

**商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇专审字[2021]第 1102 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年十一月二日

# 商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇专审字[2021]第 1102 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目的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商丘市睢阳区银河明珠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

商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目拟申请政府专项债券资金 52,000.00 万元，其中：2022 年计划使用 52,000.00 万元，本次申请使用 52,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限十年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	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		52,000.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 2 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 3 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 4 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 6 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 7 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 8 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 9 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 10 年	52,000.00		52,000.00		4.50%	2,340.00	54,340.00

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	利率	应付利 息	应付本息
合计		52,000.00	52,000.00			23,400.00	75,400.00

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目预计在债券存续期第一年开始运营并能够实现现金流入。

根据商丘市睢阳区市政建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；在 10 年期债券存续期运营收入合计为 141,750.00 万元、运营成本合计为 37,674.00 万元，偿债净收益合计为 104,076.00 万元。

### 2、净现金流入

以商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目建成后以土地出让收入为基础，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、上解省财政费用、城镇廉租住房保障资金、农田水利建设资金和教育基金，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
项目净收益	10,407.60	10,407.60	10,407.60	10,407.60	10,407.60

(续上表)

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
项目净收益	10,407.60	10,407.60	10,407.60	10,407.60	10,407.60

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区自有资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目本息覆盖倍数为 1.38。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
104,076.00	75,400.00	28,676.00	1.38

## 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

次评价的商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目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商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南日昇联合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年十一月二日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

城中村改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市城中村改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿城中村改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市城中村、工矿城中村改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

### 二、项目概况

#### （一）项目建设地点

项目建设地点位于商丘市睢阳区光明路以南，银河路以东、迎宾路以北，规划路以西。

#### （二）建设规模及内容

根据北京中金万瑞工程咨询有限公司出具的《商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目可行性研究报告》以及商丘市睢阳区发展和改革委员会《关于商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2019〕77号）：

##### 1.项目主要建设内容包括：

本项目拆迁范围为银河路以东，归德路以西，华升路以南，迎宾路以北。涉及拆迁户数 1,186 户，总拆迁面积为 552.00 亩。其中建安置房面积为 94.43 亩，建安置房后腾出土地中，可出让土地面积为 450.00 亩，土地规划性质为住宅用地。

安置房选址位于光明路以南，银河路以东、迎宾路以北，规划路以西，占地

面积 94.43 亩，总建筑面积 277,925.31 平方米，计划建设安置房 1,685 套。新建安置区总用地面积 84,381.76 平方米；规划用地面积 62,951.13 平方米；新建安置区总建筑面积 277,925.31 平方米，其中地上面积 207,093.33 平方米，包括住宅用房面积 201,274.78 平方米，商业用房面积 3,759.05 平方米，物业管理用房面积 384.64 平方米，社区服务用房面积 280.68 平方米，安防控制室 63.42 平方米，车库出入口 551.43 平方米，地上疏散口 76.51 平方米，非机动车出入口、风井 392.17 平方米，开闭站 310.65 平方米，地下面积 70,831.99 平方米。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

### （三）项目建设期

本项目建设期 3 年。

### （四）投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

本项目总投资为 80,389.84 万元。其中：工程费用 58,587.34 万元，工程建设其他费用 12,091.68 万元，基本预备费 5,654.92 万元，建设期利息 4,056.00 万元。

#### 2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	28,389.84	35.32%
	专项债券资金	-	-
	小计	28,389.84	35.32%
2.债务资金	专项债券资金	52,000.00	64.68%
	银行贷款	-	-
	小计	52,000.00	64.68%
合计		80,389.84	100.00%

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

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 35.32%，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、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

### 3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年	2023年	2023年	金额
1.资本金	自有资金	-	-		-
	财政自有资金	8,389.84	10,000.00	10,000.00	28,389.84
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	8,389.84	10,000.00	10,000.00	28,389.84
2.债务资金	专项债券资金	52,000.00	-	-	52,000.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	52,000.00	-	-	52,000.00
合计		60,389.84	10,000.00	10,000.00	80,389.84
占比		75.12%	12.44%	12.44%	100.00%

