.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 2,343.32 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (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	康达路北侧、七峰大道东侧	8,273.83	1,741.00	2,104.23	8.00%	0.50	1,136.28
2	人民路西侧、汉彭路东侧、泰安路南侧	14,660.50	3,277.00	2,235.26	8.00%	0.50	1,207.04
	综合单价					1.00	2,343.32



(2) 商服用地出让价格预测

①商业片区一

经查询中国土地市场方城县土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的商业用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。

案例 1：方城县裕新石化销售有限公司 2018 年 1 月 19 日购入券桥乡南侧、交通路东侧商业用地交易价格每平方米 528.38 元；

案例 2：南阳市金源石化有限公司 2019 年 8 月 14 日购入江淮大道北侧，甘江河西路西侧 2018-14 号宗地，15 二城商业用地交易价格每平方米 572.18 元。

结合交易时间、距商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 16.75%，案例二因素调整 24.47%，估算出本次拟出让商服用地价格为每平方米 664.54 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (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	券桥乡南侧、交通路东侧	4,409.69	233.00	528.38	16.75%	0.50	308.44
2	江淮大道北侧，甘江河西路西侧 2018-14 号宗地，15 二城	2,831.30	162.00	572.18	24.47%	0.50	356.10
	综合单价					1.00	664.54

②商业片区二

经查询中国土地市场方城县土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的商业用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。

案例 1：方城县裕新石化销售有限公司 2018 年 1 月 19 日购入券桥乡南侧、交通路东侧商业用地交易价格每平方米 528.38 元；

案例 2：河南省华凯置业有限公司 2016 年 3 月 15 日购入龙城路南侧、新市场路西侧、豫 01 线北侧商业用地交易价格每平方米 606.19 元。



结合交易时间、距商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 12.75%，案例二因素调整 20.47%，估算出本次拟出让商服用地价格为每平方米 642.52 元。

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	券桥乡南侧、交通路东侧	4,409.69	233.00	528.38	12.75%	0.50	297.87
2	江淮大道北侧，甘江河西路西侧 2018-14 号宗地，15 二城	2,831.30	162.00	572.18	20.47%	0.50	344.65
	综合单价					1.00	642.52

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格预测增速（分别以住宅用地增速 7.29%、商业用地增速 5.7%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：预计住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	2020 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地 (片区一)	673.40	711.78	752.35	795.23	840.56	888.48	939.12	992.65
商业用地 (片区二)	1,402.04	1,481.96	1,566.43	1,655.72	1,750.10	1,849.85	1,955.29	2,066.74
住宅用地 (片区一)	16,451.66	17,650.16	18,935.97	20,315.46	21,795.44	23,383.24	25,086.71	26,914.28
住宅用地 (片区二)	74,198.18	79,603.52	85,402.64	91,624.22	98,299.04	105,460.12	113,142.89	121,385.35
小计	92,725.28	99,447.42	106,657.39	114,390.63	122,685.14	131,581.69	141,124.01	151,359.02

测算表二：预计住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 90% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	2020 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地 (片区一)	673.40	707.95	744.26	782.44	822.58	864.78	909.14	955.78
商业用地 (片区二)	1,402.04	1,473.96	1,549.58	1,629.07	1,712.64	1,800.50	1,892.87	1,989.97
住宅用地 (片区一)	16,451.66	17,530.31	18,679.69	19,904.42	21,209.46	22,600.05	24,081.83	25,660.75
住宅用地 (片区二)	74,198.18	79,062.98	84,246.75	89,770.39	95,656.18	101,927.88	108,610.78	115,731.85



用地性质	2020年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
小计	92,725.28	98,775.21	105,220.28	112,086.32	119,400.86	127,193.22	135,494.62	144,338.35

测算表三：预计住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 80% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	2020年	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
商业用地 (片区一)	673.40	704.11	736.21	769.79	804.89	841.59	879.97	920.09
商业用地 (片区二)	1,402.04	1,465.97	1,532.82	1,602.72	1,675.80	1,752.22	1,832.12	1,915.66
住宅用地 (片区一)	16,451.66	17,410.46	18,425.14	19,498.96	20,635.36	21,837.99	23,110.71	24,457.60
住宅用地 (片区二)	74,198.18	78,522.45	83,098.74	87,941.73	93,066.98	98,490.92	104,230.97	110,305.55
小计	92,725.28	98,102.99	103,792.92	109,813.20	116,183.03	122,922.72	130,053.77	137,598.90

(3) 土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	方城县棚户区改造项目	万元	151,359.02	112,711.27	38,647.75	312.35	3,027.18	4,540.77	4,540.77	13,113.34	13,113.34	84,480.00	1.33
合计		万元	151,359.02	112,711.27	38,647.75	312.35	3,027.18	4,540.77	4,540.77	13,113.34	13,113.34	84,480.00	1.33

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	方城县棚户区改造项目	万元	144,338.35	107,544.04	36,794.31	312.35	2,886.78	4,330.15	4,330.15	12,467.44	12,467.44	84,480.00	1.33
合计		万元	144,338.35	107,544.04	36,794.31	312.35	2,886.78	4,330.15	4,330.15	12,467.44	12,467.44	84,480.00	1.27

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	方城县棚户区改造项目	万元	137,598.90	102,583.82	35,015.08	312.35	2,751.97	4,127.97	4,127.97	11,847.41	11,847.41	84,480.00	1.21



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
	合计	万元	137,598.90	102,583.82	35,015.08	312.35	2,751.97	4,127.97	4,127.97	11,847.41	11,847.41	84,480.00	1.21



根据上述测算，在按住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 112,711.27 万元，本息覆盖倍数 1.33 倍；在按住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 107,544.04 万元，本息覆盖倍数 1.27 倍；在按住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 102,583.82 万元，本息覆盖倍数 1.21 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的方城县棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还贷款本息及拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（七）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中方城县棚户区改造项目中拟出让的宗地，以方城县住房与城乡规划建设局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05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、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。
（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



2014 03 05

证书序号: 5003321



说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日

发证机关:



二〇一二年 八月 二十九

中华人民共和国财政部制





姓名 Full name 王宜禄
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1963-05-10
 工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码 Identity card No. 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686559619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410100090036
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月26日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4624752284944686559619069125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
/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
/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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 /y 8 /m 27 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 /y 8 /m 27 /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



姓名 Full name: **王先斌**
 性别 Sex: **男**
 出生日期 Date of birth: **1978-12-01**
 工作单位 Working unit: **中喜会计师事务所(普通合伙)河南分公司**
 身份证号码 Identity card No.: **412325197812016010**



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4604778417012325197812016010>



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: **410100090035**
 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: **2007** 年 **11** 月 **26** 日
 Date of Issuance

年 /y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=4604778417012325197812016010>

1/1

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

2018年8月27日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2018年8月27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

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

淅川县北区（四期）棚改房项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第123号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年十二月十日



淅川县北区（四期）棚改房项目 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 123 号

我们接受委托，对淅川县北区（四期）棚改房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》。淅川县北区（四期）棚改房项目相关单位淅川县房产服务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的证据的评价，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。

本报告仅供淅川县北区（四期）棚改房项目申请使用专项债券资金使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在淅川县北区（四期）棚改房项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淅川县北区（四期）棚改房项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

债券资金拟使用人拟就淅川县北区（四期）棚改房项目申报使用专项债券资金 40,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元



年度	期初本金余额	申请债券资金额	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		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	1,800.00
第 6 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 7 年	40,000.00		40,000.00	0.00	4.50%	1,800.00	41,800.00
合计		40,000.00	40,000.00			12,600.00	52,600.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。淅川县北区（四期）棚改房项目拟出让土地全部位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质全部为居住用地。经查询拟出让土地相邻地块 2019 年至 2020 年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

淅川县 2018 至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.7%、7.90%和 6.00%，三年平均增速为 7.20%；经查询中国地价监测网，中部地区 2018 年至 2020 年度居住用地地价平均增速为 5.44%，本次预测按照淅川县近三年 GDP 平均增速、中部地区近三年居住用地平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测拟出让居住用地地价增速为 5.44%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目涉及的淅川县北区（四期）棚改房项目自债券存续期债券存续期内第七年开始土地挂牌交易，可供出让的土地全部于一年内出售完毕，分别以本次预测居住用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速 5.44%的 100%	按本次预测土地地价增速 5.44%的 90%	按本次预测土地地价增速 5.44%的 80%



项目名称	按本次预测土地地价增速 5.44%的 100%	按本次预测土地地价增 速 5.44%的 90%	按本次预测土地地价增 速 5.44%的 80%
浙川县北区（四期）棚 改房项目	68,067.56	65,674.93	63,355.61
合计	68,067.56	65,674.93	63,355.61

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让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政府性基金收入统筹安排。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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测本批募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期债券存续期内第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.25；按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

表 1：按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 1 年		1,800.00	1,800.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	
第 5 年		1,800.00	1,800.00	
第 6 年		1,800.00	1,800.00	
第 7 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	68,067.56
合计	40,000.00	12,600.00	52,600.00	68,067.56



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.29			

表 2：按本次预测居住用地地价增速 5.44% 的 90% 的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 1 年		1,800.00	1,800.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	
第 5 年		1,800.00	1,800.00	
第 6 年		1,800.00	1,800.00	
第 7 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	65,674.93
合计	40,000.00	12,600.00	52,600.00	65,674.93
本息覆盖倍数	1.25			

表 3：按本次预测居住用地地价增速 5.44% 的 80% 的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 1 年		1,800.00	1,800.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	
第 5 年		1,800.00	1,800.00	
第 6 年		1,800.00	1,800.00	
第 7 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	63,355.61
合计	40,000.00	12,600.00	52,600.00	63,355.61
本息覆盖倍数	1.20			

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，认为淅川县北区（四期）棚改房项目申报使用专项债券资金，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，为淅川县棚改提供足够的资金支持，保证淅川县北区（四期）棚改房项目的顺利施工。同时，拟出让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，充分满足淅川县北区（四期）棚改房项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：淅川县北区（四期）棚改房项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二一年十二月十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

淅川县北区（四期）棚改房项目 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

本次预测以淅川县北区（四期）棚改房项目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、2018年至2020年GDP的增速、2018年至2020年中部地区地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制淅川县北区（四期）棚改房项目土地出让收益预测表（参照本次预测的居住用地地价增速5.44%的100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）。

淅川县2018至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.7%、7.90%、6.00%，三年平均增速为7.20%；经查询中国地价监测网，中部地区2018年至2020年度居住用地地价平均增速为5.44%，本次预测按照淅川县近三年GDP平均增速、中部地区近三年居住用地平均增速孰低计算土地价格的生长，即本次预测拟出让居住用地地价增速为5.44%。

淅川县北区（四期）棚改房项目拟用申报棚改项目对应区域土地出让收入对应的政府性基金收入寻求整个债券项目的融资自平衡。

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预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、征迁区域概况



淅川县北区（四期）棚改房项目建设地点位于淅川县西湾社区楚都南路、东至娃鱼河桥、西至北一环路、北至楚都路。

本次征收拆迁范围位于楚都路两侧、西湾社区以南及碳化硅厂周边。征收 900 户，实物安置 1100 套。

该项目规划总建设用地面积 80.74 亩，总建筑面积 190362.34 m²，其中地上建筑面积 153872.84 m²，地下建筑面积 36489.50 m²。主要建设内容为新建安置房 1151 套（其中 1100 套用于北区四期拆迁安置，剩余 51 套作为预留棚改安置用房），建筑面积 139163.51 m²；配套商业建筑面积 9649.33 m²；配套公共建筑建筑面积 5060.00 m²，主要包括物业用房、门卫等；地下建筑 36489.50 m²（含人防），地下 1F，主要用做地下车库和设备用房；完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、通讯等配套基础设施。

2、项目实施主体

淅川县房产服务中心目前持有统一社会信用代码为 12411326744065173J 的《事业单位法人证书》，举办单位为淅川县住房和城乡建设局，经费来源为财政补助，住所为河南省淅川县楚都路与富强路交叉口，法定代表人为范力宾，有效期自 2020 年 6 月 24 日至 2022 年 6 月 24 日。

3、项目手续情况

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《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），淅川北区四期棚户区改造项目已列入河南省 2021 年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2020 年 11 月 12 日，该项目取得淅川县发展和改革委员会核发的《关于淅川县北区四期棚改房项目建议书的批复》（浙发改〔2020〕181 号），原则同意该项目建议书。

（3）可研批复

2021 年 10 月 26 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县北区（四期）棚改房项目可行性研究报告的批复》（浙发改〔2021〕161 号），原则同意该项目可行性研究报告。



（4）用地手续

2021年9月9日，该项目取得淅川县自然资源局核发的《关于淅川县北区四期棚户区改造项目规划选址和用地意见的函》（淅自然资函[2021]26号），拟选位置在《淅川县西北片区控制性详细规划》中规划为居住用地，同意该项目选址。

2021年11月2日，该项目取得淅川县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第淅项 2021022号）。

2021年11月12日，该项目取得《不动产权证书》（豫（2021）淅川县不动产权第 0000316号）。

（5）工程规划许可

2021年11月19日，该项目取得淅川县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（淅自规建字第 2021B460号）。

（6）环保手续

2020年11月19日，该项目完成建设项目环境影响登记表备案，备案号为 202041132600000167。

（二）拟出让土地位置及四至范围

淅川县北区（四期）棚改房项目的腾空土地面积 220,067.77 平方米，该项目腾空土地中规划可供出让面积为 220,067.77 平方米，本次拟全部出让，四至范围等具体情况如下表：

拟出让土地名称	位置	规划用地性质	规划用地面积 (平方米)
北区三号地块	范蠡大道于北三环交叉口东南角	居住用地	71,300.36
北区四号地块	北三环与思源路交叉口西北角	居住用地	59,120.30
北区六号地块	北三环与政通路交叉口西南角	居住用地	41,566.87
北区八号地块	北三环与楚都交叉口西北角	居住用地	48,080.24
合计			220,067.77

（三）投资估算与资金筹措方式

淅川县北区（四期）棚改房项目总投资估算为 60,813.10 万元，其中 40,000.00 万元拟申请地方政府专项债券资金，剩余资金来源于财政拨款。

（四）资金平衡



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）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49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）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33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）、《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）等相关文件的相关规定，本项目可供出让地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

浙川县北区（四期）棚改房项目涉及一宗住宅土地，单价预测具体如下：

经查询中国土地市场网浙川县 2019 年至 2020 年土地出让信息，选取具有代表性的三宗居住用地出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例，案例 1：浙川丹江国际置业有限公司 2019 年 4 月 10 日购入浙川县上集镇程营社区、龙城办事处郑湾社区居住用地，交易价格为每平方米 2,751.13 元；案例 2：南阳众兵实业有限公司 2020 年 1 月 17 日购入浙川县鹤河路北段居住用地，交易价格为每平方米 2,572.54 元；案例 3：浙川县万基置业有限公司 2020 年 1 月 17 日购入浙川县浙西路与北二环交叉口西北角居住用地，交易价格为每平方米 2,252.63 元。

结合距棚户区改造区域距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 3.42%，案例二因素调整 13.69%，案例三因素调整 25.69%，估算出本次拟出让居住用地价格为每平方米 2,867.01 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (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	上集镇程营社区、龙城办事处郑湾社区	21,602.00	5,943.00	2,751.13	3.42%	0.33	948.39
2	鹤河路北段	14,888.00	3,830.00	2,572.54	13.69%	0.33	974.87
3	浙西路与北二环交叉口西北角	4,750.00	1,070.00	2,252.63	25.69%	0.33	943.75
	综合单价					1.00	2,867.01

2、土地出让收入预测



根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增长率（以居住用地地价增速 5.44%的 100%、90%、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：预计居住用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	66,525.94	70,144.95	73,960.84	77,984.31	82,226.66	86,699.79	91,416.26
小计	66,525.94	70,144.95	73,960.84	77,984.31	82,226.66	86,699.79	91,416.26

测算表二：预计居住用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	66,182.72	69,423.03	72,821.98	76,387.34	80,127.26	84,050.29	88,165.39
小计	66,182.72	69,423.03	72,821.98	76,387.34	80,127.26	84,050.29	88,165.39

测算表三：预计居住用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	65,839.49	68,704.82	71,694.85	74,815.01	78,070.96	81,468.61	85,014.12
小计	65,839.49	68,704.82	71,694.85	74,815.01	78,070.96	81,468.61	85,014.12

3、土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券发行开始日起在债券存续期内第七年土地挂牌交易，并于债券存续期内全部完成：



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：预测居住用地地价增速 5.44% 的 100% 情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	7	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2-7))	应扣除成本合计	土地出让收入	农业土地开发基金	国有土地收益基金 (1×2%)	保障性住房建设基金 (1×3%)	上交省政府土地收益 (1×3%)	教育基金 (政府收益×10%)	农田水利建设资金 (政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/四)
1	浙川县北区（四期）棚改房项目	万元	91,416.26	68,067.56	23,348.70	91,416.26	165.05	1,828.33	2,742.49	2,742.49	7,935.17	7,935.17	52,600.00	1.29
合计			91,416.26	68,067.56	23,348.70	91,416.26	165.05	1,828.33	2,742.49	2,742.49	7,935.17	7,935.17	52,600.00	1.29

测算表五：预测居住用地地价增速 5.44% 的 90% 情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	7	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2-7))	应扣除成本合计	土地出让收入	农业土地开发基金	国有土地收益基金 (1×2%)	保障性住房建设基金 (1×3%)	上交省政府土地收益 (1×3%)	教育基金 (政府收益×10%)	农田水利建设资金 (政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/四)
1	浙川县北区（四期）棚改房项目	万元	88,165.39	65,674.93	22,490.46	88,165.39	165.05	1,763.31	2,644.96	2,644.96	7,636.09	7,636.09	52,600.00	1.25
合计			88,165.39	65,674.93	22,490.46	88,165.39	165.05	1,763.31	2,644.96	2,644.96	7,636.09	7,636.09	52,600.00	1.25

测算表六：预测居住用地地价增速 5.44% 的 80% 情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	7	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2-7))	应扣除成本合计	土地出让收入	农业土地开发基金	国有土地收益基金 (1×2%)	保障性住房建设基金 (1×3%)	上交省政府土地收益 (1×3%)	教育基金 (政府收益×10%)	农田水利建设资金 (政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/四)
1	浙川县北区（四期）棚改房项目	万元	85,014.12	63,355.61	21,658.51	85,014.12	165.05	1,700.28	2,550.42	2,550.42	7,346.17	7,346.17	52,600.00	1.20
合计			85,014.12	63,355.61	21,658.51	85,014.12	165.05	1,700.28	2,550.42	2,550.42	7,346.17	7,346.17	52,600.00	1.20



根据上述测算，在按预测居住用地地价增速为 5.44% 的 100% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 68,067.56 万元，本息覆盖倍数 1.29 倍。

在按预测居住用地地价增速为 5.44% 的 90% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 65,674.93 万元，本息覆盖倍数 1.25 倍。

在按预测居住用地地价增速为 5.44% 的 80% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 63,355.61 万元，本息覆盖倍数 1.20 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淅川县北区（四期）棚改房项目，在居住用地土地挂牌出让价格分别以增速 5.44% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的土地收益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。

（七）相关风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中淅川县北区（四期）棚改房项目中拟出让的宗地，以淅川县自然资源局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05日

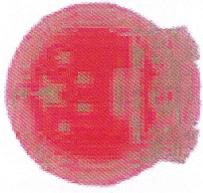
营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本、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。
（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



证书序号: 5003321



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》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所

负责人: 王宣稼
经营场所: 郑州市经二路成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会〔2012〕36号

批准执业日期: 2012年08月06日



发证机关:

二〇一二年 八月二十日

中华人民共和国财政部制

中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效



姓名	王宣霖
性别	男
出生日期	1963-05-10
工作单位	中惠会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
身份证号码	410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?Id=462475228494468636656619068125>

会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效

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.

2018年3月30日

证书编号: 410100090036
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月26日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?Id=462475228494468636656619068125>

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



中喜(特普)河南分所

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

2018 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



中喜(特普)河南分所

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

2018 年 8 月 27 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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

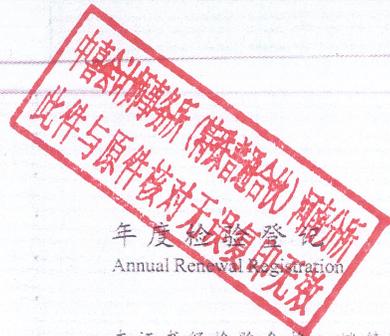
6

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.

年 月 日
y m d

7





姓 Full name 王玉彬
 性 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1972-03-02
 工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码 Identity card No. 410224197203025911



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=446444007090933661622415686344>

会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 文件与原件核对无误复印无效

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.

