

**南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0532 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月二十日

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2022]第*号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对南寨（三期）宿驾窑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南寨（三期）宿驾窑村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

本项目计划申请债券资金总额 90,000.00 万元，其中，2022 年已发行 2,200.00 万元，2023 年计划使用 87,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。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：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,200.00		2,200.00	4.50%	99.00	99.00
第 2 年	2,200.00	87,800.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 3 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 4 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 5 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 6 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 7 年	90,000.00		2,200.00	87,800.00	4.50%	4,050.00	6,250.00
第 8 年	50,000.00		87,800.00	-37,800.00	4.50%	3,951.00	91,751.00
小计		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

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目预计在债券存续期第 3 年开始出让土地并能够实现现金流入。

根据洛阳国展资产管理有限公司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 7 年期债券存续期运营收入合计为 222,885.00 万元、运营成本合计为 59,206.68 万元，偿债净收益合计为 163,678.32 万元。

2、净现金流入

以南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障基金、土地出让收益）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金）。

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由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，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造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
163,678.32	118,350.00	45,328.32	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，本次评价的南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（此页无正文，为南寨（三期）宿驾窑村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）

(此页无正文，为南寨（三期）宿驾窑村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)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多。棚户区改造是我国从中央到地方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，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2008 年中央启动保障性安居工程，2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，提出在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。2014 年 7 月 21 日，国务院办公厅发布了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号），要求进一步完善棚户区改造规划，完善安置住房选点布局等工作。2015 年 6 月 25 日，国务院发布《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），要求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。2016 年 7 月 11 日，住房城乡建设部财政部国土资源部联合发布《关于进一步做好棚户区改造有关工作的通知》（建保〔2016〕156 号），要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。

为贯彻落实国家的相关政策，河南省相继出台了《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）、《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）等文件，提出要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。同时指出要多渠道筹措建设资金：创新财政支持方式；加大财政资金用于棚户区改造支出；组建或指定政府投融资公司，组建不以盈利为目的保障性安居工程建设实体等。

2014 年 4 月，洛阳市人民政府出台《关于加快推进棚户区改造工作的若干意

见》洛政〔2014〕5号，提出城市棚户区包括四类：一是房屋建筑密度大，结构简陋，使用年限40年以上的房屋面积超过50%以上；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是城市规划建设用地范围内的行政村（社区）、自然村（村民组）。2020年4月，洛阳市人民政府发布《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11号），提出以改善群众住房条件为出发点和落脚点，坚持走以人为本的新型城镇化道路，规范运作模式，明确工作责任，创新体制机制，强化政策保障，完善基础设施和公共服务设施，切实提升人民群众的幸福感和获得感，加快建设“居者心怡，来者心悅”的现代化美丽宜居洛阳。

2017年9月，省委省政府出台的《关于支持洛阳市加快中原城市群副中心城市建设的若干意见》明确提出：将伊滨经开区（示范区）打造成国内一流的科技新城和生态宜居地。伊滨经开区的发展上升为省级战略，必将成为洛阳加快中原城市群副中心建设、打造带动全省经济发展新的增长极的重要承载地。洛阳市委结合伊滨经开区实际确定近期目标为“创新创业新高地、伊洛山水宜居城、城乡统筹示范区”。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于洛阳市伊滨区，南邻玉林路，北接规划路，东临创新街，西面为市政绿化带及李村大街。

（二）建设规模及内容

根据河南省城乡规划设计研究总院股份有限公司出具的《关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目可行性研究报告》以及伊滨经开区（示范区）发展和科技局出具的《关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕39号）文件：项目主要建设内容为：

项目总建设用地面积67,590.10平方米（约101.4亩），总建筑面积268,460.00平方米，其中地上建筑面积180,460.00平方米，地下建筑面积88,000.00平方米。共提供四种户型共计1,550.00套安置房，按户均3.2人计，可安置4,960人。项目容积率2.67，绿地率36%，共设计机动车停车位2,024个，非机动车停车位2,210个。

（三）项目建设期

本项目建设期 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 117,707.26 万元，其中工程费用 91,038.47 万元，工程建设其他费用 12,949.74 万元，预备费 8,319.06 万元，建设期利息 5,400.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用				
1	住宅	51,764.1	m ²	158,300.00	3,270.00
2	商业建筑	4,609.22	m ²	16,060.00	2,870.00
3	公共服务用房	1,528.05	m ²	6,100.00	2,505.00
4	地下建筑	29,128.0	m ²	88,000.00	3,310.00
5	室外配套及公用工程	1,351.60			
5.1	道路及广场	958.65	m ²	27,390.10	350.00
5.2	室外绿化及景观	291.60	m ²	24,300.00	120.00
5.3	室外配套管网工程	101.34	m ²	27,390.10	37.00
6	设备购置费	2,657.50			
6.1	电梯设备（含安装）	2,000.00	部	80.00	250,000.00
6.2	变配电设备	120.00	套	2.00	600,000.00
6.3	电动汽车充电桩	507.50	套	203.00	25,000.00
6.4	停车管理系统	30.00	项	2.00	150,000.00
	第一部分合计	91,038.47			
二	工程建设其他费用				
1	安置区土地费用	5,070.00			
2	建设单位管理费	1,001.42			
3	建设项目前期工作咨询	273.12			
4	工程勘察费	728.31			
5	工程设计费	2,184.92			
6	工程监理费	1,001.42			
7	环境影响评价费用	91.04			

序号	项目名称	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
8	招标代理服务费	109.25			
9	工程造价咨询服务费	273.12			
10	场地准备及临时设施费	728.31			
11	工程保险费	273.12			
12	城市基础设施配套费	1,215.72			
	第二部分合计	12,949.74			
三	预备费	8,319.06			
四	建设投资	112,307.26			
五	建设期利息	5,400.00			
六	总投资	117,707.26			

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政预算资金	27,707.26	23.54%
	专项债券资金		
	小计	27,707.26	23.54%
2.债务资金	专项债券资金	90,000.00	76.46%
	银行贷款		
	小计	90,000.00	76.46%
合计		117,707.26	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 23.54%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、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、技术用房等各类楼宇馆所，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情况不存在上述情形。

4、项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

（五）项目单位基本情况

洛阳国展资产管理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	洛阳国展资产管理有限公司
成立日期	2016/02/01
注册资本	500 万人民币
统一社会信用代码	91410300MA3X72QM18
注册地址	洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室
法定代表人	白凯
登记机关	洛阳经济技术开发区市场监督管理局
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G 通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（除依法须经批准的项目外

	<p>的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p>
--	--

洛阳国展资产管理有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

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

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为洛阳国展资产管理有限公司。项目运营期内，洛阳国展资产管理有限公司（项目单位）及伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心（项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，洛阳市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，伊滨经开区（示范区）财政金融局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

2、项目收入预测

项目收入主要为土地出让收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目征收范围包括玉泉街以东、康庄路以南、武屯街以西、玉林路以北的南寨村部分拆迁户和孝文大道以东、龙颐路以南、光武大街以西、玄奘路以北的宿驾窑村拆迁户，涉及征地面积合计为 2040 亩，征迁户数 1550 处，征迁总人口 4650 人，征迁房屋建筑面积 303200 平方米。

根据规划，本项目可腾出土地 2040 亩，所有权属于国有土地，土地性质为二类居住用地、商业用地、科研用地等。其中，可供出让土地面积约为 351 亩，土地性质为二类居住用地，计划自债券存续期第三年至第八年每年出让 58.50 亩，合计出让 351 亩用于偿还南寨（三期）、宿驾窑村棚户区改造项目专项债券本金和利息。

②出让价格

参考近三年本地区土地出让情况，本项目居住用地单价拟按 2022 年平均出让土地价格 635.00 万元/亩进行测算，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	宗地编号	宗地位置	成交面积 (平方米)	土地用 地	出让年限	成交金额 (万元)	成交价 (万元/亩)	竞得单位
1	LYTD-2022-12	伊滨区孝文大道与 新源路西南角	62631.228	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	59,281.00	631.01	洛阳城投住房租赁 发展有限公司
2	LYTD-2022-11	伊滨区方楼街与玉 林路东南角	38123.857	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	32,539.00	569.01	洛阳城投住房租赁 发展有限公司
3	LYTD-2022-10	伊滨区孝文大道与 玉林路西南角	40737.908	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	34,770.00	569.00	洛阳城投住房租赁 发展有限公司
4	LYTD-2021-42	伊滨区兰台路与道 湛街西南脚	72993.146	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	80,933.00	739.18	河南保利发展有限 公司
5	LYTD-2021-30	伊滨区伊滨路与科 技大道东北角	72275.925	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	72,276.00	666.67	洛阳云星房地产开 发有限公司
6	LYTD-2021-77	洛龙区龙和西街与 关林路东南角	9074.741	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	12,891.00	947.02	河南华景置业有限 公司
7	LYTD-2021-73	洛龙区通衢路与永 泰街东	45685.554	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	46,330.00	676.07	洛阳诺道投资管理 有限公司
8	LYTD-2021-72	洛龙区通衢路与长 兴街西北角	50500.774	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	51,213.00	676.07	洛阳诺道投资管理 有限公司
9	LYTD-2021-71	老城区金谷园北路 与魏紫路东北角	90427.227	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	89,126.00	657.07	洛阳市增凯房地产 开发有限公司
10	LYTD-2021-45	高新区孙石路与周 山大道西北角	69571.997	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	99,141.00	950.01	洛阳建置房地产开 发有限公司
11	LYTD-2021-44	老城区九都东路以 南、金业路以东	10818.006	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	16,454.00	1,013.99	洛阳万福置业有限 公司

序号	宗地编号	宗地位置	成交面积 (平方米)	土地用 地	出让年限	成交金额 (万元)	成交价 (万元/亩)	竞得单位
12	LYTD-2021-43	西工区瀍涧大道以 北、规划路以东	14563.634	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	16,063.00	735.30	河南昌卓房地产开 发有限公司
13	LYTD-2021-41	西工区瀍涧大道以 南、国花路以东	2687.483	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	2,975.00	737.99	洛阳唐合置业有限 公司
14	LYTD-2021-40	瀍河区启明南路与 下园东路西北角	6903.7	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	7,662.00	739.89	洛阳海诚建设发展 有限公司
15	LYTD-2021-39	西工区瀍涧大道与 冠芳路东南角	60547.23	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	59,034.00	650.00	河南旭昌置业有限 公司
16	LYTD-2021-38	西工区王城大道与 瀍涧大道东北角	42785.427	居住兼 容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车 场、人防用地 50 年	47,112.00	734.08	河南昌卓房地产开 发有限公司

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 2022 年平均出让土地价格 635.00 万元/亩进行测算。

3、运营成本预测

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

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

(3) 农业土地开发资金根据《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）、《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），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（65 元/平方米）的 30%提取；

(4) 廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理办法的通知》（财综〔2007〕64 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

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

(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》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

4、项目现金净流入

根据以上对土地出让收入、土地出让成本预测，假设本项目在债券存续期第3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163,678.32万元。

项目	合计	运营期					
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一、出让收入	222,885.00	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50
收储土地类型及面积（亩）	351.00	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
单价（万元）		635.00	635.00	635.00	635.00	635.00	635.00
土地出让基金及费用	18,287.16	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86
上解省财政费用（万元）	6,686.58	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43
农业土地开发资金（万元）	456.30	76.05	76.05	76.05	76.05	76.05	76.05
国有土地收益基金（万元）	4,457.70	742.95	742.95	742.95	742.95	742.95	742.95
廉租住房保障基金（万元）	6,686.58	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43
土地出让收益（万元）	204,597.84	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64
土地收益提取各类资金（万元）	40,919.52	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92
教育资金（万元）	20,459.76	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96
农田水利建设资金（万元）	20,459.76	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96
二、成本合计（万元）	59,206.68	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78
三、收益(万元)	163,678.32	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72

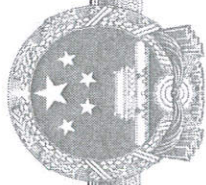
（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 90,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		99.00	99.00	
第 2 年		4,050.00	4,050.00	
第 3 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 4 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 5 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 6 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 7 年	2,200.00	4,050.00	6,250.00	27,279.72
第 8 年	87,800.00	3,951.00	91,751.00	27,279.72
合计	90,000.00	28,350.00	118,350.00	163,678.32
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	河南口星联合会计师事务所 (普通合伙)	成立日期	2009年07月28日
类型	合伙企业	合伙期限	
执行事务合伙人	李彦	主要经营场所	郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004
经营范围	<p>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；基本建设竣工财务决算审计；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（凭许可证核准的期限及范围经营）。（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）</p>		



登记机关

2019年12月19日

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

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

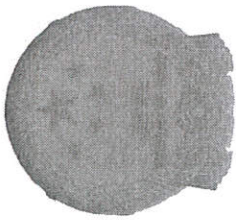
证书序号: 0009995

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



会计师事务所 执业证书

名称: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 李彦

主任会计师:

经营场所:

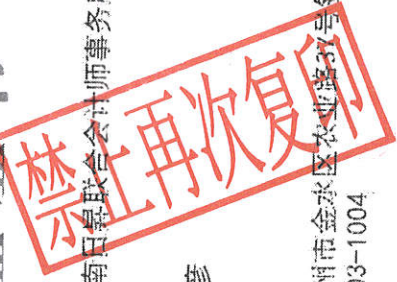
郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1003-1004

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010070

批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期: 2009年06月22日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

5

410001140008

410001140008

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2008 年 12 月 01 日
发证日期:
Date of Issuance

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

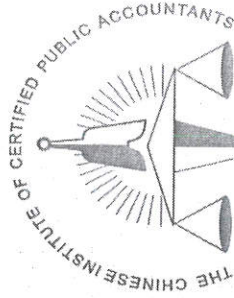
6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7



中国注册会计师协会



王伟东

姓名
Full name

性别
Sex

1973-01-27

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)

410321197301274555

身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

证书编号: 110100750189

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年06月13日

Date of Issuance

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

同意转入
Agree the holder to be transferred to

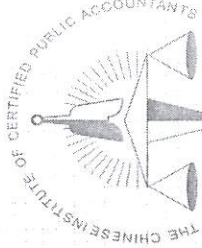


2021年12月21日

同意转入
Agree the holder to be transferred to



年 月 日



姓名 王庆慧

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1987-11-06

Date of birth

工作单位 亚太(集团)会计师事务所

Working unit

(特殊普通合伙) 河南分所

身份证号码

410728198711069846

Identity card No.

**新乡高新区和兴安置区（一期）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091471 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月十八日



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	4
四、应付债券本息情况	9
五、项目收益情况	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营模式分析	10
(三) 项目运营收入分析	10
(四) 项目运营成本分析	13
(五) 净收益分析	15
(六) 现金流量分析	15
(七) 本息覆盖倍数	17
六、总体评价结果	17
七、使用限制	18

新乡高新区和兴安置区（一期）项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 0901471 号

我们接受委托，对新乡高新区和兴安置区（一期）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，了解新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新乡高新区和兴安置区（一期）项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 9 月 18 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡高新区和兴安置区（一期）项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建地点位于南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域。

2.建设规模与内容

根据新乡市规划设计研究院编制的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告》和河南省新乡高新技术产业开发区经济发展局出具的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告项目的批复》（新开经〔2021〕72号）文件：

项目规划用地面积 40,868.71 平方米，总建筑面积 126,182.72 平方米，其中地上建筑面积 86,635.60 平方米、地下建筑面积 39,547.12 平方米。该项目计划建设 671 套安置住房。

（1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框剪结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

（2）室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2025 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资为 72,021.22 万元，其中工程费用 45,184.39 万元，其他费用 20,448.05 万元，预备费用 2,428.78 万元，建设期利息 3,960.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
一	工程费用	126,182.72		44,509.39	675.00		45,184.39	
1	建筑工程	126,182.72		39,764.26			40,439.26	
1.1	地上建筑	86,635.60		25,922.77			25,922.77	
1.1.1	住宅建筑	82,820.18	3,000.00	24,846.05			24,846.05	含简装
1.1.2	多功能服务中心	3,108.32	3,100.00	963.58			963.58	
1.1.3	配套建筑	707.10	1,600.00	113.14			113.14	含开闭所、配电室等
1.2	地下建筑	39,547.12	3,500.00	13,841.49			13,841.49	
1.3	电梯	27.00	250,000.00		675.00		675.00	25万元/台
2	基础设施			4,745.13			4,745.13	
2.1	道路及硬化	10,218.00	260.00	265.67			265.67	
2.2	供水工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.3	排水工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.4	消防工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.5	供电工程	126,182.72	80.00	1,009.46			1,009.46	
2.6	供气工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.7	供热工程	126,182.72	90.00	1,135.64			1,135.64	
2.8	照明工程	126,182.72	10.00	126.18			126.18	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
2.9	绿化及景观工程	12,260.00	300.00	367.80			367.80	
2.1	智能化工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.11	大门及其他			200.00			200.00	(含大门、围墙等)
二	其他费用					20,448.05	20,448.05	
1	土地费用	40,868.71	3,900.00			15,938.80	15,938.80	按每亩260万元计入
2	拆迁安置费用					2,910.18	2,910.18	
2.1	临时安置补助	m ²	242.00	2000元/户, 24个月		1,161.60	1,162.00	
2.2	居民搬迁补助费	m ²	242.00	1000元/户, 按搬迁2次补助		48.40	48.00	
2.3	地上附属物补偿	户	242.00	21,000.00		508.20	508.00	
2.4	提前搬迁奖励费	户	242.00	10,000.00		242.00	242.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	m ²	133,800.00	16元/m ²		214.08	214.00	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m ²	133,800.00	55.00		735.90	736.00	
3	前期工程费用					625.82	625.82	
3.1	三通一平费	126,182.72	10.00			126.18	126.18	按每平方米10元计取
3.2	勘察费					40.00	40.00	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126,182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86,635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费取费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
1	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率 5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	(1+2+3)
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	23,021.22	31.96%
2	专项债券资金	49,000.00	68.04%
合计		72,021.22	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政投入	20,000.00	2,000.00	1,021.22	23,021.22
债券投入	13,000.00	13,000.00	23,000.00	49,000.00
合计	33,000.00	15,000.00	24,021.22	72,021.22
投资比例	45.82%	20.83%	33.35%	100.00%

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，第 1 年申请 13,000.00 万元，第 2 年申请 13,000.00 万元，第 3 年申请 23,000.00 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。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加 本金	本期减少 本金	期末	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		13,000.00		13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 2 年	13,000.00	13,000.00		26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
第 3 年	26,000.00	23,000.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 7 年	49,000.00		13,000.00	36,000.00	4.00%	1,440.00	14,440.00
第 8 年	36,000.00		13,000.00	23,000.00	4.00%	520.00	13,520.00
第 9 年	23,000.00		23,000.00	-	4.00%	920.00	23,920.00
合计		49,000.00	49,000.00			12,280.00	61,280.00

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。

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；
- 7.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新安居建设开发有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设运营。

项目债券资金到位后，新乡高新安居建设开发有限公司根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新安居建设开发有限公司，再由新乡高新安居建设开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

本项目为白马村部分区域、普堤村全部等拆迁安置，拆迁区域共整合可用土地约 547 亩，其中可出让土地 410 亩。

2. 出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	面积（亩）	用途	土地出让金	单价
1	4107002022B00015	创业大道和新北一路西南角	130.98	住宅用地	28,814.94	220.00
2	4107002019B01992	牧二街以东、规划二路以北、牧一街以西	92.43	住宅用地	34,199.72	370.00
3	4107002021B02187	振中街以西、规划路以南、海河路以北	37.74	住宅用地	8,830.11	234.00
4	4107002020B02988	中原东路以南、新七街以东	28.69	住宅用地	10,614.28	370.00
5	4107002021B00536	北环绿化带以南、师大北路以北、学院街以东	95.14	住宅用地	26,925.62	283.00
6	4107002019B01988	东卓路以北、东强路以南、新东大道以东、新雅南街以西	118.51	住宅用地	30,813.27	260.00
平均价格						289.50

结合以上信息,本项目居住用地单价拟按 289.50 万元/亩进行测算。

3.增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态,在项目运营期内,土地价格不再增长。

考虑以上信息,假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-6 年出让:第 4-5 年分别每年出让用地面积的 30%,第 6 年出让土地的 40%。则项目土地出让现金流入情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
面积/亩	123.00	123.00	164.00	410.00
单价(万元/亩)	289.50	289.50	289.50	-
土地出让收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00

(四)项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准,土地出让项目现金流出如下:

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中:上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44 号)规定,按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49 号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让

类型	征收标准
	平均纯收益等别划分，新乡市标准为 59 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），新乡市 48 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
1.土地出让基金及费用	万元	13,665.32	4,099.60	4,099.60	5,466.12
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
农业土地开发资金	59元/平方米*30%	483.80	145.14	145.14	193.52
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
新增建设用地土地有偿使用费	48元/平方米	1,312.00	393.60	393.60	524.80
2.土地收益提取各类资金	万元	21,005.94	6,301.78	6,301.78	8,402.38
教育资金	土地出让收益的10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
3.成本合计	万元	34,671.26	10,401.38	10,401.38	13,868.50

(五) 净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第4年	第5年	第6年	
项目收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00
项目成本	10,401.38	10,401.38	13,868.50	34,671.26
项目收益	25,207.12	25,207.12	33,609.50	84,023.74

(六) 现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	118,695.00		35,608.50	35,608.50	47,478.00			
经营活动支出（含税费）	34,671.26		10,401.38	10,401.38	13,868.50			
经营活动产生的现金净额	84,023.74		25,207.12	25,207.12	33,609.50			
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	72,021.22	72,021.22						
投资活动产生的现金净额	-72,021.22	-72,021.22						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	23,021.22	23,021.22						
债券资金	49,000.00	49,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	49,000.00					13,000.00	13,000.00	23,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	8,760.00		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,440.00	520.00	920.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	14,261.22	72,021.22	-1,960.00	-1,960.00	-1,960.00	-14,440.00	-13,520.00	-23,920.00
四、净现金流量	26,263.74		23,247.12	23,247.12	31,649.50	-14,440.00	-13,520.00	-23,920.00
五、累计现金流量	26,263.74		23,247.12	46,494.24	78,143.74	63,703.74	50,183.74	26,263.74

（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 84,023.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.37 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		520.00	520.00	
第 2 年		1,040.00	1,040.00	
第 3 年		1,960.00	1,960.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 5 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 6 年		1,960.00	1,960.00	33,609.50
第 7 年	13,000.00	1,440.00	14,440.00	
第 8 年	13,000.00	520.00	13,520.00	
第 9 年	23,000.00	920.00	23,920.00	
合计	49,000.00	12,280.00	61,280.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.37			

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

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 84,023.74 万元，应付债券本金及利息合计 61,280.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.37 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

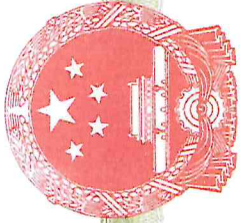
(本页无正文，为新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年九月十八日



营业执照

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。

(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；验资；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

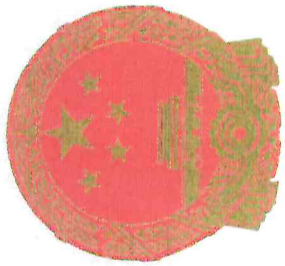
2019年08月15日

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

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。

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 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.



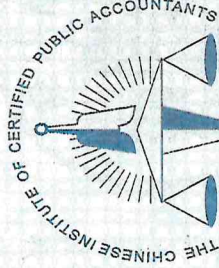
年 月 日

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.



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 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 41032919851123408X

Identity card No.



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: 370100010171
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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



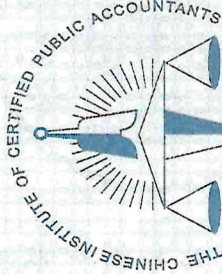
年月日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



中国注册会计师

李睿阳

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.



男

1987-03-08

德信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效

**卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2021）第 090412 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十一月十二日



目 录

一、简称与定义.....	2
二、方法与限制.....	2
三、项目概况.....	3
(一) 项目情况.....	3
(二) 项目建设周期.....	4
(三) 投资估算与资金筹措方式.....	5
四、应付债券本息情况.....	7
五、项目收益情况.....	7
(一) 基本假设条件及依据.....	7
(二) 项目运营收入分析.....	8
(三) 项目运营成本分析.....	10
(四) 净收益分析.....	11
(五) 现金流量分析.....	14
(六) 本息覆盖倍数.....	16
六、总体评价结果.....	16
七、敏感性分析.....	17
八、使用限制.....	17

卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090412 号

我们接受委托，对卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解黄卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。卫辉市宏策置业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。我们的责任是根据卫辉市宏策置业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卫辉市城郊乡南张庄社区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 11 月 12 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从卫辉市宏策置业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”	指卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目为城中村改造项目，项目主要改造卫辉市城乡结合部的南张庄社区，拆迁范围为人民路以东，太公路以南，和平路以北，击磬路以西。

本项目采用异地安置的方式，安置地点在卫辉市振中路与和平路交叉口 200 米处。

2.建设规模与内容

根据《卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目可行性研究报告》以及卫辉市发展和改革委员会《关于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2021〕207号）文件：本项目主要建设内容包括：项目安置区总规划用地面积 75,810 m²（约合 113.71 亩），总建筑面积 152,406 m²，其中地上建筑面积 123,606 m²，

地下建筑面积 28,800 m²。地上主要为住宅建筑面积 1089,00 m²，配套设施建筑面积 3,850 m²，配套商业建筑面积 10,856 m²。地下建筑 28,800 m²（地下停车及人防 15,594 m²，地下停车及设备用房 13,206 m²）。共建设住宅 845 套。同时，项目区将配套建设绿地面积 26,534 m²，道路硬化 33,682 m²以及给排水、供电、天然气等基础设施；设置机动车停车位 845 个，其中地上停车位 125 个，地下停车位 720 个。项目总体分三期建设，本项目为一期建设内容。

项目一期安置区规划用地面积 25,370.42 m²（合 38.06 亩），总建筑面积为 85,695.86 m²，其中地上建筑面积 63,178.28 m²，地下建筑面积 22,516.58 m²。地上主要为住宅建筑面积 57,517.74 m²，6 栋，均为 17 层。配套公共设施建筑面积 600 m²，其中社区服务中心建筑面积 310 m²，物业管理用房建筑面积 235 m²，门卫建筑面积 20 m²，公厕建筑面积 35 m²。配套商业建筑面积 5,061.54 m²。

地下建筑 22,516.58 m²，主要设置人防、地下停车及设备用房等。共建设住宅 452 套。同时，项目区将配套建设绿地面积 7,654.26 m²，道路硬化 12,805.91 m²以及给排水、供电、天然气等基础设施。

设置机动车停车位 510 个，其中地上停车位 20 个，地下停车位 490 个，非机动车停车 1,360 个。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期为 36 个月。开工日期为 2021 年 6 月，完工日期预计为 2024 年 6 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

项目总投资 37,466.63 万元，安置房建设费用 33,879.23 万元，其中工程费用 30,819.09 万元，建设单位管理费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费等第二部分其他费用 2,073.37 万元，基本预备费 986.77 万元。拆迁补偿费 3,587.40 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	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)
一	第一部分工程费用	22,575.02	7,512.07	732.00		30,819.09
1	主体建设费用	22,008.07	5,502.02			27,510.08
1.1	住宅	13,804.26	3,451.06			17,255.32
1.2	配套及商业建筑	1,358.77	339.69			1,698.46
1.3	地下建筑	6,845.04	1,711.26			8,556.30
2	设备购置			732.00		732.00
2.1	电梯			720.00		720.00
2.2	变配电设备			12.00		12.00
3	辅助工程	566.95	2,010.05			2,577.00
3.1	道路及硬化	384.18				384.18
3.2	绿化	137.78				137.78
3.3	大门及围墙	45.00				45.00
3.4	基础设施		2,010.05			2,010.05
3.4.1	给水工程		257.09			257.09
3.4.2	排水工程		342.78			342.78
3.4.3	电力工程		814.11			814.11
3.4.4	燃气工程		299.94			299.94
3.4.5	消防工程		214.24			214.24

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)
3.4.6	燃气工程		81.89			81.89
二	第二部分其他费用				2,073.37	2,073.37
1	建设单位管理费				278.55	278.55
2	工程监理费				466.01	466.01
3	前期工作咨询费				15.00	15.00
4	工程勘察费				246.55	246.55
5	工程设计费				756.77	756.77
6	环境影响咨询服务费				10.00	10.00
7	施工图审查费				37.84	37.84
8	招标代理服务费				62.32	62.32
9	场地准备及临时设施费				30.82	30.82
10	全过程工程造价咨询费				169.50	169.50
	第一、二部分费用合计	22,575.02	7,512.07	732.00	2,073.37	32,892.46
三	基本预备费				986.77	986.77
四	拆迁补偿费				3,587.40	3,587.40
五	总投资	22,575.02	7,512.07	732.00	6,647.54	37,466.63

注：项目建设期利息、拆迁补偿费由财政承担；本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资约为 37,466.63 万元，项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措：该项目拟申请债券资金 28,000.00 万元，2022 年申请债券资金 20,000.00 万元，2023 年申请债券资金 4,000.00 万元，2024 年申请债券资金 4,000.00 万元。财政安排资金 9,466.63 万元。项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021年 6-12月	2022年度	2023年度	2024年 1-6月	合计
1	财政资金投入	2,000.00	3,000.00	3,000.00	1,466.63	9,466.63
2	专项债券资金		20,000.00	4,000.00	4,000.00	28,000.00
	合计	2,000.00	23,000.00	7,000.00	5,466.63	37,466.63

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 28,000.00 万元。2022 年申请 20,000.00 万元，2023 年申请 4,000.00 万元，2024 年申请 4,000.00 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。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本 付息合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 2 年	20,000.00	4,000.00		24,000.00	4.00%	960.00	960.00
第 3 年	24,000.00	4,000.00		28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
第 4 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
第 5 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
第 6 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
第 7 年	28,000.00		20,000.00	8,000.00	4.00%	1,120.00	21,120.00
第 8 年	8,000.00		4,000.00	4,000.00	4.00%	320.00	4,320.00
第 9 年	4,000.00		4,000.00	0.00	4.00%	160.00	4,160.00
合计		28,000.00	28,000.00			7,840.00	35,840.00

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

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观

调控政策无重大变化；

- 2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利

影响；

7.根据国家年度统计公报，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为2.50%。考虑物价上涨因素，出让土地项目的收入价格增长标准按照2.50%的平均增长率逐年递增。

- 8.可行性研究报告。

（二）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

项目拆迁区域占地面积280亩，土地性质全部为住宅用地。



2. 出让价格

参考卫辉市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	宗地出让时间	宗地位置	土地用途	宗地面积(亩)	总价款(万元)	单价(万元/亩)
1	2021-10-3	4107812021B00131	胜利路与振中路西北角	挂牌	11,657.00	270.95
2	2021-4-1	4107812021B00027	卫辉市比干大道中段路西	挂牌	7,040.00	303.16
3	2021-4-18	4107812021B00010	卫辉市比干大道东侧	挂牌	14,579.00	150.06
4	2021-3-8	4107812020B00260	卫辉市和平路东段路南	挂牌	5,709.00	149.87
平均单价(万元/亩)					218.51	

出让土地位于人民路以东，太公路以南，和平路以北，击磬路以西，靠近卫辉市人民政府、卫辉市检察院、卫辉市人民医院，结合以上信息，本项目居住用地单价第一年按 200 万元/亩进行测算。

3. 增长率

根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格

上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，出让土地项目的价格增长标准按照 2.50% 的平均增长率逐年递增。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-9 年出让。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	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
面积/（亩）	46.67	46.67	46.67	46.67	46.67	46.67	280.00
单价（万元/亩）	215.38	220.76	226.28	231.94	237.74	243.68	1,990.91
出让收入（万元）	10,051.07	10,302.13	10,559.73	10,823.87	11,094.53	11,371.73	64,203.06

（三）项目运营成本分析

1. 土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，卫辉市标准为 30 元/平方米。

类型	征收标准
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
上缴省财政费用	301.53	309.06	316.79	324.72	332.84	341.15	1,926.09
农业土地开发资金	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	168.00
国有土地收益基金	201.02	206.04	211.19	216.48	221.89	227.43	1,284.05
保障性安居工程资金	301.53	309.06	316.79	324.72	332.84	341.15	1,926.09
土地开发费用	201.02	206.04	211.19	216.48	221.89	227.43	1,284.05
教育资金	901.80	924.39	947.58	971.35	995.71	1,020.66	5,761.49
农田水利建设资金	901.80	924.39	947.58	971.35	995.71	1,020.66	5,761.49
合计	7,214.37	7,395.15	7,580.61	7,770.77	7,965.65	8,165.25	46,091.80

(四) 净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 44,398.64 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
收储土地类型及面积 (亩)	住宅	46.67	46.67	46.67	46.67
单价	住宅	215.38	220.76	226.28	231.94
一、出让收入		10,051.07	10,302.13	10,559.73	10,823.87
土地出让基金及费用	万元	1,033.10	1,058.20	1,083.96	1,110.40
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	301.53	309.06	316.79	324.72
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	28.00	28.00	28.00	28.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	201.02	206.04	211.19	216.48
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	301.53	309.06	316.79	324.72
土地开发费用	土地出让收入的 2%	201.02	206.04	211.19	216.48
土地出让收益 (1-2)	万元	9,017.97	9,243.93	9,475.77	9,713.47
土地收益提取各类资金	万元	1,803.60	1,848.78	1,895.16	1,942.70
教育资金	土地出让收益的 10%	901.80	924.39	947.58	971.35
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	901.80	924.39	947.58	971.35
二、成本合计		2,836.70	2,906.98	2,979.12	3,053.10
三、收益	万元	7,214.37	7,395.15	7,580.61	7,770.77

(续表)

项目	单位/取费标准	第 8 年	第 9 年	合计
收储土地类型及面积 (亩)	住宅	46.67	46.67	280.00
单价	住宅	237.74	243.68	1,990.91

项目	单位/取费标准	第 8 年	第 9 年	合计
一、出让收入		11,094.53	11,371.73	64,203.06
土地出让基金及费用	万元	1,137.46	1,165.16	6,588.28
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	332.84	341.15	1,926.09
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	28.00	28.00	168.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	221.89	227.43	1,284.05
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	332.84	341.15	1,926.09
土地开发费用	土地出让收入的 2%	221.89	227.43	1,284.05
土地出让收益（1-2）	万元	9,957.07	10,206.57	57,614.78
土地收益提取各类资金	万元	1,991.42	2,041.32	11,522.98
教育资金	土地出让收益的 10%	995.71	1,020.66	5,761.49
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	995.71	1,020.66	5,761.49
二、成本合计		3,128.88	3,206.48	18,111.26
三、收益	万元	7,965.65	8,165.25	46,091.80

（五）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	64,203.06				10,051.07	10,302.13	10,559.73	10,823.87	11,094.53	11,371.73
经营活动支出 (含税费)	18,111.26				2,836.70	2,906.98	2,979.12	3,053.10	3,128.88	3,206.48
经营活动产生的 现金净额	46,091.80			-	7,214.37	7,395.15	7,580.61	7,770.77	7,965.65	8,165.25
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	37,466.63	13,000.00	13,000.00	11,466.63						
投资活动产生的 现金净额	-37,466.63	-13,000.00	-13,000.00	-11,466.63						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	9,466.63	3,000.00	3,000.00	3,466.63						
债券资金	28,000.00	10,000.00	10,000.00	8,000.00						
银行借款	-									

偿还债券本金	28,000.00							10,000.00	10,000.00	8,000.00
偿还银行借款本金	-									
支付债券利息	5,520.00				1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	720.00	320.00
支付银行借款利息	-									
融资活动产生的 现金净额	3,946.63	13,000.00	13,000.00	11,466.63	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00	-11,120.00	-10,720.00	-8,320.00
四、净现金流量	12,571.80	-	-	-	6,094.37	6,275.15	6,460.61	-3,349.23	-2,754.35	-154.75
五、累计现金流量	12,571.80	-	-	-	6,094.37	12,369.52	18,830.13	15,480.90	12,726.55	12,571.80

（六）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 46,091.80 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		800.00	800.00	
第 2 年		960.00	960.00	
第 3 年		1,120.00	1,120.00	
第 4 年		1,120.00	1,120.00	7,214.37
第 5 年		1,120.00	1,120.00	7395.15
第 6 年		1,120.00	1,120.00	7,580.61
第 7 年	20,000.00	1,120.00	21,120.00	7,770.77
第 8 年	4,000.00	320.00	4,320.00	7,965.65
第 9 年	4,000.00	160.00	4,160.00	8,165.25
合计	28,000.00	7,840.00	35,840.00	46,091.80
本息覆盖倍数	1.29			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

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

七、敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%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	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
债券本息合计	35,840.00	35,840.00	35,840.00	36,232.00
项目收益	46,091.80	42,881.65	45,186.24	46,091.80
覆盖倍数	1.29	1.20	1.26	1.27

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。

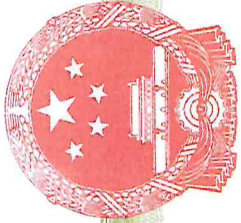
(本页无正文，为卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二一年十一月十二日



营业执照

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。

(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；验资；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

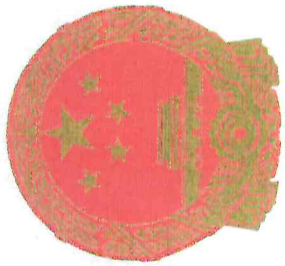
2019年08月15日

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

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。

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:



二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

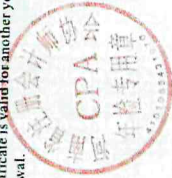
执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

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: 110001629949

No. of Certificate

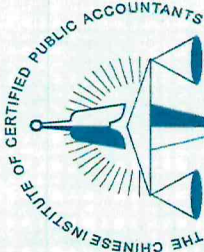
批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月25日



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日



姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 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 41032919851123408x

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.



370100010171

证书编号:
No. of Certificate

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

2019

07

03

日

发证日期:
Date of Issuance

2020年3月30日

年

月

日

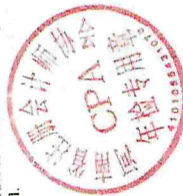
4



中国注册会计师

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

此证与原件一致
再次复印无效

年 月 日

日



姓名 李春阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.

7

**台前县 2020 年城中村改造安置区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091139 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年八月十八日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	6
五、经营现金流分析	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营模式	10
(三) 项目运营收入分析	10
(四) 项目运营成本分析	14
(五) 净收益分析	17
(六) 现金流量分析	19
(七) 本息覆盖倍数	21
六、总体评价结果	21
七、使用限制	22

台前县 2020 年城中村改造安置区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091139 号

我们接受委托，对台前县 2020 年城中村改造安置区项目（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，了解台前县 2020 年城中村改造安置区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。台前县住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据台前县住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对台前县 2020 年城中村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作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 8 月 18 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台前县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指台前县 2020 年城中村改造安置区项目

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作解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目拟建西官路项目位于凤翔大道以南，平安路以东，凤梧路以北，民生路以西。南孟二期项目位于台前县 101 省道以南，金水路以西。

2.项目参与主体

台前县住房和城乡建设局为本项目主管部门，台前县住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
住所	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
负责人	张传和
登记机关	台前县机构编制委员会办公室

台前县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告》、台前县发展和改革委员会《关于台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批〔2019〕13 号）及台前县发展和改革委员会《关于调整台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批〔2021〕164 号），根据项目地块概况及安置户需求，确定项目建设规模为：

该项目涉及孙口镇南孟村（二期）、西官路两个城中村改造，总

拆迁户数 753 户，拆迁人数 2,669 人，拆迁房屋总建筑面积 132,180 m²，安置区总占地面积 203.44 亩，总建筑面积 359,694.97 m²，安置套数 2,001 套。其中南孟村（二期）改造项目拆迁户数 225 户，拆迁人数 819 人，拆迁房屋总建筑面积 37,180 m²，安置区占地面积 115.24 亩，建筑面积 187,977.69 m²，安置套数 1,147 套；西官路改造项目拆迁户数 528 户，拆迁人数 1,850 人，拆迁房屋总建筑面积 95,000 m²，安置区占地面积 88.2 亩，建筑面积 171,717.28 m²，安置套数 854 套，同步建设安置区内其他配套设施。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 43 个月，实际开工日期 2020 年 4 月，预计 2023 年 10 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目建设总投资 147,338.72 万元，其中工程直接费用为 120,679.83 万元，工程建设其他费 15,123.39 万元，基本预备费 6,790.16 万元，建设期利息 4,745.34 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	估算金额			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程建设费	117,959.83	2,720.00		120,679.83
(一)	建安工程费	117,959.83			117,959.83
1	地上建筑工程	76,507.85			76,507.85
1.1	住宅工程	66,192.59			66,192.59
1.2	商业及配套工程	9,782.82			9,782.82
1.3	地下车库出入口/风井	121.48			121.48
1.4	变配电室	290.96			290.96
1.5	大门	120.00			120.00

序号	工程费用名称	估算金额			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计
2	地下建筑工程	34,347.98			34,347.98
2.1	地下住宅建设工程	11,386.30			11,386.30
2.2	地下车库建设工程	22,961.67			22,961.67
3	配套	7,104.00			7,104.00
3.1	室外道路工程	1,408.00			1,408.00
3.2	景观绿化工程	896.00			896.00
3.3	室外送配电工程	1,600.00			1,600.00
3.4	室外雨污水工程	1,280.00			1,280.00
3.5	室外供暖工程	1,920.00			1,920.00
(二)	设备购置费		2,720.00		2,720.00
1	电梯		2,720.00		2,720.00
二	工程建设其他费			15,123.39	15,123.39
1	前期工作费			20.00	20.00
2	建设单位管理费			1,206.80	1,206.80
3	工程设计费			1,810.20	1,810.20
4	工程监理费			1,206.80	1,206.80
5	工程造价咨询费			720.99	720.99
6	土地费用			3,422.70	3,422.70
7	拆迁补偿费			6,735.91	6,735.91
三	第一二项费用之和	117,959.83	2,720.00	15,123.39	135,803.22
四	预备费			6,790.16	6,790.16
五	建设期利息			4,745.34	4,745.34
六	合计				147,338.72

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

类型	金额	占比
专项债券资金	76,000.00	51.58%

类型	金额	占比
财政预算资金	71,338.72	48.42%
总投资	147,338.72	100.00%

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

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

项目	已投入	2023 年	合计
专项债券资金	46,000.00	30,000.00	76,000.00
财政预算资金	32,368.00	38,970.72	71,338.72
合计	78,368.00	68,970.72	147,338.72
投资比例	53.19%	46.81%	100.00%

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 76,000.00 万元。其中：2020 年已使用 26,500.00 万元，2021 年已使用 8,100.00 万元，2022 年已使用 11,400.00 万元，2023 年计划申请使用 30,000.00 万元，假设债券票

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。债券期限及使用计划具体如下：

本项目 2020 年 9 月在“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2020 年		26,500.00		26,500.00	3.34%		
2021 年	26,500.00			26,500.00	3.34%	885.10	885.10
2022 年	26,500.00			26,500.00	3.34%	885.10	885.10
2023 年	26,500.00			26,500.00	3.34%	885.10	885.10
2024 年	26,500.00			26,500.00	3.34%	885.10	885.10
2025 年	26,500.00		26,500.00		3.34%	885.10	27,385.10
合计		26,500.00	26,500.00			4,425.50	30,925.50

本项目 2021 年 7 月在“2021 年河南省专项债券三十二期（棚改专项债）”中已发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2021 年		3,700.00		3,700.00	3.20%		
2022 年	3,700.00			3,700.00	3.20%	118.40	118.40
2023 年	3,700.00			3,700.00	3.20%	118.40	118.40
2024 年	3,700.00			3,700.00	3.20%	118.40	118.40
2025 年	3,700.00			3,700.00	3.20%	118.40	118.40
2026 年	3,700.00		3,700.00		3.20%	118.40	3,818.40
合计		3,700.00	3,700.00			592.00	4,292.00

本项目 2021 年 8 月在“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2021 年		4,400.00		4,400.00	2.97%		
2022 年	4,400.00			4,400.00	2.97%	130.68	130.68

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2023年	4,400.00			4,400.00	2.97%	130.68	130.68
2024年	4,400.00			4,400.00	2.97%	130.68	130.68
2025年	4,400.00			4,400.00	2.97%	130.68	130.68
2026年	4,400.00		4,400.00		2.97%	130.68	4,530.68
合计		4,400.00	4,400.00			653.40	5,053.40

本项目2022年1月在“2022年河南省专项债券七期(棚改专项债)”中已发行债券还本付息如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2022年		3,000.00		3,000.00	2.78%		
2023年	3,000.00			3,000.00	2.78%	83.40	83.40
2024年	3,000.00			3,000.00	2.78%	83.40	83.40
2025年	3,000.00			3,000.00	2.78%	83.40	83.40
2026年	3,000.00			3,000.00	2.78%	83.40	83.40
2027年	3,000.00		3,000.00		2.78%	83.40	3,083.40
合计		3,000.00				417.00	3,417.00

本项目2022年3月“2022年河南省专项债券十六期(棚改专项债)”中已发行债券还本付息如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2022年		8,400.00		8,400.00	2.72%		
2023年	8,400.00			8,400.00	2.72%	228.48	228.48
2024年	8,400.00			8,400.00	2.72%	228.48	228.48
2025年	8,400.00			8,400.00	2.72%	228.48	228.48
2026年	8,400.00			8,400.00	2.72%	228.48	228.48
2027年	8,400.00		8,400.00		2.72%	228.48	8,628.48
合计		8,400.00				1,142.40	9,542.40

根据债券期限及使用计划,本次发行债券还本付息如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2023年		30,000.00		30,000.00	4.00%		

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2024年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2025年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2026年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2027年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2028年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2029年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2030年	30,000.00		30,000.00		4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00				8,400.00	38,400.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目新增债券存续期7年，建设期3年，本项目测算数据基础为债券存续的第3年。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为台前县住房和城乡建设局，项目资产登记单位为台前县住房和城乡建设局。台前县住房和城乡建设局负责项目的建设运营。

项目债券资金到位后，台前县住房和城乡建设局根据项目施工进度向台前县财政局申请资金使用，审批通过后，由台前县财政局将对应金额的债券资金拨付至台前县住房和城乡建设局，再由台前县住房和城乡建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，台前县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，台前县财政局根据台前县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。项目运营期内，以住宅、车位销售收入为偿专项债券来源的，台前县住房和城乡建设局负责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

本项目运营期收入为腾出土地的出让收入和住宅、车位销售收入。

1. 土地出让收入

本项目属于棚户区改造项目，相应土地全部位于台前县，土地性质为商住用地。项目可供出让土地面积为 567.56 亩，其中 2021 年已出让 118.52 亩，剩余可供出让面积为 449.04 亩。

本项目出让计划为从 2025 年开始出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
住宅用地	80.00	50.00	50.00	50.00	219.04	449.04

本项目拟出让土地价格参考项目周边已出让的土地，具体信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金	单价	备注
1	4109272021B00230	将军路东侧、环湖路西侧、凤回路北侧、东迎宾大道南侧	商住用地	82.12	15,342.00	186.83	
2	4109272021B00210-1	建德商业广场南侧、思源路西侧、金水南路东侧、凤栖路北侧	商住用地	58.29	12,252.00	210.21	本项目地块
3	4109272021B00146	政和大道南、金水南路东	商住用地	19.27	3,613.00	187.51	本项目地块
4	4109272021B00134	政和大道南、金水南路西	商住用地	40.96	7,766.00	189.58	本项目地块
5	4109272021B00120	金水南路以西、公艺街以北	商住用地	79.68	14,512.00	182.12	
6	4109272020B00095	台前县新区民生路东、中医院南、朝阳路西、凤回路北	商住用地	51.61	9,357.00	181.31	
基期价格				331.92	62,842.00	189.59	

本项目腾出土地有 3 块已挂牌出让，平均价格为 199.39 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目增加样本量按照以上表格统计宗地的平均价格 189.59 万元/亩测算。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨，土地出让收入按照 2.10% 的增长率增长。

2.住宅销售收入

2015 年 10 月，中国共产党第十八届中央委员会第五次全体会议上发布《中国共产党第十八届中央委员会第五次全体会议公报决定》。会议公报提出，促进人口均衡发展，坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策，积极开展应对人口老龄化行动。2021 年 7 月，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议上发布《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》。依法实施三孩生育政策。

三孩政策全面开放，住房问题要得到解决。安置房的价格低、物业费低，受到不少居民的青睐。

根据台前县人民政府《关于同意孙口镇西官路城中村改造项目安置补偿方案的批复》（台政文〔2019〕48号）规定：（一）安置标准：房屋安置总面积=安置房面积+生产保障性用房面积+现金购买安置房面积：1.安置房面积=人口数×50 m²；2.生产保障性用房面积=人口数×15 m²；3.按照楼房最终决算**成本价现金购买**安置房面积，人均不能超过10 m²；4.未婚男孩还允许按照楼房最终决算**成本价现金购买**30 m²安置房；5.超过住房安置和现金购买的，需按**市场价购买**，市场价由房地产价格评估机构评估确定。地下室不计入安置标准面积之内，需按照**成本价购买**。

根据台前县人民政府《关于同意孙口镇南孟二期城中村改造项目安置补偿方案的批复》（台政文〔2019〕47号）规定：（三）符合村民资格的村民分户后仅有一人，且不同意和其他家庭成员共同生活的，其可以选择按照每户43 m²的面积安置在老年住宅楼，应置换住宅面积超过43 m²的，**超出的部分按照建筑成本结算**。（四）一户符合村民资格的成员为三人，且按照本方案的安置标准和选房原则不足两套住宅的，可以选择两套80 m²的住宅，**选择的住宅超出的面积部分按照建筑成本结算**。（五）选择的生产保障性住房不得超过应置换面积，但因设计结构而出现多选或少选情况时，**按照成本价上浮50%结算**。

根据项目单位提供的信息，本项目按以上安置补偿方案安置，预计可供安置居民购买面积为69,514.70 m²。

本工程基地位于台前县新城片区内，北侧为老城区，包括小学、初中、高中等一站式教育，南侧为台前火车站，西侧为京九铁路，北侧为101省道，东邻金水路。南、东均为二类居住用地。基底交通便利，地理位置优越，适合迁建居民安居和乐业的双重要求。项目建设完成后至2029年假设安置居民每年购买以上面积的15.00%，其余面积

用作预留发展安置用房。

根据网络平台查询信息，濮阳市台前县住宅出售价格如下：

序号	参考项目	位置	价格（元/m ² ）
1	恒旺·政和府	濮阳市台前县	5,300.00
2	建业·建润府	濮阳市台前县	5,500.00
3	碧桂园凤栖台	濮阳市台前县	5,000.00

以上，出售最高价为 5,500.00 元/m²，最低为 5,000.00 元/m²。考虑到本项目为安置住房，参考以上最低价格，按最低价的 7 折 3,500.00 元/m²进行测算。

3. 车位销售收入

据统计，2021 年全国机动车保有量达 3.95 亿辆，其中汽车 3.02 亿辆；机动车驾驶人达 4.81 亿人，其中汽车驾驶人 4.44 亿人。2021 年全国新注册登记机动车 3,674 万辆，新领证驾驶人 2,750 万人。新注册登记机动车 3,674.00 万辆，同比增加 346.00 万辆。截至 2021 年底，全国机动车保有量达 3.95 亿辆，扣除报废注销量比 2020 年增加 2,350.00 万辆，增长 6.32%。2021 年全国新注册登记机动车 3,674.00 万辆，比 2020 年增加 346.00 万辆，增长 10.38%；比 2019 年增加 460.00 万，增长 14.31%。截至 2021 年 3 月，全国汽车保有量为 2.87 亿辆，其中私家车保有量为 2.29 亿辆，全国人口共 14.12 亿人，人均汽车保有量为 0.16 辆。因此，西官路建设 998 个车位，南孟规划 1,407 个车位，可用来优惠出售给居民。

据濮阳市中心城区停车场规划总报告数据反映，截至 2019 年末全市民用汽车保有量 63.46 万辆，比上年末增长 15.30%。其中，私人汽车 58.60 万辆，增长 15.70%。民用轿车保有量 35.82 万辆，增长 15.90%。其中，私人轿车 34.72 万辆，增长 16.00%。汽车保有量快速增长，越来越多的居民选择购买停车位。项目建设完成后至 2029 年假设居民每年购买总车位的 14.00%。

根据网络平台查询的信息显示，车位出售价格如下：

序号	参考项目	性质	价格（万元/车位）
1	濮阳中央城	濮阳市华龙区	9.50
2	濮阳龙域名郡	濮阳市华龙区	13.00
3	濮阳建业壹号城邦	濮阳市华龙区	5.50

以上，出售最高价为 13.00 万元/车位，最低为 5.50 万元/车位。考虑到本项目为安置区，参考以上最低价格，按最低价的 7 折 3.85 万元/车位进行测算。

（四）项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

1. 土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00% 省统一管理使用规定的通知》（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%。根据土地出让平均纯收益等别划分，台前县标准为 15.00 元/m ² 。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）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。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），台前县 10.00 元/m ² 。

类型	征收标准
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

2. 销售收入成本

（1）管理费用

本项目管理费用按照当年销售收入的1.00%测算，运营期内随着收入的增加而增加。该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

（2）职工薪酬

本项目正常运转暂定需要员工21人。其中：管理人员1名，工资按7.20万元/年测算；销售人员10名，工资按5.00万元/年测算；财务人员2人，工资按3.60万元/年测算；其他职工8人，工资按3.60万元/年测算。职工福利费按工资及福利费的14.00%测算。考虑到物价上涨，该项成本每年增长2.10%。

（3）销售费用

本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的1.00%测算，运营期内随着收入的增加而增加。

（4）销售税金

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税9.00%、城市维护建设税5.00%、教育费附加3.00%、地方教育附加2.00%、所得税25.00%。土地增值税：停车场销售按5.00%预征，底商销售土地增值税按8.00%预征。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地增值税	1,761.54	293.59	293.59	293.59	293.59	293.59	293.59
增值税	335.76	55.96	55.96	55.96	55.96	55.96	55.96
附加税	33.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60
所得税	1,016.64	169.44	169.44	169.44	169.44	169.44	169.44
税费合计	3,147.54	524.59	524.59	524.59	524.59	524.59	524.59

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期								
				已实现收入	基期数据	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	收入合计		149,045.39	23,631.00			4,945.82	21,089.82	15,247.82	15,464.32	15,685.32	52,981.29
1	土地出让收入		119,370.47	23,631.00				16,144.00	10,302.00	10,518.50	10,739.50	48,035.47
	可出让面积	亩/商住用地	567.56	118.52				80.00	50.00	50.00	50.00	219.04
	单价	商住用地		199.39	189.59	193.58	197.65	201.80	206.04	210.37	214.79	219.30
2	商业销售收入		21,897.12				3,649.52	3,649.52	3,649.52	3,649.52	3,649.52	3,649.52
	数量						69,514.70	69,514.70	69,514.70	69,514.70	69,514.70	69,514.70
	价格						3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	出售率						15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
3	停车位销售收入		7,777.80				1,296.30	1,296.30	1,296.30	1,296.30	1,296.30	1,296.30
	数量（个）						2,405.00	2,405.00	2,405.00	2,405.00	2,405.00	2,405.00
	价格						3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85
	出售率						14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
二	成本合计		38,231.17	6,708.33			722.35	5,306.77	3,650.09	3,713.04	3,777.29	14,353.30

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期								
				已实现收入	基期数据	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
(一)	土地出让成本	万元	33,862.65	6,708.33				4,582.19	2,923.23	2,983.85	3,045.73	13,619.32
1	土地出让基金及费用	万元	12,485.69	2,477.67				1,691.73	1,078.53	1,100.19	1,122.29	5,015.28
	上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	3,581.12	708.93				484.32	309.06	315.56	322.19	1,441.06
	农业土地开发资金	15.00元/m ² *30.00%	170.27	35.56				24.00	15.00	15.00	15.00	65.71
	国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	2,387.41	472.62				322.88	206.04	210.37	214.79	960.71
	保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	3,581.12	708.93				484.32	309.06	315.56	322.19	1,441.06
	土地开发费用	土地出让收入的2.00%	2,387.41	472.62				322.88	206.04	210.37	214.79	960.71
	新增建设用地有偿使用费	10.00元/m ²	378.36	79.01				53.33	33.33	33.33	33.33	146.03
2	土地出让收益	万元	106,884.78	21,153.33				14,452.27	9,223.47	9,418.31	9,617.21	43,020.19
3	土地收益提取各类资金	万元	21,376.96	4,230.66				2,890.46	1,844.70	1,883.66	1,923.44	8,604.04
	教育资金	土地出让收益的10.00%	10,688.48	2,115.33				1,445.23	922.35	941.83	961.72	4,302.02
	农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	10,688.48	2,115.33				1,445.23	922.35	941.83	961.72	4,302.02
(二)	出售成本		4,368.52				722.35	724.58	726.86	729.19	731.56	733.98

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期								
				已实现收入	基期数据	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	管理费用		296.75				49.46	49.46	49.46	49.46	49.46	49.46
	职工薪酬		671.92				106.25	108.48	110.76	113.09	115.46	117.88
	销售费用		296.75				49.46	49.46	49.46	49.46	49.46	49.46
	税费合计		3,103.08				517.18	517.18	517.18	517.18	517.18	517.18
三	收益合计		110,814.22	16,922.67			4,223.47	15,783.05	11,597.73	11,751.28	11,908.03	38,627.99

(六) 现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2020-2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	149,045.39	23,631.00	-	-	4,945.82	21,089.82	15,247.82	15,464.32	15,685.32	52,981.29	
经营活动支出（含税费）	38,231.17	6,708.33	-	-	722.35	5,306.77	3,650.09	3,713.04	3,777.29	14,353.30	
经营活动产生的现金净额	110,814.22	16,922.67	-	-	4,223.47	15,783.05	11,597.73	11,751.28	11,908.03	38,627.99	
二、投资活动产生的现金	-										
建设成本支出（含建设期利息）	147,338.72	36,968.00	41,400.00	68,970.72							

年度	合计	2020-2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资活动产生的现金净额	-147,338.72	-36,968.00	-41,400.00	-68,970.72							
三、融资活动产生的现金	-										
财政资金	71,338.72	2,368.00	30,000.00	38,970.72							
债券资金	76,000.00	34,600.00	11,400.00	30,000.00							
银行借款	-										
偿还债券本金	76,000.00					26,500.00	8,100.00	11,400.00	-	-	30,000.00
偿还银行借款本金	-										
支付债券利息	15,630.30	885.10	1,134.18	1,446.06	2,646.06	2,646.06	1,760.96	1,511.88	1,200.00	1,200.00	1,200.00
支付银行借款利息	-										
融资活动产生的现金净额	86,908.42	36,082.90	40,265.82	67,524.66	-2,646.06	-29,146.06	-9,860.96	-12,911.88	-1,200.00	-1,200.00	-31,200.00
四、净现金流量	50,383.92	16,037.57	-1,134.18	-1,446.06	1,577.41	-13,363.01	1,736.77	-1,160.60	10,708.03	37,427.99	-31,200.00
五、累计现金流量	50,383.92	16,037.57	14,903.39	13,457.33	15,034.74	1,671.73	3,408.50	2,247.90	12,955.93	50,383.92	19,183.92

（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 110,814.22 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		885.10	885.10	16,922.67
第 2 年		1,134.18	1,134.18	16,922.67
第 3 年		1,446.06	1,446.06	16,922.67
第 4 年		2,646.06	2,646.06	21,146.14
第 5 年	26,500.00	2,646.06	29,146.06	36,929.19
第 6 年	8,100.00	1,760.96	9,860.96	48,526.92
第 7 年	11,400.00	1,511.88	12,911.88	60,278.20
第 8 年		1,200.00	1,200.00	72,186.23
第 9 年		1,200.00	1,200.00	110,814.22
第 10 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	110,814.22
合计	76,000.00	15,630.30	91,630.30	110,814.22
本息覆盖倍数	1.21			

六、总体评价结果

经测算，在台前县 2020 年城中村改造安置区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 110,814.22 万元，应付债券本金及利息合计 91,630.30 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

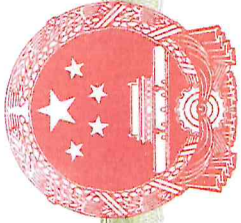
(本页无正文，为台前县 2020 年城中村改造安置区项目收益与融
资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年八月十八日



营业执照

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。

(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；验资；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）

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号



登记机关

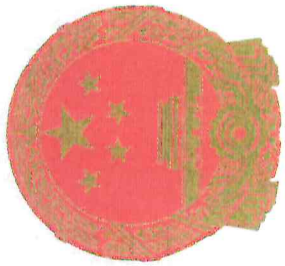
2019年08月15日

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

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。

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:



二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

执业证书

会计师事务所分所

此件与原件一致
再行复印无效

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.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance



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.



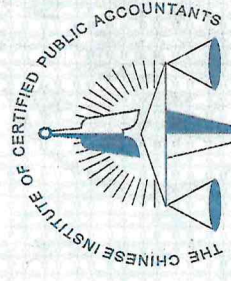
年 月 日

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.



2021年6月30日
年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 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 41032919851123408X

Identity card No.



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: 370100010171
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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



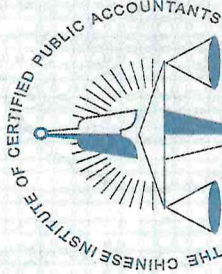
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

李睿阳

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.



男

1987-03-08

德信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效

**永城市侯岭安置社区（沱南新城）
棚户区改造建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十九日

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023 年申请使用 55,400.00 万元，已申请使用 15,000.00 万元，2024 年申请使用 40,000.00 万元，2025 年申请使用 40,000.00 万元。本次申请 19,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。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：

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		55,400.00		55,400.00	4.00%	2,216.00	2,216.00
第 2 年	55,400.00	40,000.00		95,400.00	4.00%	3,816.00	3,816.00
第 3 年	95,400.00	40,000.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		55,400.00	80,000.00	4.00%	5,416.00	60,816.00
第 8 年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	4.00%	3,200.00	43,200.00
第 9 年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司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。

2、净现金流入

以永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年
项目净收益	210,986.21	35,120.12	35,120.12	35,120.12

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年
项目净收益	35,120.12	35,120.12	35,385.61

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目本息覆盖倍数为 1.22。

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
210,986.21	173,312.00	37,674.21	1.22

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，本次评价的永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造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，为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月二十九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2008 年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

2012 年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区(危旧房)改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。

2014 年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村。2014 年(计划)改造棚户区 470 万户以上。

2016 年，中国《政府工作报告》要求，2016 年要开工改造 600 万套。党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记十分关心住房困难群众，2018 年 4 月 28 日到武汉市青山区工人村街青和居社区视察时指出，“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨，只要有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”李克强总理也多次做出指示、批示，多次深入地研究指导棚户区改造工作，要求进一步加大棚改工作力度，更好造福住房困难群众。10 月 8 日，国务院常务会议听取了棚户区改造工作汇报，部署推进棚户区改造工作，进一步改善住房困难群众居住条件。

棚改是重大民生工程，也是发展工程。按照党中央、国务院部署，这些年来各地区、各有关部门大力推进棚改工作，累计已有 1 亿多棚户区的居民“出棚进楼”。永城市委、市政府积极贯彻落实中央及国务院关于棚户区战略方针与政策，自 2009 年以来，围绕棚户区改造工作先后制定了《永城市房屋拆迁及附属物补偿标准》及《永城市城区土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关文件。

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做

好项目的前期工作。根据棚户区改造的有关方针政策，从“以人为本”理念出发，本着先安置后拆迁的原则开展棚改工作。遵照市委、政府的部署，永城市侯岭街道办、日月湖街道办、永城市房投保障房开发建设管理有限公司在进行初步可行性研究的前提下，提出“永城侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造项目”的建设意见。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

（二）建设规模及内容

根据河南黎光工程咨询有限公司出具的《永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告》以及永城市发展和改革委员会《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18号）：项目主要建设内容包括：

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 m²（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 m²，其中地上建筑面积 398,096.20 m²，地下建筑面积 50,760.00 m²。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办元庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 m²，均为住宅建筑。

（三）项目建设期

本项目建设期 42 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
一	建筑安装工程费	17,923.77	100,984.36	2,155.13	33,897.72	154,960.98
1	住宅建筑	16,980.81	94,226.46	1,997.99	31,696.48	144,901.74
1.1	桩基工程	677.82	3,705.44	135.56	1,265.23	5,784.05
1.2	土建工程	9,312.22	50,906.77	1,862.43	17,382.25	79,463.67
1.3	装饰工程	2,580.47	14,622.64	0.00	4,816.72	22,019.83
1.4	电气工程	1,144.66	6,486.38	0.00	2,136.62	9,767.66
1.5	管道工程	3,081.77	17,463.33	0.00	5,752.45	26,297.55
1.6	通风工程	88.05	498.95	0.00	164.35	751.35
1.7	设备购置与安装	95.82	542.95	0.00	178.86	817.63
2	公共建筑	942.96	6,757.90	157.14	2,201.24	10,059.24
2.1	幼儿园	55.20	395.60	9.20	128.86	588.86
2.2	社区综合楼	31.42	225.15	5.23	73.34	335.14
2.3	变电室	4.03	28.90	0.67	9.41	43.01
2.4	换热站房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.5	水泵房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.6	室外公厕	2.18	15.61	0.36	5.08	23.23
2.7	人防工程	847.83	6,076.12	141.30	1,979.17	9,044.42
二	工程其他费用					4,756.42
1	建设管理费					2,683.20
1.1	建设单位管理费					706.39
1.2	工程监理费					1,976.81
2	可行性研究费					25.00
3	勘察设计费					774.80
4	工程造价咨询费					1,166.02
4.1	设计概算的编制与审核					36.82
4.2	施工图预算、标底投标报价编制费					98.19
4.3	编制竣工预算					12.27
4.4	审核施工图预算标底					98.19
4.5	审核竣工结算					184.11
4.6	编制工程清算单					245.48
4.7	施工阶段工程造价控制					245.48
4.8	工程造价鉴证					245.48
5	环境保护评价费					10.00

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
6	劳动安全卫生评价费					60.00
7	节能评价费					25.00
8	招标投标活动资金					12.40
三	基本预备费					9,583.04
	合计					169,300.44

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	-	-
	小计	33,900.44	20.02%
2.债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	-	-
	小计	135,400.00	79.98%
合计		169,300.44	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.02%，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 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
	专项债券资金	-	-	-	-	-

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
2.债务资金	专项债券资金	-	55,400.00	40,000.00	40,000.00	135,400.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	55,400.00	40,000.00	40,000.00	135,400.00
合计		4,842.92	65,085.84	49,685.84	49,685.84	169,300.44
占比		2.86%	38.44%	29.35%	29.35%	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。

（五）项目参与主体基本情况

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司
成立日期	2016-06-22
注册资本	1000万人民币
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场
法定代表人	窦保华
登记机关	永城市市场监督管理局
经营范围	许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

永城市房投保障房开发建设管理有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

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

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收益主要为土地出让收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责项目的建设与管理。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市房投保障房开发建设管理有限公司。项目运营期内，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能够足够还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 2,403.00 亩，所腾出的 2,403.00 亩土地的所有权属于国有土地，可供出让土地面积约为 2,193.00 亩，其中约 1,640.00 亩土地性质为住宅用地、约 330.00 亩土地性质为商业用地、约 223.00 亩土地性质为工业用地。

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	5,050.00	30.06	168.00	146.71
	10,861.00	76.77	141.48	
	9,001.00	68.90	130.64	

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2021 年	2,519.99	18.00	140.00	108.31
	5,634.30	78.19	72.06	
	4,589.04	40.66	112.88	
2022 年	29,570.00	90.00	328.56	213.26
	3,689.00	22.98	160.53	
	6,666.00	44.24	150.68	
平均单价				156.09

商业土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	8,573.00	70.57	121.48	122.62
	348.00	2.65	131.32	
	1,420.00	12.34	115.07	
2021 年	962.00	7.62	126.25	126.89
	282.00	2.23	126.46	
	270.00	2.11	127.96	
2022 年	5,725.00	45.00	127.22	127.92
	628.30	5.30	118.55	
	9,124.47	66.12	138.00	
平均单价				125.81

工业土地出让价格

年度	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	1,444.30	145.25	9.94	9.99
	604.10	59.35	10.18	
	817.13	83.04	9.84	
2021 年	68.30	6.73	10.15	10.11
	65.20	6.42	10.16	
	269.70	26.89	10.03	
2022 年	423.26	29.50	14.35	12.96
	2,020.00	138.84	14.55	
	414.60	41.52	9.99	
平均单价				11.02

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，本项目拟出让土地价格参考各类型出让土地的平均价格计算

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	出让商业土地回款		41,517.28	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,963.58
	商业楼面地价均价	万元/亩		125.81	125.81	125.81	125.81	125.81	125.81
	出让土地	亩	330.00	54.93	54.93	54.93	54.93	54.93	55.35
2	出让工业土地回款		2,457.45	409.06	409.06	409.06	409.06	409.06	412.15
	工业楼面地价均价	万元/亩		11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02
	出让土地	亩	223.00	37.12	37.12	37.12	37.12	37.12	37.40
3	出让居住土地回款		255,987.60	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,932.55
	住宅楼面地价均价	万元/亩		156.09	156.09	156.09	156.09	156.09	156.09
	出让土地	亩	1,640.00	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	275.05
	出让土地总回款	万元	299,962.33	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	50,308.28

2、运营成本预测

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，商丘市永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

(6) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地

出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上缴省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	国有土地收益基金	2.00%	1,997.24	998.62	998.62	998.62	998.62	998.62	1,006.17
2	上缴省级费用	3.00%	2,995.84	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
3	保障性安居工程资金	3.00%	2,995.84	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
4	农业土地开发资金		327.58	163.79	163.79	163.79	163.79	163.79	165.03
5	农田水利建设资金	10.00%	9,154.52	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
6	教育资金	10.00%	9,154.52	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
7	土地出让费	3.00%	8,998.85	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
	应上交和提取的费用		88,976.12	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,922.67

3、项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四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 210,986.21 万元。

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第 4 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 5 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 6 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 7 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 8 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 9 年	50,308.28	14,922.67	35,385.61
合计	299,962.33	88,976.12	210,986.21

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	299,962.33				49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	50,308.28
经营活动支出（含税费）	88,976.12				14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,922.67
经营活动产生的现金净额	210,986.21				35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,385.61
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	129,300.44	4,842.92	65,085.84	59,371.68						
投资活动产生的现金净额	-129,300.44	-4,842.92	-65,085.84	-59,371.68						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	33,900.44	4,842.92	9,685.84	19,371.68						
债券资金	95,400.00		55,400.00	40,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	135,400.00							55,400.00	40,000.00	40,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	26,464.00				5,416.00	5,416.00	5,416.00	5,416.00	3,200.00	1,600.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-32,563.56	4,842.92	65,085.84	59,371.68	-5,416.00	-5,416.00	-5,416.00	-60,816.00	-43,200.00	-41,600.00
四、净现金流量	49,122.21				29,704.12	29,704.12	29,704.12	-25,695.88	-8,079.88	-6,214.39
五、累计现金流量	49,122.21				29,704.12	59,408.24	89,112.36	63,416.48	55,336.60	49,122.21

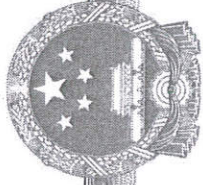
（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请专项债135,400.00万元。其中2023年申请使用55,400.00万元，已使用15,000.00万元，2024年申请使用40,000.00万元，2025年申请使用40,000.00万元。本次申请19,500.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，每年付息一次，到期还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		2,216.00	2,216.00	
第2年		3,816.00	3,816.00	
第3年		5,416.00	5,416.00	
第4年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第5年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第6年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第7年	55,400.00	5,416.00	60,816.00	35,120.12
第8年	40,000.00	3,200.00	43,200.00	35,120.12
第9年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	35,385.61
合计	135,400.00	37,912.00	173,312.00	210,986.21
本息覆盖倍数	1.22			

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1.22，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

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

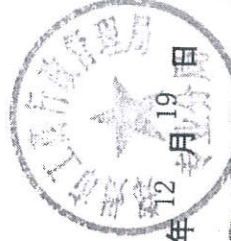
经营范围

审查会计报表、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
审计报告；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）

2009年07月28日至2029年07月27日



郑州市金水区农业路37号银丰商务港
B座1003-1004



2019

12月19日

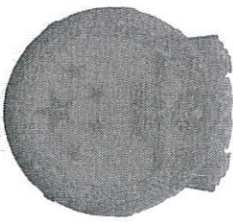
登记机关

市场监管总局于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

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37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

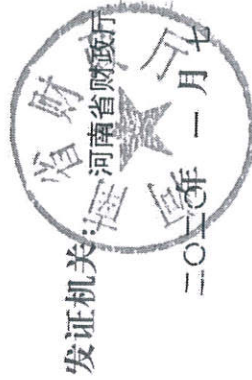
批准执业日期：2009年06月22日



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



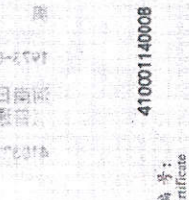
2020年3月30日

年 月 日

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.

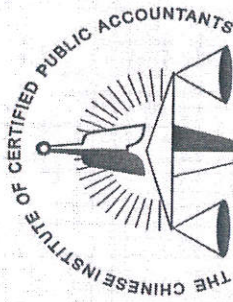


2021年6月30日

年 月 日

6

禁止再次复印



中国注册会计师协会



王伟东

姓名 Full name 王伟东
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-01-27
工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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

110100750189

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会
Henan Provincial Institute of CPAs

发证日期: 2020年08月13日
Date of Issuance

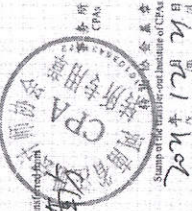
禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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 to

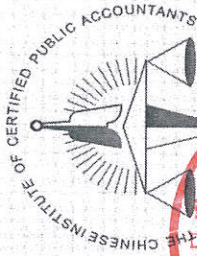


2021年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



2021年12月21日



姓名
Full name

王庆慧

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1987-11-06

工作单位
Working unit

亚太(集团)会计师事务所河南分所

身份证号码
Identity card No.

410728198711069846

