

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目
(A-02) 收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2022)第032号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXING XINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO., LTD.

二〇二二年五月十三日

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2022)第 032 号

我们接受委托，对郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目主管单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的该项目预期项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）

（二）项目单位

1、主管部门

郑州市惠济区住房和城乡建设局。

2、项目业主

郑州市惠济区住房和城乡建设局负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

统一社会信用代码	11410108MB0Q15011N
机构名称	郑州市惠济区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	郑州市惠济区开元路8号
负责人	陈伟森
赋码机关	惠济区事业单位登记管理局

郑州市惠济区住房和城乡建设局系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

（三）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

（四）建设地点

郑州市惠济区三全路以南，金杯路以东。

（五）建设规模及内容

项目位于郑州市惠济区金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北，规划总用地面积 42134 m²，总建筑面积 269629 m²，其中地上建筑面积 193815 m²，地下建筑面积 75814 m²，地块有 8 栋高层住宅(34F/-2)，建筑高度 100 米及 3 栋配套多层用房组成，配套建设社区卫生服务站、治安联防站、托老所、社区体育活动场地，社区服务站，变电室、物业管理、菜市场、社区便民店，开闭所热交换站等。

建设内容包括：高层建筑（含地下室、主体建筑、公共部分装饰装修，电梯、暖气、电气、消防、人防、给排水、节能、智能化等）、配套建筑含室内外装饰装修、室外道路及广场、绿化工程、围墙及大门、电气、供水、排水设施、燃气、热力、景观及照明、弱电智能化工程等。

（六）建设期

本项目建设期规划为30个月，自2021年6月起至2023年12月止。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为郑州市惠济区住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管

部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为郑州市惠济区住房和城乡建设局，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为郑州市惠济区住房和城乡建设局，为机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

本项目将委托河南天河投资有限公司进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

二、估算及资金筹措方案

（一）投资估算范围

本项目投资估算范围，安置区工程建安工程费，设备购置及安装费，

工程建设其他费用，基本预备费等。

（二）投资估算说明

1、工程建设投资估算依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告》（计办投资〔2002〕15号）；

（3）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（4）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（5）近期《郑州市建设工程材料基准价格信息》；

（6）住房和城乡建设部《建设项目投资估算编审规程》CECA/GCI-2015。

（7）类似工程概、预算价格及相关技术经济指标价格。

（8）前期工作费：按国家发改委发改价格〔2015〕299号；

（9）建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号；

（10）设计费：参照国家发改委发改价格〔2015〕299号；

（11）工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文、国家发改委发改价格〔2015〕299号规定计入；

（12）施工图审查费：按豫发改委收费〔2004〕1555号文，豫政〔2008〕52号；

（13）安置区 63.2 亩土地费用，土地出让金 10,591 万元；

2、预备费

基本预备费率取 8%；涨价预备费：根据国家计委规定，本项目按零

计取。

3、建设期利息

本项目计划申请使用 10 年期债券 100,000.00 万元；按年利率 4% 计算。利息按半年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

(三) 投资估算

1、项目总投资

(1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目总投资为 126,525.00 万元，其中建设投资 101,492.00 万元，占总投资比例 80.21%；工程建设其他费用 15,660.00 万元，占总投资比例 12.38%，预备费 9,373.00 万元，占总投资比例 7.41%。

总投资具体构成如下表：

总投资估算表

表 2-1

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	建设投资	126525	100.00%
1.1	建设工程费用	101492	80.21%
1.2	工程建设其他费用	15660	12.38%
1.3	预备费	9373	7.41%
二	总投资	126525	100.00%

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

表2-2

序号	工程/费用名称	估算价值(万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	比例(%)	
一	工程费用	87,663	10,181	3,648		101,492	m²	269,629	3,764	80%	
(一)	建筑工程	87,663	10,181	3,648		101,492	m²	269,629			包含建筑十大分部工程
1	住宅	59,998	9,874	3,326		73,199	m²	187,494			
1.1	建筑装饰装修	59,998				59,998	m²	187,494	3,200		含公共部分装修
1.2	给水排水及消防			1,219		1,219	m²	187,494	65		
1.3	建筑电气工程		1,425	356		1,781	m²	187,494	95		
1.4	智能建筑		1,350	337		1,687	m²	187,494	90		
1.5	通风防排烟工程		600	150		750	m²	187,494	40		
1.6	电梯		2,362	262		2,625	m²	187,494	140		
1.7	节能建筑		750	187		937	m²	187,494	50		
1.8	暖气工程		3,150	787		3,937	m²	187,494	210		
1.9	燃气工程		237	26		263	户	1,756	1,500		含室外投资
2	物业及公建	2,339	116	124		2,579	m²	6,321			
2.1	建筑装饰装修	2,339				2,339	m²	6,321	3,700		含装修
2.2	给水排水及消防			57		57	m²	6,321	90		
2.3	建筑电气工程		76	19		95	m²	6,321	150		
2.4	智能建筑		25	6		32	m²	6,321	50		
2.5	通风防排烟工程			38		38	m²	6,321	60		
2.6	节能建筑		15	4		19	m²	6,321	30		

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)				技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
3	地下建筑	24,260				24,260		75,814		
3.1	地下建筑	24,260				24,260		75,814	3,200	含人防投资
4	院区配套工程	1,066	190	198		1,454				
4.1	道路广场	682				682	m ²	18,956	360	
4.2	绿化及景观	384				384	m ²	14,751	260	含水系景观及小品
4.3	院区管网			177		177	m ²	14,751	120	
4.4	院区路灯工程		60	7		66	m ²	18,956	35	
4.5	院区供电工程		77	9		85	m ²	18,956	45	
4.6	院区通信、监控工程		15	2		17	m ²	18,956	9	
4.7	围墙		38	4		43	m	569	750	
二	工程建设其他费用				15,660	15,660				12%
(一)	建设管理费				2,424	2,424				
1	建设单位管理费				1,116	1,116	项	1	11,164,159	财政部财建(2016)504号
2	工程总承包管理费									
3	工程监理费				1,015	1,015	项	1	10,149,236	发改委(2007)670号
4	工程造价咨询服务费				152	152	项	1	1,522,385	国家发改委发改价格(2015)299号
5	施工图审查费				39	39	项	1	388,266	国家发改委发改价格(2015)299号
6	招标代理费				101	101	项	1	1,014,924	国家发改委发改价格(2015)299号

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	比例 (%)	
(二)	建设用地费				11,371	11,371					
1	安置区用地费用				11,371	11,371	亩	63.2	1,800,000		
2	土地补偿费、安置补助费						项				
3	房屋拆迁补偿费						亩				
4	过渡费						项				
(三)	前期工作咨询费				25	25					
1	前期工作咨询费				25	25	项	1	250,000		国家发改委发改价格(2015)299号
(四)	研究试验费										
1	研究试验费										
(五)	勘察、设计费				485	485					
1	勘察、设计费				485	485	m ²	269,629	18		国家发改委发改价格(2015)299号
(六)	专项评价及验收费				36	36					
1	环境影响咨询及验收费				10	10	项	1	100,000		国家发改委发改价格(2015)299号
2	安全预评价及验收费				6	6	项	1	60,000		国家发改委发改价格(2015)299号
3	职业病危害预评价及控制效果评价费										
4	地震安全性评价费				8	8	项	1	80,889		发改办价格[2006]745号
5	地质灾害危险性评价费										
6	水土保持评价及验收费										

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	比例 (%)	
7	压覆矿产资源评价费										
8	节能评估及评审费				12	12	项	1	120,000		国家发改委发改价格(2015)299号
(七)	场地准备及临时设施费				1,015	1,015					
1	场地准备及临时设施费				1,015	1,015	项	1	10,149,236		按工程费 1%估算
(八)	引进技术和进口设备其它费										
(九)	工程保险费				304	304					
1	工程保险费				304	304	项	1	3,044,771		按工程费 0.3%估算
(十)	联合试运转费										
1	联合试运转费										
(十一)	特种设备安全监督检验费										
(十二)	市政公用设施费										
1	城市配套费						m ²	269,629			申请减免
(十三)	专利及专有技术使用费										
(十四)	生产准备费										
1	生产准备费										
2	办公及生活家具购置										
	(一) + (二)	87,663	10,181	3,648	15,660	117,153				93%	
三	预备费				9,372	9,372					
1	基本预备费				9,372	9,372				7%	(工程费用+其它费用合计) × 8%

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	比例 (%)	
2	价差预备费										
	小计	87,663	10,181	3,648	25,032	126,525				100%	
四	建设期利息										
五	铺底流动资金										
六	总投资	87,663	10,181	3,648	25,032	126,525				100%	

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 126,525.00 万元。具体安排如下：

(1) 资金本来源

资本金 26,525.00 万元，占项目资金筹措总额的 20.96%。资金来源：资本金来源于财政预算资金，资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

(2) 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 100,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 79.04%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68,000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 32,000.00 万元。

3、资金使用计划

本项目 2021 年投资规模为 10,275.63 万元，2022 年投资规模为 69,749.62 万元，2023 年投资规模为 46,499.75 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 2-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	126525.00	10275.63	69749.62	46499.75
1	建设投资	126525.00	10275.63	69749.62	46499.75
二	资金筹措	126525.00	10275.63	69749.62	46499.75
1	发行债券	100000.00	0.00	68000.00	32000.00
2	资本金	26525.00	10275.63	1749.62	14499.75

4、专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于棚户区改造领域，专项债券资金下达后可形成实物

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

5、项目手续办理情况

已完成可研报告的编制；

已取得郑州市惠济区发展和改革委员会《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）可行性研究报告的批复》（惠发改审批〔2022〕17号）。

已取得惠济区自然资源和规划局《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）建设用地规划许可证》（（地字第 410108202009004号））；

已取得惠济区自然资源和规划局不动产权证（豫（2021）郑州市不动产权第 0141033 号）；

本项目于 2022 年 4 月 21 日被纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。（详见附件：河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办〔2022〕2号））。

已取得郑州市生态环境局惠济分局出具的关于《郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）环评情况的情况说明》。

综上，本项目已经取得可研批复、土地及环评手续，本项目已被纳入棚改台账，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

(1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

(2) 加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

（一）预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 257,570.00 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

郑州市惠济区老鸦陈新村安置房建设项目共征收涉及群众 4700 户、16500 人，多为上世纪中后期老旧住宅建筑。

征收及安置基本情况

序号	隶属镇、办 项目名称	村庄基本情况				安置区情况	
		户数	人数	项目占地 面积 (亩)	拆迁面积(m ²)	安置占地面 积 (亩)	安置建筑面 积 (m ²)
1	惠济区长兴路街道办事处 老鸦陈村	4700	16500	6442	2290000	651.88	2353314
2	合计	4700	16500	6442	2290000	651.88	2353314

本项目拆迁区域占地面积共计 6442 亩，经整理后依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划，项目可支配土地面积为 1436.53 亩，其中已出让二类居住用地 401.91 亩，可出让二类居住用地 852.27 亩，可出让商业用地 182.35 亩。本项目锁定收益地块为 257.57 亩。

土地面积表

序号	土地用途	面积(亩)	备注
1	二类居住	401.91	已出让
2	二类居住	852.27	可出让
3	商业	182.35	可出让
4	合计	1436.53	

近年来随着多家一线知名房企进入郑州市土地市场，郑州市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。

老鸦陈城中村改造项目城改项目土地信息统计表

控制编号	地理位置	用地面积(亩)	土地性质	备注
A-02(新村1#)	金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北	63.2	二类居住	已出让
C-01(新村2#)	金杯路东、新村路南、金牌路西、新城街北	67.43	二类居住	
D-01(新村4#)	金牌路东、新村路南、丰收路西、新城街北	46.7	二类居住	
B-04(新村3#)	金牌路东、三全路南、丰收路西、新村路北	21.63	二类居住	
29-B15-02	京广快速路东、南河路南、长庆路西	44.47	二类居住	
29-C4-02	江山路东、北河路南、流云路西、新村西路北	22.71	二类居住	
29-C7-02	江山路东、新村西路南、流云路西、南河路北	26.24	二类居住	
29-B3-01	河鼓路东、长柳路南、江山路西、水委路北	14.10	二类居住	
29-B13-03	京广快速路东、新村西路南、长庆路西、南河路北	31.99	二类居住	
29-C3-01	流云路东、三全路南、常青路西、北河路北	31.60	二类居住	
29-D1-02	金杯路东、冠军路南、金牌路西、金冠路北	31.84	二类居住	
	小计	401.91		
A-C-2(长兴2#)	新龙路南、凤梨路东	93.62	二类居住	未出让
A-C-4(长兴4#)	王屋路东、宏达路北	33.89	二类居住	
A-C-5(长兴5#)	京广铁路西、宏达路北	11.78	二类居住	
A-C-7(长兴7#)	王屋路东、宏达路南	48.76	二类居住	
11-A2-02(长兴3#)	秋棠路东、三全路南、凤梨路西、米兰路北	48.76	二类居住	
A-C-8(长兴8#)	京广铁路西、宏达路南	63.9	二类居住	
A-XG(长兴薛岗)	薛岗村、京广铁路西	152.21	二类居住	
29-B7-01	长柳路东、三全路南、长庆路西、北河路北	17.2	二类居住	
29-C5-01	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.01	二类居住	
29-B2-01	长柳路东、水委路北、河鼓路西	27.61	二类居住	
29-B10-01	长柳路东、北河路南、新村西路北、长庆路西	34.37	二类居住	
29-C8-01	流云路东、新村西路南、常青路西、南河路北	22.86	二类居住	
29-C10-01	常青路东、南河路南、银河街北、常青路西	39.73	二类居住	
29-B14-01	长庆路东、新村西路南、江山路西、南河路北	62.17	二类居住	
29-B16-02	长庆路东、南河路南、银河街北、江山路西	40.09	二类居住	
29-B17-02	长庆路东、银河街南、江山路西、宏达路北	33.38	二类居住	
29-C9-03	江山路东、南河路南、银河街北、流云路西	12.68	二类居住	
29-D3-01	金杯路东、金冠路南、金牌路西、三全路北	93.24	二类居住	
	二类居住小计	852.26		0
11-A1-05(长兴1#)	新龙路南、凤梨路西	14.12	商业	未出让
29-B11-01	长庆路东、北河路南、河鼓路西、新村西路北	29.26	商业	
29-B12-01	河鼓路东、北河路南、江山路西、新村西路北	20.75	商业	
29-B8-01	长庆路东、北河路北、三全路南、河鼓路西	26.67	商业	
29-B9-01	河鼓路东、三全路南、江山路西、北河路北	22.54	商业	
29-B4-01	长柳路东、水委路南、河鼓路西、三全路北	40.46	商业	
29-B5-01	河鼓路东、水委路南、江山路西、三全路北	21.36	商业	
29-C2-02	流云路东、长柳路南、常青路西、三全路北	7.18	商业	
	商业小计	182.35		
总计		1436.53		

本项目锁定收益地块为 257.57 亩。均为住宅用地，锁定地块情况如下：

控制编号	地理位置	用地面积（亩）
29-C5-01	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.01
29-B14-01	长庆路东、新村西路南、江山路西、南河路北	62.17
29-B16-02	长庆路东、南河路南、银河街北、江山路西	40.09
29-B17-02	长庆路东、银河街南、江山路西、宏达路北	33.38
29-C9-03	江山路东、南河路南、银河街北、流云路西	12.68
29-D3-01	金杯路东、金冠路南、金牌路西、三全路北	93.24
二类居住小计		257.57

近期土地出让收入价格表

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

本项目整理出的可出让土地位于郑州市惠济区，上表中为近期相邻地区土地的出让价格，表中土地的平均价格为 1278.73 万元/亩，出于谨慎性原则，确定本项目出让土地二类居住用地为基准地价 1000 万元/亩，本项目锁定收益地块为 257.57 亩，建成后分 10 年出让，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

经营期	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
土地出让面积 (亩)	257.57	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757

(2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 257,570.00 万元。

具体估算如下表：

收入计算表

表 3-1

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让收入（万元）	257570.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
	二类居住出让收入（万元）	257570.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
	二类居住出让面积（亩）	257.57	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757
	出让价格（万元/亩）		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00

（二）预期成本

1、财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 100,000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68,000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 32,000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 40,000.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 3-2

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计			68000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00
2	本年新增债券融资	100000.00	68000.00	32000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	40000.00	1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
3.1	应计入建设期利息	4720.00	1360.00	3360.00	0.00									
3.2	应计入经营期利息	35280.00			4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
4	年末债券融资本金累计		68000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	0.00

2、土地出让成本

按照中央、省、市有关政策规定，计提土地成交总价款的 33%，具体包括：

(1) 省级财政集中资金，按土地出让总价款的 3% 计提。

(2) 国有土地收益基金，按土地出让总价款的 5% 计提。

(3) 保障性住房建设资金，按土地出让总价款的 3% 计提。

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

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

土地出让总成本为 84,998.10 万元。财务费用即利息费用总计为 35,280.00 万元，总成本费用为 12,078.10 万元。具体估算详见下表：

具体估算详见下表：

项目成本估算表

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	土地出让成本	84998.10	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81
1.1	省级财政集中资金	7727.10	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71
1.2	国有土地收益基金	12878.50	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85
1.3	保障性住房建设资金	7727.10	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	12878.50	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	43786.90	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69
2	利息支出	35280.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
3	总成本费用合计	120278.10	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	11139.81	9139.81

3、相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

4、项目损益

本项目计算期内累计净利润 137,291.90 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	257570.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
2	税金及附加	0.00										
3	总成本费用	120278.10	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	11139.81	9139.81
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	137291.90	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	14617.19	16617.19
6	应纳税所得额	0.00										
7	所得税	0.00										
8	净利润	137291.90	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	14617.19	16617.19
9	息税折旧摊销前利润	172571.90	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19

5、项目收益

(1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 172,571.90 万元，本息覆盖倍数为 1.23。详见下表：

项目收益表

表 3-5

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2024 年	25757.00	8499.81	17257.19
2025 年	25757.00	8499.81	17257.19
2026 年	25757.00	8499.81	17257.19
2027 年	25757.00	8499.81	17257.19
2028 年	25757.00	8499.81	17257.19
2029 年	25757.00	8499.81	17257.19
2030 年	25757.00	8499.81	17257.19
2031 年	25757.00	8499.81	17257.19
2032 年	25757.00	8499.81	17257.19
2033 年	25757.00	8499.81	17257.19
合计	257570.00	84998.10	172571.90
本息合计	140000.00		
本息覆盖倍数	1.23		

(2) 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 10 年期专项债券 68,000.00 万元，将于 2032 年到期还本；2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 32,000.00 万元，将于 2033 年到期还本。付息方式为每半年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 3-6

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期										
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
1	年初债券融资本金累计		0.00	68000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00
2	本年新增债券融资		68000.00	32000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年还本付息	140000.00	1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	70640.00	32640.00
3.1	债券还本	100000.00												68000.00	32000.00
3.2	债券利息支付	40000.00	1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
4	年末债券融资本金累计		68000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	0.00

(3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 3-7

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目收益（万元）	155314.71	163943.31	172571.90	181200.50	189829.09
2	债券还本付息额（万元）	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00
3	债券本息覆盖倍数（倍）	1.11	1.17	1.23	1.29	1.36

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.11 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(4) 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 388,818.00 万元，累计现金流出 351,523.10 万元，现金结余 37,294.90 万元。

项目资金测算平衡表

表 3-8

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	经营活动净现金流量	172574.90				17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17258.19	17259.19
1.1	现金流入	257573.00				25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25758.00	25759.00
1.1.1	土地出让收入	257570.00				25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
1.1.2	营业收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	3.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	2.00
1.2	现金流出	84998.10				8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81
1.2.1	经营成本	84998.10				8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81
1.2.2	增值税进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-126525.00	-10275.63	-69749.62	-46499.75										
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00										
2.2	现金流出	126525.00	10275.63	69749.62	46499.75										

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
2.2.1	建设投资	126525.00	10275.63	69749.62	46499.75										
2.2.2	维持运营投资	0.00													
2.2.3	流动资金	0.00													
2.2.4	其他流出	0.00													
3	筹资活动净现金流量	-8755.00	10275.63	69749.62	46499.75	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-70640.00	-32640.00
3.1	现金流入	131245.00	10275.63	71109.62	49859.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	26525.00	10275.63	1749.62	14499.75										
3.1.2	建设投资借款	0.00													
3.1.3	流动资金借款	0.00													
3.1.4	债券	100000.00	0.00	68000.00	32000.00										
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	4720.00	0.00	1360.00	3360.00										
3.2	现金流出	140000.00		1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	70640.00	32640.00
3.2.1	债券利息支付	40000.00		1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
3.2.2	偿还债务本金	100000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68000.00	32000.00
3.2.3	其他流出	0.00													
4	净现金流量	37294.90	0.00	0.00	0.00	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	-53381.81	-15380.81
5	累计盈余资金					13257.19	26514.38	39771.57	53028.76	66285.95	79543.14	92800.33	106057.52	52675.71	37294.90

6、其他事项说明

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

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为该项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为该项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。同时，项目建成后通过项目收益提供了充足、稳定的现金流入，符合项目收益与融资自求平衡的条件，充分满足本项目专项债券还本付息要求。

五、其他说明

(一)本报告是基于“郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目(A-02)收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告实施方案”的信息为基础编制。

(二)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月十三日



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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100559624535D

(1-1)

名称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月20日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关的报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务(以上范围,凭有效执业证核定的范围经营)。(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

2018 06 25
年 月 日

0538116

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0009613

说明

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



发证机关:

二〇一八年八月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名 河南中兴信和会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 辛润克

经营场所: 郑州市郑东新区商都路8号东6单元18层1301号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41010084

批准执业文号: 豫财会(2010)45号

批准执业日期: 2010年06月09日

3201228197809080014
 李江 注册会计师
 河南省注册会计师协会
 1978-09-08
 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 3201228197809080014

证书编号: 110001547478
 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

姓名: 王金江
 Full Name: 男
 Sex: 男
 Date of Birth: 1978-09-08
 工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working Unit: 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 3201228197809080014
 Identity card No.




与原件一致复印无效

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

利安达河南分所 事务所
 CPA
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2018 年 8 月 11 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所
 CPA
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018 年 8 月 11 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



姓名	李润亮
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979-08-14
Date of birth	
工作单位	河南中兴信和会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	412922197908144977
Identity card No.	



与原件一致复印无效

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: 110100750025
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 12 月 29 日
Date of issuance



2021年6月30日

**濮阳县濮上人家四期安置房
建设项目收益与融资自求平衡
专项评价报告
豫卓越专评字【2020】第 0029 号**

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

二零二零年二月

濮阳县濮上人家四期安置房 建设项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0029 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的濮阳县濮上人家四期安置房建设项目，预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供财政系统了解濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的收益与融资自求平衡情况之用途。由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

（一）应付债券本息情况

1、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拟申请使用专项债

券资金总计 55,900.00 万元，已于 2019 年已发行债券资金 7,500.00 万元，2020 年已发行债券资金 4,000.00 万元，2021 年已发行债券资金 9,000.00 万元，2022 年已发行债券资金 25,600.00 万元，本次申请使用 9,800.00 万元。

假设票面利率为 4.00%，期限十年，在债券存续期每半年支付利息，到期一次性偿还本金并付息。剩余拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第一年		9,800.00		9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第二年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第三年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第四年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第五年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第六年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第七年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第八年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第九年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第十年	9,800.00		9,800.00		4.00%	392.00	10,192.00
合计		9,800.00	9,800.00			3,920.00	13,720.00

2、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目 2019 年发行专项债券 7,500.00 万元，发行期限五年，在债券存续期每年支付

利息，到期一次性偿还本金并付息。2020年已发行专项债券4,000.00万元，发行期限十年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性偿还本金并付息；2021年已发行专项债券9,000.000万元，发行期限十年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性偿还本金并付息；2022年已发行专项债券25,600.00万元，发行期限十年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性偿还本金并付息；为便于测算，已发行债券利率统一按4.00%测算。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
第一年		7,500.00		7,500.00	4.00%	300.00	300.00
第二年	7,500.00	4,000.00		11,500.00	4.00%	460.00	460.00
第三年	11,500.00	9,000.00		20,500.00	4.00%	820.00	820.00
第四年	20,500.00	25600		46,100.00	4.00%	820.00	820.00
第五年	46,100.00		7,500.00	38,600.00	4.00%	1,844.00	9,344.00
第六年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第七年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第八年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第九年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第十年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第十一年	38,600.00		4,000.00	34,600.00	4.00%	1,544.00	5,544.00
第十二年	34,600.00		9,000.00	25,600.00	4.00%	1,384.00	10,384.00
第十三年	25,600.00		25,600.00	0.00	4.00%	1,024.00	26,624.00
合计		46,100.00	46,100.00			11,964.00	19,464.00

（二）项目概况

1、改造范围及情况

本项目为棚户区改造项目，项目改造范围主要为濮阳县城乡结合部的大屯村。

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

2、安置方式

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

3、安置地点及安置规模

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

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

4、建设地点

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目建设地点位于濮阳县城乡结合部大屯村。

5、建设期限

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

6、项目总投资

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

7、棚户区改造后节余建设用地

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

8、棚户区改造后节余房产

安置房建设实际建筑面积，在安置居民之后，无可供销售房产建筑面积。

(三) 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(四) 相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

(2) 可比地块信息

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

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

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

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县2016-2018年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速11.29%，2019年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为9%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预期目标孰低计算土地价格的的增长，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，濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拆迁安置后可腾退建设用地约345亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地345亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第1年开始出让，第10年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入	上缴省级部分（3%）	计提的各项基金（32%）	土地出让净收益
2022年	20.00	294.00	5,880.00	176.40	1,881.60	3,822.00
2023年	20.00	308.70	6,174.00	185.22	1,975.68	4,013.10
2024年	20.00	324.14	6,482.70	194.48	2,074.46	4,213.76
2025年	40.00	340.34	13,613.67	408.41	4,356.37	8,848.89
2026年	20.00	357.36	7,147.18	214.42	2,287.10	4,645.66
2027年	20.00	375.23	7,504.54	225.14	2,401.45	4,877.95
2028年	20.00	393.99	7,879.76	236.39	2,521.52	5,121.85
2029年	20.00	413.69	8,273.75	248.21	2,647.60	5,377.94
2030年	20.00	434.37	8,687.44	260.62	2,779.98	5,646.83
2031年	120.00	456.09	54,730.86	1,641.93	17,513.88	35,575.06
2032年	25.00	478.90	11,972.38	359.17	3,831.16	7,782.04
合计	345.00		138,346.27	4,150.39	44,270.81	89,925.07

(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	
2019年		300.00	300.00	
2020年		460.00	460.00	
2021年		820.00	820.00	
2022年		820.00	820.00	3,822.00
2023年	7,500.00	2,236.00	9,736.00	4,013.10
2024年		1,936.00	1,936.00	4,213.76
2025年		1,936.00	1,936.00	8,848.89
2026年		1,936.00	1,936.00	4,645.66
2027年		1,936.00	1,936.00	4,877.95
2028年		1,936.00	1,936.00	5,121.85
2029年	4,000.00	1,936.00	5,936.00	5,377.94
2030年	9,000.00	1,776.00	10,776.00	5,646.83
2031年	25,600.00	1,416.00	27,016.00	35,575.06
2032年	9,800.00	392.00	10,192.00	7,782.04
合计	55,900.00	19,836.00	75,736.00	89,925.08
本息覆盖倍数			1.19	

根据我们对濮阳县土地出让情况的测算，认为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的专项债券可以为濮阳县棚改项目提供足够的资金支持，保证濮阳县棚改项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的专项债券还本付息的要求。

(本页无正文，为《濮阳县濮上人家四期安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

河南卓越会计师事务所(普通合伙)



二〇二〇年二月二十五日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



1052-288



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406HQH8F
(1-1)

名称 河南卓越会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

执行事务合伙人 张长魁

成立日期 2008年01月03日

合伙期限 长期

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



登记机关



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

证书序号：0002295

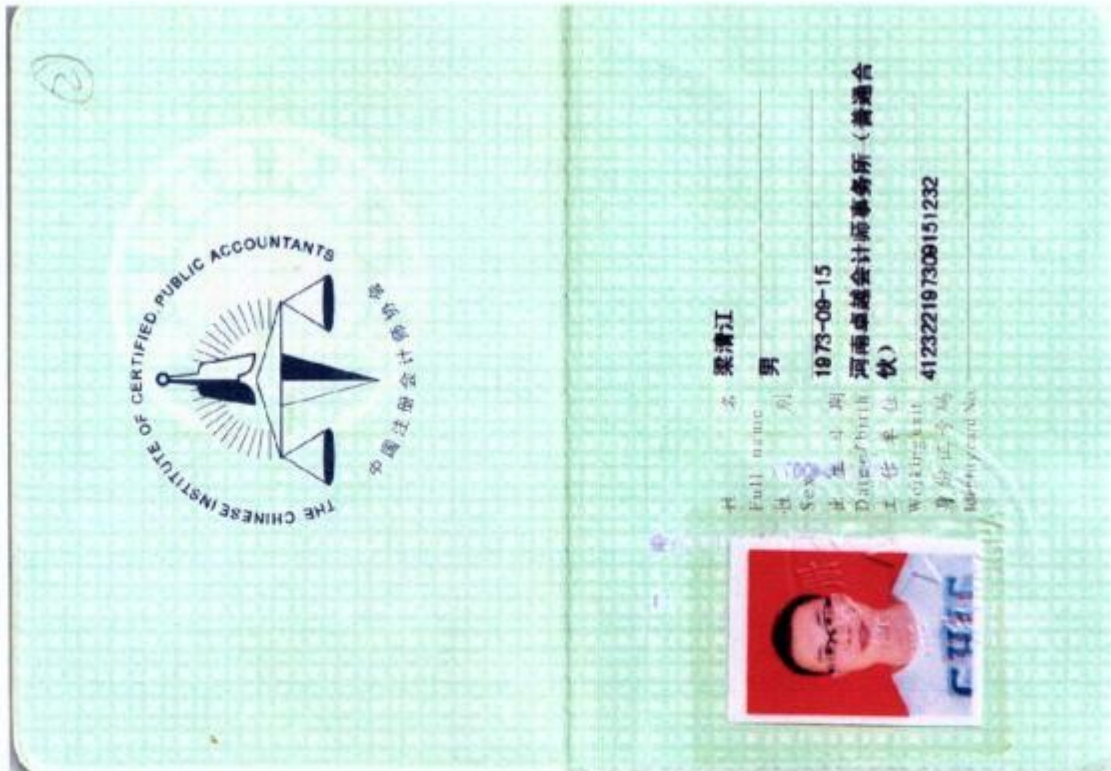
说明

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年六月 日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration



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



中国注册会计师协会

姓名: 张长繁
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