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

### 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。

### （五）项目参与主体基本情况

名称	商丘市睢阳区市政建设局
统一社会信用代码	11411403MB1D61472X
住所	应天路西段原未来农业院内
负责人	武洪涛
登记机关	中共商丘市睢阳区委机构编制委员会办公室

## 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



商丘市睢阳区银河明珠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、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

## （二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为商丘市睢阳区市政建设局，商丘市睢阳区市政建设局负责项目的建设及运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付商丘市睢阳区市政建设局。项目运营期内，商丘市睢阳区市政建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

## （三）项目收益及现金流入预测

### 1、项目收入预测

#### （1）数量

根据《商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目可行性研究报告》以及《关于商丘市睢阳区银河明珠安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2019〕77号），可出让土地面积为450.00亩。

#### （2）价格

根据睢阳区近期土地出让情况，本项目土地出让价格按睢阳区土地成交平均价格 315.00 万元/亩计算。

可出让土地的具体信息如下：

序号	拟出让土地（四至）	土地性质	土地面积（亩）	拟出让土地面积（亩）
1	银河路以东，归德路以西，华升路以南，迎宾路以北	住宅用地	457.57	450.00
<b>合计</b>			<b>457.57</b>	<b>450.00</b>

睢阳区近期土地出让情况。详见下表：

成交年份	地块编号	土地位置	土地性质	面积（亩）	成交总价（万元）	成交均价（万元/亩）
2020年	商土网挂2020-26号	睢阳区，东至国有土地、西至华夏路、南至规划河道、北至育红西路	城镇住宅-普通商品住房用地	36.68	15,715.78	428.43
2020年	商土网挂2020-29号	睢阳区，东至民馨路（规划）、西至银河路（规划）、南至华商大道、北至明伦路（规划）	城镇住宅-普通商品住房用地	71.13	26,472.90	372.15
2020年	商土网挂2020-41号	睢阳区，东至商丘市睢阳区司法局和居民区、西至九州路、南至雪苑路、北至北海路	城镇住宅-普通商品住房用地	79.41	29,381.70	369.98
2020年	商土网挂2020-101号	睢阳区，东至神火大道、西至文庙路、南至明伦路、北至张巡路	城镇住宅-普通商品住房用地	178.91	48,687.03	272.13
2020年	商土网挂2020-102号	睢阳区，东至文庙路、西至睢阳区人民检察院和河南邦冠置业有限公司、南至华商大道、北至明伦路	城镇住宅-普通商品住房用地	71.74	19,485.47	271.60
<b>合计</b>				<b>437.87</b>	<b>139,742.88</b>	<b>319.14</b>

依照谨慎性原则，本项目土地出让价格按睢阳区土地成交平均价格 315.00 万元/亩计算，计算期内不考虑增长。

## 2、运营成本预测

土地出让上缴及计提各项专项基金：

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

### （1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号文），按照土地出让总收入的 3.00%提取；

### （2）国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）文和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）文的规定，按照土地出让总收入的 2.00%提取；

### （3）农业土地开发资金

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号文）及《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号），睢阳区属于第十一等，按照出让土地面积的 35.00 元/m<sup>2</sup>\*30.00%提取

### （4）保障性安居工程资金

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）文的规定，按照土地出让总收入的 3.00%提取；

### （5）农田水利建设资金

根据（财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知）（财综〔2011〕48 号）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，按照土地出让总收入扣除上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地

开发资金、保障性安居工程资金后收益的 10.00%提取；

#### （6）教育基金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让总收入扣除上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金后收益的 10.00%提取。

### 3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第一年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 104,076.00 万元。

序号	项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	土地出让收入（万元）	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>	<b>14,175.00</b>
1	可出让面积(亩)	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
2	出让单价（万元/亩）	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00	315.00
二	成本支出	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>	<b>3,767.40</b>
1	上解省财政费用	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25
2	国有土地收益基金	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50	283.50
3	农业土地开发资金	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50	31.50
4	保障性安居工程资金	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25	425.25
5	农田水利建设资金	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95
6	教育资金	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95	1,300.95
三	净收益	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>	<b>10,407.60</b>