2018年3月30日

证书编号:
 No. of Certificate 410100090030

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 10 月 /m 20 日 /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=446444007090933661622415686344>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

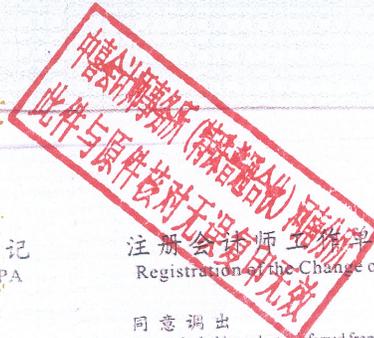


2019年3月30日
年 /y / 月 /m / 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

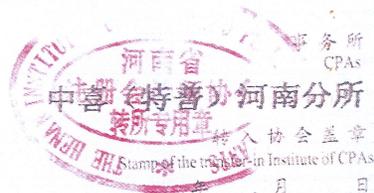
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2018年8月27日
年 /y / 月 /m / 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2018年8月27日
年 /y / 月 /m / 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

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字【2020】第 0030 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对平舆县王栋桥社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合平舆县王栋桥社区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 24,200.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		24,200.00		24,200.00	1,089.00	1,089.00
第二年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第三年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第四年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第五年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第六年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第七年	24,200.00		24,200.00		1,089.00	25,289.00
合计		24,200.00	24,200.00		7,623.00	31,823.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

平舆县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 9.30%、8.90%和 8.90%，近三年平均增速 9.03%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照平舆县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%（即 5.83%）进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设平舆县王栋桥社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，以本次预测增速 5.83%的比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上缴省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 230,404.16 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.83%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 7.24。

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,089.00	1,089.00	
第二年		1,089.00	1,089.00	
第三年		1,089.00	1,089.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		1,089.00	1,089.00	41,495.26
第五年		1,089.00	1,089.00	43,931.31
第六年		1,089.00	1,089.00	46,507.48
第七年	24,200.00	1,089.00	25,289.00	98,470.11
合计	24,200.00	7,623.00	31,823.00	230,404.16
本息覆盖倍数	7.24			

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，本次评价的平舆县王栋桥社区棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供平舆县王栋桥社区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

(此页无正文)

注册会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年九月二十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

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

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

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目对王栋桥、张小庙寨外、张小庙寨里、杨庄、谢庄、吴庄、崔庄、郭庄、宋庄、徐楼、王皮营和增赵庄的 973 户拟征收村民进行安置，新建安置区位于平舆县法桐路西段南侧，阳城大道北段东侧，王栋桥社区内。项目区环境优美，交通便利，地势平坦适合项目的建设。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升城市品位，改善人居环境，平舆县政府决定对平舆县王栋桥社区棚户区改造项目进行综合整治。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为平舆县住房和城乡建设局。平舆县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，具备以平舆县王栋桥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	1412827005982592F	名称	平舆县住房和城乡建设局
类型	机关	负责人	李立
开办资金		颁发日期	2019 年 03 月 08 日
住所	平舆县法桐路西段北侧		

三、项目概况

（一）项目建设概况

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目位于平舆县法桐路西段南侧，阳城大道北段东侧，王栋桥社区内，拆迁区域总占地面积 1,746.95 亩；拆迁户数 973 户；涉及人数 3406 人；拆迁房屋总建筑面积 145,950.00 平方米，其中住宅建筑面积 145,950.00 平方米，征收后形成可用于出让的商住用地面积为 1,669.97 亩。

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目采用货币化安置和新建安置房安置相结合的方式安置，共需安置套数 2529 套，其中货币化安置 1266 套，新建安置房安置 1263 套，本项目新建安置房总面积 145,245.00 m²。新建安置房采用原地安置，位于平舆县法桐路西段南侧，阳城大道北段东侧，王栋桥社区内。总规划用地面积为 51,319.86 m²（约 76.98 亩），总建筑面积 163,997.80 m²，其中地上建筑面积为 158,678.64 m²（住宅建筑面积 145,661.99 m²，商业建筑面积 10,858.67

m²，配套建筑面积 2,157.99 m²），地下建筑面积为 5,319.16 m²。

（二）项目建设期

根据《平舆县王栋桥社区棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目原计划建设期为 36 个月，根据项目实际情况及项目单位确认现阶段进度，本项目于 2018 年 12 月开工，预计于 2023 年 5 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

初步估算，本项目总投资 47,550.21 万元，其中货币化安置费用 23,294.40 万元，安置区工程费用 19,854.99 万元，安置区建设其他费用 691.59 万元，基本预备费 1,315.23 万元，建设期利息 2,394.00 万元。投资估算明细表如下：

项目投资估算明细表

单位：万元

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(万元)	单位	数量	单价(元/m ²)	
一	货币化安置费用				23,294.40	23,294.40	m ²	145,590.00	1,600.00	
二	安置区工程费用	15,300.11	3,584.65	970.24		19,854.99				
1	住宅	14,814.99	2,614.41			17,429.40	m ²	145,245.00	1,200.00	
2	室外基础设施	485.12	970.24	970.24		2,425.59	实物安置面积	145,245.00	167.00	
三	安置区建设其他费用				691.59	691.59				
1	项目建设管理费				298.32	298.32	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	45,719.79	0.65%	
2	工程监理费				100.97	100.97	第一部分工程费用	19,854.99	0.51%	
3	建设项目前期工作咨询费				15.16	15.16	第一部分工程费用	19,854.99	0.08%	
4	工程勘察费				19.85	19.85	第一部分工程费用	19,854.99	0.10%	
5	工程设计费				176.48	176.48	第一部分工程费用	19,854.99	0.89%	
6	环境影响评价费用				8.95	8.95	第一部分工程费用	19,854.99	0.05%	
7	招标代理服务费				25.13	25.13	第一部分工程费用	19,854.99	0.13%	
8	工程造价咨询服务费				27.80	27.80	第一部分工程费用	19,854.99	0.14%	
9	施工图审查费				8.82	8.82	工程设计费		5.00%	
10	节能评估费用				10.11	10.11	第一部分工程费用		0.05%	

序号	项目名称	估算金额 (万元)	主要技术 经济指标	备注	序号	项目名称	估算金额 (万元)	主要技术 经济指标	备注	序号
		建筑工程 费	安装工程 费	设备购 置费			建筑工程费	安装工程 费	设备购置费	
四	基本预备费				四	基本预备费				四
五	项目静态投资				五	项目静态投 资				五
六	建设期利息				六	建设期利息				六

2、资金筹措方式

(1) 项目资金来源

项目总投资 47,550.21 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 24,200.00 万元，项目资本金 23,350.21 万元，由平舆县财政安排，占项目总投资的 49.11%，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）	23,350.21	49.11%
债券资金	24,200.00	50.89%
其它资金	-	-
合计	47,550.21	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 47,550.21 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 24,200.00 万元，剩余资金 23,350.21 万元由县财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				
			2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一	总投资	47,550.21	6,000.00	6,000.00	6,000.00	24,200.00	5,350.21
二	资金筹措	47,550.21	6,000.00	6,000.00	6,000.00	24,200.00	5,350.21
1	发行债券	24,200.00				24,200.00	
2	配套资金	23,350.21	6,000.00	6,000.00	6,000.00		5,350.21

(四) 债券资金使用合规性

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。

四、项目主体及运营模式和项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为平舆县住房和城乡建设局, 平舆县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, 具备以平舆县王栋桥社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

平舆县住房和城乡建设局作为本项目牵头单位并作为项目法人, 负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等, 项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的王栋桥、张小庙寨外、张小庙寨里、杨庄、谢庄、吴庄、崔庄、郭庄、宋庄、徐楼、王皮营和增赵庄共 12 个居民组, 973 户拆迁户。

