

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合
保税区）河东棚户区改造项目二期
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）



郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造 项目二期收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2023】1173号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）作为郑州航空港经济综合试验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局（以下简称“航空港区”）申请使用专项债券的审计机构，我所对郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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

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

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

本总体评价报告仅供航空港区申请使用本期及后期债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，航空港区募投项目现金流入预测表公允的反映了郑州航空港经济综合试验区募投项目二期收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

1、航空港区募投项目应付本息情况

航空港区拟就东第一棚户区改造项目 5 号地块、河东第二棚户区改造项目 2 号地块、河东第三棚户区改造项目 2 号地块、河东第三棚户区改造项目 3 号地块、河东第三棚户区改造项目 4 号地块、河东第四棚户区改造项目 2 号地块、河东第四棚户区改造项目 4 号地块分期申请使用棚户区改造专项债券,合计申请使用专项债券 552,600.00 万元,2019 年实际使用债券资金 50,000.00 万元,2020 年实际使用债券资金 16,000.00 万元, 2021 年实际使用债券资金 59,700.00 万元, 2022 年实际使用债券资金总额 81,600.00 万元; 2023 年计划申请使用债券资金总额 171,550.00 万元; 2024 年计划申请使用债券资金总额 173,750.00 万元。假设债券票面利率 4.50%, 期限五年, 在债券存续期每年支付债券利息, 自申请使用债券计息之日起五年债券存续期应还本付息情况如下:

(1) 河东第一棚户区改造项目 5 号地块还本付息表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		8,500.00		8,500.00	
2020 年	8,500.00	3,000.00		11,500.00	283.90
2021 年	11,500.00	14,300.00		25,800.00	384.10
2022 年	25,800.00	14,200.00		40,000.00	826.60
2023 年	40,000.00	36,150.00		76,150.00	1,215.94
2024 年	76,150.00	40,150.00	8,500.00	107,800.00	2,606.09
2025 年	107,800.00		3,000.00	104,800.00	4,128.94
2026 年	104,800.00		14,300.00	90,500.00	4,028.74
2027 年	90,500.00		14,200.00	76,300.00	3,586.24
2028 年	76,300.00		36,150.00	40,150.00	2,848.50
2029 年	40,150.00		40,150.00		1,806.75
合计		116,300.00	116,300.00		21,715.80

注: 本文所有表格中数据为数字取整结果, 可能引起合计数与各分项存在尾数差异;

(2) 河东第二棚户区改造项目 2 号地块还本付息表

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		2,600.00		2,600.00	
2020 年	2,600.00	4,000.00		6,600.00	86.84

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021年	6,600.00	5,000.00		11,600.00	220.44
2022年	11,600.00	12,500.00		24,100.00	374.82
2023年	24,100.00	20,300.00		44,400.00	714.80
2024年	44,400.00	18,300.00	2,600.00	60,100.00	1,628.30
2025年	60,100.00		4,000.00	56,100.00	2,364.96
2026年	56,100.00		5,000.00	51,100.00	2,231.36
2027年	51,100.00		12,500.00	38,600.00	2,076.98
2028年	38,600.00		20,300.00	18,300.00	1,737.00
2029年	18,300.00		18,300.00		823.50
合计		62,700.00	62,700.00		12,259.00

(3) 河东第三棚户区改造项目2号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年		2,700.00		2,700.00	
2020年	2,700.00			2,700.00	90.18
2021年	2,700.00	12,900.00		15,600.00	90.18
2022年	15,600.00	13,300.00		28,900.00	484.29
2023年	28,900.00	11,800.00		40,700.00	847.57
2024年	40,700.00	16,600.00	2,700.00	54,600.00	1,378.57
2025年	54,600.00		0.00	54,600.00	2,035.39
2026年	54,600.00		12,900.00	41,700.00	2,035.39
2027年	41,700.00		13,300.00	28,400.00	1,641.28
2028年	28,400.00		11,800.00	16,600.00	1,278.00
2029年	16,600.00		16,600.00		747.00
合计		57,300.00	57,300.00		10,627.85

(4) 河东第三棚户区改造项目3号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年		12,600.00		12,600.00	
2020年	12,600.00			12,600.00	420.84
2021年	12,600.00	11,500.00		24,100.00	420.84

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2022年	24,100.00	10,600.00		34,700.00	773.96
2023年	34,700.00	23,050.00		57,750.00	1,062.10
2024年	57,750.00	23,550.00	12,600.00	68,700.00	2,099.35
2025年	68,700.00		0.00	68,700.00	2,738.26
2026年	68,700.00		11,500.00	57,200.00	2,738.26
2027年	57,200.00		10,600.00	46,600.00	2,385.14
2028年	46,600.00		23,050.00	23,550.00	2,097.00
2029年	23,550.00		23,550.00		1,059.75
合计		81,300.00	81,300.00		15,795.50

(5) 河东第三棚户区改造项目4号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年		4,400.00		4,400.00	
2020年	4,400.00	3,000.00		7,400.00	146.96
2021年	7,400.00	9,400.00		16,800.00	247.16
2022年	16,800.00	31,000.00		47,800.00	527.21
2023年	47,800.00	30,850.00		78,650.00	1,367.77
2024年	78,650.00	33,650.00	4,400.00	107,900.00	2,756.02
2025年	107,900.00		3,000.00	104,900.00	4,123.31
2026年	104,900.00		9,400.00	95,500.00	4,023.11
2027年	95,500.00		31,000.00	64,500.00	3,743.06
2028年	64,500.00		30,850.00	33,650.00	2,902.50
2029年	33,650.00		33,650.00		1,514.25
合计		112,300.00	112,300.00		21,351.35

(6) 河东第四棚户区改造项目2号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年		8,000.00		8,000.00	
2020年	8,000.00	3,000.00		11,000.00	267.20
2021年	11,000.00	3,000.00		14,000.00	367.40
2022年	14,000.00			14,000.00	457.10

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2023年	14,000.00	19,950.00		33,950.00	457.10
2024年	33,950.00	17,050.00	8,000.00	43,000.00	1,354.85
2025年	43,000.00		3,000.00	40,000.00	1,854.90
2026年	40,000.00		3,000.00	37,000.00	1,754.70
2027年	37,000.00		0.00	37,000.00	1,665.00
2028年	37,000.00		19,950.00	17,050.00	1,665.00
2029年	17,050.00		17,050.00	0.00	767.25
合计		51,000.00	51,000.00		10,610.50

(7) 河东第四棚户区改造项目4号地块还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019年		11,200.00		11,200.00	
2020年	11,200.00	3,000.00		14,200.00	374.08
2021年	14,200.00	3,600.00		17,800.00	474.28
2022年	17,800.00			17,800.00	581.92
2023年	17,800.00	29,450.00		47,250.00	581.92
2024年	47,250.00	24,450.00	11,200.00	60,500.00	1,907.17
2025年	60,500.00		3,000.00	57,500.00	2,633.34
2026年	57,500.00		3,600.00	53,900.00	2,533.14
2027年	53,900.00		0.00	53,900.00	2,425.50
2028年	53,900.00		29,450.00	24,450.00	2,425.50
2029年	24,450.00		24,450.00		1,100.25
合计		71,700.00	71,700.00		15,037.10

2、销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

航空港区募投资项目现金流入全部通过土地出让实现，相应土地全部位于航空港区。

①河东第一棚户区改造项目5号地块项目区域内共整理出可出让用地面积

为 322 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 378,498.91 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金 100,078.27 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 278,420.64 万元。

②河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 176 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 206,881.39 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 54,701.17 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 152,180.23 万元。

③河东第三棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 150 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 176,319.37 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 46,620.31 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 129,699.06 万元。

④河东第三棚户区改造项目 3 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 229 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 269,180.90 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 71,173.68 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 198,007.23 万元。

⑤河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 305 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 358,516.05 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 94,794.64 万元，剩余可用于偿还项目融资本

息的土地出让收入共 263,721.41 万元。

⑥河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 152 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 178,670.29 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 47,241.92 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 131,428.38 万元。

⑦河东第四棚户区改造项目 4 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 195 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 229,215.18 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 60,606.41 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 168,608.77 万元。（土地交易情况详见附件一）

参照 2018 年、2019 年航空港区土地出让价格以及土地出让价格增长率，结合土地位置因素，基于谨慎性原则，暂定 2019 年居住用地土地出让综合均价为 800 万/亩；以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地的年增长率为 8%。

（2）销售产生的净现金流入

假设航空港区募投项目改造地块土地自 2021 年开始出让土地，七年内完成出让。根据对债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
1	河东第一棚户区改造项目 5 号地块土地出让预期收入	278,420.64	详见附件二
2	河东第二棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入	152,180.23	详见附件三
3	河东第三棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入	129,699.06	详见附件四
4	河东第三棚户区改造项目 3 号地块土地出让预期收入	198,007.23	详见附件五
5	河东第三棚户区改造项目 4 号地块土地出让预期收入	263,721.41	详见附件六

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
6	河东第四棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入	131,428.38	详见附件七
7	河东第四棚户区改造项目 4 号地块土地出让预期收入	168,608.77	详见附件八
	合计	1,322,065.68	

3、航空港区募投项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况

航空港区募投项目收益属于政府的棚改项目土地出让专项收入产生的现金流入，按 2019 年 GDP 目标增速 8.00% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数如下：

(1) 河东第一棚户区改造项目 5 号地块项目总投资约为 145,427.41 万元；计划安排财政资金 29,127.41 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 116,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 8,500.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金为 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 14,300.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年实际使用专项债券金额为 14,200.00 万元，共发行 4 期，每期对应的利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 36,150.00 万元，其中 13,000.00 万元由 2022 年河南省棚改专项债券（十期）——2022 年河南省政府专项债券（三十八期）转入，与 2027 年到期一次性还本；2024 年计划申请棚改专项债券金额为 40,150.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息覆盖倍数为 2.02。

表 3-1：河东第一棚户区改造项目 5 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8.00% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		283.90	283.90	
2021 年		384.10	384.10	
2022 年		826.60	826.60	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		1,215.94	1,215.94	
2024 年	8,500.00	2,606.09	11,106.09	46,403.44
2025 年	3,000.00	4,128.94	7,128.94	46,403.44
2026 年	14,300.00	4,028.74	18,328.74	46,403.44
2027 年	14,200.00	3,586.24	17,786.24	46,403.44
2028 年	36,150.00	2,848.50	38,998.50	46,403.44
2029 年	40,150.00	1,806.75	41,956.75	46,403.44
合计	116,300.00	21,715.80	138,015.80	278,420.64
本息覆盖倍数				2.02

(2) 河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 78,384.30 万元；计划安排财政资金 15,684.30 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 62,700.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 2,600.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 4,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 5,000.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年实际使用专项债券金额为 12,500.00 万元，共发行 4 期，每期对应的利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 20,300.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 18,300.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 2.03。

表 3-2: 河东第二棚户区改造项目 2 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		86.84	86.84	
2021 年		220.44	220.44	
2022 年		374.82	374.82	
2023 年		714.80	714.80	
2024 年	2,600.00	1,628.30	4,228.30	25,363.37
2025 年	4,000.00	2,364.96	6,364.96	25,363.37

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2026年	5,000.00	2,231.36	7,231.36	25,363.37
2027年	12,500.00	2,076.98	14,576.98	25,363.37
2028年	20,300.00	1,737.00	22,037.00	25,363.37
2029年	18,300.00	823.50	19,123.50	25,363.37
合计	62,700.00	12,259.00	74,959.00	152,180.23
本息覆盖倍数				2.03

(3) 河东第三棚户区改造项目2号地块项目总投资约为71,724.14万元；计划安排财政资金14,424.14万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为57,300.00万元，河东第三棚户区改造项目2号地块2019年实际使用债券资金2,700.00万元，实际债券利率3.34%；2021年实际使用债券资金12,900.00万元，共发行5期，每期对应利率3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022年实际使用债券资金为13,300.00万元，共发行4期，每期对应的利率2.78%、2.72%、2.74%、2.68%；2023年计划申请棚改专项债券金额为11,800.00万元，2024年计划申请棚改专项债券金额为16,600.00万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为1.91。

表3-3: 河东第三棚户区改造项目2号地块按2019年GDP目标增速8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		90.18	90.18	
2021年		90.18	90.18	
2022年		484.29	484.29	
2023年		847.57	847.57	
2024年	2,700.00	1,378.57	4,078.57	21,616.51
2025年		2,035.39	2,035.39	21,616.51
2026年	12,900.00	2,035.39	14,935.39	21,616.51
2027年	13,300.00	1,641.28	14,941.28	21,616.51
2028年	11,800.00	1,278.00	13,078.00	21,616.51
2029年	16,600.00	747.00	17,347.00	21,616.51

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	57,300.00	10,627.85	67,927.85	129,699.06
本息覆盖倍数				1.91

(4) 河东第三棚户区改造项目 3 号地块项目总投资约为 101,725.47 万元，计划安排财政资金 20,425.47 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 81,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 12,600.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 11,500.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年实际使用债券资金为 10,600.0 万元，共发行 4 期，每期对应的利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 23,050.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 23,550.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 2.04。

表 3-4: 河东第三棚户区改造项目 3 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		420.84	420.84	
2021 年		420.84	420.84	
2022 年		773.96	773.96	
2023 年		1,062.10	1,062.10	
2024 年	12,600.00	2,099.35	14,699.35	33,001.20
2025 年		2,738.26	2,738.26	33,001.20
2026 年	11,500.00	2,738.26	14,238.26	33,001.20
2027 年	10,600.00	2,385.14	12,985.14	33,001.20
2028 年	23,050.00	2,097.00	25,147.00	33,001.20
2029 年	23,550.00	1,059.75	24,609.75	33,001.20
合计	81,300.00	15,795.50	97,095.50	198,007.23
本息覆盖倍数				2.04

(5) 河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 140,400.08 万元；计划安排财政资金 28,100.08 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为

112,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 4,400.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 9,400.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年实际使用债券资金为 31,000.00 万元，共发行 4 期，每期对应的利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 30,850.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 33,650.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.97。

表 3-5: 河东第三棚户区改造项目 4 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		146.96	146.96	
2021 年		247.16	247.16	
2022 年		527.21	527.21	
2023 年		1,367.77	1,367.77	
2024 年	4,400.00	2,756.02	7,156.02	43,953.57
2025 年	3,000.00	4,123.31	7,123.31	43,953.57
2026 年	9,400.00	4,023.11	13,423.11	43,953.57
2027 年	31,000.00	3,743.06	34,743.06	43,953.57
2028 年	30,850.00	2,902.50	33,752.50	43,953.57
2029 年	33,650.00	1,514.25	35,164.25	43,953.57
合计	112,300.00	21,351.35	133,651.35	263,721.41
本息覆盖倍数				1.97

(6) 河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 67,802.90 万元，计划安排财政资金 16,802.90 万元，该子项计划申请使用棚改专项债券资金为 51,000.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 8,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 19,950.00 万元，

2024 年计划申请棚改专项债券金额为 17,050.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 2.13。

表 3-6: 河东第四棚户区改造项目 2 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		267.20	267.20	
2021 年		367.40	367.40	
2022 年		457.10	457.10	
2023 年		457.10	457.10	
2024 年	8,000.00	1,354.85	9,354.85	21,904.73
2025 年	3,000.00	1,854.90	4,854.90	21,904.73
2026 年	3,000.00	1,754.70	4,754.70	21,904.73
2027 年		1,665.00	1,665.00	21,904.73
2028 年	19,950.00	1,665.00	21,615.00	21,904.73
2029 年	17,050.00	767.25	17,817.25	21,904.73
合计	51,000.00	10,610.50	61,610.50	131,428.38
本息覆盖倍数				2.13

(7) 河东第四棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 95,430.81 万元，计划安排财政资金 23,730.81 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 71,700.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 11,200.00 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 3,600.00 万元，共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 29,450.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 24,450.00 万元。该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的覆盖倍数为 1.94。

表 3-7: 河东第四棚户区改造项目 4 号地块按 2019 年 GDP 目标增速 8%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年				
2020年		374.08	374.08	
2021年		474.28	474.28	
2022年		581.92	581.92	
2023年		581.92	581.92	
2024年	11,200.00	1,907.17	13,107.17	28,101.46
2025年	3,000.00	2,633.34	5,633.34	28,101.46
2026年	3,600.00	2,533.14	6,133.14	28,101.46
2027年		2,425.50	2,425.50	28,101.46
2028年	29,450.00	2,425.50	31,875.50	28,101.46
2029年	24,450.00	1,100.25	25,550.25	28,101.46
合计	71,700.00	15,037.10	86,737.10	168,608.77
本息覆盖倍数				1.94

综上,本批项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 659,997.10 万元,用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,322,065.68 万元,该项目预期可用于偿还债券本息的土地出让收入对还本付息的总体覆盖倍数为 2.00。

表 3-8: 郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)河东棚户区改造项目二期各项目资金平衡情况表

序号	项目名称	还本付息	剩余可还本付息收入	覆盖倍数
1	河东第一棚户区改造项目 5 号地块	138,015.80	278,420.64	2.02
2	河东第二棚户区改造项目 2 号地块	74,959.00	152,180.23	2.03
3	河东第三棚户区改造项目 2 号地块	67,927.85	129,699.06	1.91
4	河东第三棚户区改造项目 3 号地块	97,095.50	198,007.20	2.04
5	河东第三棚户区改造项目 4 号地块	133,651.35	263,721.42	1.97
6	河东第四棚户区改造项目 2 号地块	61,610.50	131,428.38	2.13
7	河东第四棚户区改造项目 4 号地块	86,737.10	168,608.76	1.94
合计		659,997.10	1,322,065.69	2.00

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,认为郑州航空港经济综合试验区(郑州新郑综合保税区)棚户区建设项目二期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,为航空港区棚改提供足够的资金支持,保证河东四号安置区棚户

区改造项目、河东六号安置区棚户区改造项目、河东七号安置区棚户区改造项目、河东九号安置区棚户区改造项目、河东一号安置区棚户区改造项目、河东二号安置区棚户区改造项目、河东三号安置区棚户区改造项目、河东五号安置区棚户区三期改造项目、河东九号安置区棚户区四期改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。



中国注册会计师 宋越男
110001640068

中国注册会计师 秦郑国
41000390044

中国·郑州

二〇二三年五月二十六日

附件一：航空港区土地出让价格参考表

宗地编号	面积 (平方米)	用途	金额 (万元)	单价 (万元/亩)	成交日期
郑港出〔2018〕140号(网)	58.59	住宅用地	51798	884.14	2018年10月
郑港出〔2018〕166号(网)	112.05	住宅用地	78779	703.1	2018年10月
郑港出〔2018〕141号(网)	81.45	住宅用地	74630	916.31	2018年8月
郑港出〔2018〕52号(网)	73.40	住宅用地	57122	778.18	2018年6月
郑港出〔2018〕53号(网)	65.34	住宅用地	51266	784.58	2018年6月
郑港出〔2018〕54号(网)	48.78	住宅用地	38238	783.83	2018年6月
郑港出〔2018〕56号(网)	55.19	住宅用地	40369	731.5	2018年6月
2018年土地出让价格平均值 797.37 万元/亩					
郑港出〔2019〕101号(网)	4.50	住宅用地	5448.00	1210.63	2019年12月
郑港出〔2019〕114号(网)	57.44	住宅用地	41425.00	721.14	2019年12月
郑港出〔2019〕115号(网)	69.45	住宅用地	50146.00	722.09	2019年12月
郑港出〔2019〕116号(网)	72.89	住宅用地	58331.00	800.23	2019年12月
2019年土地出让价格平均值 863.52 万元/亩					

附件二：河东第一棚户区改造项目 5 号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	63,083.15	63,083.15	63,083.15	63,083.15	63,083.15	63,083.15	382,998.13
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	53.67	53.67	53.67	53.67	53.67	53.67	322.00
2	土地出让基金及费用	万元	5,078.85	5,078.85	5,078.85	5,078.85	5,078.85	5,078.85	30,473.11
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	11,354.97
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,261.66	1,261.66	1,261.66	1,261.66	1,261.66	1,261.66	7,569.98
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	32.20	193.20
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	1,892.49	11,354.97
3	土地出让净收益	万元	58,004.30	58,004.30	58,004.30	58,004.30	58,004.30	58,004.30	348,025.80
4	土地收益提取各类资金	万元							
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	34,802.58
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	5,800.43	34,802.58
5	计提总金额	万元	16,679.71	16,679.71	16,679.71	16,679.71	16,679.71	16,679.71	100,078.27
6	土地出让净收入	万元	46,403.44	46,403.44	46,403.44	46,403.44	46,403.44	46,403.44	278,420.64

附件三：河东第二棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	34,480.23	34,480.23	34,480.23	34,480.23	34,480.23	34,480.23	206,881.39
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	29.33	29.33	29.33	29.33	29.33	29.33	176.00
2	土地出让基金及费用	万元	2,776.02	2,776.02	2,776.02	2,776.02	2,776.02	2,776.02	16,656.11
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	6,206.44
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	689.60	689.60	689.60	689.60	689.60	689.60	4,137.63
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60	105.60
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	1,034.41	6,206.44
3	土地出让净收益	万元	31,704.21	31,704.21	31,704.21	31,704.21	31,704.21	31,704.21	190,225.28
4	土地收益提取各类资金	万元	6,340.84	6,340.84	6,340.84	6,340.84	6,340.84	6,340.84	38,045.06
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	19,022.53
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	3,170.42	19,022.53
5	计提总金额	万元	9,116.86	9,116.86	9,116.86	9,116.86	9,116.86	9,116.86	54,701.17
6	土地出让净收入	万元	25,363.37	25,363.37	25,363.37	25,363.37	25,363.37	25,363.37	152,180.23

附件四：河东第三棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	29,386.56	29,386.56	29,386.56	29,386.56	29,386.56	29,386.56	176,319.37
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	150.00
2	土地出让基金及费用	万元	2,365.92	2,365.92	2,365.92	2,365.92	2,365.92	2,365.92	14,195.55
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	881.60	881.60	881.60	881.60	881.60	881.60	5,289.58
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	587.73	587.73	587.73	587.73	587.73	587.73	3,526.39
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	90.00
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	881.60	881.60	881.60	881.60	881.60	881.60	5,289.58
3	土地出让净收益	万元	27,020.64	27,020.64	27,020.64	27,020.64	27,020.64	27,020.64	162,123.82
4	土地收益提取各类资金	万元	5,404.13	5,404.13	5,404.13	5,404.13	5,404.13	5,404.13	32,424.76
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	16,212.38
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	2,702.06	16,212.38
5	计提总金额	万元	7,770.05	7,770.05	7,770.05	7,770.05	7,770.05	7,770.05	46,620.31
6	土地出让净收入	万元	21,616.51	21,616.51	21,616.51	21,616.51	21,616.51	21,616.51	129,699.06

附件五：河东第三棚户区改造项目 3 号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	44,863.48	44,863.48	44,863.48	44,863.48	44,863.48	44,863.48	269,180.90
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	38.17	38.17	38.17	38.17	38.17	38.17	229.00
2	土地出让基金及费用	万元	3,611.98	3,611.98	3,611.98	3,611.98	3,611.98	3,611.98	21,671.87
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	8,075.43
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	897.27	897.27	897.27	897.27	897.27	897.27	5,383.62
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	22.90	137.40
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	1,345.90	8,075.43
3	土地出让净收益	万元	41,251.51	41,251.51	41,251.51	41,251.51	41,251.51	41,251.51	247,509.03
4	土地收益提取各类资金	万元	8,250.30	8,250.30	8,250.30	8,250.30	8,250.30	8,250.30	49,501.81
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	24,750.90
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	4,125.15	24,750.90
5	计提总金额	万元	11,862.28	11,862.28	11,862.28	11,862.28	11,862.28	11,862.28	71,173.68
6	土地出让净收入	万元	33,001.20	33,001.20	33,001.20	33,001.20	33,001.20	33,001.20	198,007.23

附件六：河东第三棚户区改造项目 4 号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	59,752.68	59,752.68	59,752.68	59,752.68	59,752.68	59,752.68	358,516.05
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	50.83	305.00
2	土地出让基金及费用	万元	4,810.71	4,810.71	4,810.71	4,810.71	4,810.71	4,810.71	28,864.28
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	10,755.48
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	1,195.05	7,170.32
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	30.50	30.50	30.50	30.50	30.50	30.50	183.00
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	1,792.58	10,755.48
3	土地出让净收益	万元	54,941.96	54,941.96	54,941.96	54,941.96	54,941.96	54,941.96	329,651.77
4	土地收益提取各类资金	万元	10,988.39	10,988.39	10,988.39	10,988.39	10,988.39	10,988.39	65,930.35
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	32,965.18
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	5,494.20	32,965.18
5	计提总金额	万元	15,799.11	15,799.11	15,799.11	15,799.11	15,799.11	15,799.11	94,794.64
6	土地出让净收入	万元	43,953.57	43,953.57	43,953.57	43,953.57	43,953.57	43,953.57	263,721.41

附件七：河东第四棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	29,778.38	29,778.38	29,778.38	29,778.38	29,778.38	29,778.38	178,670.29
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	25.33	25.33	25.33	25.33	25.33	25.33	152.00
2	土地出让基金及费用	万元	2,397.47	2,397.47	2,397.47	2,397.47	2,397.47	2,397.47	14,384.82
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	5,360.11
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	595.57	595.57	595.57	595.57	595.57	595.57	3,573.41
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20	91.20
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	893.35	5,360.11
3	土地出让净收益	万元	27,380.91	27,380.91	27,380.91	27,380.91	27,380.91	27,380.91	164,285.47
4	土地收益提取各类资金	万元	5,476.18	5,476.18	5,476.18	5,476.18	5,476.18	5,476.18	32,857.09
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	16,428.55
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	2,738.09	16,428.55
5	计提总金额	万元	7,873.65	7,873.65	7,873.65	7,873.65	7,873.65	7,873.65	47,241.92
6	土地出让净收入	万元	21,904.73	21,904.73	21,904.73	21,904.73	21,904.73	21,904.73	131,428.38

附件八：河东第四棚户区改造项目 4 号地块土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期						合计
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	38,202.53	38,202.53	38,202.53	38,202.53	38,202.53	38,202.53	229,215.18
	出让比例		16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.66%	16.70%	100.00%
1.1	出让价格	万元	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	1,175.46	
1.2	出让亩数	亩	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	32.50	195.00
2	土地出让基金及费用	万元	3,075.70	3,075.70	3,075.70	3,075.70	3,075.70	3,075.70	18,454.21
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	6,876.46
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	764.05	764.05	764.05	764.05	764.05	764.05	4,584.30
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	19.50	117.00
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	1,146.08	6,876.46
3	土地出让净收益	万元	35,126.83	35,126.83	35,126.83	35,126.83	35,126.83	35,126.83	210,760.97
4	土地收益提取各类资金	万元	7,025.37	7,025.37	7,025.37	7,025.37	7,025.37	7,025.37	42,152.19
4.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	21,076.10
4.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	3,512.68	21,076.10
5	计提总金额	万元	10,101.07	10,101.07	10,101.07	10,101.07	10,101.07	10,101.07	60,606.41
6	土地出让净收入	万元	28,101.46	28,101.46	28,101.46	28,101.46	28,101.46	28,101.46	168,608.77

全程电子化



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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

名称	河南恒新会计师事务所(普通合伙)	成立日期	2019年09月23日
类型	合伙企业	合伙期限	长期
执行事务合伙人	朱越男	主要经营场所	河南自贸试验区郑州片区(郑东)德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号
经营范围	审计服务; 会计服务; 税务服务; 资产评估; 代理记账服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		



登记机关

2022年02月18日

与原件核对一致

证书序号：0014880

说明

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



发证机关：

二〇二〇年三月二十日

中华人民共和国财政部制

与原件核对一致



会计师事务所 执业证书



名称：河南恒新会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区(郑东)德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日



姓名 朱通男
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1981-03-05
 Date of birth
 工作单位 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 41302619810305452X
 Identity card No.



与原件核对一致

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: 110001640048
 No. of Certificate
 批准注册单位: 河南恒新会计师事务所
 Authorized Unit: 河南恒新会计师事务所
 发证日期: 2008
 Date of Issuance



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

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



姓名: 陈邦国
Full name: 陈邦国
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1978-04-10
Date of birth: 1978-04-10
工作单位: 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Working unit: 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
身份证号: 410521197804105017
Identity card No: 410521197804105017

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: 410000300044
No. of Certificate: 410000300044
批准注册协会: 河南注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 河南注册会计师协会
发证日期: 2004 年 09 月 29 日
Date of Issuance: 2004 年 09 月 29 日

2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

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

同意调离
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬
河南注册会计师协会
2017年12月4日

河南华必信经纬
河南注册会计师协会
2021年12月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中承银河南分
河南注册会计师协会
2017年12月4日

中承银河南分
河南注册会计师协会
2021年12月30日



与原件核对一致

西台头城中村改造项目（三期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090061 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年一月二十日

西台头城中村改造项目（三期）收益与融资自求平衡 专项评价报告

和信专字（2020）第 090061 号

我们接受新乡高新技术产业开发区管理委员会国土规划建设管局委托，对西台头城中村改造项目（三期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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

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

本专项评价报告仅供西台头城中村改造项目（三期）本次申请专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在西台头城中村改造项目（三期）收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目位置

项目拆迁范围为高新技术开发区西台头村道清路以南、振中路以西、原新原路以东，南环路以北，涉及征收约 246 户，拆迁人口 836 人。

（二）项目概况

项目居民安置采用实物安置模式，就近建设安置区。项目安置区位于振中路以西，道清路以南，文岩路以北，规划路以东区域内，三期项目规划用地面积 33,128.38 m²，合计约 49.69 亩，总建筑面积 10,0631.00 m²，全部为安置住宅，三期共建设安置房 855.00 套。

（三）项目建设周期

建设期 3 年，2020 年 6 月开工，受疫情影响，预计完工日期 2023 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

本项目总投资 58,800.00 万元，其中：工程施工费 35,865.00 万元，其他费用 20,808.00 万元，预备费 2,127.00 万元。

本项目总投资 58,800.00 万元。其中，财政预算安排资金 11,760.00 万元，拟申请专项债券资金 47,040.00 万元，其中计划 2021 年申请债券金额 15,500.00 万元，2022 年申请债券金额 24,700.00 万元，2023 年申请债券金额 6,840.00 万元。

（五）项目收益来源

本期融资项目收益通过土地出让实现，本项目可出让土地面积 200 亩。

二、项目收益及现金流入预测

（一）应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券总额 47,040.00 万元。其中计划 2021 年申请债券金额 15,500.00 万元，2022 年申请债券金额 24,700.00 万元，2023 年申请债券金额 6,840.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次付息，到期还本并支付最后一期利息。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初余额	本期增加	本期归还	期末余额	利率	应付利息	本息合计
第一年		15,500.00		15,500.00	4.50%	697.50	697.50
第二年	15,500.00	24,700.00		40,200.00	4.50%	1,809.00	1,809.00
第三年	40,200.00	6,840.00		47,040.00	4.50%	2,116.80	2,116.80
第四年	47,040.00			47,040.00	4.50%	2,116.80	2,116.80
第五年	47,040.00		15,500.00	31,540.00	4.50%	2,116.80	17,616.80
第六年	31,540.00		24,700.00	6,840.00	4.50%	1,419.30	26,119.30
第七年	6,840.00		6,840.00		4.50%	307.80	7,147.80
合计		47,040.00	47,040.00			10,584.00	57,624.00

（二）现金净流入

（1）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对项目单位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项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年）。

（2）项目收益预测

项目收入：

本项目现金流入通过土地出让实现。本项目可出让土地面积 200 亩，土地拆迁完成后将为商住用地。假设可出让土地于项目完成后的前年内出让面积都为 60 亩，第三年出让面积为 80 亩。

土地基础价格确定：本项目拟出让土地价格参考项目周边商业住宅用地的销售均价 360.78 万元/亩，具体如下：

序号	地块位置	土地用途	面积 (亩)	出让价款 (万元)	单价 (万元/亩)
1	丰华街与友谊路西南角	商业住宅	21.40	5,456.57	254.98
2	华兰大道以南、青年路以北、规划路以西	商业住宅	57.90	7,124.01	123.04
3	新飞大道以东、昌业路以北	商业住宅	39.59	18,171.31	458.99
4	科隆大道与新中大道西南角	商业住宅	41.00	26,446.67	645.04
5	牧野大道与向阳路东北角	商业住宅	8.00	3,373.55	421.69
平均价格					360.78

土地价格增速：高新区 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 7.50%、11.70%、13.60%，近三年平均增速 10.93%。2019 年高新区目标 GDP 增速为 11.00%。本次预测按照高新区近三年 GDP 平均增速与 2019 年 GDP 目标增速孰低的 80.00% 比例计算土地价格增长，即土地价格增长率为 8.74%。

项目成本：

本项目成本主要包括：上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发成本、教育资金、农田水利建设资金。

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 农业土地开发资金：土地出让面积×59 元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15.00%）计提。

根据财综【2004】49 号，西台头城中村土地出让平均纯收益标准按照第七等别，标准为 59 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

（3）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×48 元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48 号），西台头村土地等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 48 元/平方米。

（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）土地开发成本：土地出让总价款*2%

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-农业开发基金-国有土地收益基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地

开发成本-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)
*10%

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

(8) 农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-上解省财政费用-农业开发基金-国有土地收益基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发成本-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)*10%

根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）以及《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上假设条件，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	合计
1	土地出让收入	27,838.57	30,273.52	43,895.26	102,007.35
1.1	其中：土地出让面积（亩）	60.00	60.00	80.00	200.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	463.98	504.56	548.69	
2	土地出让基金及费用	3,046.66	3,290.16	4,739.94	11,076.76
2.1	其中：上解省财政费用	835.16	908.21	1,316.86	3,060.23
2.2	农业土地开发资金	70.80	70.80	94.40	236.00
2.3	国有土地收益基金	556.77	605.47	877.91	2,040.15
2.4	新增建设用地有偿使用费	192.00	192.00	256.00	640.00

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
2.5	保障性安居工程资金	835.16	908.21	1,316.86	3,060.23
2.6	土地开发成本	556.77	605.47	877.91	2,040.15
3	土地征收补偿费用	1,119.67	1,119.67	1,119.67	3,359.00
4	土地出让收益	23,672.24	25,863.69	38,035.65	87,571.59
5	土地提取的各类资金	4,734.45	5,172.74	7,607.13	17,514.32
5.1	其中：教育资金	2,367.22	2,586.37	3,803.57	8,757.16
5.2	农田水利建设资金	2,367.22	2,586.37	3,803.57	8,757.16
6	可用于偿还债券本息的土地收益	20,057.46	21,810.62	31,548.19	73,416.27

其中，土地征收补偿费用包括土地开发支出、征地和拆迁补偿支出、被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出。

(3) 本息覆盖倍数

经上述测算，在新乡高新技术产业开发区管理委员会国土规划建设管局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，可用于偿还债券本息的项目收益为 73,416.27 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.27 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
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第一年		697.50	697.50	73,416.27
第二年		1,809.00	1,809.00	
第三年		2,116.80	2,116.80	
第四年		2,116.80	2,116.80	
第五年	15,500.00	2,116.80	17,616.80	
第六年	24,700.00	1,419.30	26,119.30	
第七年	6,840.00	307.80	7,147.80	
合计	47,040.00	10,584.00	57,624.00	

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
本息覆盖倍数				1.27

三、总体评价结果

经测算，债券存续期内，西台头城中村改造项目（三期）累计净收益 73,416.27 万元，应付债券利息及本金合计 57,624.00 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍；项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为西台头城中村改造项目（三期）收益与融资自求平衡专项
评价报告签字盖章页)



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年一月二十日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

经营范围

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



此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：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

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



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



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

此件与原件一致
 再次复印无效



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

2019年3月30日

年 月 日



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

2018年3月30日

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.

证书编号:
 No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日



2015年03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.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

2016年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

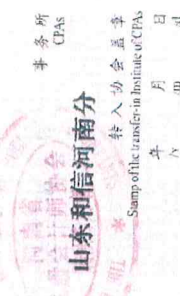
年/月/日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



2016年3月9日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



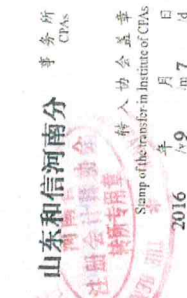
11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12



此件与原件一致
再次复印无效

姓名	张丰华
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1992-07-16
Date of birth	
工作单位	山东和信会计师事务所(特 殊普通合伙)河南分所
Working unit	
身份证号码	411282199207160559
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.

证书编号: 370100010176
No. of Certificate

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

发证日期: 2019年 07月 03日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

**濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房
建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090057 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月十日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	8
五、经营现金流分析	8
(一) 基本假设条件及依据	8
(二) 项目运营方案	9
(三) 项目运营收入分析	9
(四) 项目运营成本分析	11
(五) 净收益分析	13
(六) 现金流分析	14
(七) 本息覆盖倍数	14
(八) 敏感性分析	16
六、总体评价结果	17
七、使用限制	17

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090057 号

我们接受委托，对濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目（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，了解濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市华龙区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。我们的责任是根据濮阳市华龙区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濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设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 2 月 10 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濮阳市华龙区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
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目

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

本项目采用异地安置方式，安置区选址位于五村现址南侧，北至锦胡路，南至绿城路，茂名路两侧，占地面积 435.6488 亩。

2.项目参与主体

濮阳市华龙区住房和城乡建设局为本项目主管部门，濮阳市华龙区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	濮阳市华龙区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114109026753622536
住所	河南省濮阳市江汉路东段
负责人	毕殿信
赋码机关	濮阳市华龙区机构编制委员会办公室

经查询平台，濮阳市华龙区住房和城乡建设局无存量无隐性债务，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

根据浙江五洲工程项目管理有限公司出具的《濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告》以及濮阳市华龙区发展和改革委员会《关于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建

设项目可行性研究报告的批复》(华龙发改〔2022〕10号),项目主要建设内容包括:小区内地上住宅 455,597.71 平方米、社区服务楼 10,591.75 平方米、幼儿园 3,463.22 平方米、垃圾站及公厕 190 平方米、门岗房 59.15 平方米、地下车库 137,010.35 平方米、地下储藏室 43,697.38 平方米、绿化 102,298.36 平方米、景观给水管道 5,831.88 米、铺装 73,883.71 平方米、给水管道 5,763.22 米、消防管道 5,339.07 米、污雨水工程 24,782.53 米、东西区公共供热管 1,240.00 米、一二次管网管道 534.34 米、燃气管道 24,727.00 米、照明灯具 341 个、路灯 408 个、强弱电敷设 57,862.82 米等基础设施的建设工程。

(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 2021 年 1 月,预计完工时间 2023 年 12 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资为 211,051.22 万元,其中:工程费用 180,369.03 万元,工程建设其他费用 20,632.13 万元(包含土地费用 12,950.00 万元),基本预备费 2,850.06 万元,建设期利息 7,200.00 万元。

项目投资估算表如下:

金额单位:人民币万元

序号	名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用					180,369.03
(一)	地上建筑					125,463.79
1	安置房					125,463.78
1.1	土建工程					109,017.22
1.1.1	结构工程	65,786.26				65,786.26
1.1.2	装饰工程	43,230.97				43,230.97

序号	名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.2	安装工程					16,446.56
1.2.1	给排水工程		3,289.31			3,289.31
1.2.2	强电工程		6,578.63			6,578.63
1.2.3	暖通工程		3,289.31			3,289.31
1.2.4	消防工程		939.80			939.80
1.2.5	弱电工程		2,349.51			2,349.51
(二)	地下建筑					50,056.04
1	土建工程					46,984.01
1.1	结构工程	43,369.86				43,369.86
1.2	装饰工程	3,614.15				3,614.15
2	安装工程					3,072.03
2.1	给排水工程		361.42			361.42
2.2	强电工程		1807.08			1,807.08
2.3	暖通工程		271.06			271.06
2.4	消防工程		361.42			361.42
2.5	弱电工程		271.06			271.06
(三)	配套基础设施					4,849.20
3.1	绿化	1,534.48				1,534.48
3.2	景观给水管道	17.50	11.66	29.16		58.32
3.3	铺装	1,477.67				1,477.67
3.4	给水管道	20.75	13.83	34.58		69.16
3.5	消防管道	19.22	12.81	32.03		64.07
3.6	污水水工程	52.04	34.70	86.74		173.48
3.7	东西区公共供热管	4.09	2.73	6.82		13.64
3.8	一二次管网管道	1.12	0.75	1.87		3.74
3.9	燃气管道	66.76	44.51	111.27		222.54
3.10	照明灯具		20.46	81.84		102.30
3.11	路灯		40.80	163.20		204.00
3.12	强弱电敷设	277.74	185.16	462.90		925.81
二	工程建设其他费用				20,632.13	20,632.13
1	土地成本				12,950.00	12,950.00

序号	名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
2	燃气配套费				845.82	845.82
3	项目建设管理费				793.76	793.76
4	项目前期工作咨询费				102.47	102.47
5	工程勘察费				721.48	721.48
6	工程设计费				2,428.15	2,428.15
7	建设工程监理费				1,272.40	1,272.40
8	招标代理服务				74.48	74.48
9	工程造价咨询服务费				541.73	541.73
10	场地准备及临时设施费				901.85	901.85
三	基本预备费				2850.06	2850.06
四	建设期利息				7,200.00	7,200.00
五	总投资	159,472.61	19,886.01	1,010.42	30,682.19	211,051.22

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

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	101,051.22	47.88%
	专项债券资金		
	小计	101,051.22	47.88%
2.债务资金	专项债券资金	110,000.00	52.12%
	银行贷款		
	小计	110,000.00	52.12%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计		
合计		211,051.22	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。

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 47.88%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2021 年	2022 年	2023 年	金额
1.资本金	自有资金				
	财政预算资金	19,718.64	30,000.00	51,332.58	101,051.22
	专项债券资金				
	小计	19,718.64	30,000.00	51,332.58	101,051.22
2.债务资金	专项债券资金		45,300.00	64,700.00	110,000.00
	银行贷款				
	小计		45,300.00	64,700.00	110,000.00
3.其他资金	中央预算内投资				
	小计				
合计		19,718.64	75,300.00	116,032.58	211,051.22
占比		9.34%	35.68%	54.98%	100%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 110,000.00 万元。其中，2022 年度已使用 45,300.00 万元，2023 年度申请使用 64,700.00 万元，其中 2023 年 1 月使用债券资金 17,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，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		45,300.00		45,300.00	4.50%	2,038.50	2,038.50
第 2 年	45,300.00	64,700.00		110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 3 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 4 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 5 年	110,000.00		45,300.00	64,700.00	4.50%	4,950.00	50,250.00
第 6 年	64,700.00		64,700.00		4.50%	2,911.50	67,611.50
合计		110,000.00	110,000.00			24,750.00	134,750.00

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%。

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期6年，基于谨慎性原则，从债券存续期第3年开始测算收益。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位均为濮阳市华龙区住房和城乡建设局，濮阳盛基置业有限公司负责项目的建设运营，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给濮阳市华龙区住房和城乡建设局。项目运营期内，濮阳市华龙区住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

（1）拟出让面积

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过项目改造实施用地范围内地块用于可出让土地，面积共1,350.00亩，均为城镇住宅用地。根据当地实际情况需要，计划2024年出让250亩（位置：卫都大道南、锦胡路北、东胜路西、文明路东和卫都大道南、锦胡路北、文明路东，孟轲街西），2025年出让400.00亩（位置：大庆路东、卫都大道南、锦胡路北、茂名路西和绿城路北、曙光路西、大庆路东、锦胡路南），2026年出让300.00亩（位置：卫都大道北、孟轲街南、

茂名路东、孟轲街西)，2027 年 400.00 亩（位置：孟轲街北、茂名路东、文化路西、龙泽大街南）。

（2）出让价格

参考中国土地市场网濮阳市近两年城镇住宅-普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅-普通商品住房用地的基础地价为 280.00 万元/亩。

位置	用途	亩数	成交价(万元)	单价(万元/亩)
濮阳市森迪亚置业有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	93.20	33,193.33	356.14
濮阳市中悦置业有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	97.06	24,213.26	249.47
濮阳市万盛达房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	52.16	16,580.42	317.87
濮阳市万盛达房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	39.03	10,784.35	276.33
濮阳市城市发展投资有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	124.77	52,110.63	417.67
平均值		406.22	136,881.99	336.97

（3）土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 0.90% 作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第 1 年（2022 年）	280.00
第 2 年（2023 年）	282.52

项目	单价（万元/亩）
第3年（2024年）	285.06
第4年（2025年）	287.63
第5年（2026年）	290.22
第6年（2027年）	292.83

结合濮阳市的基本情况，本项目可出让土地拟于2024年出让250亩，2025年出让400亩，2026年出让300亩，2027年400亩。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
2024	285.06	250.00	71,265.67
2025	287.63	400.00	115,051.30
2026	290.22	300.00	87,065.07
2027	292.83	400.00	117,131.54
合计		1,350.00	390,513.58

（四）项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的2%
上缴省财政费用	土地出让收入的3%
农业土地开发资金	41.00元/平方米*30%
保障房建设基金	按照土地出让收入的3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的10%
农田水利建设资金	土地出让收益的10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
上缴省财政费用	2,137.97	3,451.54	2,611.95	3,513.95	11,715.41
农业土地开发基金	205.00	328.00	246.00	328.00	1,107.00
国有土地收益基金	1,425.31	2,301.03	1,741.30	2,342.63	7,810.27
保障性安居工程资金	2,137.97	3,451.54	2,611.95	3,513.95	11,715.41
教育资金	6,535.94	10,551.92	7,985.39	10,743.30	35,816.55
农田水利建设资金	6,535.94	10,551.92	7,985.39	10,743.30	35,816.55
合计	18,978.13	30,635.95	23,181.98	31,185.13	103,981.19

(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。

运营收益表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第3年	71,265.67	18,978.13	52,287.54
第4年	115,051.30	30,635.95	84,415.35
第5年	87,065.07	23,181.98	63,883.09
第6年	117,131.54	31,185.13	85,946.41
合计	390,513.58	103,981.19	286,532.39

（六）现金流分析

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
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	390,513.58				71,265.67	115,051.30	87,065.07	117,131.54
经营活动支出（含税费）	103,981.19				18,978.13	30,635.95	23,181.98	31,185.13
经营活动产生的现金净额	286,532.39				52,287.54	84,415.35	63,883.09	85,946.41
二、投资活动产生的现金	0.00							
建设成本支出	211,051.22	19,718.64	75,300.00	116,032.58				
投资活动产生的现金净额	-211,051.22	-19,718.64	-75,300.00	-116,032.58				
三、融资活动产生的现金	0.00							
财政资金	101,051.22	19,718.64	30,000.00	51,332.58				
债券资金	110,000.00		45,300.00	64,700.00				
银行借款	0.00							
偿还债券本金	110,000.00						45,300.00	64,700.00
偿还银行借款本金	0.00							
支付债券利息	17,761.50				4,950.00	4,950.00	4,950.00	2,911.50
支付银行借款利息	0.00							

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
融资活动产生的现金净额	83,289.72	19,718.64	75,300.00	116,032.58	-4,950.00	-4,950.00	-50,250.00	-67,611.50
四、净现金流量	158,770.89				47,337.54	79,465.35	13,633.09	18,334.91
五、累计现金流量	158,770.89				47,337.54	126,802.89	140,435.98	158,770.89

（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 286,532.39 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.13 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		2,038.50	2,038.50	
第 2 年		4,950.00	4,950.00	
第 3 年		4,950.00	4,950.00	52,287.54
第 4 年		4,950.00	4,950.00	84,415.35
第 5 年	45,300.00	4,950.00	50,250.00	63,883.09
第 6 年	64,700.00	2,911.50	67,611.50	85,946.41
合计	110,000.00	24,750.00	134,750.00	286,532.39
本息覆盖倍数	2.13			

注：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。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 >1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
债券本息合计	134,750.00	134,750.00	134,750.00	135,987.50
项目收益	286,532.39	267,006.71	281,333.33	286,532.39
覆盖倍数	2.13	1.98	2.09	2.11

六、总体评价结果

经测算，在濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设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 286,532.39 万元，应付债券本金及利息合计 134,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.13 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，为濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



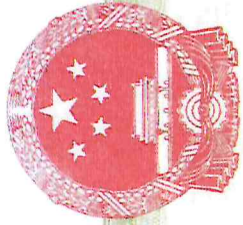
中国·郑州



中国注册会计师



二〇二二年二月十日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

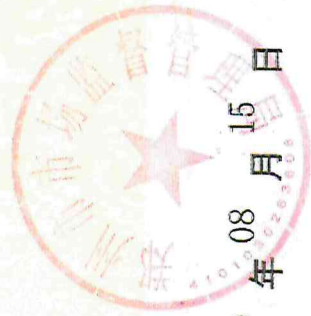
扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区(郑东)商 务外环路14号43层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营地址: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

文件与原件一致
再复印无效



发证机关:

二〇一六年十月十九日

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.



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

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



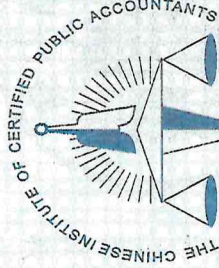
年 月 日

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: 370100010175
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.



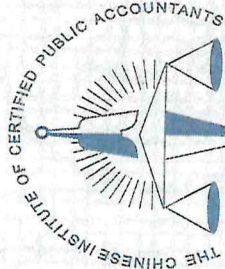
年月日

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

姓名

罗川

性别

男

Sex

出生日期

1990-11-03

Date of birth

工作单位

和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码

411526199011032913

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

漯河市郾城区五里庙城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0016 号

漯河市郾城区五里庙城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0016 号

我们接受委托，对漯河市郾城区五里庙城中村改造项目涉及的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关实施单位对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，我们认为，在对漯河市郾城区五里庙城中村改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，漯河市郾城区五里庙城中村改造项目相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供漯河市郾城区五里庙城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用。

附件 1：漯河市郾城区五里庙城中村改造项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文，为《漯河市郾城区五里庙城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）



二〇二二年三月四日



附件 1:

漯河市郾城区五里庙城中村改造项目 项目收益及现金流入评价说明

一、项目概况

(一) 项目位置

本项目位于漯河市淞江路中段北侧，市文化艺术中心以东、京广（漯阜）铁路以西、淞江路以北、嫩江路以南区域，安置房位于该地块的西侧。

(二) 主要建设内容与规模

本项目涉及征地 590 亩，包括安置小区占地面积 189 亩，可出让开发土地占地面积 401 亩。主要建设内容包括征地、拆迁补偿和安置小区建设，基础设施工程建设等。

本项目征地 590 亩，项目共涉及拆迁户数 2047 户，拆迁人数 6257 人，拆迁居住建筑面积 340362 平方米。

安置小区占地约 189 亩，总建筑面积约 441002 平方米，其中安置房建筑面积约 430477 平方米，配套商业用房建筑面积约 10245 平方米，配套设施及物业用房建筑面积约 280 平方米。安置房为 33 和 30 层。容积率 3.50，建筑密度 35.00%，绿地率 35%，机动停车位 6156 个。

(三) 投资估算

本项目总投资 179000 万元，其中：工程费用为 115599.2 万元、工程建设其他费用 53165.39 万元，预备费为 5780.41 万元、建设期利息 4455 万元。

序号	项目	投资估算价值				合计
		建筑工程	设备购置	安装工程	其它费用	
一	工程费用	88477.20	4299.77	22822.23	0	115599.20
1	主体工程	88200	0	0	0	88200
1.1	安置小区	86095				86095
1.2	配套商业	2049				2049
1.3	配套物业	56				56

2	总图工程	277.20	4299.77	22822.23	0.00	27399.20
2.1.1	给水工程			2646.01		2646.01
2.1.2	雨污排水工程			2646.01		2646.01
2.1.3	高压配电工程			4410.02		4410.02
2.1.4	低压配电工程			2425.51		2425.51
2.1.5	变配电工程			2646.01		2646.01
2.1.6	燃气工程			2205.01		2205.01
2.1.7	电梯工程		4299.77	1433.64		5733.41
2.1.8	绿化工程	277.20				277.2
2.1.9	智能监控			1764.01		1764.01
2.1.10	消防工程			2646.01		2646.01
二	其他费用	0	0	0	53165.39	53165.39
2.1	征地拆迁补偿费	0	0	0	15733.41	15733.41
2.1.1	拆迁费用				15733.41	15733.41
2.1.2	拆迁补助费				0.00	0
2.1.3	青苗补偿费				0.00	0
2.2	土地平整				800	800.46
2.3	建设单位管理费				472.91	472.91
2.4	工程监理费				1156	1156
2.5	勘察设计费				2764.92	2764.92
2.5.1	地质勘察费				485.1	485.1
2.5.2	文物勘察费				529.2	529.2
2.5.3	工程设计费				1322.85	1322.85
2.5.4	施工图纸设计费				427.77	427.77
2.6	工程招标代理费				241.54	241.54
2.7	工程前期其他费用				694	694
2.8	定位放线费				123.48	123.48
2.9	施工图纸审查费				0	0
2.10	项目环评费				176.4	176.4
2.11	气象避雷检测费				88.2	88.2
2.12	市政设施配套费				1549.77	1549.77
2.13	预算编制费				352.8	352.8
2.14	人防费				661.5	661.5
2.15	安置房土地费用				28350	28350

三	预备费	0	0	0	5780.41	5780.41
3.1	基本预留费				5780.41	5780.41
四	建设期利息				4455	4455
五	合计	88477.20	4299.77	22822.23	63400.80	179000.00

（四）建设资金来源情况

本项目总投资 179000 万元，所需资金拟通过使用财政资金及申请专项债券资金筹集。其中：拟使用财政资金 89000 万元，占总投资比例为 49.72%；拟申请专项债券资金 90000 万元，占总投资比例为 50.28%。

本项目 2022 年拟投入财政资金 49000 万元，债券资金 57600 万元，其他资金 0 万元；2023 年拟投入财政资金 40000 万元，债券资金 32400 万元，其他资金 0 万元。

（五）项目资本金安排情况

本项目总投资为 179000 万元，资金来源为地方财政配套的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 89000 万元，占总投资的 49.72%，计划全部由财政配套，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（六）项目主体及运作模式

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为漯河市郾城区住房和城乡建设局，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

由于项目处于前期准备阶段，尚未实施，签署债券资金使用、项目建设、运营管理、资金归集协议的时机尚不成熟，因此上述关于债券资金在各主体间的拨付流程，以及对项目未来收益的具体收缴模式和还本付息资金流程也仅仅是设想和计划，项目单位将在时机成熟时及时完善相关协议，明确各方关系及权利义务。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目收益主要是改造区域部分土地的出让收益。在债券存续期内，当地政府拟出让 401 亩居住用地并将其收益优先用于偿还本项目使用的债券本金和利息。土地出让价格参照近期周边同类土地成交价格。

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地交易价格参考项目所在区域同类性质土地的近期交易价格，项目所在区域周边住宅用地的交易价格情况如下：

电子监管号	项目位置	出让时间	土地用途	面积 (亩)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
4111002021B00105	漯河市郾城区岷江路南侧、井冈山路东侧	2021-03-19	城镇住宅-普通商品 住房用地	10.78	4,668.00	433.02
4111002021B00157	漯河市郾城区岷江路北侧、交通北路西侧	2022-3-8	城镇住宅-普通商品 住房用地	80.59	53,921.00	669.08
4111002021B00400	漯河市源汇区太行山路西侧	2021-6-1	城镇住宅-普通商品 住房用地	52.07	19,204.00	368.81
平均单价	542.34					

据测算，周边同类土地出让均价为 542.34 万元/亩。基于谨慎考虑，假设本项

目土地出让价格为周边同类土地出让均价的 90%，即 488.10 万元/亩。

假设项目供给的土地在项目运营期分三年出让完毕。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（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），按照土地出让总价的 3% 计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2% 计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30 元/平方米）的 30% 提取。

（4）保障安居工程资金

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

（5）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按 20 元/平方米计提。

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2% 计提，支付国土部门。

（8）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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（9）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

（四）债券存续期内项目预期收益

根据以上假设，项目预期收益如下：

单位：万元

项目	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1、土地出让收入	-	65,243.29	65,243.29	65,243.29	195,729.88
住宅用地出让价格	-	488.10	488.10	488.10	
住宅用地出让亩数	-	133.67	133.67	133.67	401.00
2、土地出让基金及费用	-	6,782.75	6,782.75	6,782.75	20,348.26
2.1 上解省财政费用	-	1,957.30	1,957.30	1,957.30	5,871.90
2.2 国有土地收益基金	-	1,304.87	1,304.87	1,304.87	3,914.60
2.3 农业土地开发资金	-	80.20	80.20	80.20	240.60
2.4 新增建设用地有偿使用费	-	178.22	178.22	178.22	534.67
2.5 土地出让业务费	-	1,304.87	1,304.87	1,304.87	3,914.60
2.6 保障性安居工程资金	-	1,957.30	1,957.30	1,957.30	5,871.90
净收益（1-2）小计	-	58,460.54	58,460.54	58,460.54	175,381.62
3、土地收益提取资金	-	11,692.11	11,692.11	11,692.11	35,076.32
3.1 农田水利建设资金	-	5,846.05	5,846.05	5,846.05	17,538.16
3.2 教育资金	-	5,846.05	5,846.05	5,846.05	17,538.16
净收益(1-2-3)	-	46,768.43	46,768.43	46,768.43	140,305.30

经测算，本项目净收益为 140,305.30 万元。

（五）应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 90000 万元，其中：2022 年已申请使用 57600 万

元，2023年拟申请使用32400万元；本期拟申请10000万元。

债券期限为5年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息
2022年	-	57,600.00	-	57,600.00	4.50%	-
2023年	57,600.00	32,400.00	-	90,000.00	4.50%	2,592.00
2024年	90,000.00	-	-	90,000.00	4.50%	4,050.00
2025年	90,000.00	-	-	90,000.00	4.50%	4,050.00
2026年	90,000.00	-	-	90,000.00	4.50%	4,050.00
2027年	90,000.00	-	57,600.00	32,400.00	4.50%	4,050.00
2028年	32,400.00	-	32,400.00	-	4.50%	1,458.00
合计	-	-	90,000.00	-	-	20,250.00

(六) 资金平衡分析

项目预期收益对融资本息覆盖倍数如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2022年	-	-	-	-
2023年	-	2,592.00	2,592.00	-
2024年	-	4,050.00	4,050.00	46,768.43
2025年	-	4,050.00	4,050.00	46,768.43
2026年	-	4,050.00	4,050.00	46,768.43
2027年	57,600.00	4,050.00	61,650.00	-
2028年	32,400.00	1,458.00	33,858.00	-
合计	90,000.00	20,250.00	110,250.00	140,305.30
本息覆盖倍数	1.27			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为1.27，项目能够实现收益和融资自求平衡。

(七) 相关风险提示

因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在出让价格不确定等问题。

证书序号: 5003300

说明

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

发证机关:

二〇〇四年八月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 负责人: 苏子轩
 经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101
 批准执业文号: 豫财会[2004]45号
 批准执业日期: 2004年06月15日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693
(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27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; 验证企业资本金, 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; 法律、行政法规规定的其他审计业务; 会计咨询、会计服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关





姓名: 宋伟高
No. of Certificate: 11001102024
批准注册单位: 河南注册会计师协会
Approval Institute of CPA
发证日期: 2015 年 09 月 27 日
Date of Issue: 2015 年 09 月 27 日



姓名: 宋伟高
Full name: 宋伟高
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1989-03-00
Date of Birth: 1989-03-00
工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 410222198903063056
Identity card No.:

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日



2020年3月30日

年 月 日



注册编号: 13001422218
 工作单位: 河南普通会计师事务所
 工作单位: Henan Putong CPAs
 发证日期: 2015 年 05 月 29 日
 Date of Issue: 2015 年 05 月 29 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在注册有效期内, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月



姓 名: 李静霞
Full name: 李静霞
Sex: 女
出生日期: 1980-12-07
工作单位: 河南普通会计师事务所
Work unit: 河南普通会计师事务所
身份证号码: 411002198012071040
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在注册有效期内, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

李 静 霞

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在注册有效期内, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在注册有效期内, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2018年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在注册有效期内, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0101 号

漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第0101号

我们接受委托，对漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》。项目单位对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，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本次测算的漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目，在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件

1 （此页无正文，为《漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）



二〇二二年九月九日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

一、项目概况

（一）项目位置

本项目建设地点位于漯河市人力资源和社会保障局以西，泰山路以东，黄河路以南，沙河沿河绿化带以北。

（二）项目主体及运营模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为漯河市郾城区沙北办事处，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（三）主要建设内容与规模

本项目涉及征地 156.30 亩，除商业用地、公共绿地及道路红线用地，住宅可用地占地 120.08 亩，其中安置区占地 30 亩，可出让用地占地 90.08 亩。主要建设内容包括征地、拆迁补偿和安置小区建设，基础设施工程建设等。

1、征地

项目征地 156.30 亩。

2、拆迁安置补偿

项目共涉及拆迁户数 300 户，拆迁人数 920 人，拆迁居住建筑面积 78000 平方米。

3、安置小区建设

安置区占地 30 亩，安置区房屋总建筑面积 97615.00 m²，其中：地上建筑面积 64794.65 m²（包括：安置住宅建筑面积 60000.00 m²，商业建筑面积 4794.65 m²），地下建筑面积 32820.35 m²（兼做人防、设备用房、地下车库、储藏室），绿化面积 6010.03 m²，绿化率为 30.05%，配套建设道路、绿化、公用工程等配套设施。该安置区建成后，共新建安置房 600 套，全部用于安置拆迁户，可容纳 1920 人居住（约 3.2 人/户），设计机动车停车位 821 个，非机动车停车位 1077 个。

（四）投资估算

项目总投资 42900.00 万元，其中建设投资 41761.00 万元，建设期利息 1139.00 万元。

投资估算表

序号	项目名称	金额（万元）	占投资比例
1	工程费用	19579.00	45.64%
1.1	安置小区	12000.00	27.97%
1.2	配套商业	959.00	2.24%
1.3	配套物业	56.00	0.13%
1.4	地下建筑	6564.00	15.30%
2	总图工程	5477.39	12.77%
2.1	给水工程	390.45	0.91%
2.2	雨污排水工程	390.45	0.91%
2.3	高压配电工程	978.95	2.28%
2.4	低压配电工程	538.42	1.26%
2.5	变配电工程	587.37	1.37%
2.6	燃气工程	489.48	1.14%
2.7	电梯工程	846.12	1.97%
2.8	绿化工程	277.20	0.65%
2.9	智能监控	391.58	0.91%
2.1	消防工程	587.37	1.37%
3	一、二部分小计	25056.39	58.41%
4	其他费用	15451.20	36.02%
4.1	征地拆迁补偿费	8127.64	18.95%
4.2	土地平整	796.36	1.86%
4.3	建设单位管理费	291.91	0.68%

序号	项目名称	金额（万元）	占投资比例
4.4	工程监理费	251.00	0.59%
4.5	勘察设计费	613.64	1.43%
4.6	工程招标代理费	60.45	0.14%
4.7	工程前期其他费用	150.00	0.35%
4.8	定位放线费	27.41	0.06%
4.9	施工图纸审查费	0.00	0.00%
4.10	项目环评费	39.16	0.09%
4.11	气象避雷检测费	19.58	0.05%
4.12	市政设施配套费	348.89	0.81%
4.13	墙改专项费	0.00	0.00%
4.14	预算编制费	78.32	0.18%
4.15	人防费	146.84	0.34%
4.16	房屋交易费	0.00	0.00%
5	一、二、三部分小计	40507.59	94.42%
6	基本预留费	1253.41	2.92%
7	建设期利息	1139.00	2.66%
8	融资费用	0.00	0.00%
9	合计	42900.00	100.00%

（五）建设资金来源情况

本项目总投资 42900 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券。其中财政资金 21900 万元，占总投资比例为 51.05%；拟申请专项债券资金 21000 万元，占总投资比例为 48.95%。

项目分年度投资计划如下表：

单位：万元

漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目资金使用计划			
年度	2023 年	2024 年	合计
财政资金	10000	11900	21900
专项债资金	13000	8000	21000
合计	23000	19900	42900

（六）项目资本金安排情况

本项目总投资为 42900 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券，其中资本金 21900 万元，占总投资比例为 51.05%，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（七）项目性质及资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

(一) 项目收益来源

本项目收益主要是改造区域部分土地的出让收益。在债券存续期内，当地政府拟出让 90.08 亩居住用地并将其收益优先用于偿还本项目使用的债券本金和利息。土地出让价格参照近期周边同类土地成交价格。

(二) 项目收益预测基础及假设条件

土地交易价格参考项目所在区域同类性质土地的近期交易价格，项目所在区域周边住宅用地的交易价格情况如下：

电子监管号	项目位置	出让时间	土地用途	面积 (亩)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)
4111002021B00105	郾城区岷江路南侧、井冈山路东侧	2021-03-19	城镇住宅-普通商品 住房用地	10.78	4,668.00	433.02
4111002021B00157	郾城区岷江路北侧、交通北路西侧	2022-3-8	城镇住宅-普通商品 住房用地	80.59	53,921.00	669.08
4111002021B00400	源汇区太行山路西侧	2021-6-1	城镇住宅-普通商品 住房用地	52.07	19,204.00	368.81
平均单价	542.34					

据测算，周边同类土地出让均价为 542.34 万元/亩。基于谨慎考虑，假设本项目土地出让价格为周边同类土地出让均价的 90%，即 488.10 万元/亩。

假设项目供给的土地在项目运营期最后一年一次性出让完毕。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（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），按照土地出让总价的3%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30元/平方米）的30%提取。

（4）保障安居工程资金

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

（5）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按20元/平方米计提。

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（8）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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（9）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

（四）债券存续期内项目预期收益

根据以上假设，项目预期收益如下：

单位：万元

项目	2023年-2026年	2027年	合计
1、土地出让收入	-	43,968.45	43,968.45
住宅用地出让价格	-	488.10	
住宅用地出让亩数	-	90.08	90.08
2、土地出让基金及费用	-	4,571.00	4,571.00
2.1 上解省财政费用	-	1,319.05	1,319.05
2.2 国有土地收益基金	-	879.37	879.37
2.3 农业土地开发资金	-	54.05	54.05
2.4 新增建设用地上缴使用费	-	120.11	120.11
2.5 土地出让业务费	-	879.37	879.37
2.6 保障性安居工程资金	-	1,319.05	1,319.05
净收益(1-2)小计	-	39,397.45	39,397.45
3、土地收益提取资金	-	7,879.49	7,879.49
3.1 农田水利建设资金	-	3,939.74	3,939.74
3.2 教育资金	-	3,939.74	3,939.74
净收益(1-2-3)	-	31,517.96	31,517.96

经测算，本项目净收益为 31,517.96 万元。

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 21000 万元，2023 年计划申请使用债券资金 13000 万元，2024 年计划申请使用债券资金 8000 万元。已于 2023 年使用债券资金 0 万元，本次申请使用 11800 万元。

债券期限为 5 年期，假设利率为 4.5%，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息
2023年	-	13,000.00	-	13,000.00	4.50%	-
2025年	13,000.00	8,000.00	-	21,000.00	4.50%	585.00
2026年	21,000.00	-	-	21,000.00	4.50%	945.00
2027年	21,000.00	-	-	21,000.00	4.50%	945.00
2028年	21,000.00	-	-	21,000.00	4.50%	945.00
2029年	21,000.00	-	13,000.00	8,000.00	4.50%	945.00
2030年	8,000.00	-	8,000.00	-	4.50%	360.00
合计	-	-	21,000.00	-	-	4,725.00

五、项目收益对融资本息覆盖情况

项目预期收益对融资本息覆盖倍数如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	-	-	-	-
2025年	-	585.00	585.00	-
2026年	-	945.00	945.00	-
2027年	-	945.00	945.00	-
2028年	-	945.00	945.00	31,517.96
2029年	13,000.00	945.00	13,945.00	-
2030年	8,000.00	360.00	8,360.00	-
合计	21,000.00	4,725.00	25,725.00	31,517.96
本息覆盖倍数	1.23			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.23，项目能够实现收益和融资自求平衡。

六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693
(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负责人 苏子轩

成立日期 2014年03月27日

营业期限 长期

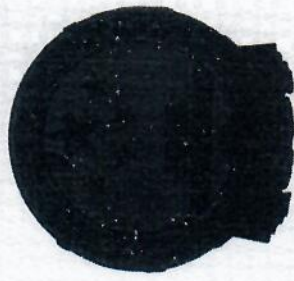
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 法律、行政法规规定的其他审计业务; 会计咨询、会计服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年11月21日



会计师事务所分所 执业证书

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日



证书序号：5003300

说明

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

发证机关：
河南省财政厅
二〇〇四年八月十五日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈茜倩
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-12-07
Date of birth 中勤万信会计师事务所（特殊普
通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 411002199012071043
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate
110001620219
发证机构: 河南注册会计师协会
Issued by: Henan Association of CPAs
发证日期: 2015 年 05 月 27 日
Date of issuance



2016年3月30日

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



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

2017年3月30日

2019年3月30日

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

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.

2018年3月30日

2020年3月30日

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

姓名: 陈茜倩
证书编号: 110001620219



证书编号: 110001620224
 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: 2015 年 05 月 27 日
 Date of Issuance



姓名: 宋伟杰
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1985-05-00
 Date of Birth
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码: 410222198505063659
 Identity card No.

2016年3月30日



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



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
 /y /m /d



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



姓名: 宋伟杰
 证书编号: 110001620224

年 月 日
 /y /m /d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

年 月 日
 /y /m /d



**三门峡市陕州区产业集聚区棚户区
改造项目（A区）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090425 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月三日

三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 090425 号

我们接受陕州区产业集聚区管理委员会的委托，对三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）（以下简称“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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

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

本专项评价报告仅供三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）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。

经测算，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

本项目包含三个地块的棚户区改造项目，总投资 42,999.95 万元，拟征收土地面积 6,798.12 亩，可腾出可供出让土地面积 4,626.28 亩。

其中，地块 1 位于西至大经五路，北至纬十路、东至集聚区边界，南至经十路，拟征收土地面积 1,582.69 亩，可腾出可供出让土地面积 1,582.69 亩，规划用途为工业用地。

地块 2 位于东至大纬七路、大经五路，北至纬九路、西至集聚区西部边界以南，南至 S318 北侧，拟征收土地面积 3,576.78 亩，可腾出可供出让土地面积 1,404.94 亩，规划用途为工业用地。

地块 3 位于东至集聚区边界，北至纬九路、西至大经五路、大经七路，南至集聚区边界，拟征收土地面积 1,638.65 亩，可腾出可供出让土地面积 1,638.65 亩，规划用途为工业用地

（二）项目建设周期

本项目批复建设工期 24 个月。原计划开工日期 2020 年 9 月，完工时间 2022 年 9 月，因疫情原因，项目施工缓慢，预计完工时间 2023 年 11 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 42,999.95 万元。其中：工程费用 33,682.23 万元，工程建设其他费用 5,812.96 万元，基本预备费 1,974.76 万元，建设期利息 1,530.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排 8,999.95 万元，申请债券资金 34,000.00 万元。

二、应付债券本息情况

三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A 区）计划申请使用债券资金总额 34,000.00 万元。计划申请 34,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期 5 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。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

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	应付本息
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00
第 2 年	10,000.00	24,000.00		34,000.00	4.50%	1,530.00
第 3 年	34,000.00			34,000.00	4.50%	1,530.00
第 4 年	34,000.00			34,000.00	4.50%	1,530.00
第 5 年	34,000.00		10,000.00	24,000.00	4.50%	1,530.00
第 6 年	24,000.00		24,000.00		4.50%	1,080.00
合计		34,000.00	34,000.00			7,650.00

三、评估依据及假设

（一）收入来源及估算依据

本项目收入来源为土地使用权出让收入。具体测算依据如下：

（1）土地出让进度

本项目计划建设工期 24 个月。假设腾出土地在债券存续期第二年和第三年出让完毕，其中第二年出让 64.58%，第三年出让剩余的 35.42%。

（2）土地出让价格

我们查询了中国土地市场网近期的土地成交信息，陕州区土地出让信息中与本项目类似的土地出让成交记录如下：

土地位置	出让方式	面积 (亩)	土地用途	出让年限	成交时间	成交价 (万元/ 亩)	成交额 (万元)
产业集聚区大纬 三路与大经三路 交叉口西南侧	网上挂牌	50.51	工业用地	50年	2018/2/6	14.51	733.00
产业集聚区观大 二路与大经三路 交叉口西南侧	网上挂牌	19.28	工业用地	50年	2018/2/6	14.52	280.00
产业集聚区大经 三路北段西侧	网上挂牌	104.39	工业用地	50年	2018/5/29	14.51	1,515.00
产业集聚区兴隆 路西段南侧	网上挂牌	50.01	工业用地	50年	2019/1/28	14.67	733.41
产业集聚区大经 三路中段西侧	网上挂牌	12.12	工业用地	50年	2019/1/28	14.40	174.48

根据以上陕州区类似土地出让成交价格，土地成交平均单价 14.54 万元/亩，结合本项目棚户区所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目棚户区土地成交价格均为 14.50 万元/亩。

根据陕州区人民政府公开政府工作报告的数据，陕州区地区生产总值 2017 年增长 9.00%，2018 年增长 9.50%，预计 2019 年增长 8.00%。依据合理性和谨慎性原则，土地价格增长率以陕州区 2017 年、2018 年及 2019 年预计增速的平均增速（8.83%）的 80% 确定。

（二）成本估算依据

本项目成本支出主要为上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

（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）农业土地开发资金

以土地出让面积为基数，按 25 元/平方米的 30%计取。

（3）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。

（4）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， 按照土地出让收入的 3%提取。

（5）农田水利建设资金

根据《财政部 水利部 关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有 关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻 从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕 48 号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的 拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、 保障性安居工程资金后土地出让净收益的 10%提取。

（6）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， 按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、 上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程 资金后土地出让净收益的 10%提取。

(三) 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 68,861.75 万元，详见下表：

其中地块 1 可实现的预期收益如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第三年
1	土地出让收入		28,166.10	28,166.10
1.1	居住用地出让单价	万元/亩	17.80	17.80
1.2	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,582.69	1,582.69
2	土地出让基金及费用		3,044.63	3,044.63
2.1	上解财政费用	土地出让收入的 3%	844.98	844.98
2.2	农业土地开发资金	25 元/平方米 *30%	791.35	791.35
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	563.32	563.32
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	844.98	844.98
3	土地综合成本		14,710.65	14,710.65
4	土地出让收益		10,410.82	10,410.82
5	土地收益提取各类资金		2,082.16	2,082.16
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,041.08	1,041.08
5.2	教育资金	土地出让收益的 10%	1,041.08	1,041.08
6	土地出让净收益		23,039.31	23,039.31

地块 2 可实现的预期收益如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第三年
1	土地出让收入		25,002.80	25,002.80
1.1	居住用地出让单价	万元/亩	17.80	17.80
1.2	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,404.94	1,404.94

序号	项目	单位/取费标准	合计	第三年
2	土地出让基金及费用		2,702.69	2,702.69
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	750.08	750.08
2.2	农业土地开发资金	25元/平方米*30%	702.47	702.47
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	500.06	500.06
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	750.08	750.08
3	土地综合成本		13,058.52	13,058.52
4	土地出让收益		9,241.59	9,241.59
5	土地收益提取各类资金		1,848.32	1,848.32
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	924.16	924.16
5.2	教育资金	土地出让收益的10%	924.16	924.16
6	土地出让净收益		20,451.79	20,451.79

地块3可实现的预期收益如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第四年
1	土地出让收入		31,222.76	31,222.76
1.1	居住用地出让单价	万元/亩	19.05	19.05
1.2	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,638.65	1,638.65
2	土地出让基金及费用		3,317.15	3,317.15
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	936.68	936.68
2.2	农业土地开发资金	25元/平方米*30%	819.33	819.33
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	624.46	624.46
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	936.68	936.68
3	土地综合成本		15,230.78	15,230.78
4	土地出让收益		12,674.83	12,674.83
5	土地收益提取各类资金		2,534.96	2,534.96

序号	项目	单位/取费标准	合计	第四年
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,267.48	1,267.48
5.2	教育资金	土地出让收益的 10%	1,267.48	1,267.48
6	土地出让净收益		25,370.65	25,370.65

四、本息覆盖倍数

经上述测算，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，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 68,861.75 元，计算的本息覆盖倍数为 1.65 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	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		450.00	450.00	
第 2 年		1,530.00	1,530.00	
第 3 年		1,530.00	1,530.00	43,491.10
第 4 年		1,530.00	1,530.00	25,370.65
第 5 年	10,000.00	1,530.00	11,530.00	
第 6 年	24,000.00	1,080.00	25,080.00	
合计	34,000.00	7,650.00	41,650.00	68,861.75
本息覆盖倍数				1.65

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A 区）累计净收益 68,861.75 万元，应付债券利息及本金合计 41,650.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.65 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

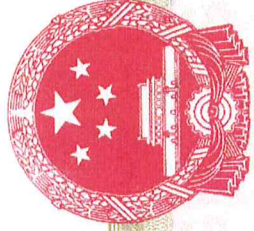
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月三日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本)
(1-1)

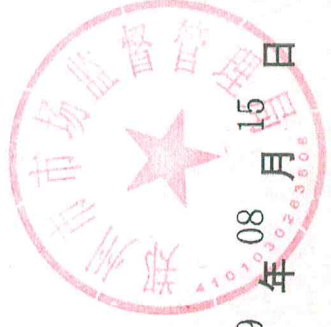
名称	和信会计师事务所(普通合伙)河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号



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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



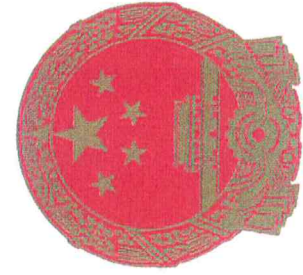
2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003320

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效



发证机关:

二〇一六年 九月 四日

中华人民共和国财政部制



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



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

2019年3月30日

年 月 日



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

2018年3月30日

年 月 日

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.

证书编号:
 No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日



2015年03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.

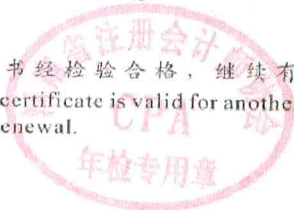


2016年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

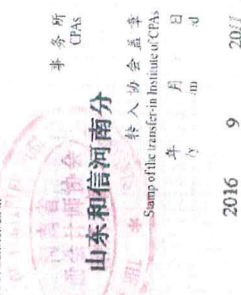
月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行公共业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



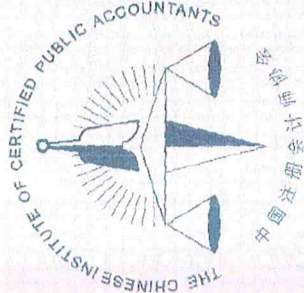
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to





姓名 Full name 李楠
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1992-04-20
 工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码 Identity card No. 3511199204200623



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

**此件与原件一致
 再次复印无效**

证书编号: 370100010169
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2019年 07月 03日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

**卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇专审字[2020]第 0220 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年二月二十九日

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0220 号

我们接受卢氏县住房和城乡建设局委托，对卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。

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

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

本专项评价报告仅供卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目本次及以后申请债券之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为：在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目，已列入国家棚户区改造计划。

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目拆迁征收范围为洛南区衙前村，花园河以东、洛河桥头（横涧乡边界）以西、山坡跟以北，涉及西一、西二、西三、东上、东下、衙东、集体共 7 个组，拆迁区域占地面积 260,000.00 m²（折合 390.00 亩），拆迁房屋总建筑面积 75,586.50 m²（全部为住宅，其中拆迁有效住宅建筑面积 58,741.67 m²，拆迁非有效住宅建筑面积 16,844.83 m²），涉及拆迁户数 509 户、拆迁人数 1,623 人。

（二）建设周期

本项目建设期 36 个月，由于疫情延迟，工期为 2018 年 6 月至 2023 年 7 月。

（三）总投资及资金筹措

本项目总投资为 37,722.89 万元，计划申请债券资金总额 37,670.00 万元：其中 2019 年已使用 22,070.00 万元，2023 年计划使用 15,600.00 万元；本期申请使用 10,500.00 万元，剩下 52.89 万元通过财政资金解决。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 37,670.00 万元：其中 2019 年已发行 22,070.00 万元（期限 5 年，发行利率 3.18%），2023 年计划使用 15,600.00 万元；本期申请使用 10,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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	已使用 22,070.00 万元			拟申请 15,600.00 万元			还本付息合计
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	
第 1 年	22,070.00		701.83				701.83
第 2 年			701.83	15,600.00		702.00	1,403.83
第 3 年			701.83			702.00	1,403.83
第 4 年			701.83			702.00	1,403.83
第 5 年		22,070.00	701.83			702.00	23,473.83
第 6 年					15,600.00	702.00	16,302.00
合计	22,070.00	22,070.00	3,509.15	15,600.00	15,600.00	3,510.00	44,689.15

(二) 现金流入

(1) 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、对本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、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、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 6 年，预计项目完工日期 2021 年 6 月。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易。

(2) 现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可出让土地 390.00 亩，规划为商服用地。

2、出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。查询近期河南省卢氏县土地成交记录，结果如下：

序号	地块位置	用地性质	面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	新建路与靖华路交叉口东北角	其他商服用地	6.03	1,351.25	224.00
2	东大街与文明路交叉口西北角	其他商服用地	37.38	11,550.42	308.97

本项目资金流入通过拆迁区域可出让土地出让实现，本项目可出让土地面积 390.00 亩，规划用途为商服用地。根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合横涧乡衙前村位于城郊，地理位置相对较差等因素，谨慎考虑土地出让价格参考以上近似地段最低价 224.00 万元/亩的 80%，即 180.00 万元/亩。

3、增长率

土地价格增长速度以卢氏县 2018 年政府工作报告中预期增速（9.00%）与卢氏县 GDP 最近三年平均增速（8.50%）孰低确定，即增速为 8.50%。

考虑以上信息，假设相关棚户区项目改造地块土地自专项债券资金存续期采取土地挂牌交易，全部土地在第 5 年出让。则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
面积(亩)					390.00	390.00
单价(万元/亩)					270.65	
出让收入					105,553.50	105,553.50

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×15 元/平方米*30%。

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

根据财综【2004】49 号，三门峡市卢氏县土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 15 元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

(5) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10元/平方米；

(6) 教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

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

(7) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

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

通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
上解省财政费用					3,166.61	3,166.61
农业土地开发资金					117.00	117.00
国有土地收益基金					2,111.07	2,111.07
保障性安居工程资金					3,166.61	3,166.61
新增建设用地有偿使用费					260.00	260.00
教育资金					9,673.22	9,673.22
农田水利建设资金					9,673.22	9,673.22
合计					28,167.73	28,167.73

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为77,385.77万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入					105,553.50	105,553.50
项目成本					28,167.73	28,167.73
项目收益					77,385.77	77,385.77

（五）本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		701.83	701.83	
第 2 年		1,403.83	1,403.83	
第 3 年		1,403.83	1,403.83	
第 4 年		1,403.83	1,403.83	
第 5 年	22,070.00	1,403.83	23,473.83	77,385.77
第 6 年	15,600.00	702.00	16,302.00	
合计	37,670.00	7,019.15	44,689.15	77,385.77
本息覆盖倍数	1.73			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 77,385.77 万元，应付债券本息合计 44,689.15 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.73，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



河南百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:

二〇二〇年二月二十九日



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

(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

2009年07月28日至2029年07月27日

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

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

登记机关

2019

12月19日



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。

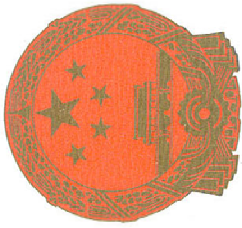


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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



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

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》。



发证机关：河南省财政厅
二〇〇九年一月七日

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.

2017年3月30日

注册会计师协会
CPA
年检专用章

证书编号: 410001149008
Authorized Institute of CPAs
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2008年12月03日

年 月 日
y m d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2014年03月23日

注册会计师协会
CPA
年检专用章

证书编号: 410001149008
Authorized Institute of CPAs
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2008年12月03日

年 月 日
y m d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

2014年8月12日
2014 y m d

河南至信会计师事务所
HENAN ZHIXIN ACCOUNTANTS

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

2014年8月12日
2014 y m d

河南至信会计师事务所
HENAN ZHIXIN ACCOUNTANTS

9

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

姓名 王伟东
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1973-01-27
Date of birth

工作单位 河南至信联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit

身份证号码 410321197301274555
Identity card No.

王伟东

11

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号：
No. of Certificate 370100011245

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

发证日期：
Date of Issuance 2017 11 02

年 / 月 / 日
y / m / d

5

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



姓名 柳娜
Full name 女

性别 女
Sex

出生日期 1988-03-15
Date of birth

工作单位 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit

身份证号码 411326198803151360
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 / 月 / 日
y / m / d

6

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 / 月 / 日
y / m / d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 / 月 / 日
y / m / d

13

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

上会豫报字（2023）第 0657 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年六月九日

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

上会豫报字（2023）第 0657 号

我们接受委托，对商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目（以下简称“本项目”）申请使用 2023 年河南省政府专项债券募投项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。贵单位对项目收益与融资自求平衡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。

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，本次所评价的本项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还本次专项债券融资本金和利息，能够实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、本债券应付本息情况

本项目计划总投资金额为 210,194.06 万元，拟申请河南省政府专项债券资金 160,000.00 万元。2019 年已募集政府专项债券资金 26,300.00 万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2020 年已募集政府专项债券资金 10,696.72 万元，期限五年，债券利率 3.91%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2021 年已募集政府专项债券资金 56,600.00 万元，2021 年 4 月使用政府专项债券资金 16,400.00 万元，期限五年，债券利率 3.26%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 6 月使用政府专项债券资金 19,400.00

万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 8 月使用政府专项债券资金 9,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.97%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 9 月使用政府专项债券资金 1,800.00 万元，期限五年，债券利率 2.99%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 11 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 3.00%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 1 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.78%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 4 月使用政府专项债券资金 4,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.74%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 5 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.68%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 6 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.74%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2023 年计划使用政府专项债券资金 32,403.28 万元，假设债券利率 4.50%，其中河南省棚改专项债券资金用途调整至本项目 13,350.00 万元（河南省 2021 年九期棚改专项债券中 100.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年九期棚改专项债券到期一次性偿还 100.00 万元本金；河南省 2021 年十二期棚改专项债券中 700.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十二期棚改专项债券到期一次性偿还 700.00 万元本金；河南省 2021 年十六期棚改专项债券中 7,550.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十六期棚改专项债券到期一次性偿还 7,550.00 万元本金；河南省 2022 年一期棚改专项债券中 5,000.00 万元资金用途调整，于河南省 2022 年一期棚改专项债券到期一次性偿还 5,000.00 万元本金）；本次申请政府专项债券资金 19,000.00 万元，期限五年，每年年末支付利息，2028 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；剩余募集政府专项债券资金 53.28 万元，期限五年，每年年末支付利息，2028 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	-	-	26,300.00	-	-
2020 年	26,300.00	-	36,996.72	3.18%	836.34
2021 年	36,996.72	-	93,596.72	3.39%	1,254.58
2022 年	93,596.72	-	127,596.72	3.23%	3,027.26
2023 年	127,596.72	-	160,000.00	3.10%	3,956.86
2024 年	160,000.00	26,300.00	133,700.00	3.38%	5,415.01
2025 年	133,700.00	10,696.72	123,003.28	3.42%	4,578.67
2026 年	123,003.28	64,950.00	58,053.28	3.38%	4,160.43
2027 年	58,053.28	39,000.00	19,053.28	3.47%	2,012.00

2028年	19,053.28	19,053.28	-	4.50%	857.40
合计	-	-	-	-	<u>26,098.55</u>

二、本期债券募投项目收益对债券本息覆盖倍数预测

本次募集资金计划用于本项目，拆迁腾出可出让土地用于住宅。选取与本次拆迁腾出可出让土地距离较近的5宗已成交的住宅地块，同时考虑土地出让时间因素，国家政策调控因素，赋予不同出让时间价格土地价格权重，并考虑未来五年趋稳，谨慎预测本次项目出让土地价格。根据土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留后，测算本息覆盖倍数为1.26，可以满足申请使用2023年河南省政府专项债券还本付息要求。则本息覆盖倍数情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			可用于资金平衡土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	-	-	-
2020年	-	836.34	836.34	-
2021年	-	1,254.58	1,254.58	-
2022年	-	3,027.26	3,027.26	-
2023年	-	3,956.86	3,956.86	234,046.01
2024年	26,300.00	5,415.01	31,715.01	-
2025年	10,696.72	4,578.67	15,275.39	-
2026年	64,950.00	4,160.43	69,110.43	-
2027年	39,000.00	2,012.00	41,012.00	-
2028年	19,053.28	857.40	19,910.68	-
合计	<u>160,000.00</u>	<u>26,098.55</u>	<u>186,098.55</u>	<u>234,046.01</u>
本息覆盖倍数				1.26

本审核评价报告仅供贵单位本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他用途。

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

上会会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年六月九日

附件：

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

本次预测以商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的谨慎估计假设为前提，编制商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目建设单位基本情况

单位名称：商丘华商物流投资有限公司

企业住所：河南省商丘市示范区阳光路1号

企业性质：其他有限责任公司

法定代表人：张玉领

注册资金：人民币捌亿壹仟万元

经营范围：物流业、商业、服务业投资管理咨询，基础设施投资与建设施工；园林绿化工程施工；市容环境卫生保洁；拆迁安置，土地整理与储备，房地产投资开发，物业管理；建材、五金电料、钢材批发。

（二）项目概况

1、项目范围

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目的拆迁腾出可出让土地位于商丘市胜利路以北、商鼎路以西，征收用地 764.04 亩。

2、项目内容

根据可行性研究报告说明，商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目拆迁腾出可出让土地计划用于住宅建设项目，拟出让住宅用地 704.00 亩。

3、投资估算与资金筹措方式

根据可行性研究报告说明，该项目计划总投资金额约为 210,194.06 万元，自筹资金 50,194.06 万元由财政资金安排，申请政府专项债券 160,000.00 万元。

4、资金平衡

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目对应的拆迁腾出可出让土地预计 2023 年全部出售，本次拆迁腾出可出让土地的出让收益专项用于偿还债券本息。

（三）项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目计划总投资金额为 210,194.06 万元，拟申请河南省政府专项债券资金 160,000.00 万元。2019 年已募集政府专项债券资金 26,300.00 万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2020 年已募集政府专项债券资金 10,696.72 万元，期限五年，债券利率 3.91%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2021 年已募集政府专项债券资金 56,600.00 万元，2021 年 4 月使用政府专项债券资金 16,400.00 万元，期限五年，债券利率 3.26%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 6 月使用政府专项债券资金 19,400.00 万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 8 月使用政府专项债券资金 9,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.97%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 9 月使用政府专项债券资金 1,800.00 万元，期限五年，债券利率 2.99%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 11 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 3.00%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2022 年 1 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，

期限五年，债券利率 2.78%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 4 月使用政府专项债券资金 4,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.74%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 5 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.68%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022 年 6 月使用政府专项债券资金 10,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.74%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2023 年计划使用政府专项债券资金 32,403.28 万元，假设债券利率 4.50%，其中河南省棚改专项债券资金用途调整至本项目 13,350.00 万元（河南省 2021 年九期棚改专项债券中 100.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年九期棚改专项债券到期一次性偿还 100.00 万元本金；河南省 2021 年十二期棚改专项债券中 700.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十二期棚改专项债券到期一次性偿还 700.00 万元本金；河南省 2021 年十六期棚改专项债券中 7,550.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十六期棚改专项债券到期一次性偿还 7,550.00 万元本金；河南省 2022 年一期棚改专项债券中 5,000.00 万元资金用途调整，于河南省 2022 年一期棚改专项债券到期一次性偿还 5,000.00 万元本金）；本次申请政府专项债券资金 19,000.00 万元，期限五年，每年年末支付利息，2028 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；剩余募集政府专项债券资金 53.28 万元，期限五年，每年年末支付利息，2028 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019 年	-	-	26,300.00	-	-
2020 年	26,300.00	-	36,996.72	3.18%	836.34
2021 年	36,996.72	-	93,596.72	3.39%	1,254.58
2022 年	93,596.72	-	127,596.72	3.23%	3,027.26
2023 年	127,596.72	-	160,000.00	3.10%	3,956.86
2024 年	160,000.00	26,300.00	133,700.00	3.38%	5,415.01
2025 年	133,700.00	10,696.72	123,003.28	3.42%	4,578.67
2026 年	123,003.28	64,950.00	58,053.28	3.38%	4,160.43
2027 年	58,053.28	39,000.00	19,053.28	3.47%	2,012.00
2028 年	19,053.28	19,053.28	-	4.50%	857.40
合计	-	-	-		<u>26,098.55</u>

2、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次募集资金计划用于商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目，

拆迁腾出可出让土地用于住宅。根据河南省土地使用权网上交易系统（<http://td.hnggzy.com/#/>）公布的土地出让结果，选取与本次拆迁腾出可出让土地距离较近的 5 宗已成交的住宅地块，同时考虑土地出让时间因素，以此作为本次出让土地价格预测的参考，具体情况如下：

宗地编号	土地用途	土地位置	出让时间	土地面积 (m ²)	成交价 (万元)	土地地价 (元/m ²)
商土网挂 2020-20	住宅	东至阳光路、南至秋 实路、西至富商大道、 北至星光路	2020-12-24	83,025.33	46,334.40	5,580.75
商土网挂 2021-22 号	住宅	东至创新路、南至华 商大道、西至腾飞路 和国有土地、北至张 巡路和国有土地	2021-6-17	72,723.20	38,178.00	5,249.77
商土网挂 2021-35 号	住宅	东至中州路，南至方 域路，北至绿地，西 至绿地	2021-12-22	27,212.36	16,328.00	6,000.21
商土网挂 2020-98 号	住宅	东至创新南路，南至 迎宾路，西至腾飞路， 北至光明路	2022-1-15	70,029.22	42,016.00	5,999.78
商土网挂 2020-97 号	住宅	东至创新南路，南至 光明路，西至腾飞路， 北至华升路	2022-1-17	96,597.34	57,960.00	6,000.17

近两年商丘市土地出让价格波动较小，根据地理位置、出让时间等因素确定计算出土地价格的权重值，计算该区域内住宅出让价为 5,766.14 元/m²（折合每亩 384.41 万元）。

具体计算如下表：

宗地编号	土地用途	出让时间	土地面积 (m ²)	成交价 (万元)	单价 (元/m ²)	权重 (%)	计算权重 (元/m ²)
商土网挂 2020-20	住宅	2020-12-24	83,025.33	46,334.40	5,580.75	20	1,116.15
商土网挂 2021-22 号	住宅	2021-6-17	72,723.20	38,178.00	5,249.77	20	1,049.95
商土网挂 2021-35 号	住宅	2021-12-22	27,212.36	16,328.00	6,000.21	20	1,200.04
商土网挂 2020-98 号	住宅	2022-1-15	70,029.22	42,016.00	5,999.78	20	1,199.96
商土网挂 2020-97 号	住宅	2022-1-17	96,597.34	57,960.00	6,000.17	20	1,200.03
住宅单价						100	5,766.14

(2) 土地出让收入预测

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目对应的拆迁腾出可出让土地预计 2023 年全部出售，出让土地地价债券存续期内增速为 0，依此假设预测土地出让收入。

项目	住宅用地
出让土地面积（亩）	704
预测单价（万元/亩）	384.41
预测土地出让收入(万元)	<u>270,624.03</u>

(3) 土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡土地收益情况如下：

序号	项目	项目说明	金额（万元）
1	土地出让总价		<u>270,624.03</u>
2	土地出让总成本	= \sum (5:15)	<u>240,810.33</u>
3	拆迁面积	764.04 亩	764.04
4	出让面积	704.00 亩	704.00
5	拆迁补偿费及安置费	271.96 万元/亩	207,788.32
6	青苗及地上附着物补偿费	3 万元/亩	2,292.12
7	三通一平费用	0.15 万元/亩	114.61
8	上缴省财政费用	土地出让总价的 3%	8,118.72
9	农业土地开发基金	35 元/m ² 的 30%	492.80
10	国有土地收益基金	土地出让总价的 2%	5,412.48
11	保障安居工程资金	土地出让总价的 3%	8,118.72
12	土地出让业务费	土地出让总价的 2%	5,412.48
13	社保费	0.88 万元/亩	619.52
14	新增建设用地有偿使用费	1.8667 万元/亩	1,314.16
15	耕地占用税	1.6 万元/亩	1,126.40
16	土地出让净收益	=1-2	<u>29,813.70</u>
17	提取教育基金	土地出让净收益的 10%	2,981.37
18	提取农田水利建设基金	土地出让净收益的 10%	2,981.37
19	可用于资金平衡土地相关收益	=1-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18	<u>234,046.01</u>

注：具体上交比例文件如下

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），按照土地出让总价的 3% 计提。

2) 国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

3) 农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（35元/m²）的30%提取。

4) 保障安居工程资金

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

5) 新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按1.8667万元/亩计提。

6) 土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

7) 教育资金

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

8) 农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%。

注：按照谨慎性原则，上述教育资金、农田水利建设资金假设以土地出让收入减去上述第5至15项后的净额按规定比例计提。

3、本息覆盖倍数情况

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			可用于资金平衡土地相关收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	-	-	-
2020年	-	836.34	836.34	-
2021年	-	1,254.58	1,254.58	-

2022年	-	3,027.26	3,027.26	-
2023年		3,956.86	3,956.86	234,046.01
2024年	26,300.00	5,415.01	31,715.01	-
2025年	10,696.72	4,578.67	15,275.39	-
2026年	64,950.00	4,160.43	69,110.43	-
2027年	39,000.00	2,012.00	41,012.00	-
2028年	19,053.28	857.40	19,910.68	-
合计	<u>160,000.00</u>	<u>26,098.55</u>	<u>186,098.55</u>	<u>234,046.01</u>
本息覆盖倍数				1.26

四、影响预测结果实现的主要问题及准备采取的措施

本项目所作项目收益和现金流预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于预测所依据的各种假设具有不确定性，提醒投资者进行投资决策时不应过于依赖该项资料，并注意如下主要问题：

1、拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区建设项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

1) 是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

2) 是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在进行拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2、融资风险

棚户区改造项目投入资金数目较大，仅靠商丘华商物流投资有限公司自有资金很难解决问题，融资是拆迁改造项目的重要环节之一。拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。

3、规划风险

棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对建设单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等

仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

4、政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

五、准备采取的措施防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。



营业执照

(副本)

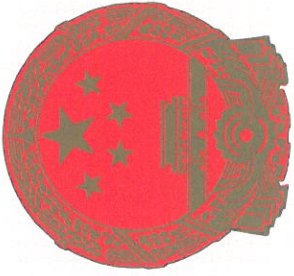
统一社会信用代码 914101003979364397
(1-1)

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



登记机关





会计师事务所分所 执业证书

名称： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人： 胡卫升

经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 3100000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日

证书序号：5003296

说明

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



发证机关：

二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 唐玉梅
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1971-04-29
 Date of birth _____
 工作单位 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit _____
 身份证号码 412301197104290529
 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: 41230010008
 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: 1997年 12月 21日
 Date of issuance _____

姓名	胡卫升
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1968-01-20
Date of birth	
工作单位	上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit	
身份证号码	410105196801202771
Identity card No.	

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?Id=132907562788346118973140439885>



证书编号: 410000030019
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: 1999年05月05日
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?Id=132907562788346118973140439885>

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 /y
月 /m
日 /d

**商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 091128 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十九日

商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 091128 号

我们接受商丘市睢阳区住房保障中心委托，对商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。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。

本专项评价报告仅供商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为在商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

(一) 项目概要

商丘市生态食品产业园 1#地块安置房项目拟对商丘市生态食品产业园窰庄、大韩庄、中韩庄、李庄、三里桥、董瓦房、三里庄 7 个村庄进行拆迁安置，安置面积 117,849.50 m²。

1#地块安置房项目规划用地 47,546.00 m²（约合 71.32 亩），总建筑面积 148,539.50 m²，其中地上建筑面积 118,389.50 m²，地下建筑面积 30,150.00 m²，项目有住宅、居委会、垃圾中转站组成。

商丘市生态食品产业园 2#地块安置房项目拟对拟对商丘市生态食品产业园内部王庄、潘哇、高庄、董庄、刘窑、曹胡同 6 个村庄进行拆迁安置，安置面积 142,330.44 m²。

2#地块安置房项目建设用地 57,828.00 m²（约合 86.70 亩），总建筑面积 172,704.89 m²，其中地上建筑面积 142,330.44 m²，地下建筑面积 30,374.45 m²，项目有住宅、小学、居委会、物业、公厕组成。

(二) 项目建设工期

该项目建设期 51 个月，实际开工日期 2017 年 9 月，由于大气污染防治等原因影响施工，预计完工日期为 2022 年 12 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

该项目总估算投资 56,057.21 万元。其中：工程费用 49,345.92 万元，工程建设及其他费用 4,041.90 万元，基本预备费 2,669.39 万元。

2. 资金筹措方式

该项目总投资 56,057.21 万元。其中：财政预算资金 31,057.21 万元；申请政府专项债券资金 25,000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 25,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 2,000.00 万元，2021 年已使用 8,000.00 万元，2022

年已使用 6,000.00 万元，2023 年计划使用 9,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 25,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

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		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2,000.00	8,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 3 年	10,000.00	6,000.00		16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 4 年	16,000.00	9,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
第 5 年	25,000.00		2,000.00	23,000.00	4.50%	1,125.00	3,125.00
第 6 年	23,000.00		8,000.00	15,000.00	4.50%	1,035.00	9,035.00
第 7 年	15,000.00		6,000.00	9,000.00	4.50%	675.00	6,675.00
第 8 年	9,000.00		9,000.00		4.50%	405.00	9,405.00
合计		25,000.00	25,000.00			5,625.00	30,625.00

（二）项目收益

1.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对项目单位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；

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项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

2.土地出让价格预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 240.00 亩，计划分三年出让完毕。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市睢阳区近三年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积(亩)	土地用途	成交时间	成交单价(万元/亩)	成交额(万元)
1	东至国有土地，西至富康路，南至商桐路，北至长江路	商土网挂2017-55号	174.408	商住	2017.8.17	254.41	44,371.06
2	东至华夏路，西至新城办事处金世纪小学，南至清华路，北至珠江路	商土网挂2017-42号	34.6656	商住	2017.12.22	398.08	13,799.68
3	东至国有土地，西至紫荆路，南至候恂路，北至蓬莱路	商土网挂2017-120号	13.69	商住	2018.1.16	350.00	4,791.50
4	东至九州路，西至紫荆路，南至宋城路，北至育红路	商土网挂2017-114号	73.336	商住	2018.1.15	377.29	27,669.00
5	东至国有土地，西至富康路，南至国有土地，北至商桐路	商土网挂2017-142号	87.97	商住	2018.3.26	370.97	32,634.06
6	东至国有土地，西至富康路，南至希望路，北至国有土地	商土网挂2017-143号	51.47	商住	2018.3.26	389.27	20,035.50
7	东至紫荆路，西至刘庄村、商丘鑫科置业，南至宇航路，北至南京路	商土网挂2017-82号	97.8	商住	2019.2.8	320.40	31,334.78
8	东至春光路，西至苏通路，南至安康路，北至长江路	商土网挂2019-14号	109.71	商住	2019.7.5	310.50	34,064.96

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市睢阳区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 324.55 万元/亩。

土地价格增速方面，2017年、2018年、2019年前三季度，商丘市GDP平均增速分别为8.50%、8.70%、7.80%，取其中较低7.80%增长率的80%，以上表中所述的近期市场类似土地出让成交的平均价格为基础，谨慎选择6.24%的土地价格增速。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	第五年	第六年	第七年	合计
出让面积 (亩)	80.00	80.00	80.00	240.00
出让单价 (万元/亩)	366.32	389.18	413.46	
出让收入 (万元)	29,305.60	31,134.40	33,076.80	93,516.80

3.项目成本预测

(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〔2007〕44号)规定，按照土地出让收入的3%提取。

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

(3) 农业土地开发资金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49号，睢阳区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

根据豫政办〔2004〕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) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），睢阳区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2%计提。

（6）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。

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

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-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。

4.项目收益预测

考虑土地出让政策性基金及费用和土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	合计	备注
1	出让土地收入	29,305.60	31,134.40	33,076.80	93,516.80	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	80.00	80.00	80.00	240.00	
1.2	土地出让价格	366.32	389.18	413.46		
2	政策性基金及费用	3,114.56	3,297.44	3,491.68	9,903.68	
2.1	其中：上解省财政费用	879.17	934.03	992.30	2,805.50	土地出让收入的3%
2.2	国有土地收益基金	586.11	622.69	661.54	1,870.34	土地出让收入的2%
2.3	农业土地开发资金	56.00	56.00	56.00	168.00	35元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	128.00	128.00	128.00	384.00	24元/平方米
2.5	土地出让业务费	586.11	622.69	661.54	1,870.34	土地出让收入的2%
2.6	保障性安居工程资金	879.17	934.03	992.30	2,805.50	土地出让收入的3%
3	土地收益提取各类资金	5,238.20	5,567.40	5,917.02	16,722.62	
3.1	其中：教育资金	2,619.10	2,783.70	2,958.51	8,361.31	土地出让收益的10%
3.2	农田水利建设资金	2,619.10	2,783.70	2,958.51	8,361.31	土地出让收益的10%
4	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）	20,952.84	22,269.56	23,668.10	66,890.50	

5.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		90.00	90.00	
第2年		450.00	450.00	
第3年		720.00	720.00	
第4年		1,125.00	1,125.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 5 年	2,000.00	1,125.00	3,125.00	20,952.84
第 6 年	8,000.00	1,035.00	9,035.00	22,269.56
第 7 年	6,000.00	675.00	6,675.00	23,668.10
第 8 年	9,000.00	405.00	9,405.00	
合计	25,000.00	5,625.00	30,625.00	66,890.50
本息覆盖倍数	2.18			

三、总体评价结果

经测算，在商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 66,890.50 万元，应付债券本金及利息合计 30,625.00 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.18 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为商丘古城文化产业园区棚户区改造项目（一期）安置三区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

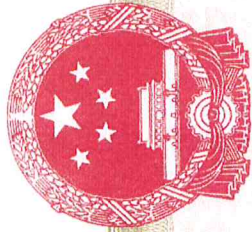
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年五月二十九日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

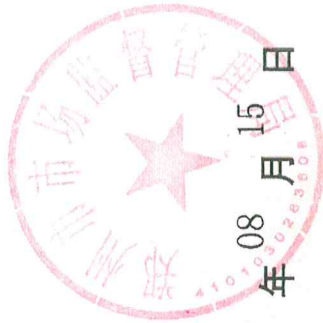
经营范围 审查企业财务报表; 出具审计报告; 验证企业资本; 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 管理咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：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

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



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



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



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

2019年3月30日

年 月 日



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

2018年3月30日

年 月 日



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.

证书编号: No. of Certificate

110001629949

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日



2015年03月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

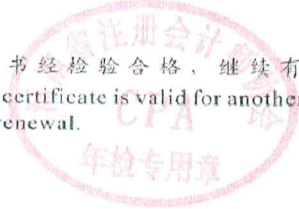
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年/月/日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



2016年9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执业业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师依法执行法定业务时，应将本证书携带至主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



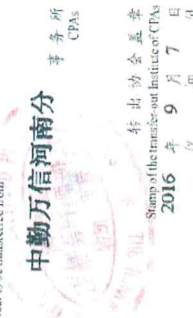
同意调入
Agree the holder to be transferred to



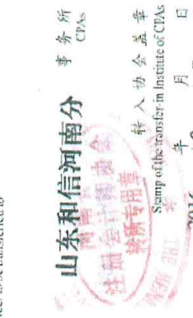
10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12



姓名 刘雁斌
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1992-11-22
 Date of birth
 工作单位 山东和信会计师事务所(特
 Working unit 殊普通合伙)河南分所
 身份证号码 10823199211220093
 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.

2019年3月30日

证书编号:
 No. of Certificate

370100010138

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

2018^y 05^m 18^d

年 月 日
^y ^m ^d

**柘城县西关村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 090337 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年八月二十四日

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	6
五、项目收益情况	6
(一) 基本假设条件及依据	6
(二) 项目运营收入分析	7
(三) 项目运营成本分析	8
(四) 净收益分析	10
(五) 本息覆盖倍数	11
六、总体评价结果	11
七、使用限制	12

柘城县西关村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 090337 号

我们接受委托，对柘城县西关村社区城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解柘城县西关村社区城中村改造项目收益与融资自求平衡情况而实施。柘城县房产服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据柘城县房产服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对柘城县西关村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 8 月 24 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柘城县房产服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指柘城县西关村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

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位

提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于商丘市柘城县余河坡西侧，春水路南侧。

2.建设规模与内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司 2021 年 2 月出具的《柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕24 号），本项目主要建设内容包括：城中村改造征收涉及村民 220 户、涉及征收 660 名村民，征收房屋建筑面积 56,000.00 m²，可以出让土地 260 亩。具体情况是：

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于余河坡西侧，春水路南侧。规划总用地面积 18,457.48 m²（27.686 亩），总建筑面积 48,000.00 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 400 户，可居住 1,200 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80~140 m²。

(二) 项目建设周期

本项目计划建设工期 24 个月。开工日期 2021 年 10 月，预计完工日期 2023 年 9 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资 16,160.00 万元。其中建筑工程费 13,168.31 万元，工程建设及其他费用 1,678.85 万元，预备费用 744.36 万元，建设期利息 568.48 万元。

投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	11,193.07	1,975.24			13,168.31
1	主体建筑	10,815.06	1,908.54			12,723.60
1.1	建筑工程	7,429.00	1,311.00			8,740.00
1.2	装饰工程	1,861.16	328.44			2,189.60
1.3	电气工程（强电）	273.70	48.30			322.00
1.4	电气工程（弱电）	195.50	34.50			230.00
1.5	给排水工程	312.80	55.20			368.00
1.6	暖通工程	175.95	31.05			207.00
1.7	消防工程	391.00	69.00			460.00
1.8	电梯工程	175.95	31.05			207.00
2	绿化提升工程	378.01	66.70			444.71
2.1	道路工程	141.19	24.91			166.10
2.2	绿化工程	141.19	24.92			166.11
2.3	大门	25.50	4.50			30.00
2.4	围墙	70.13	12.37			82.50
二	工程建设其他费用				1,678.85	1,678.85
1	安置费用				446.50	446.50
1.1	征收房屋搬家费				22.40	22.40

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.2	征收房屋临时安置费				403.20	403.20
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费				20.90	20.90
2	建设管理费				338.43	338.43
2.1	建设单位管理费				167.24	167.24
2.2	建设工程监理费				171.19	171.19
3	前期工作咨询费				15.00	15.00
4	勘察设计费				443.39	443.39
4.1	工程勘察费				144.85	144.85
4.2	工程设计费				253.00	253.00
4.3	施工图预算编制费				25.30	25.30
4.4	竣工图编制费				20.24	20.24
5	环境影响咨询服务费				2.63	2.63
6	场地准备费及临时设施费				92.18	92.18
7	工程保险费				39.50	39.50
8	招标代理服务费				32.55	32.55
9	施工图审查费				12.65	12.65
10	造价咨询服务费				32.92	32.92
11	城市基础设施配套费				223.10	223.10
三	预备费				744.36	744.36
四	建设期利息				568.48	568.48
五	总投资					16,160.00

2.资金筹措计划

本项目总投资 16,160.00 万元，其中财政资金安排 3,260.00 万元；拟申请债券资金 12,900.00 万元。

项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	合计
1	财政投入	1,630.00	1,630.00	3,260.00
2	专项债券资金	6,450.00	6,450.00	12,900.00

序号	项目	第 1 年	第 2 年	合计
	合计	8,080.00	8,080.00	16,160.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 12,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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

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		6,450.00		6,450.00	4.50%	290.25	290.25
第 2 年	6,450.00	6,450.00		12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 3 年	12,900.00			12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 4 年	12,900.00			12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 5 年	12,900.00		6,450.00	6,450.00	4.50%	580.50	7,030.50
第 6 年	6,450.00		6,450.00		4.50%	290.25	6,740.25
合计		12,900.00	12,900.00-			2,902.50	15,802.50

五、项目收益情况

(一) 基本假设条件及依据

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

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影

响；

⑦项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县西关村社区城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		可出让土地（亩）	土地性质
		总计	住宅用地		
柘城县西关村社区城中村改造项目	余河坡西侧，春水路南侧	260.00	260.00	260.00	国有土地

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

位置	用途	出让时间	亩数（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
武陵山路东侧	居住用地	2021年	41.06	4,962.14	120.85
昆仑大道南侧	居住用地	2021年	64.18	9,060.29	141.18
武陵山路西侧	居住用地	2021年	42.26	4,584.32	108.48
迎宾大道西侧	居住用地	2021年	20.04	1,977.05	98.65
富强路东侧	居住用地	2021年	35.63	5,189.29	145.66
浦东路南侧	居住用地	2021年	0.48	45.78	96.34
平均价格					118.53

本项目腾出土地位于柘城县余河坡西侧，春水路南侧，地理位置

优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影响。

（三）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

① 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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 3.00% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00% 提取。

② 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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。

③ 农业开发资金：土地出让面积*15.00 元/平方米*30.00%

农业开发资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（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为 15.00 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30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

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。

⑤新增建设用地有偿使用费：

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积*新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准；

根据依据《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），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）

*10.00%；

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

运营收益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
1	出让收入	6,163.56	6,163.56	6,163.56	6,163.56	6,163.56	30,817.80
1.1	出让单价（万元）	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	
1.2	出让面积（亩）	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	
2	土地出让基金及费用	666.63	666.63	666.63	666.63	666.63	3,333.15
2.1	上解省财政费用	184.91	184.91	184.91	184.91	184.91	924.55
2.2	农业土地开发资金	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	78.00
2.3	国有土地收益基金	123.27	123.27	123.27	123.27	123.27	616.35
2.4	保障性安居工程资金	184.91	184.91	184.91	184.91	184.91	924.55
2.5	土地开发费用	123.27	123.27	123.27	123.27	123.27	616.35
2.6	新增建设用地使用费	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	173.35
3	土地出让收益1-2	5,496.93	5,496.93	5,496.93	5,496.93	5,496.93	27,484.65

序号	项目	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
4	土地收益提取各类资金	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	5,496.90
4.1	教育资金	549.69	549.69	549.69	549.69	549.69	2,748.45
4.2	农田水利建设资金	549.69	549.69	549.69	549.69	549.69	2,748.45
5	成本合计	1,766.01	1,766.01	1,766.01	1,766.01	1,766.01	8,830.05
6	土地出让净收益3-4	4,397.55	4,397.55	4,397.55	4,397.55	4,397.55	21,987.75

(五) 本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 21,987.75 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.39。

项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		290.25	290.25	
第2年		580.50	580.50	4,397.55
第3年		580.50	580.50	4,397.55
第4年		580.50	580.50	4,397.55
第5年	6,450.00	580.50	7,030.50	4,397.55
第6年	6,450.00	290.25	6,740.25	4,397.55
合计	12,900.00	2,902.50	15,802.50	21,987.75
本息覆盖倍数	1.39			

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。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成

后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为柘城县西关村社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)
河南分所
中国·郑州



中国注册会计师: 刘方微



中国注册会计师: 井伟



二〇二一年八月二十四日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

经营范围

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



此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：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

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



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 09 日

Date of Issuance

2020年3月30日

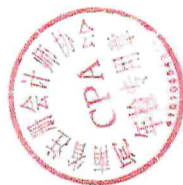
年 月 日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

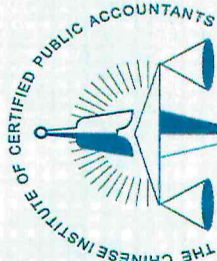


2021年6月30日

年 月 日

6

7



中国注册会计师

刘方微

姓名 Full name

女

性别 Sex

1985-11-23

出生日期 Date of birth

和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

工作单位 Working unit

41032919851123408x

身份证号码 Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

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: 370100010174
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 07 09
Date of Issuance

2020年9月30日
30th Sep 2020

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
30th Jun 2021

6

年 月 日
Year Month Day

7



姓名: 王伟
Full name: 王伟
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1984-05-12
Date of birth: 1984-05-12
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 410703198405123034
Identity card No.: 410703198405123034



姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

**柘城县毛王社区一期城中村改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2021）第 090336 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年八月二十四日

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	6
五、项目收益情况	6
(一) 基本假设条件及依据	6
(二) 项目运营收入分析	7
(三) 项目运营成本分析	8
(四) 净收益分析	10
(五) 本息覆盖倍数	11
六、总体评价结果	11
七、使用限制	12

柘城县毛王社区一期城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090336 号

我们接受委托，对柘城县毛王社区一期城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益与融资自求平衡情况而实施。柘城县房产服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据柘城县房产服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对柘城县毛王社区一期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 8 月 24 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柘城县房产服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指柘城县毛王社区一期城中村改造项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位

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

本项目位于商丘市柘城县太行山路东侧，玄武湖路北侧。

2.建设规模与内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司 2021 年 2 月出具的《柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕23 号），本项目主要建设内容和规模：此次征收涉及村民 275 户、825 人，征收房屋建筑面积 68,900.00 m²，可以出让土地 360 亩。

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积 21,231.25 m²（31.847 亩），总建筑面积 63,300 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 528 户，可居住 1,584 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80~140 m²。

（二）项目建设周期

本项目计划建设工期 24 个月。开工日期 2021 年 10 月，预计完工日期 2023 年 9 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 21,296.00 万元。其中建筑工程费 17,415.95 万元，工程建设及其他费用 2,156.16 万元，预备费用 975.89 万元，其他费用 748.00 万元。

投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	14,803.58	2,612.37		17,415.95
1	主体建筑	14,378.02	2,537.28		16,915.30
1.1	建筑工程	9,851.50	1,738.50		11,590.00
1.2	装饰工程	2,504.36	441.94		2,946.30
1.3	电气工程（强电）	362.95	64.05		427.00
1.4	电气工程（弱电）	259.25	45.75		305.00
1.5	给排水工程	414.80	73.20		488.00
1.6	暖通工程	233.33	41.17		274.50
1.7	消防工程	518.50	91.50		610.00
1.8	电梯工程	233.33	41.17		274.50
2	绿化提升工程	425.56	75.09		500.65
2.1	道路工程	162.42	28.66		191.08
2.2	绿化工程	162.41	28.66		191.07
2.3	大门	25.50	4.50		30.00
2.4	围墙	75.23	13.27		88.50
二	工程建设其他费用			2,156.16	2,156.16
1	安置费用			549.77	549.77
1.1	征收房屋搬家费			27.56	27.56
1.2	征收房屋临时安置费			496.08	496.08

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费			26.13	26.13
2	建设管理费			435.56	435.56
2.1	建设单位管理费			209.15	209.15
2.2	建设工程监理费			226.41	226.41
3	前期工作咨询费			15.00	15.00
4	勘察设计费			587.47	587.47
4.1	工程勘察费			191.58	191.58
4.2	工程设计费			335.50	335.50
4.3	施工图预算编制费			33.55	33.55
4.4	竣工图编制费			26.84	26.84
5	环境影响咨询服务费			3.48	3.48
6	场地准备费及临时设施费			121.91	121.91
7	工程保险费			52.25	52.25
8	招标代理服务费用			34.55	34.55
9	施工图审查费			16.78	16.78
10	造价咨询服务费			43.54	43.54
11	城市基础设施配套费			295.85	295.85
三	预备费			975.89	975.89
四	其他费用			748.00	748.00
五	总投资				21,296.00

2.资金筹措计划

本项目总投资 21,296.00 万元，其中财政资金安排 4,296.00 万元；拟申请债券资金 17,000.00 万元。

项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 1 年	第 2 年	合计
1	财政投入	2,148.00	2,148.00	4,296.00
2	专项债券资金	8,500.00	8,500.00	17,000.00
	合计	10,648.00	10,648.00	21,296.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 17,000.00 万元。其中：2022年度已使用 8,000.00万元，2023年度计划使用9,000.00万元，本次申请使用5,000.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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

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		8,500.00		8,500.00	4.50%	382.50	382.50
第 2 年	8,500.00	8,500.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 3 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 4 年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 5 年	17,000.00		8,500.00	8,500.00	4.50%	765.00	9,265.00
第 6 年	8,500.00		8,500.00		4.50%	382.50	8,882.50
合计		17,000.00	17,000.00			3,825.00	20,825.00

五、项目收益情况

(一) 基本假设条件及依据

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

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县毛王社区一期城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		可出让土地面积(亩)	土地性质
		总计	住宅用地		
柘城县毛王社区一期城中村改造项目	太行山路东侧，玄武湖路北侧	360.00	360.00	360.00	国有土地

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

位置	用途	出让时间	亩数（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
武陵山路东侧	居住用地	2021年	41.06	4,962.14	120.85
昆仑大道南侧	居住用地	2021年	64.18	9,060.29	141.18
武陵山路西侧	居住用地	2021年	42.26	4,584.32	108.48
迎宾大道西侧	居住用地	2021年	20.04	1,977.05	98.65
富强路东侧	居住用地	2021年	35.63	5,189.29	145.66
浦东路南侧	居住用地	2021年	0.48	45.78	96.34
平均价格					118.53

本项目腾出土地位于柘城县太行山路东侧，玄武湖路北侧，地理位置优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进

一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影响。

（三）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

① 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取。

② 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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。

③ 农业开发资金：土地出让面积*15.00 元/平方米*30.00%

农业开发资金按照土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为 15.00 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30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

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。

⑤新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*征收标准

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积*新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准；

根据《财政部、国土资源部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），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）

*10.00%；

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

运营收益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
1	出让收入	8,534.16	8,534.16	8,534.16	8,534.16	8,534.16	42,670.80
1.1	出让单价（万元）	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	
1.2	出让面积（亩）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	
2	土地出让基金及费用	923.00	923.00	923.00	923.00	923.00	4,615.00
2.1	上解省财政费用	256.02	256.02	256.02	256.02	256.02	1,280.10
2.2	农业土地开发资金	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	108.00
2.3	国有土地收益基金	170.68	170.68	170.68	170.68	170.68	853.40
2.4	保障性安居工程资金	256.02	256.02	256.02	256.02	256.02	1,280.10
2.5	土地开发费用	170.68	170.68	170.68	170.68	170.68	853.40
2.6	新增建设用地使用费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	240.00
3	土地出让收益1-2	7,611.16	7,611.16	7,611.16	7,611.16	7,611.16	38,055.80

序号	项目	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
4	土地收益提取各类资金	1,522.24	1,522.24	1,522.24	1,522.24	1,522.24	7,611.20
4.1	教育资金	761.12	761.12	761.12	761.12	761.12	3,805.60
4.2	农田水利建设资金	761.12	761.12	761.12	761.12	761.12	3,805.60
5	成本合计	2,445.24	2,445.24	2,445.24	2,445.24	2,445.24	12,226.20
6	土地出让净收益3-4	6,088.92	6,088.92	6,088.92	6,088.92	6,088.92	30,444.60

(五) 本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 30,444.60 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.46。

本息覆盖倍数表

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		382.50	382.50	
第2年		765.00	765.00	6,088.92
第3年		765.00	765.00	6,088.92
第4年		765.00	765.00	6,088.92
第5年	8,500.00	765.00	9,265.00	6,088.92
第6年	8,500.00	382.50	8,882.50	6,088.92
合计	17,000.00	3,825.00	20,825.00	30,444.60
本息覆盖倍数	1.46			

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。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成

后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年八月二十四日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环路14号13层1303号

经营范围

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



此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书



名称：**和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所**

负责人：**冯宏志**

经营场所：**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**

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



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 09 日

Date of Issuance

2020年3月30日

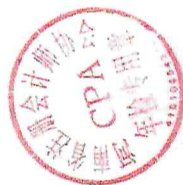
年 月 日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

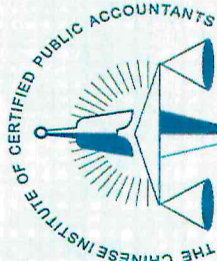


2021年6月30日

年 月 日

6

7



中国注册会计师

刘方微

姓名 Full name

女

性别 Sex

1985-11-23

出生日期 Date of birth

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

工作单位 Working unit

41032919851123408x

身份证号码 Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

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: 370100010174

No. of Certificate

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

发证日期: 2019 07 09

日

月

年

2020年9月30日

日

月

年

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

月

年

年度检验登记
Annual Renewal Registration

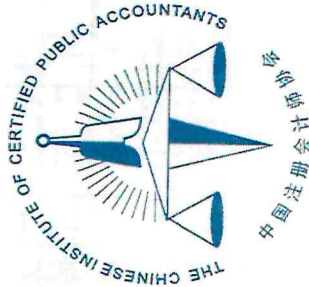
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



日

月

年



王伟

姓名 Full name

男

性别 Sex

1984-05-12

出生日期 Date of birth

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

工作单位 Working unit

410703198405123034

身份证号码 Identity card No.



姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

**柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091478 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月二十八日



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	8
五、经营现金流分析	9
（一）基本假设条件及依据	9
（二）项目运营方案	9
（三）项目运营收入分析	9
（四）项目运营成本分析	11
（五）净收益分析	13
（六）现金流量分析	13
（七）本息覆盖倍数	16
（八）敏感性分析	16
六、总体评价结果	17
七、使用限制	17

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091478 号

我们接受委托，对柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目（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，了解柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。柘城县房产服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据柘城县房产服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对柘城县鲍刘庄城中村改造安置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 28 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柘城县房产服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目

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

本项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。建造项目用地位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。

2.项目参与主体

柘城县房产服务中心为本项目主管部门，柘城县房产服务中心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	柘城县房产服务中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	刘子书
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县房产服务中心，系依法设立并有效存续的事业单位，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《柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目可行性研究报告》以及《关于对柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕20号）：该项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。建造项目用地位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。规划总用地面积 21,277.68 m²（约 31.92 亩），总建筑面积 78,069.64 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 480 户，建设安置住房面积 57,000.00 m²，可居住 1,556 人。户型设计为：80.00~140.00 m²。容积率 2.78，绿化率 25.00%，建筑密度 23.31%。地上主要建设住宅、公厕、

配套用房、门卫、消防水箱间等；地下主要建设地下停车位及储藏室等。配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，计划开工日期 2021 年 10 月，预计完工日期 2023 年 9 月。因疫情原因延期开工，实际开工日期为 2022 年 3 月，预计完工时间 2024 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 24,000.00 万元，其中：工程费用 19,865.63 万元，工程建设其他费用 2,180.10 万元，基本预备费 649.27 万元，建设期利息 1,305.00 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	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	16,885.79	2,979.83			19,865.62
1	主体建筑	16,417.53	2,897.20			19,314.73
1.1	地上建筑	11,319.72	1,997.60			13,317.32
1.1.1	建筑工程	8,653.30	1,527.05			10,180.35
1.1.2	装饰工程	830.11	146.49			976.60
1.1.3	电气工程（强电）	402.48	71.03			473.51
1.1.4	电气工程（弱电）	251.55	44.39			295.94
1.1.5	给排水工程	402.48	71.03			473.51
1.1.6	暖通工程	201.24	35.51			236.75
1.1.7	消防工程	352.17	62.15			414.32

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.1.8	电梯工程	226.39	39.95			266.34
1.2	地下建筑	5,097.81	899.60			5,997.41
1.2.1	建筑工程	4,867.10	858.90			5,726.00
1.2.2	装饰工程	74.42	13.13			87.55
1.2.3	电气工程(强电)	37.21	6.57			43.78
1.2.4	电气工程(弱电)	29.77	5.25			35.02
1.2.5	给排水工程	29.77	5.25			35.02
1.2.6	暖通工程	29.77	5.25			35.02
1.2.7	消防工程	29.77	5.25			35.02
2	绿化提升工程	468.26	82.63			550.89
2.1	道路工程	205.67	36.29			241.96
2.2	绿化工程	158.25	27.93			186.18
2.3	大门	29.75	5.25			35.00
2.4	围墙	74.59	13.16			87.75
二	工程建设其他费用				2,219.85	2,219.85
1	安置费用				617.50	617.50
1.1	征收房屋搬家费				31.20	31.20
1.2	征收房屋临时安置费				561.60	561.60
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费				24.70	24.70
2	建设管理费				411.94	411.94
2.1	建设单位管理费				233.15	233.15
2.2	建设工程监理费				178.79	178.79
3	前期工作咨询费				15.00	15.00
4	勘察设计费				544.94	544.94
4.1	工程勘察费				79.46	79.46
4.2	工程设计费				394.47	394.47
4.3	施工图预算编制费				39.45	39.45

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4.4	竣工图编制费				31.56	31.56
5	环境影响咨询服务费				3.97	3.97
6	场地准备费及临时设施费				139.06	139.06
7	工程保险费				59.60	59.60
8	招标代理服务费等				35.48	35.48
9	施工图审查费				35.76	35.76
10	造价咨询服务费				29.80	29.80
11	城市基础设施配套费				287.06	287.06
三	预备费				649.27	649.27
四	建设期利息				1,305.00	1,305.00
五	总投资					24,000.00

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	-	-
	财政自有资金	5,000.00	20.83%
	专项债券资金	-	-
	小计	5,000.00	20.83%
2.债务资金	专项债券资金	19,000.00	79.17%
	银行贷款	-	-
	小计	19,000.00	79.17%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计	-	-
合计		24,000.00	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 20.83%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年已投入	2023 年	金额
1.资本金	自有资金			
	财政自有资金		5,000.00	5,000.00
	专项债券资金			
	小计		5,000.00	5,000.00
2.债务资金	专项债券资金	5,000.00	14,000.00	19,000.00
	银行贷款			
	小计	5,000.00	14,000.00	19,000.00
3.其他资金	中央预算内投资			
	小计			
合计		5,000.00	19,000.00	24,000.00
占比		20.83%	79.17%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不

得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 19,000.00 万元。其中，2022 年已使用 5,000.00 万元，2023 年度计划申请使用 14,000.00 万元，本次申请使用 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	合计
1. 计划使用	5,000.00	14,000.00	19,000.00
2. 期限	5 年	5 年	
3. 测算利率	4.50%	4.50%	
4. 付息方式	一年一次	一年一次	
5. 还本方式	到期还本	到期还本	
6. 备注	本项目在 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 5,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.72%。		

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	已使用			拟申请			还本付息合计
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	
2022 年	5,000.00		225.00				225.00
2023 年			225.00	14,000.00		630.00	855.00
2024 年			225.00			630.00	855.00
2025 年			225.00			630.00	855.00
2026 年		5,000.00	225.00			630.00	5,855.00
2027 年					14,000.00	630.00	14,630.00
合计	5,000.00	5,000.00	1,125.00	14,000.00	14,000.00	3,150.00	23,275.00

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、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%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，预计2024年2月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第2年开始测算收益。

（二）项目运营模式

本项目债券申请主管单位为柘城县房产服务中心，柘城县房产服务中心负责项目的建设及运营。项目债券资金到位后由柘城县财政局负责通过主管部门柘城县房产服务中心拨付给柘城县房产服务中心用于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目建设。项目运营期内，柘城县财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

(1) 拟出让土地面积

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 24,000.00 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 400.00 亩，位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧，土地性质全部为住宅用地。

(2) 土地出让价格

根据柘城县的土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价 117.03 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以柘城县近三年参考地块平均出让单价 117.00 万元/亩为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积(亩)	土地用途	出让年限	成交时间	成交价(万元/亩)	成交额(万元)
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48	4,584.32
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.60	1,330.91
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120.00	10,467.60
平均值									117.03

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
面积(亩)			100.00	100.00	100.00	100.00	400.00

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	合计
单价 (万元/亩)			117.00	117.00	117.00	117.00	
出让收入(万元)			11,700.00	11,700.00	11,700.00	11,700.00	46,800.00

(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 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，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

类型	征收标准
	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。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00% 用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
1、土地出让基金及费用		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	4,800.00
其中：上解省财政费用		351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
农业土地开发资金		30.00	30.00	30.00	30.00	120.00
国有土地收益基金		234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
保障性安居工程资金		351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
土地开发费用		234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
2、土地收益提取各类资金		1,874.40	1,874.40	1,874.40	1,874.40	7,497.60
其中：教育资金		937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
农田水利建设资金		937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
合计		3,074.40	3,074.40	3,074.40	3,074.40	12,297.60

（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

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
一、项目收入		11,700.00	11,700.00	11,700.00	11,700.00	46,800.00
住宅用地收入		11,700.00	11,700.00	11,700.00	11,700.00	46,800.00
数量		100.00	100.00	100.00	100.00	400.00

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合计
单价		117.00	117.00	117.00	117.00	
二、财政补贴						
三、项目成本		3,074.40	3,074.40	3,074.40	3,074.40	12,297.60
土地出让基金及费用		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	4,800.00
其中：上解省财政费用		351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
农业土地开发资金		30.00	30.00	30.00	30.00	120.00
国有土地收益基金		234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
保障性安居工程资金		351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
土地开发费用		234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
土地收益提取各类资金		1,874.40	1,874.40	1,874.40	1,874.40	7,497.60
其中：教育资金		937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
农田水利建设资金		937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
四、净收益		8,625.60	8,625.60	8,625.60	8,625.60	34,502.40

（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	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一、经营活动产生的现金						

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
经营活动收入	46,800.00		11,700.00	11,700.00	11,700.00	11,700.00
经营活动支出 (含税费)	12,297.60		3,074.40	3,074.40	3,074.40	3,074.40
经营活动产生的现金净额	34,502.40		8,625.60	8,625.60	8,625.60	8,625.60
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出 (含建设期利息)	19,000.00	7,500.00	11,500.00			
投资活动产生的现金净额	-19,000.00	-7,500.00	-11,500.00			
三、融资活动产生的现金						
财政资金	5,000.00	2,500.00	2,500.00			
债券资金	14,000.00	5,000.00	9,000.00			
银行借款						
偿还债券本金	10,000.00				5,000.00	5,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	3,195.00		855.00	855.00	855.00	630.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	5,805.00	7,500.00	10,645.00	-855.00	-5,855.00	-5,630.00
四、净现金流量	21,307.40	-	7,770.60	7,770.60	2,770.60	2,995.60
五、累计现金流量	21,307.40		7,770.60	15,541.20	18,311.80	21,307.40

（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 34,502.40 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.48 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		225.00	225.00	
第 2 年		855.00	855.00	
第 3 年		855.00	855.00	8,625.60
第 4 年		855.00	855.00	8,625.60
第 5 年	5,000.00	855.00	5,855.00	8,625.60
第 6 年	14,000.00	630.00	14,630.00	8,625.60
合计	19,000.00	4,275.00	23,275.00	34,502.40
本息覆盖倍数	1.48			

注：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。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 ±5% 范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 > 1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00
债券本息合计	23,275.00	23,275.00	23,275.00	23,488.75

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
项目收益	34,502.40	32,162.40	33,887.52	33,887.52
覆盖倍数	1.48	1.38	1.46	1.44

六、总体评价结果

经测算，在柘城县鲍刘庄城中村改造安置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 34,502.40 万元，应付债券本金及利息合计 23,275.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.48 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，为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年九月二十八日

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.



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期: 2013年12月03日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日
y m d

4

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
y m d

6

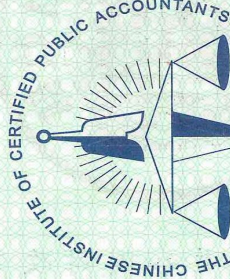
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d

7



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Sex 女

Full name 刘方微

出生日期 1985-11-23

Date of birth 1985-11-23

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

Working unit 和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No. 41032919851123408x



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.



2020年3月30日

日
m
d

5

9101142P13304
154-02-0
注册会计师协会

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

日
m
d

2019 07 04

日
m
d

4

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

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

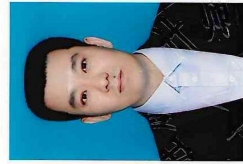
日
m
d

6



中国注册会计师协会

姓名: 王伟
Full name: 王伟
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1984-05-12
Date of birth: 1984-05-12
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 410703198405123034
Identity card No.: 410703198405123034



照

请于每年1月1日至6月30日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

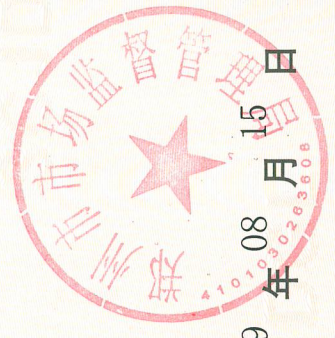
负责人 冯宏志

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

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

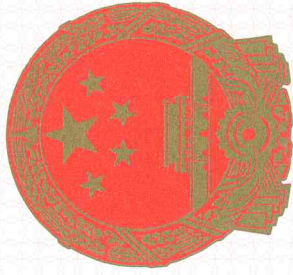


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<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



会计师事务所分所 执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：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

证书序号：5003333

说明

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



发证机关：

二〇一九年十月十日

中华人民共和国财政部制