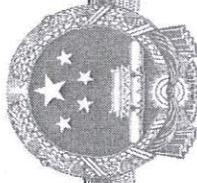
#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 52,000.00 万元，其中：2022 年计划使用 52,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限十年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 2 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 3 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 4 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 5 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 6 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 7 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 8 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 9 年		2,340.00	2,340.00	10,407.60
第 10 年	52,000.00	2,340.00	54,340.00	10,407.60
<b>合计</b>	<b>52,000.00</b>	<b>23,400.00</b>	<b>75,400.00</b>	<b>104,076.00</b>
本息覆盖倍数	1.38			

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 1.38，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码  
914101006921924283

# 营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限 00

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

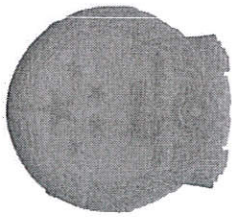
2019 年 12 月 19 日

如发生信息公示异常情形，请于30日内通过河  
南企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

**禁止再次复印**

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）  
 郑州市金水区农业路87号银丰商务港B座  
 1003-1004

首席合伙人：李彦  
 主任会计师：  
 经营场所：

组织形式：普通合伙  
 执业证书编号：41010070  
 批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号  
 批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

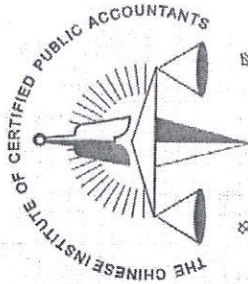
## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制





中国注册会计师协会



王伟东  
男  
1973-01-27  
河南日昇联合会计师事务所  
(普通合伙)  
410321197301274555

姓 Full name  
性 Sex  
出生 Date of birth  
工作 Working unit  
身份 Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复制



2020年3月30日

年 月 日  
/y /m /d

证书编号: 410001140008  
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 12 月 01 日  
Date of Issuance /y /m /d



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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: 11010075003  
No. of Certificate

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

发证日期: 2017年 05月 17日  
Date of Issuance

4101000115367

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

姓名: 栗洲博  
Full name: 栗洲博

性别: 男  
Sex: 男

出生日期: 1985-01-02  
Date of birth: 1985-01-02

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

身份证号: 410185198501028519  
Identity card No. 410185198501028519

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

注册会计师协会  
CPA  
年检专用章

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 to

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

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

7000

7000

禁止再次复印

濮阳市濮阳县棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0025 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

---

# 濮阳市濮阳县棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0025 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对濮阳市濮阳县棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳市濮阳县棚户区改造项目，预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供财政系统了解濮阳市濮阳县棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况之用途。由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

### （一）应付债券本息情况

濮阳市濮阳县棚户区改造项目拟申请使用棚改专项债券资金710,10.00万元，已于2018年使用债券资金80,000.00万元，2019年使用债券资金123,100.00万元，2020使用债券资金42,800.00万元，2021年使用债券资金107,300.00万元，2022计划使用356900万元，已使用98,600.00万元。本次申请30000万元。

假设票面利率为4.50%，期限十年，在债券存续期每半年一次支付利息，到期一次偿还本金并支付最后一次利息。剩余拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		353,900.00		353,900.00	4.50%	15,925.50
第二年	353,900.00	125,100.00		479,000.00	4.50%	21,555.00
第三年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第四年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第五年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第六年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第七年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第八年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第九年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第十年	479,000.00		353,900.00	125,100.00	4.50%	21,555.00
第十一年	125,100.00		125,100.00		4.50%	5,629.50
合计	479,000.00		479,000.00			21,5550.00
本息合计				694,550.00		

2、濮阳市濮阳县棚户区改造项目2018年发行专项债券80,000.00万元，发行期限五年，发行利率3.94%，在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金并付息。债券存续期应

还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		80,000.00		80,000.00	3.94%	3152.00
第二年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第三年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第四年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第五年	80,000.00		80,000.00		3.94%	3152.00
合计	80,000.00		80,000.00			15760.0

3、濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2019 年第一批发行专项债券 86,400.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.33%，在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金并付息。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		86,400.00		86,400.00	3.33%	2,877.12
第二年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第三年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第四年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第五年	86,400.00		86,400.00		3.33%	2,877.12
合计	86,400.00		86,400.00			14,385.60