根据项目总规划, 本项目拆迁完可出让土地面积为 1,669.97 亩, 全部为居住兼容商业用地, 征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算, 出让后可获取土地出让收益 230,404.16 万元, 专项债券存续期本息合计 31,823.00 万元, 土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理, 保障项目资金安全、高效运行, 平舆县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。

(二) 项目收益及现金流入预测编制基础

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目收益及现金流入预测以平舆县王栋桥社区棚户区改造项目为基础, 结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、本

次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制平舆县王栋桥社区棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速 7.29%的 80%比例作为土地价格的增幅。

（三）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。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目征收范围为平舆县法桐路西段南侧，阳城大道北段东侧，王栋桥社区内，拆迁涉及户数 973 户，近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

序号	地块	土地用途	坐落	占地面积 (亩)	成交价格(万 元)	单价(万元 /亩)	平均地 价 (万元/亩)
1	PY-2017-28	商住	阳城大道与规划聚兴 路交叉口东北侧	12.73	1,654.90	130.00	143.34
2	PY-2018-11-3	商住	阳城大道与规划创业 一路交叉口东南侧	50.24	5,024.00	100.00	
3	PY-2018-11-4	商住	规划乐业路与创业一 路交叉口东南侧	41.56	5,070.32	122.00	
4	PY-2019-31-1	商住	车輿大道与德馨路交 叉口东南侧	100.2	15,831.60	158.00	
5	PY-2019-32-2	商住	规划朝阳路与德馨路 交叉口西北侧	66.57	10,518.06	158.00	
6	PY-2019-33-2	商住	规划朝阳路与德馨路 交叉口西南侧	64.99	10,268.42	158.00	
7	PY-2019-31-2	商住	朝阳路与德馨路交叉 口东北侧	99.02	15,645.16	158.00	
8	PY-2019-33-1	商住	规划朝阳路与德馨路 交叉口西南侧	48.88	7,723.04	158.00	
9	PY-2019-32-1	商住	车輿大道与德馨路交 叉口西南侧	63.35	10,009.30	158.00	
10	PY-2017-39	商住	解放街中段南侧	5.61	748.50	133.42	

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 143.34 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率为本次预测增速 5.83%。现预测项目出让区土地价格如下：

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目出让土地价格预测表：

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
平均地价(万元/亩)	143.34	151.70	160.54	169.90	179.81	190.29	201.38

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分比为 20%、20%、20%、40%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 5.83%为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——平舆县王栋桥社区棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
1	土地出让收入	56,744.90	60,054.74	63,554.96	134,521.84	314,876.44
2	上解省财政费用 (土地出让收入*3%)	1,702.35	1,801.64	1,906.65	4,035.66	9,446.30
3	农业土地开发基金 (5.1 元/m ²)	113.56	113.56	113.56	227.12	567.8
4	国有土地收益基金 (土地出让收入*2%)	1,134.90	1,201.09	1,271.10	2,690.44	6,297.53
5	新增建设用地有偿使用费 (10 元/m ²)	222.66	222.66	222.66	445.33	1,113.31
6	保障性安居工程 资金(土地出让收入*3%)	1,702.35	1,801.64	1,906.65	4,035.66	9,446.30
7	土地出让净收益	51,869.08	54,914.15	58,134.34	123,087.63	288,005.20
8	教育基金(土地 出 让 净 收 益 *10%)	5,186.91	5,491.42	5,813.43	12,308.76	28,800.52

序号	项目	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
9	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	5,186.91	5,491.42	5,813.43	12,308.76	28,800.52
10	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	41,495.26	43,931.32	46,507.47	98,470.10	230,404.16

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

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



登记机关



证书序号: 5003296

说明

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



会计师事务所分所 执业证书

名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 牛冰晶
 Sex: 女
 出生日期: 1974-04-20
 工作单位: 北京理工大学会计学院
 身份证号: 110108197404200025
 身份证号码: 110108197404200025
 身份证号码: 110108197404200025



年度检查登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年
This certificate is valid for another year after this renewal

2018年3月30日

证书编号: 41000136010
 注册地: 河南注册会计师协会
 注册日期: 1996年03月24日



2019年3月30日

确山县三里河秀山社区棚户项目秀山新村安置区

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0050 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合确山县改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区拟申请棚改专项债券资金 30,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		15,000.00		15,000.00	675.00	675.00
第二年	15,000.00	15,000.00		30,000.00	1,350.00	1,350.00
第三年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
第四年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
第六年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
第七年	30,000.00		15,000.00	15,000.00	1,350.00	16,350.00
第八年	15,000.00		15,000.00	0.00	675.00	15,675.00
合计		30,000.00	30,000.00		9,450.00	39,450.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

确山县 2018-2020 年全县生产总值(GDP)同比增速分别为 8.1%、6.6%和 3.8%，近三年平均增速 6.17%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 3.5%的增速计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例分比为 5%、5%、10%、20%、20%、40%，以本次预测增速 3.5%计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 51,573.61 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区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 2020 年 8 月~2021 年 8 月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 3.5%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.31。

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		675.00	675.00	
第二年		1,350.00	1,350.00	
第三年		1,350.00	1,350.00	2,269.24
第四年		1,350.00	1,350.00	2,349.38
第五年	-	1,350.00	1,350.00	4,864.51
第六年	-	1,350.00	1,350.00	10,072.13
第七年	15,000.00	1,350.00	16,350.00	10,427.60
第八年	15,000.00	675.00	15,675.00	21,590.75
合计	30,000.00	9,450.00	39,450.00	51,573.61

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.31			

四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区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

二〇二二年元月二十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

住房问题是重要的民生问题，加快保障性住房建设，是党中央、国务院改善民生、促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中强调：加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设，合理支持农产品主产区、重点生态功能区县城建设。健全县城建设投融资机制，更好发挥财政性资金作用，引导金融资本和社会资本加大投入力度。稳步有序推动符合条件的县和镇区常住人口20万以上的特大镇设市。按照区位条件、资源禀赋和发展基础，因地制宜发展小城镇，促进特色小镇规范健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健

全缴存、使用、管理和运行机制。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中。这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，棚户区改造应以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。但是与党中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。意见指出，各地区要加快城镇棚户区改造，积极推进棚改货币化安置，完善配套基础设施。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套农村危房1060

万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2018年3月5日，国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大一次会议作政府工作报告。李克强总理在作政府工作报告时说，启动新的三年棚改攻坚计划，2018年开工580万套。

2018年10月8日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。同时对新开工棚改项目抓紧研究出台金融支持政策，严禁借棚改之名盲目举债和其他违法违规行为。

下一步，要坚持以人民为中心的发展思想，更好体现住房居住属性，一是按照今年政府工作报告确定的新的三年棚改计划，督促各地加快开工进度，加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，保证分配公平，确保按时完成全年棚改任务。二是严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。三是各地要严格评估财政承受能力，科学确定2019年度棚改任务。对棚改建设用地在新增用地计划中予以保障，通过拆旧建新、改扩建、翻建等多种方式，让更多住房困难群众早日住进新居。

李克强强调：“棚户区改造是弥补历史欠账的民生工程，也是推进新型城镇化的重要途径，要积极加以推进，切实改善城镇住房困难家庭的居住条件”。

《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）指出，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。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，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号）指出：①保障土地供应。各省辖市、县（市）政府要将棚户区改造项目用地列入年度土地供应计划，并在年度新增建设用地计划中优先保障棚户区改造用地计划指标，及时组织农用地转用、征收报批，切实做到应保尽保。严格土地供应时序，优先供应棚户区改造项目用地。加强棚户区改造安置小区容积率管理，防止容积率过高。棚户区改造尤其是城中村改造过程中，要按有关规定合理确定征收补偿标准，鼓励实行货币化安置。②加强资金支持。要及时足额下拨中央及省下达的财政补贴资金和基础设施配套资金。各金融机构要积极支持棚户区改造工作，扩大与政府保障性安居工程承接主体的合作，建立信贷资金、各类债券参与棚户区改造工作的长效机制。③落实税费优惠。对棚户区改造项目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，适当减免电力、通讯、市政公用事业入网、增容等经营性收费。财政部门 and 税务部门要落实税收减免政策，降低政府购买服务成本。按照有关规定，对政府购买棚户区改造服务的承接主体、参与棚户区改造的企业给予税费减免。④开通绿色通道。各省辖市、县（市）政府要建立棚户区改造工作联席会议机制，定期协调解决棚户区改造项目推进中的问题；相关部门要建立联动机制，对棚户区改造项目要优化审

批程序，实行联审联批。各级发展改革、财政、国土资源、住房城乡建设（规划）、环保等部门要严格落实限时办结制，压缩审批时限。

本项目区内房屋大多建于上世纪八九十年代，多为砖混结构。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，随着社会经济的不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低矮。所以本项目的实施对确山县广大居民居住条件、居住环境有较大改善。同时，棚户区安置房的建设，对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平具有重要意义。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为确山县产业集聚区投融资有限公司。确山县产业集聚区投融资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的有限责任公司（国有独资），具备以确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区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	91411725692174588G	名称	确山县产业集聚区投融资有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）	负责人	陈思祖
开办资金	壹亿零陆拾陆万圆整	颁发日期	2009年5月26日
住所	确山县特色商业区管委会电子商务产业园		

三、项目概况

（一）项目审批情况

2021年02月07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2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），将确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区列入国家棚改计划。

（二）项目拆迁范围及规模

本项目位于确山县中原大道西侧、S334省道南侧、西环路东侧、美食一条街

北侧合围区域，涉及确山县三里河街道秀山社区的杨庄组、戴庄组、东姜庄组、东张组、李庄组、高庄组。拆迁村庄占地面积 410,662.56 m²（合 616.00 亩），征收房屋总建筑面积 76,950.00 m²，拆迁房屋总建筑面积 76,950.00 m²，其中拆迁住宅总建筑面积 76,950.00 m²；拆迁总户数 285 户，拆迁人数 867 人。

拆迁完成后，本项目拆迁完可出让土地面积为 492.8 亩，全部为居住兼容商业用地。

（三）项目建设概况

本项目采取实物安置的方式安置，拟建设安置住宅 484 套，安置区位于确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区内。确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区东至学府路、西至矿坑西路、南至矿坑南路、北至矿坑北路；安置用地性质：住宅用地。安置区总占地面积 86,265.80 m²（合 129.40 亩），本项目占地面积 29,999.70 m²（合 45 亩），为确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区用地的一部分，总建筑面积 74,520.00 m²，其中：住宅建筑面积 34,680.00 m²、商业建筑面积 17,340.00 m²，层数为 6 层、12 层；配套设施建筑面积 500.00 m²，层数为 1 层；地下建筑面积 22,000.00 m²，层数为 1 层。项目容积率为 1.75。

本项目建设期为 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 45,363.80 万元，其中：工程费用 19,463.12 万元，工程建设其他费用 22,589.98 万元，基本预备费 1,285.70 万元，建设期利息 2,025.00 万元。

项目投资估算明细表

单位：万

元

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）			
一	工程费用											
1	建筑工程											
1.1	住宅	5,202.00	1,734.00			6,936.00	m ²	34,680.00	2000			
1.2	商业	2,991.15	997.05			3,988.20	m ²	17,340.00	2300			
1.3	配套设施	64.00	16.00			80.00	m ²	500.00	1600			物业用房等
1.4	地下建筑	4,048.00	1,012.00			5,060.00	m ²	22,000.00	2300			人防及停车位
	小计	12,305.15	3,759.05			16,064.20		74,520.00				
2	基础设施											
2.1	道路及硬化工程	447.91				447.91	m ²	11,197.70	400			
2.2	绿化工程	314.97				314.97	m ²	10,499.00	300			
2.3	围墙工程	84.00				84.00	m	560.00	1500			
2.4	给水工程		372.60			372.60	m ²	74,520.00	50			
2.5	雨水工程		372.60			372.60	m ²	74,520.00	50			

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)			
2.6	污水工程		372.60					372.60	m ²	74,520.00	50	
2.7	消防工程		223.56					223.56	m ²	74,520.00	30	
2.8	电力工程		223.56					223.56	m ²	74,520.00	30	
2.9	弱电工程		223.56					223.56	m ²	74,520.00	30	
2.1	变配电工程		46.00	414.00				460.00	项	1.00	4600000	
2.11	燃气工程		223.56					223.56	m ²	74,520.00	30	
2.12	充电桩工程		8.00	72.00				80.00	台	80.00	10000	
	小计	846.88	2,066.04	486.00				3,398.92				
	工程费用合计	13,152.03	5,825.09	486.00				19,463.12				
二	工程建设其他费用											
1	棚户区房屋拆迁补偿费用				16,338.90			16,338.90	项	1.00	163389000	
2	安置区土地费用				5,400.00			5,400.00	元/亩	45.00	1200000	出让方式
3	建设单位管理费				253.56			253.56	工程费用	19,463.12	1.30%	
4	建设工程监理费				155.70			155.70	工程费用	19,463.12	0.80%	
5	建设项目前期工作咨询费				19.46			19.46	工程费用	19,463.12	0.10%	
6	节能评估费				5.84			5.84	工程费用	19,463.12	0.03%	
7	工程勘察费				58.39			58.39	工程费用	19,463.12	0.30%	

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)			
8	工程设计费				194.63	194.63	工程费用	19,463.12	1.00%			
9	环境影响评价费				9.73	9.73	工程费用	19,463.12	0.05%			
10	招标代理服务				17.52	17.52	工程费用	19,463.12	0.09%			
11	工程造价咨询服务费				77.85	77.85	工程费用	19,463.12	0.40%			
12	工程保险费				58.39	58.39	工程费用	19,463.12	0.30%			
	工程建设其他费用小计				22,589.98	22,589.98						
三	基本预备费				1,285.70	1,285.70	一+二	25,714.19	5.00%			
四	建设期利息				2,025.00	2,025.00	万元	30,000.00	4.50%			
五	项目总投资				45,363.80	45,363.80	一+二+三+四					

2、资金筹措

(1) 项目资金来源

本项目总投资 45,363.80 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 30,000.00 万元，项目资本金 15,363.80 万元，由确山县财政安排，占项目总投资的 33.87%，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

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	15,363.80	33.87%
2	债券资金	30,000.00	66.13%
3	其他资金	-	-
合计		45,363.80	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 45,363.80 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 30,000.00 万元，财政安排资金 15,363.80 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2022 年度	2023 年度
一	总投资	45,363.80	22,681.90	22,681.90
二	资金筹措	45,363.80	22,681.90	22,681.90
1	发行债券	30,000.00	15,000.00	15,000.00
2	配套资金	15,363.80	7,681.90	7,681.90

(五) 债券资金使用合规性

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。

(六) 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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区收益及现金流入预测以确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区为基础，结合项目的建设期、2020年8月~2021年8月项目周边土地成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区土地出让收益预测表，以本次预测增速3.5%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

6、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为确山县产业集聚区投融资有限公司，确山县产业集聚区投融资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的有限责任公司（国有独资），具备以确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。确山县产业集聚区投融资有限公司作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的确山县三里河街道秀山社区的杨庄组、戴庄组、东姜庄组、东张组、李庄组、高庄组，涉及拆迁居民户数 285 户。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 809.60 亩，全部为居住兼容商业用地，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 51,573.61 万元，专项债券存续期本息合计 39,450.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项目单位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、项目出让区土地价格预测

本项目土地出让价格参考驻马店市地产交易中心网站，确山县 2020 年 8 月~2021 年 8 月本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	地块位置	土地用途	宗地号	竞得人	占地面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	确山县新城 区 韶 奋 路 与 望 山 路 交 叉 口 西 北 侧	住宅用地	QSH-2021-60号	驻马店市鸿基凯地房地产有限公司	81.33	9,957.21	122.42
2	北环南侧，学苑路东侧，中原大道西侧	商住用地	QSH-2021-64号	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	97.37	11,672.77	119.88
3	北环南侧，学苑路东侧，中原大道西侧	商住用地	QSH-2021-62号	河南晟玮置业有限公司	80.51	8,444.34	104.88
4	确山县新城 区 双 拥 大 道 与 会 展 南 路 交 叉 口 西 南 侧	商住用地	QSH-2021-59号	确山县琴韵小镇房地产开发有限公司	130.10	16,294.29	125.25
5	新城 区 亿 达 路、西 环 路 东 南 侧	商住用地	QSH-2020-36号	确山县朗陵街道办事处	71.29	9,040.16	126.80
6	中原大道、韶奋路、求知路、望山路围合区域。	住宅用地	QSH-2020-29-1号	确山县水韵小镇房地产开发有限公司	99.47	11,538.26	116.00
7	滨河路、会展西路、求知路、中原大道、望山路围合区域	住宅用地	QSH-2020-28-2号	确山县琴韵鸿坤置业有限公司	103.00	11,948.30	116.00
8	双拥大道以南，中原大道以西，西环路以东区域	商住用地	QSH-2020-27号	确山县琴韵鸿坤置业有限公司	6.94	770.61	111.07
平均值							117.79

根据确山县土地交易总体情况，结合确山县城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 111.07~126.8 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 117.79 万元/亩，结合本次预测确山县土地价格增长率为 3.5%。现预测项目出让区土地价格如下：

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区出让土地价格预测表：

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价 (万元/亩)	126.18	130.60	135.17	139.90	144.80	149.87

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第三年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为5%、5%、10%、20%、20%、40%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速3.5%为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区

单位：万元

序号	项目	债券存续期						合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
1	预计出让面积(亩)	24.64	24.64	49.28	98.56	98.56	197.12	492.80
2	预计出让单价(万元/亩)	126.18	130.60	135.17	139.90	144.80	149.87	
3	土地出让收入(1*2)	3,109.08	3,217.98	6,661.18	13,788.54	14,271.49	29,542.37	70,590.64
4	上解省财政费用(土地出让收入*3%)	93.27	96.54	199.84	413.66	428.14	886.27	2,117.72
5	农业土地开发基金(25元/平方米的30%)	7.39	7.39	14.78	29.57	29.57	59.14	147.84
6	国有土地收益基金(土地出让收入*2%)	62.18	64.36	133.22	275.77	285.43	590.85	1,411.81
7	新增建设用地有偿使用费(14元/平方米)	16.43	16.43	32.85	65.71	65.71	131.41	328.54
8	保障性安居工程资金(土地出让收入*3%)	93.27	96.54	199.84	413.66	428.14	886.27	2,117.72

9	教育基金 (土地出让 净收益 *10%)	283.65	293.67	608.07	1,259.02	1,303.45	2,698.84	6,446.70
10	农田水利建 设基金(土 地出让净收 益*10%)	283.65	293.67	608.07	1,259.02	1,303.45	2,698.84	6,446.70
11	本项目成本 费用合计 (4+5+6+7+ 8+9+10)	839.84	868.60	1,796.67	3,716.41	3,843.89	7,951.62	19,017.03
12	用于资金平 衡土地相关 收益(3-11)	2,269.24	2,349.38	4,864.51	10,072.13	10,427.60	21,590.75	51,573.61

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下, 预计确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区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 4.50%的情况下, 预测该项目土地挂牌出让以本次预测增速 3.5%比例计算土地价格增长, 实现出让时的现金流净流入情况, 可实现现金流完全覆盖。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397
(1-1)

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

登记机关



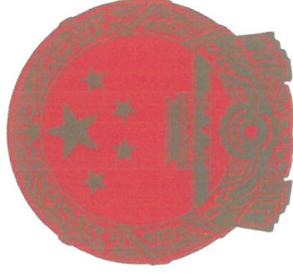
2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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



会计师事务所分所 执业证书

名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

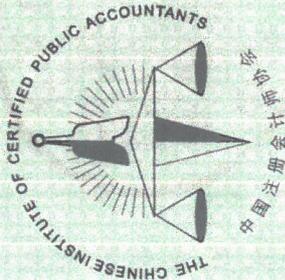


发证机关:

二〇一三年 八月 二十日



中华人民共和国财政部制



姓名 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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 41000130010
 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

2021年6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

姓名: 顾永广
性别: 男
出生日期: 1979-08-16
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 410782197308161590

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.



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpsAccPrint7id=596814388660113425241>

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpsAccPrint7id=596814388660113427164134577649>

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
CPAs
转出协会盖章
Seal of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南省注册会计师协会
CPAs
转入协会盖章
Seal of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 4 月 16 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
4101056421010

2021年6月30日

12 7

吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目

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

吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0399 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对吴房办事处赵庄、王庄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吴房办事处赵庄、王庄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

吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目拟申请专项债券资金 29,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第一年	20,000.00	-	900.00	900.00
第二年	7,000.00	-	1,215.00	1,215.00
第三年	2,000.00	-	1,305.00	1,305.00
第四年	-	-	1,305.00	1,305.00
第五年	-	-	1,305.00	1,305.00
第六年	-	-	1,305.00	1,305.00
第七年	-	20,000.00	1,305.00	21,305.00
第八年		7,000.00	405.00	7,405.00
第九年		2,000.00	90.00	2,090.00
合计	29,000.00	29,000.00	9,135.00	38,135.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网中部地区 2017-2020 年居住用地同比增速分别为 9.28%、7.98%、5.62%、3.11%，近四年平均增速 6.50%，呈下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测，按照 3% 计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设本项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，第四至第九年平均出让，以本次预测增速 3% 比例计算土地价格的增长测算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 55,671.57 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来遂平县出让居住用地成交情况查询，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 3% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.46。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	900.00	900.00	-
第二年	-	1,215.00	1,215.00	-
第三年	-	1,305.00	1,305.00	-
第四年	-	1,305.00	1,305.00	8,600.96
第五年	-	1,305.00	1,305.00	8,861.29
第六年	-	1,305.00	1,305.00	9,129.56
第七年	20,000.00	1,305.00	21,305.00	9,405.77
第八年	7,000.00	405.00	7,405.00	9,690.44
第九年	2,000.00	90.00	2,090.00	9,983.55
合计	29,000.00	9,135.00	38,135.00	55,671.57

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.46			

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，本次评价的吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目，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吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国郑州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年十一月十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

项目拆迁区域住宅现状历史久远，大多建于上世纪七八十年代。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，尤其是上世纪七八十年代，随着社会经济不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低矮、下窨，有的屋内地面比巷道路面竟低半米左右。据调查，棚户区人口主要由文化水平低、劳动技能不高、收入低、生活质量差的人员构成，无户籍、无固定住所、无稳定收入以及流动人员较多。

项目实施后可使遂平县拆迁区域 323 户居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。因此，本项目的建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁范围包括王庄村和赵庄村，其中：王庄村征收范围为北至汝河，西至褚堂路，南至天龙路，东至御景湾，居民 124 户，该区域占地面积约 175 亩，征收各类房屋面积约 70,680 平方米；赵庄村征收范围为北至党庄安置房，西至安宁街，南至党庄公租房，东至富强路，居民 199 户，该区域占地面积约 230 亩，征收各类房屋面积约 113,430 平方米，拆迁总户数 323 户；拆迁住宅总建筑面积 184,110 平方米。两个村庄拆迁区域总占地面积共计 405 亩，拆迁后形成可用于出让商住用地 405 亩。

（二）项目建设概况

本项目安置的规划用地面积 38,000.00 m²（折合约 57.00 亩），总建筑面积 83,350 m²，包括地上建筑面积 67,600 m²，地下建筑面积 15,750 m²。其中，地上建筑包括住宅建筑面积 64,600 m²，配套服务用房 3,000 m²，同时建设室外配套工程。该项目建成后，可提供安置住宅 900 套。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 40,135.70 万元，其中：工程费用 22,750.65 万元，工程建设其他费用 12,259.54 万元（含拆迁补偿费 10,820.50 万元），基本预备费 1,750.51 万元，建设期利息 3,375 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 40,135.70 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 29,000 万元，剩余资金 11,135.70 万元由遂平县财政资金安排。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第一年	第二年	第三年
一	总投资	40,135.70	31,135.70	7,000.00	2,000.00
二	资金筹措	40,135.70	31,135.70	7,000.00	2,000.00
1	发行债券	29,000.00	20,000.00	7,000.00	2,000.00
2	配套资金	11,135.70	11,135.70	-	-

（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。

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

吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目收益及现金流入预测以土地出让收入为基础，结合项目的建设期、2019年以来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制吴房办事处赵庄、王庄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）项目收益及现金流入预测

1、项目现金流入预测

（1）出让价格预测

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）
1	城镇住宅用地	建设路与铜山大道交叉口东北侧	2019-9-27	53.93	14,021.00	260.00
2	城镇住宅用地	蔡州路与玄龄街交叉口东南侧	2021-3-30	40.19	6,632.06	165.00
3	城镇住宅用地	吴房路与玄龄街交叉口东南侧	2020-11-19	38.81	6,209.14	160.00
4	城镇住宅用地	建设路与富强路交叉口西南侧	2019-1-30	43.59	8,718.90	200.00
5	城镇住宅用地	建设路与濮阳大道交叉口东南侧	2019-5-21	60.02	13,804.60	230.01
6	城镇住宅用地	城南和幸路与玄龄街交叉口西北侧	2019-1-30	35.34	5,301.00	150.01
7	城镇住宅用地	西关大道西侧、澜湾一号北侧	2019-10-10	63.29	9,492.97	150.00
平均地价				335.16	64,179.67	191.49

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，通过查询 2019 年以来遂平县土地成交情况平均单价为 191,49 万元，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 160 万元/亩测算，以本次预测增速 3%比例计算土地价格的增长，土地价格如下表：

土地价格 万元/ 亩	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
	160	164.80	169.74	174.83	180.07	185.47	191.03	196.76	202.66

（2）拟出让面积

根据项目规划，本项目拆迁后可用于出让土地面积为 405 亩，全部居住用地。

（3）现金流入预测

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例按照 20%平均出让，以本次预测增速 3%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：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
预计出让面积（亩）	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50
预计出让单价（万元/亩）	174.83	180.07	185.47	191.03	196.76	202.66

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
预计出让面积（亩）	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50
预计出让单价（万元/亩）	174.83	180.07	185.47	191.03	196.76	202.66
土地出让收入（万元）	11,801.03	12,154.73	12,519.23	12,894.53	13,281.30	13,679.55

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的30%计提。

（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）按照标准计提。

（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〔2011〕79号），按照土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助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、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后土地出让净收益的10%计提。

（7）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
上解省财政费用	354.03	364.64	375.58	386.84	398.44	410.39
农业土地开发资金	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75
国有土地收益基金	236.02	243.09	250.38	257.89	265.63	273.59
新增建设用地有偿使用费	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
保障性安居工程资金	354.03	364.64	375.58	386.84	398.44	410.39
教育资金	1,075.12	1,107.66	1,141.19	1,175.72	1,211.30	1,247.94
农田水利建设资金	1,075.12	1,107.66	1,141.19	1,175.72	1,211.30	1,247.94
合计	3,200.07	3,293.44	3,389.67	3,488.76	3,590.86	3,696.00

3、土地出让收益预测

经测算，在债券存续期本项目可实现的预期收益为55,671.57万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	债券存续期					
		第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
1	土地出让收入	11,801.03	12,154.73	12,519.23	12,894.53	13,281.30	13,679.55
2	政策性基金及费用	3,200.07	3,293.44	3,389.67	3,488.76	3,590.86	3,696.00
3	可用于偿还债券本息的土地收益(1-2)	8,600.96	8,861.29	9,129.56	9,405.77	9,690.44	9,983.55

(四) 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 55,671.57 万元，应付债券本金及利息合计 38,135.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397
(1-1)

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

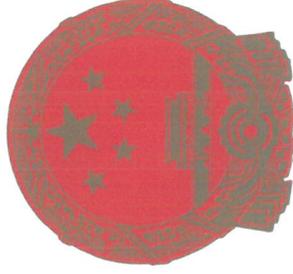
登记机关



证书序号: 5003296

说明

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



会计师事务所分所 执业证书

名称: 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

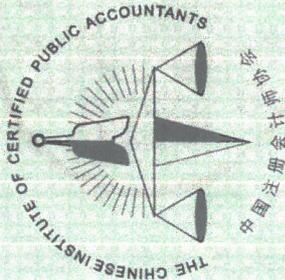


发证机关:

二〇一三年八月二十日



中华人民共和国财政部制



姓名 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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 41000130010
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

2021年6月30日
/y /m /d

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

姓名: 顾永广
性别: 男
出生日期: 1973-08-16
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 410782197308161590

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpsAccPrint?id=59681438866011342241

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpsAccPrint?id=596814388660113427164134577649



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
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

河南省注册会计师协会
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 4 月 16 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
4101056421010

2021年6月30日

12 7