4、濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2019 年第三批发行专项债券 36,700.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.34%，在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金并付息。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		36,700.00		36,700.00	3.34%	1,225.78
第二年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第三年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第四年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第五年	36,700.00		36,700.00		3.34%	1,225.78
合计	36,700.00		36,700.00			6,128.90

5、本次申请政府债券专项债券资金 28,000.00 万元，为 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省 2020 年二十六期专项债券中 28,000.00 万元资金用途调整，期限为三十年，利率是 3.76%，每半年付息一次，于河南省 2020 年二十六期专项债券到期一次性偿还 28,000.00 万元本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	申请债券 资金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 2 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 3 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 4 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 5 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 6 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 7 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 8 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 9 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 10 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 11 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 12 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 13 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 14 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 15 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 16 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 17 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 18 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 19 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 20 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 21 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 22 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 23 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 24 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 25 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 26 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 27 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 28 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 29 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第 30 年	28,000.00		28,000.00		3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

---

## （二）项目概况

### 1、濮阳市濮阳县棚改项目

#### （1）项目概况

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

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

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

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

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

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



---

总投资为 47,000.00 万元。

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

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

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

## (2) 项目手续情况

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### (3) 棚户区改造后节余建设用地

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

### (4) 棚户区改造后节余房产

安置房建设实际建筑面积，在安置居民之后，无可销售房产建筑面积。

## 2、拟出让土地位置

濮阳市濮阳县本次申请使用债券项目自求平衡拟出让土地位置位于濮阳市濮阳县。

## (三) 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

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

化；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(四) 相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

(2) 可比地块信息

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

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

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的的增长，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5%的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

(3) 预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的出让收入，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地 5,320.20 亩寻

求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第 1 年开始出让，第 10 年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入	上缴省级部分（3%）	计提的各项基金（32%）	土地出让净收益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

(4) 本息覆盖情况

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		16,978.30	16,978.30	38,220.00
第二年		22,607.80	22,607.80	40,131.00
第三年		22,607.80	22,607.80	126,412.65

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

根据我们对濮阳县土地出让情况的测算,认为濮阳市濮阳县棚户区改造项目的专项债券可以为濮阳县棚改项目提供足够的资金支持,保证濮阳县棚改项目的顺利施工。同时,拆迁土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足濮阳市濮阳县棚户区改造项目的专项债券还本付息的要求。

(本页无正文，为《濮阳市濮阳县棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》

签章页)

河南卓越会计师事务所(普通合伙)

二〇二〇年二月二十五日



中国注册会计师:



中国注册会计师:





1052-288



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406HQH8F  
(1-1)

名称 河南卓越会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

执行事务合伙人 张长魁

成立日期 2008年01月03日

合伙期限 长期

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

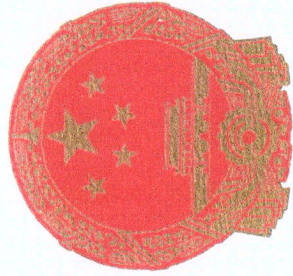


登记机关



2018年01月11日





# 会计师事务所 执业证书

名 称 河南卓越会计师事务所 (普通合伙)  
 首席合伙人 张长魁  
 主任会计师:  
 经营场所: 郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层  
 2705号  
 组织形式 普通合伙  
 执业证书编号 41010043  
 批准执业文号 豫财办会〔2007〕67号  
 批准执业日期 2007年12月27日



发证机关: 河南省财政厅

二〇一八年六月 日

中华人民共和国财政部制

证书序号: 0002295

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。







年度检验登记  
Annual Renewal Registration

CPA

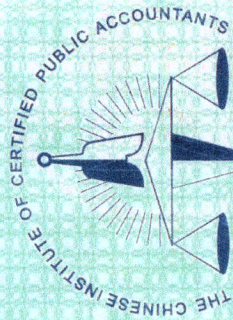
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

证书编号: 411100020023  
No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 08 月 26 日  
Date of Issuance y m d



姓名: 张长魁  
Sex: 男  
出生日期: 1969-03-16  
工作单位: 河南卓越会计师事务所 (普通合伙)  
身份证号码: 410402196903160012  
Identity card No.:

