

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目
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）



目录

一、专项评价报告	1-25
二、专项评价报告附件	
郑东新区及周边土地出让价格参考表	26-28
2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目收益预测表	29-55

2020年郑州市郑东新区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2021】1581号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）作为郑东新区城镇建设领导小组办公室（以下简称“申请人”）申请使用专项债券的审计机构，我所对郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区A区棚户区改造（新城社区A区）项目、郑东新区康庄社区A区棚户区改造（康庄社区A区）项目、郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造（大雍庄社区A区）项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目（以下简称“募投项目”或“本项目”）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》。申请人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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 2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目申请使用债券及后期发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，募投项目现金流入预测表公允的反映了本项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

一、郑东新区募投项目应付本息情况

（一）使用银行贷款筹措资金

刘集 1 号一期、二期、三期项目分别申请中国农业银行贷款 63,750.00 万元、56,725.00 万元、39,525.00 万元，总计 160,000.00 万元，贷款利率为 4.9%。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号一期项目中国农业银行银行贷款还本付息情况如下所示，预期到期还本付息总额为 73,717.72 万元。

1、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	63,750.00		11,000.00	52,750.00	3,108.44	14,108.44
2021	52,750.00		11,000.00	41,750.00	2,553.27	13,553.27
2022	41,750.00		12,000.00	29,750.00	2,000.66	14,000.66
2023	29,750.00		12,000.00	17,750.00	1,402.86	13,402.86
2024	17,750.00		15,000.00	2,750.00	784.20	15,784.20
2025	2,750.00		2,750.00	0.00	118.28	2,868.28
合计			63,750.00		9,967.72	73,717.72

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、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目

金额单位：人民币万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	56,725.00		10,725.00	46,000.00	2,760.16	13,485.16
2021	46,000.00		11,000.00	35,000.00	2,217.93	13,217.93
2022	35,000.00		11,000.00	24,000.00	1,671.44	12,671.44
2023	24,000.00		11,000.00	13,000.00	1,123.46	12,123.46
2024	13,000.00		11,000.00	2,000.00	574.25	11,574.25
2025	2,000.00		2,000.00	0.00	86.02	2,086.02
合计			56,725.00		8,433.27	65,158.27

3、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目

金额单位：人民币万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	39,525.00		6,525.00	33,000.00	1,929.04	8,454.04
2021	33,000.00		8,000.00	25,000.00	1,590.46	9,590.46
2022	25,000.00		8,000.00	17,000.00	1,193.01	9,193.01
2023	17,000.00		8,000.00	9,000.00	794.48	8,794.48
2024	9,000.00		8,000.00	1,000.00	394.99	8,394.99
2025	1,000.00		1,000.00	0.00	43.01	1,043.01
合计			39,525.00		5,945.00	45,470.00

4、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

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
2020 年	162,355.00		19,998.00	142,357.00	6,886.58
2021 年	142,357.00		20,248.00	122,109.00	5,990.26
2022 年	122,109.00		20,248.00	101,861.00	5,090.24
2023 年	101,861.00		20,248.00	81,613.00	4,190.21
2024 年	81,613.00		20,248.00	61,365.00	3,290.19
2025 年	61,365.00		61,365.00	0.00	2,237.86
合计			162,355.00		27,685.34

5、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

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
2020年	102,500.00		6,250.00	96,250.00	3,082.08
2021年	96,250.00		19,250.00	77,000.00	4,046.47
2022年	77,000.00		19,250.00	57,750.00	3,171.56
2023年	57,750.00		19,250.00	38,500.00	2,296.65
2024年	38,500.00		19,250.00	19,250.00	1,421.73
2025年	19,250.00		19,250.00	0.00	546.82
合计			102,500.00		14,565.30

6、郑东新区圃田乡棚户区改造项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	71,500.00		6,250.00	65,250.00	2,194.64	8,444.64
2021	65,250.00		13,050.00	52,200.00	2,809.58	15,859.58
2022	52,200.00		13,050.00	39,150.00	2,202.11	15,252.11
2023	39,150.00		13,050.00	26,100.00	1,594.63	14,644.63
2024	26,100.00		13,050.00	13,050.00	987.15	14,037.15
2025	13,050.00		13,050.00	0.00	379.67	13,429.67
合计			71,500.00		10,167.78	81,667.78

7、金光花苑I期项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	100,500.00		10,500.00	90,000.00	3,005.38	13,505.38
2021	90,000.00		18,000.00	72,000.00	3,783.71	21,783.71
2022	72,000.00		18,000.00	54,000.00	2,965.61	20,965.61
2023	54,000.00		18,000.00	36,000.00	2,147.51	20,147.51
2024	36,000.00		18,000.00	18,000.00	1,329.41	19,329.41
2025	18,000.00		18,000.00	0.00	511.31	18,511.31
合计			100,500.00		13,742.94	114,242.94

(二) 使用基金融资

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目已申请到国家开发银行基金 44,100.00 万元，利率为 1.20%，预期到期还本付息总额为 46,151.10 万元。应还本付息情况如下：

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
2020年	44,100.00		10,000.00	34,100.00	519.20
2021年	34,100.00			34,100.00	409.20
2022年	34,100.00		10,000.00	24,100.00	399.20
2023年	24,100.00			24,100.00	289.20
2024年	24,100.00		10,000.00	14,100.00	279.20
2025年	14,100.00		14,100.00		155.10
合计			44,100.00		2,051.10

（三）使用棚户区改造专项债券

郑东新区拟就郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区A区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑I期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑II期棚户区改造项目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596,700.00万元，期限五年，在债券存续期每满一年支付一次债券利息，到期一次还本。

债券存续期内应还本付息情况如下：

1、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期拟申请债券资金18,000.00万元，其中2020年已申请使用棚户区改造专项债券1,800.00万元，债券利率为3.34%；2021年已使用债券资金分别为6,500.00万

元、3,500.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2022 年计划申请使用债券资金 1,800.00 万元，2023 年计划使用债券资金 4,400.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，每满一年支付一次利息，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 21,093.85 万元。

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
2020 年		1,800.00		1,800.00	
2021 年	1,800.00	10,000.00		11,800.00	60.12
2022 年	11,800.00	1,800.00		13,600.00	370.77
2023 年	13,600.00	4,400.00		18,000.00	442.77
2024 年	18,000.00			18,000.00	618.77
2025 年	18,000.00		1,800.00	16,200.00	618.77
2026 年	16,200.00		10,000.00	6,200.00	558.65
2027 年	6,200.00		1,800.00	4,400.00	248.00
2028 年	4,400.00		4,400.00		176.00
合计		18,000.00	18,000.00		3,093.85

2、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期拟申请债券资金 28,000.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 10,000.00 万元，债券利率为 3.9%，2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 2,720.00 万元、3,200.00 万元、4,080.00 万元，利率分别为 3.11%、3.18%、2.97%；2022 年计划申请使用债券资金 4,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 3,000.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 33,054.64 万元。

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
2018 年		10,000.00		10,000.00	
2019 年	10,000.00			10,000.00	390.00

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018年		10,000.00		10,000.00	
2019年	10,000.00			10,000.00	390.00
2020年	10,000.00	1,000.00		11,000.00	390.00
2021年	11,000.00	10,000.00		21,000.00	423.40
2022年	21,000.00	4,000.00		25,000.00	730.93
2023年	25,000.00	3,000.00	10,000.00	18,000.00	890.93
2024年	18,000.00			18,000.00	620.93
2025年	18,000.00		1,000.00	17,000.00	620.93
2026年	17,000.00		10,000.00	7,000.00	587.53
2027年	7,000.00		4,000.00	3,000.00	280.00
2028年	3,000.00		3,000.00		120.00
合计		28,000.00	28,000.00		5,054.64

3、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期拟申请债券资金72,400.00万元，2018年已申请使用棚户区改造专项债券40,000.00万元，债券利率为3.9%，2020年已申请棚户区改造专项债券1,000.00万元，债券利率为3.34%，2021年已使用债券资金分别为6,500.00万元、2,700.00万元、1,800.00万元，利率分别为3.18%、2.97%、3.00%；2022年计划使用债券资金19,400.00万元，2023年计划使用债券资金1,000.00万元，期限5年，预期债券利率为4%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为86,151.45万元。

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
2018年		40,000.00		40,000.00	
2019年	40,000.00			40,000.00	1,560.00
2020年	40,000.00	1,000.00		41,000.00	1,560.00
2021年	41,000.00	11,000.00		52,000.00	1,593.40
2022年	52,000.00	19,400.00		71,400.00	1,934.29
2023年	71,400.00	1,000.00	40,000.00	32,400.00	2,710.29
2024年	32,400.00			32,400.00	1,190.29
2025年	32,400.00		1,000.00	31,400.00	1,190.29

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2026年	31,400.00		11,000.00	20,400.00	1,156.89
2027年	20,400.00		19,400.00	1,000.00	816.00
2028年	1,000.00		1,000.00		40.00
合计		72,400.00	72,400.00		13,751.45

4、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期

郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期拟申请债券资金32,600.00万元，2020年已申请棚户区改造专项债券2,700.00万元，债券利率为3.34%，2021年已使用债券资金分别为6,800.00万元、5,520.00万元、3,680.00万元、2,000.00万元，利率分别为3.18%、2.97%、2.97%、3.00%；2022年计划申请债券资金10,700.00万元，2023年计划申请使用债券资金1,200.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为38,181.98万元。

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
2020年		2,700.00		2,700.00	
2021年	2,700.00	18,000.00		20,700.00	90.18
2022年	20,700.00	10,700.00		31,400.00	640.40
2023年	31,400.00	1,200.00		32,600.00	1,068.40
2024年	32,600.00			32,600.00	1,116.40
2025年	32,600.00		2,700.00	29,900.00	1,116.40
2026年	29,900.00		18,000.00	11,900.00	1,026.22
2027年	11,900.00		10,700.00	1,200.00	476.00
2028年	1,200.00		1,200.00		48.00
合计		32,600.00	32,600.00		5,581.98

5、郑东新区新城社区A区棚户区改造项目

郑东新区新城社区A区棚户区改造项目2019年已申请使用第一批棚户区债券资金3,000.00万元，债券利率为3.33%；2019年已申请使用第二批棚户区债券资金1,000.00万元，债券利率为3.34%；2021

年已使用债券资金分别为 6,500.00 万元、2,000.00 万元、6,690.00 万元，利率分别为 2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请使用债券资金 3,310.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,600.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 32,816.25 万元。

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
2020 年		4,000.00		4,000.00	133.30
2021 年	4,000.00	15,190.00		19,190.00	133.30
2022 年	19,190.00	3,310.00		22,500.00	586.85
2023 年	22,500.00	5,600.00		28,100.00	719.25
2024 年	28,100.00		4,000.00	24,100.00	943.25
2025 年	24,100.00			24,100.00	809.95
2026 年	24,100.00		15,190.00	8,910.00	809.95
2027 年	8,910.00		3,310.00	5,600.00	356.40
2028 年	5,600.00		5,600.00		224.00
合计		28,100.00	28,100.00		4,716.25

6、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 12,000.00 万元，债券利率为 3.33%，2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 5,500.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7,500.00 万元、930.00 万元、11,500.00 万元、9,500.00 万元、5,000.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%；2022 年计划使用债券资金 3,070.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 63,884.37 万元。

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		17,500.00		17,500.00	0.00
2020 年	17,500.00			17,500.00	583.30

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021年	17,500.00	34,430.00		51,930.00	583.30
2022年	51,930.00	3,070.00		55,000.00	1,654.07
2023年	55,000.00			55,000.00	1,776.87
2024年	55,000.00		17,500.00	37,500.00	1,776.87
2025年	37,500.00			37,500.00	1,193.57
2026年	37,500.00		34,430.00	3,070.00	1,193.57
2027年	3,070.00		3,070.00		122.80
合计		55,000.00	55,000.00		8,884.37

7、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 13,000.00 万元，债券利率为 3.33%，2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 2,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7,500.00 万元、500.00 万元、1,500.00 万元、6,600.00 万元、3,000.00 万元、6,330.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年已申请使用债券资金 5,200.00 万元，2024 年计划使用债券资金 5,370.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 58,670.15 万元。

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		15,000.00		15,000.00	
2020年	15,000.00			15,000.00	499.70
2021年	15,000.00	25,430.00		40,430.00	499.70
2022年	40,430.00	5,200.00		45,630.00	1,283.07
2023年	45,630.00			45,630.00	1,491.07
2024年	45,630.00	5,370.00	15,000.00	36,000.00	1,491.07
2025年	36,000.00			36,000.00	991.37
2026年	36,000.00		25,430.00	10,570.00	991.37
2027年	10,570.00		5,200.00	5,370.00	208.00
2028年	5,370.00			5,370.00	
2029年	5,370.00		5,370.00		214.80

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
合计		51,000.00	51,000.00		7,670.15

8、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目拟申请债券资金 143,600.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 7,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 4,000.00 万元、4,000.00 万元、7,500.00 万元、13,010.00 万元、2,000.00 万元、2,490.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年已使用债券资金分别为 9,500.00 万元、10,500.00 万元，利率分别为 2.74%、2.72%；2023 年已申请政府专项债券资金 7,556.00 万元。2024 年计划使用债券资金 76,044.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169,289.49 万元。

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
2020 年		7,000.00		7,000.00	
2021 年	7,000.00	33,000.00		40,000.00	233.80
2022 年	40,000.00	20,000.00		60,000.00	1,248.00
2023 年	60,000.00	7,556.00		143,600.00	1,793.90
2024 年	143,600.00	76,044.00		143,600.00	1,793.90
2025 年	143,600.00		7,000.00	136,600.00	5,137.90
2026 年	136,600.00		36,556.00	100,044.00	4,904.10
2027 年	100,044.00		24,000.00	76,044.00	3,889.90
2028 年	76,044.00			76,044.00	3,344.00
2029 年	76,044.00		76,044.00		3,344.00
合计			143,600.00		25,689.49

9、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目拟申请债券资金 38,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、15,000.00 万

元、1,000.00 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、2.99%；2024 年计划使用债券资金 16,000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为 45,119.50 万元。

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
2020 年		1,000.00	-	1,000.00	
2021 年	1,000.00	21,000.00	-	22,000.00	33.40
2022 年	22,000.00		-	22,000.00	783.90
2023 年	22,000.00		-	22,000.00	783.90
2024 年	22,000.00	16,000.00	-	38,000.00	783.90
2025 年	38,000.00		1,000.00	37,000.00	1,423.90
2026 年	37,000.00		21,000.00	16,000.00	1,390.50
2027 年	16,000.00		-	16,000.00	640.00
2028 年	16,000.00		-	16,000.00	640.00
2029 年	16,000.00		16,000.00	-	640.00
合计		38,000.00	38,000.00		7,119.50

10、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）拟申请债券资金 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 6,200.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、13,000.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2023 年计划使用债券资金 5,800.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 34,920.90 万元。

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
2020 年		6,200.00		6,200.00	
2021 年	6,200.00	18,000.00		24,200.00	207.08
2022 年	24,200.00			24,200.00	752.18
2023 年	24,200.00	5,800.00		30,000.00	752.18

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2024年	30,000.00			30,000.00	984.18
2025年	30,000.00		6,200.00	23,800.00	984.18
2026年	23,800.00		18,000.00	5,800.00	777.10
2027年	5,800.00			5,800.00	232.00
2028年	5,800.00		5,800.00		232.00
合计		30,000.00	30,000.00		4,920.90

11、郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目拟申请债券资金 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 3,200.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 2,500.00 万元、16,000.00 万元、5,500.00 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、3.00%，2024 年计划使用债券资金 2,800.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 34,684.15 万元。

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
2020年		3,200.00		3,200.00	
2021年	3,200.00	24,000.00		27,200.00	106.88
2022年	27,200.00			27,200.00	824.83
2023年	27,200.00			27,200.00	824.83
2024年	27,200.00	2,800.00		30,000.00	824.83
2025年	30,000.00		3,200.00	26,800.00	936.83
2026年	26,800.00		24,000.00	2,800.00	829.95
2027年	2,800.00			2,800.00	112.00
2028年	2,800.00			2,800.00	112.00
	2,800.00		2,800.00		112.00
合计		30,000.00	30,000.00		4,684.15

12、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目拟申请债券资金 70,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 4,200.00 万元，债券利率 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、8,000.00 万元、3,100.00 万元、13,900.00 万元、9,000.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、

2.97%、3.00%，2022年已使用债券资金10,300.00万元，2023年已使用债券资金12,350.00万元，2024年计划使用债券资金4150.00，本次申请使用4,100.00万元，债券期限5年，预期债券利率为4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为81,371.55万元。

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
2020年		4,200.00		4,200.00	
2021年	4,200.00	39,000.00	-	43,200.00	140.28
2022年	43,200.00	10,300.00	-	53,500.00	1,333.49
2023年	53,500.00	12,350.00	-	65,850.00	1,614.31
2024年	65,850.00	4,150.00	-	70,000.00	2,108.31
2025年	70,000.00		4,200.00	65,800.00	2,274.31
2026年	65,800.00		39,000.00	26,800.00	2,134.03
2027年	26,800.00		10,300.00	16,500.00	940.82
2028年	16,500.00		12,350.00	4,150.00	660.00
2029年	4,150.00		4,150.00	-	166.00
合计		70,000.00	70,000.00		11,371.55

二、项目净现金流入

（一）基本假设条件及依据

郑东新区募投资项目现金流入通过土地出让和专项收入实现。

相应土地全部位于郑东新区，经查询中国土地市场网郑州市土地出让信息，参照郑东新区及周边土地土地出让价格，结合土地位置因素预估土地出让价格。（郑东新区及周边土地出让价格详见附件一）

根据郑州市政府工作报告，郑州市2016至2020年全市GDP增长速度分别为8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3.00%，近五年平均增长速度为6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速5%。

1、各项目土地出让预估价格明细如下：

①郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期区域内共整理出可出让用地面积为 763 亩，性质为商务用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450.00 万元/亩。

②郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期区域内共整理出可出让用地面积为 674 亩，其中住宅用地 126 亩、商业用地 187 亩、商务用地 361 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450.00 万/亩，商业用地土地出让综合均价为 350.00 万/亩。

③郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期区域内共整理出可出让用地面积为 492 亩，其中住宅用地 183 亩、商务用地 309 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450.00 万/亩。

④郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期区域内共整理出可出让用地面积为 515.77 亩，其中住宅用地 320.11 亩、商业用地 195.66 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑤郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 76 亩，性质为商务用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450.00 万元/亩。

⑥郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 40 亩，性质为住宅用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 880.00 万元/亩。

⑦郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目区域内共整理出可出让用地面积为 1255.76 亩，其中住宅用地 1090.8 亩、商业用地 164.96 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000.00 万元/亩，商业用地土地出让基础地价为 700.00 万元/亩。

⑧郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目区域内共整理

出可出让用地面积为 987.71 亩，其中住宅用地 752.11 亩、商服用地 235.6 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 2000.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩。

⑨郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）区域内共整理出可出让用地面积为 453.33 亩，其中住宅用地 259.71 亩、商服用地 193.62 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑩郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 512.73 亩，其中住宅用地 139.19 亩、商服用地 373.54 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑪郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 421.15 亩，其中住宅用地 77.66 亩、商服用地 343.49 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

2、各项目商业设施配套预估价格明细如下：

①郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期属于政府的棚改项目配套商业设施面积 17031.85 平方米，可出售停车位 2815 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号二期项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

②郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期属于政府的棚改项目配套商业设施面积 16137 平方米，可出售停车位 3261 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号三期项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑

东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

③郑东新区新城社区A区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积9268.57平方米，可出售停车位1150个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估新城社区A区项目2022年商业配套设施出售均价20,000.00元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

④郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积23418.78平方米，可出售停车位4071个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估本项目2022年商业配套设施出售均价为20,000.00元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

⑤郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积14060.23平方米，可出售停车位2693个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估大雍庄社区A区项目2022年商业配套设施出售均价为20,000.00元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13号），“原则上按照5.00万元/处出售给安置群众”。

（二）项目净现金流入

假设郑东新区募投项目改造地块土地自2022年开始土地挂牌交易，五年内出让完成。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	净现金流入	备注
1	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期	272,020.36	详见附件二
2	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期	287,156.57	详见附件三、四
3	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期	241,937.99	详见附件五、六
4	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期	201,565.97	详见附件七
5	郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目	54,126.64	详见附件八、九
6	郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目	72,116.42	详见附件十
7	郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目	73,307.06	详见附件十一、十二
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	1,825,817.04	详见附件十三
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	1,326,591.85	详见附件十四
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	205,577.74	详见附件十五
11	郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目	195,622.48	详见附件十六
12	郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目	151,928.72	详见附件十七
合计		4,907,768.84	

三、郑东新区项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

1、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期总投资规模为 239,996.59 万元，财政资金完成投资总额为 35,222.67 万元，后续安排财政资金投资 123,023.92 万元；拟申请债券资金 18000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2023 年计划使用债券资金 4,400.00 万元；银行贷款资金 63,750.00 万元。刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 21,093.85 万元，结合项目已申

请的银行贷款，总体还本付息总额为 94,698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272,020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

2、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期总投资规模为 163,872.22 万元，财政资金完成投资总额为 69,286.00 万元，后续安排财政资金投资 9,861.22 万元，拟申请债券资金 28,000.00 万元；本项目 2018 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 3,000.00 万元；银行贷款资金 56,725.00 万元。刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 33,054.64 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97,964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287,156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

3、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期总投资规模为 212,615.59 万元，财政资金完成投资总额为 50,838.00 万元，后续安排财政资金投资 49,852.59 万元，本项目拟申请债券资金 72,400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，2020 年已申请使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已申请使用债券资金 11,000.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 19,400.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,000.00 万元；银行贷款资金 39,525.00 万元。刘集 1 号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86,151.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 130,336.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 241,937.99 万元，总体覆盖倍数为 1.86 倍。

4、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目总投资规模为 187,880.42 万元，财政资金完成投资总额 85,929.76 万元，后续安排财政资金投资 69,350.66 万元；拟申请债券资金 32,600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2,700.00 万元，2021 年已申请债券资金 18,000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 10,700.00 万元，2022 年已使用债券资金 2,300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,200.00 万元。刘集 1 号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38,181.98 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 201,565.97 万元，总体覆盖倍数为 5.28 倍。

5、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89,045.55 万元，财政资金完成投资总额为 14,614.36 万元，后续安排财政资金投资 46,331.19 万元，本项目拟申请债券资金 28,100.00 万元，2019 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 15,190.00 万元，2022 年计划使用债券资金 3,310.00 万元，2022 年已申请使用债券资金 3,300.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,600.00 万元。新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32,816.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 54,126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.65 倍。

6、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235,801.52 万元，财政资金完成投资总额为 41,705.62 万元，后续安排财政资金投资 139,095.90 万元，本项目拟申请债券资金 55,000.00 万元，2019 年已使用债券资金 17,500.00 万元，2021 年已使用债券资金 34,430.00 万元，2022 年计划使用债券资金 3,070.00 万元，2022 年已申请使用债券资金 3,000.00 万元。康庄社区 A 区项目申请使用的债券资

金预期还本付息总额为 63,884.37 万万元,用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72,116.42 万元,总体覆盖倍数为 1.13 倍。

7、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175,583.08 万元,财政资金完成投资总额为 30,694.7 万元,后续安排财政资金投资 93,888.38 万元,本项目拟申请债券资金 51,000.00 万元,2019 年已使用债券资金 15,000.00 万元,2021 年已使用债券资金 25,430.00 万元,2022 年已使用债券资金 5,200.00 万元,2024 年计划使用债券资金 5,370.00 万元。大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 58,670.15 万元,用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73,307.06 万元,总体覆盖倍数为 1.25 倍。

8、郑东新区合村并城祭城北安置区(龙翔嘉苑)项目总投资规模为 577,977.00 万元,财政资金完成投资总额为 137,355.89 万元,后续安排财政资金投资 90,566.11 万元;银行贷款和基金资金 206455 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143,600.00 万元,2020 年已使用债券资金 7,000.00 万元,2021 年已使用债券资金 33,000.00 万元;2022 年已申请使用债券资金 20,000.00 万元;2023 年已使用专项债券资金 7,556.00 万元,为其他项目用途调整资金2024 年计划申请使用债券资金 76,044.00 万元,本次申请政府专项债券资金 17500 万元。龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169,289.49 万元,结合项目已申请的银行和基金贷款,总体还本付息总额为 405,480.92 万元,用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,825,817.04 万元,总体覆盖倍数为 4.50 倍。

9、郑东新区合村并城柳林安置区(龙源嘉苑)项目总投资规模为 292,358.00 万元,财政资金完成投资总额 74,500.00 亿元,后续安排

财政资金投资 77,358.00 万元；银行贷款资金 102,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 38,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 21,000.00 万元，2024 年计划使用债券资金 16,000.00 万元。龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 162,184.80 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,326,591.85 万元，总体覆盖倍数为 8.18 倍。

10、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资规模为 398,519.28 万元，财政资金完成投资总额 166,671.24 万元，后续安排财政资金投资 130,348.04 万元；银行贷款资金 71,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 6,200.00 万元，2021 年已使用债券资金 18,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,800.00 万元。圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 116,588.68 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 205,577.74 万元，总体覆盖倍数为 1.76 倍。

11、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资规模为 319,308.94 万元，财政资金完成投资总额 145,870.55 万元，后续安排财政资金投资 42,938.39 万元；银行贷款资金 100500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 3,200.00 万元，2021 年已使用债券资金 24,000.00 万元，2024 年计划使用 2,800.00 万元。金光花苑 I 期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34,684.15 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 148,927.09 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 195,622.48 万元，总体覆盖倍数为 1.31 倍。

12、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目总投资规模为308,308.83万元，财政资金完成投资总额171,197.94万元，后续安排财政资金投资67,110.89万元。本项目计划申请使用债券资金总额70,000.00万元，2020年已使用债券资金4,200.00万元；2021年已使用债券资金39,000.00万元；2022年已使用债券资金10,300.00万元；2023年已使用债券资金12,350.00万元；2024年计划使用债券资金4,150.00万元，本次申请使用4,100.00万元。金光花苑Ⅱ期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为81,371.55万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为151,928.72万元，总体覆盖倍数为1.87倍。

13、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，认为郑州市郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区A区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区A区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为郑州市郑东新区棚改提供足够的资金支持，保证郑州市郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区A区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区A区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区A

区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区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。



河南恒新会计师事务所
(普通合伙)

中国注册会计师



中国注册会计师



中国·郑州

二〇二一年十二月二十五日

附件一：郑东新区及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
1	河南好喜地置业有限公司	郑国土资协 ZD（牟）（2017）401 号	同舟路南侧、岗吴路东侧、豫兴大道北侧、锦绣路西侧	74.349375	城镇住宅用地	37,045.82	498.27
2	新乡市碧桂园房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2017406	白沙园区同舟路北、锦绣路西	69.78468	城镇住宅用地	54,000.00	773.81
3	郑州市郑汴产业带开发建设投资有限公司	郑国土资协 ZD(牟) (2018) 402 号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.376725	其他普通商品住房用地	19,680.48	499.80
4	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.649225	城镇住宅用地	37,000.00	495.65
5	河南亚通置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟) (2018) 404 号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.86608	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地（地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的 20%）。	12,494.52	465.07

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积(亩)	用途	价款(万元)	单价(万元/亩)
6	北京览秀城置业有限公司	410100-CR-2016-1381-17224	朝阳路南、龙翔二街东	83.896425	其他普通商品住房用地	351,000.00	4,183.73
7	四川雅居乐房地产开发有限公司	410100-CR-2016-1329-16620	朝阳路北、如意东路东	74.227	其他普通商品住房用地	179,100.00	2,412.86
8	荣盛房地产发展股份有限公司	410100-CR-2016-1330-16621	朝阳路北、九如路西	71.557	其他普通商品住房用地	186,300.00	2,603.52
9	河南碧源新城置业有限公司	郑国土资出让-ZD-2018402	如意东路东、如意河东四街北	46.59726	其他普通商品住房用地	112,500.00	2,414.31
10	北京丰茂置业有限公司	郑国土资交易告字(2019)86号	龙湖内环南路南、众意西路东	82.79662	城镇住宅用地	221,000.00	2,669.19
11	烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉地产有限公司	郑国土资交易示字(2019)82号	龙湖外环北路南、龙津路东	108.6604	城镇住宅用地	267,000.00	2,457.20
12	天津绿城北方置地有限公司、北京绿城投资有限公司	郑国土资交易示字(2019)81号	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.37102	城镇住宅用地	194,000.00	2,299.37

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积(亩)	用途	价款(万元)	单价(万元/亩)
13	河南郑欧丝路建设发展有限公司	郑国土资交易示字(2019)43号	龙湖中环南路南、龙腾二街东	82.7785	商业用地	68,000.00	821.47
14	河南中原版权保护中心有限公司	郑国土资交易示字(2019)43号	动力北路北、嘉园东路西	10.4366	商业用地	9,700.00	929.41
15	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字(2019)43号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.9911	城镇住宅用地	55,000.00	523.85
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7号(网)	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26,623.00	736.73
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38,252.00	541.89

附件二：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）一期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	68,670.00	72,103.50	75,708.68	79,494.11	83,468.81	379,445.10
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元						
1.1.1	出让价格	万元						
1.1.2	出让亩数	亩						
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	68,670.00	72,103.50	75,708.68	79,494.11	83,468.81	379,445.10
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	
1.3.2	出让亩数	亩	152.60	152.60	152.60	152.60	152.60	763.00
2	土地出让基金及费用	万元	7,162.03	7,505.38	7,865.89	8,244.44	8,641.91	39,419.64
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,060.10	2,163.11	2,271.26	2,384.82	2,504.06	11,383.35
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,373.40	1,442.07	1,514.17	1,589.88	1,669.38	7,588.90
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	91.56	91.56	91.56	91.56	91.56	457.80
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	203.47	203.47	203.47	203.47	203.47	1,017.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的2%	1,373.40	1,442.07	1,514.17	1,589.88	1,669.38	7,588.90
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,060.10	2,163.11	2,271.26	2,384.82	2,504.06	11,383.35

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	61,507.97	64,598.12	67,842.78	71,249.67	74,826.91	340,025.45
5	土地收益提取各类资金	万元	12,301.59	12,919.62	13,568.56	14,249.93	14,965.38	68,005.09
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	6,150.80	6,459.81	6,784.28	7,124.97	7,482.69	34,002.55
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	6,150.80	6,459.81	6,784.28	7,124.97	7,482.69	34,002.55
6	计提总金额		19,463.62	20,425.00	21,434.45	22,494.37	23,607.29	107,424.73
7	土地出让净收入	万元	49,206.38	51,678.50	54,274.22	56,999.74	59,861.52	272,020.36

附件三：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	59,440.00	62,412.00	65,532.60	68,809.23	72,249.69	328,443.52
	出让比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.1	住宅用地出让收入	万元	13,860.00	14,553.00	15,280.65	16,044.68	16,846.92	76,585.25
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	0
1.1.2	出让亩数	亩	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	126.00
1.2	商业出让收入	万元	13,090.00	13,744.50	14,431.73	15,153.31	15,910.98	72,330.51
1.2.1	出让价格	万元	367.50	385.88	405.17	425.43	367.50	
1.2.2	出让亩数	亩	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40	187.00
1.3	商务出让收入	万元	32,490.00	34,114.50	35,820.23	37,611.24	39,491.80	179,527.76
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	450.00
1.3.2	出让亩数	亩	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20
2	土地出让基金及费用	万元	6,204.61	6,501.81	6,813.87	7,141.54	7,485.58	34,147.42
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,783.20	1,872.36	1,965.98	2,064.28	2,167.49	9,853.31
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,188.80	1,248.24	1,310.65	1,376.18	1,444.99	6,568.87
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	404.40
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	179.73	179.73	179.73	179.73	179.73	898.67
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的2%	1,188.80	1,248.24	1,310.65	1,376.18	1,444.99	6,568.87

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,783.20	1,872.36	1,965.98	2,064.28	2,167.49	9,853.31
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	53,235.39	55,910.19	58,718.73	61,667.69	64,764.11	294,296.10
5	土地收益提取各类资金	万元	10,647.08	11,182.04	11,743.75	12,333.54	12,952.82	58,859.22
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	5,323.54	5,591.02	5,871.87	6,166.77	6,476.41	29,429.61
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	5,323.54	5,591.02	5,871.87	6,166.77	6,476.41	29,429.61
6	计提总金额		16,851.69	17,683.85	18,557.62	19,475.08	20,438.40	93,006.64
7	土地出让净收入	万元	42,588.31	44,728.15	46,974.98	49,334.15	51,811.29	235,436.88

附件四：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）二期专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	停车位出售收入	万元	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	14,075.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	2,815.00
2	配套商业设施出售收入	万元	6,812.74	7,153.38	7,511.05	7,886.60	8,280.93	37,644.69
2.1	出让单价	万元	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	
2.2	出让面积	m ²	3,406.37	3,406.37	3,406.37	3,406.37	3,406.37	17,031.85
3	专项收入	万元	9,627.74	9,968.38	10,326.05	10,701.60	11,095.93	51,719.69

附件五：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	47,940.00	50,337.00	52,853.85	55,496.54	58,271.37	264,898.76
	出让比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.1	住宅用地出让收入	万元	20,130.00	21,136.50	22,193.33	23,302.99	24,468.14	111,230.96
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	
1.1.2	出让亩数	亩	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	183.00
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	27,810.00	29,200.50	30,660.53	32,193.55	33,803.23	153,667.81
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	
1.3.2	出让亩数	亩	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	309.00
2	土地出让基金及费用	万元	4,984.24	5,223.94	5,475.63	5,739.89	6,017.38	27,441.08
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,438.20	1,510.11	1,585.62	1,664.90	1,748.14	7,946.96
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	958.80	1,006.74	1,057.08	1,109.93	1,165.43	5,297.98
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	59.04	59.04	59.04	59.04	59.04	295.20
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	656.00
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	958.80	1,006.74	1,057.08	1,109.93	1,165.43	5,297.98
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,438.20	1,510.11	1,585.62	1,664.90	1,748.14	7,946.96
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	42,955.76	45,113.06	47,378.22	49,756.65	52,253.99	237,457.69
5	土地收益提取各类资金	万元	8,591.15	9,022.61	9,475.64	9,951.33	10,450.80	47,491.54
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,295.58	4,511.31	4,737.82	4,975.66	5,225.40	23,745.77
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,295.58	4,511.31	4,737.82	4,975.66	5,225.40	23,745.77
6	计提总金额		13,575.39	14,246.55	14,951.27	15,691.22	16,468.18	74,932.61
7	土地出让净收入	万元	34,364.61	36,090.45	37,902.58	39,805.32	41,803.19	189,966.15

附件六：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）三期专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	停车位出售收入	万元	3,261.00	3,261.00	3,261.00	3,261.00	3,261.00	16,305.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	652.20	652.20	652.20	652.20	652.20	3,261.00
2	配套商业设施出售收入	万元	6,454.80	6,777.54	7,116.42	7,472.24	7,845.85	35,666.84
2.1	出让单价	万元	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	
2.2	出让面积	m ²	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40
3	专项收入	万元	9,715.80	10,038.54	10,377.42	10,733.24	11,106.85	51,971.84

附件七：郑东新区白沙刘集01号（棚户区改造）四期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	50,864.90	53,408.15	56,078.55	58,882.48	61,826.60	281,060.68
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	35,212.10	36,972.71	38,821.34	40,762.41	42,800.53	194,569.08
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	
1.1.2	出让亩数	亩	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	320.10
1.2	商业出让收入	万元	15,652.80	16,435.44	17,257.21	18,120.07	19,026.08	86,491.60
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	39.13	39.13	39.13	39.13	39.13	195.65
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,285.92	5,540.25	5,807.29	6,087.68	6,382.09	29,103.22
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,525.95	1,602.24	1,682.36	1,766.47	1,854.80	8,431.82
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,017.30	1,068.16	1,121.57	1,177.65	1,236.53	5,621.21
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	61.89	61.89	61.89	61.89	61.89	309.46
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	137.54	137.54	137.54	137.54	137.54	687.69
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,017.30	1,068.16	1,121.57	1,177.65	1,236.53	5,621.21
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,525.95	1,602.24	1,682.36	1,766.47	1,854.80	8,431.82
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	45,578.98	47,867.90	50,271.27	52,794.80	55,444.51	251,957.46
5	土地收益提取各类资金	万元	9,115.80	9,573.58	10,054.25	10,558.96	11,088.90	50,391.49
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,557.90	4,786.79	5,027.13	5,279.48	5,544.45	25,195.75
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,557.90	4,786.79	5,027.13	5,279.48	5,544.45	25,195.75
6	计提总金额		14,401.72	15,113.83	15,861.54	16,646.64	17,470.99	79,494.71
7	土地出让净收入	万元	36,463.18	38,294.32	40,217.01	42,235.84	44,355.61	201,565.97

附件八：郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
	出让比例		10.00%	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元						
1.1.1	出让价格	万元						
1.1.2	出让亩数	亩						
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
1.3.1	出让价格	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
1.3.2	出让亩数	亩	7.60	7.60	15.20	22.80	22.80	76.00
2	土地出让基金及费用	万元	356.69	373.79	783.50	1,231.80	1,291.19	4,036.98
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	102.60	107.73	226.23	356.32	374.13	1,167.01
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	68.40	71.82	150.82	237.54	249.42	778.01
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	4.56	4.56	9.12	13.68	13.68	45.60
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	10.13	10.13	20.27	30.40	30.40	101.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	68.40	71.82	150.82	237.54	249.42	778.01
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	102.60	107.73	226.23	356.32	374.13	1,167.01
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	3,063.31	3,217.21	6,757.60	10,645.43	11,179.90	34,863.45
5	土地收益提取各类资金	万元	612.66	643.44	1,351.52	2,129.09	2,235.98	6,972.69
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	306.33	321.72	675.76	1,064.54	1,117.99	3,486.35
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	306.33	321.72	675.76	1,064.54	1,117.99	3,486.35
6	计提总金额		969.35	1,017.23	2,135.02	3,360.89	3,527.17	11,009.67
7	土地出让净收入	万元	2,450.65	2,573.77	5,406.08	8,516.34	8,943.92	27,890.76

附件九：郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	5,750.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	1150.00
2	配套商业设施出售收入	万元	3,707.43	3,892.80	4,087.44	4,291.81	4,506.40	20,485.88
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m ²	1,853.71	1,853.71	1,853.71	1,853.71	1,853.71	9,268.57
3	专项收入	万元	4,857.43	5,042.80	5,237.44	5,441.81	5,656.40	26,235.88

附件十：郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	4,071.00	4,071.00	4,071.00	4,071.00	4,071.00	20,355.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	814.2	814.2	814.2	814.2	814.2	4,071.00
2	配套商业设施出售收入	万元	9,367.51	9,835.89	10,327.68	10,844.07	11,386.27	51,761.42
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m ²	4,683.76	4,683.76	4,683.76	4,683.76	4,683.76	23,418.78
3	专项收入	万元	13,438.51	13,906.89	14,398.68	14,915.07	15,457.27	72,116.42

附件十一：郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	3,520.00	3,696.00	7,761.60	12,224.52	12,835.75	40,037.87
	出让比例		10.00%	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	3,520.00	3,696.00	7,761.60	12,224.52	12,835.75	40,037.87
1.1.1	出让价格	万元	880.00	924.00	970.20	1018.71	1069.65	
1.1.2	出让亩数	亩	4.00	4.00	8.00	12.00	12.00	40.00
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	359.73	377.33	791.63	1,245.65	1,306.77	4,081.12
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	105.60	110.88	232.85	366.74	385.07	1,201.14
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	70.40	73.92	155.23	244.49	256.71	800.76
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	2.40	2.40	4.80	7.20	7.20	24.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	5.33	5.33	10.67	16.00	16.00	53.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	70.40	73.92	155.23	244.49	256.71	800.76
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	105.60	110.88	232.85	366.74	385.07	1,201.14
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	3,160.27	3,318.67	6,969.97	10,978.87	11,528.97	35,956.75
5	土地收益提取各类资金	万元	632.05	663.73	1,393.99	2,195.77	2,305.79	7,191.35
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	316.03	331.87	697.00	1,097.89	1,152.90	3,595.67
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	316.03	331.87	697.00	1,097.89	1,152.90	3,595.67
6	计提总金额		991.79	1,041.07	2,185.62	3,441.43	3,612.57	11,272.47
7	土地出让净收入	万元	2,528.21	2,654.93	5,575.98	8,783.09	9,223.18	28,765.40

附件十二：郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	2,693.00	2,693.00	2,693.00	2,693.00	2,693.00	13,465.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	538.60	538.60	538.60	538.60	538.60	2,693.00
2	配套商业设施出售收入	万元	5,624.09	5,905.30	6,200.56	6,510.59	6,836.12	31,076.66
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m ²	2,812.05	2,812.05	2,812.05	2,812.05	2,812.05	14,060.23
3	专项收入	万元	8,317.09	8,598.30	8,893.56	9,203.59	9,529.12	44,541.66

附件十三：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	459,414.40	482,385.12	506,504.38	531,829.59	558,421.07	2,538,554.57
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	436,320.00	458,136.00	481,042.80	505,094.94	530,349.69	2,410,943.43
1.1.1	出让价格	万元	2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	
1.1.2	出让亩数	亩	218.16	218.16	218.16	218.16	218.16	1,090.80
1.2	商业出让收入	万元	23,094.40	24,249.12	25,461.58	26,734.65	28,071.39	127,611.14
1.2.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.2.2	出让亩数	亩	32.99	32.99	32.99	32.99	32.99	164.96
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	46,427.00	48,724.07	51,136.00	53,668.52	56,327.67	256,283.26
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	13,782.43	14,471.55	15,195.13	15,954.89	16,752.63	76,156.64
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	9,188.29	9,647.70	10,130.09	10,636.59	11,168.42	50,771.09
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	753.46
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	334.87	334.87	334.87	334.87	334.87	1,674.35
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	9,188.29	9,647.70	10,130.09	10,636.59	11,168.42	50,771.09
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	13,782.43	14,471.55	15,195.13	15,954.89	16,752.63	76,156.64
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	412,987.40	433,661.05	455,368.38	478,161.07	502,093.41	2,282,271.31
5	土地收益提取各类资金	万元	82,597.48	86,732.21	91,073.68	95,632.21	100,418.68	456,454.26
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	41,298.74	43,366.10	45,536.84	47,816.11	50,209.34	228,227.13
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	41,298.74	43,366.10	45,536.84	47,816.11	50,209.34	228,227.13
6	计提总金额		129,024.48	135,456.28	142,209.67	149,300.73	156,746.35	712,737.52
7	土地出让净收入	万元	330,389.92	346,928.84	364,294.70	382,528.86	401,674.73	1,825,817.04

附件十四：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	333,828.00	350,519.40	368,045.37	386,447.64	405,770.02	1,844,610.43
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	300,844.00	315,886.20	331,680.51	348,264.54	365,677.76	1,662,353.01
1.1.1	出让价格	万元	2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	
1.1.2	出让亩数	亩	150.42	150.42	150.42	150.42	150.42	752.11
1.2	商业出让收入	万元	32,984.00	34,633.20	36,364.86	38,183.10	40,092.26	182,257.42
1.2.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.2.2	出让亩数	亩	47.12	47.12	47.12	47.12	47.12	235.6
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	33,764.71	35,433.85	37,186.45	39,026.68	40,958.92	186,370.62
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	10,014.84	10,515.58	11,041.36	11,593.43	12,173.10	55,338.31
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	6,676.56	7,010.39	7,360.91	7,728.95	8,115.40	36,892.21
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	592.63
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	263.39	263.39	263.39	263.39	263.39	1,316.95
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	6,676.56	7,010.39	7,360.91	7,728.95	8,115.40	36,892.21
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	10,014.84	10,515.58	11,041.36	11,593.43	12,173.10	55,338.31
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	300,063.29	315,085.55	330,858.92	347,420.96	364,811.10	1,658,239.81
5	土地收益提取各类资金	万元	60,012.66	63,017.11	66,171.78	69,484.19	72,962.22	331,647.96
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	30,006.33	31,508.55	33,085.89	34,742.10	36,481.11	165,823.98
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	30,006.33	31,508.55	33,085.89	34,742.10	36,481.11	165,823.98
6	计提总金额		93,777.37	98,450.96	103,358.24	108,510.87	113,921.14	518,018.58
7	土地出让净收入	万元	240,050.63	252,068.44	264,687.13	277,936.77	291,848.88	1,326,591.85

附件十五：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	51,849.00	54,441.45	57,163.52	60,021.70	63,022.78	286,498.45
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	36,359.40	38,177.37	40,086.24	42,090.55	44,195.08	200,908.64
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	51.94	51.94	51.94	51.94	51.94	259.71
1.2	商业出让收入	万元	15,489.60	16,264.08	17,077.28	17,931.15	18,827.71	85,589.82
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	38.72	38.72	38.72	38.72	38.72	193.62
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,360.19	5,619.43	5,891.64	6,177.46	6,477.57	29,526.28
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,555.47	1,633.24	1,714.91	1,800.65	1,890.68	8,594.95
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,036.98	1,088.83	1,143.27	1,200.43	1,260.46	5,729.97
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	54.40	54.40	54.40	54.40	54.40	272.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	120.89	120.89	120.89	120.89	120.89	604.44
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,036.98	1,088.83	1,143.27	1,200.43	1,260.46	5,729.97
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,555.47	1,633.24	1,714.91	1,800.65	1,890.68	8,594.95
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	46,488.81	48,822.02	51,271.88	53,844.24	56,545.22	256,972.17
5	土地收益提取各类资金	万元	9,297.76	9,764.40	10,254.38	10,768.85	11,309.04	51,394.43
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,648.88	4,882.20	5,127.19	5,384.42	5,654.52	25,697.22
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,648.88	4,882.20	5,127.19	5,384.42	5,654.52	25,697.22
6	计提总金额		14,657.95	15,383.84	16,146.02	16,946.31	17,786.61	80,920.72
7	土地出让净收入	万元	37,191.05	39,057.61	41,017.51	43,075.39	45,236.17	205,577.74

附件十六：郑东新区金光花苑I期棚户户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	49,369.80	51,838.29	54,430.20	57,151.71	60,009.30	272,799.31
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	19,486.60	20,460.93	21,483.98	22,558.18	23,686.08	107,675.77
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	27.84	27.84	27.84	27.84	27.84	139.19
1.2	商业出让收入	万元	29,883.20	31,377.36	32,946.23	34,593.54	36,323.22	165,123.54
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	74.71	74.71	74.71	74.71	74.71	373.54
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,135.24	5,382.08	5,641.28	5,913.43	6,199.19	28,271.21
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,481.09	1,555.15	1,632.91	1,714.55	1,800.28	8,183.98
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	987.40	1,036.77	1,088.60	1,143.03	1,200.19	5,455.99
2.3	农业土地开发资金	30元/平方米*30%	61.53	61.53	61.53	61.53	61.53	307.64
2.4	新增建设用地有偿使用费	20元/平方米	136.73	136.73	136.73	136.73	136.73	683.64
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	987.40	1,036.77	1,088.60	1,143.03	1,200.19	5,455.99
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,481.09	1,555.15	1,632.91	1,714.55	1,800.28	8,183.98
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	44,234.56	46,456.21	48,788.93	51,238.29	53,810.11	244,528.10
5	土地收益提取各类资金	万元	8,846.91	9,291.24	9,757.79	10,247.66	10,762.02	48,905.62
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,423.46	4,645.62	4,878.89	5,123.83	5,381.01	24,452.81
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,423.46	4,645.62	4,878.89	5,123.83	5,381.01	24,452.81
6	计提总金额		13,982.15	14,673.33	15,399.06	16,161.08	16,961.21	77,176.83
7	土地出让净收入	万元	35,387.65	37,164.96	39,031.14	40,990.63	43,048.09	195,622.48

附件十七：郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
1	土地出让收入	万元	38,351.60	40,269.18	42,282.64	44,396.77	46,616.61	211,916.80
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	10,872.40	11,416.02	11,986.82	12,586.16	13,215.47	60,076.87
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	15.53	15.53	15.53	15.53	15.53	77.66
1.2	商业出让收入	万元	27,479.20	28,853.16	30,295.82	31,810.61	33,401.14	151,839.93
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	68.70	68.70	68.70	68.70	68.70	343.49
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	3,998.00	4,189.76	4,391.11	4,602.52	4,824.51	22,005.90
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,150.55	1,208.08	1,268.48	1,331.90	1,398.50	6,357.50
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	767.03	805.38	845.65	887.94	932.33	4,238.34
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	252.69
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	112.31	112.31	112.31	112.31	112.31	561.53
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	767.03	805.38	845.65	887.94	932.33	4,238.34
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,150.55	1,208.08	1,268.48	1,331.90	1,398.50	6,357.50
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	
4	土地出让净收益	万元	34,353.60	36,079.42	37,891.53	39,794.25	41,792.10	189,910.90
5	土地收益提取各类资金	万元	6,870.72	7,215.88	7,578.31	7,958.85	8,358.42	37,982.18
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	3,435.36	3,607.94	3,789.15	3,979.42	4,179.21	18,991.09
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	3,435.36	3,607.94	3,789.15	3,979.42	4,179.21	18,991.09
6	计提总金额		10,868.72	11,405.65	11,969.41	12,561.37	13,182.93	59,988.08
7	土地出让净收入	万元	27,482.88	28,863.53	30,313.22	31,835.40	33,433.68	151,928.72



请按时参加年报
前

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
91410100MA17EGF699

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 非公司私营企业 合伙期限 长期

执行事务合伙人 孙寒力 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)



与原件核对一致



登记机关

2019年09月23日

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0009918

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
 二〇二〇年四月二十日
 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: 孙寒力

主任会计师:

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)锦厚街与
 正光北街交叉处三鼎商务大厦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

年度续业登记
Annual Renewal Registration

本证书持续有效，请继续执业。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 113-00790027
No. of Certificate

执业会计师事务所: 北京注册会计师协会
Firm of Accountants

发证日期: 2021年01月13日
Date of Issue

2020年3月30日
Date

年度续业登记
Annual Renewal Registration

本证书持续有效，请继续执业。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日
Date



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

姓名: 孙寒力
Full name: 孙寒力
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1981-12-20
Date of birth: 1981-12-20
工作单位: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 410105119811220105X
Identity card No.: 410105119811220105X



与原件核对一致

年度验证登记
Annual Renewal Registration

本证书自公告之日起，即行失效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2020年3月30日

注册号/ID No.: 110001040008

姓名/Name: 朱志勇

工作单位/Working unit: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

年度验证登记
Annual Renewal Registration

本证书自公告之日起，即行失效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2020年3月30日



姓名/Full name: 朱志勇
性别/Sex: 男
出生日期/Date of birth: 1981-03-05
工作单位/Working unit: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
身份证号码/Identity card No.: 41302019810305452X

与原件核对一致

**开封市史砦城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0215 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年二月十七日

开封市史砦城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0215 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对开封市史砦城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合开封市史砦城中村改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

开封市史砦城中村改造项目拟申请政府专项债券资金 202,000.00 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。其中，2022 年计划使用 72,000.00 万元，2023 年计划使用 70,000.00 万元，2024 年计划使用 60,000.00 万元；已于 2022 年使用债券资金 30,000.00 万元、2024 年使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。自使用专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第 1 年		72,000.00		72,000.00	3,240.00	3,240.00
第 2 年	72,000.00	70,000.00		142,000.00	6,390.00	6,390.00
第 3 年	142,000.00	60,000.00		202,000.00	9,090.00	9,090.00
第 4 年	202,000.00			202,000.00	9,090.00	9,090.00
第 5 年	202,000.00		72,000.00	130,000.00	9,090.00	81,090.00
第 6 年	130,000.00		70,000.00	60,000.00	5,850.00	75,850.00
第 7 年	60,000.00		60,000.00	-	2,700.00	62,700.00
合计		202,000.00	202,000.00		45,450.00	247,450.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

开封市史砦城中村改造项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据开封市新区建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；在5年期债券存续期运营收入合计为438,584.65万元、运营成本合计为125,330.92万元，偿债净收益合计为313,253.73万元。

2、净现金流入

以开封市史砦城中村改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合计
项目净收益		-	-	155,063.88	158,189.85	313,253.73

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为开封市史砦城中村改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，开封市史砦城中村改造项目本息覆盖倍数为1.27。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
313,253.73	247,450.00	65,803.73	1.27

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的开封市史砦城中村改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供开封市史砦城中村改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年二月十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

按照《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出的要求：“十三五”期间，我国将基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。与此同时，中央实施的棚改三年（2015 年-2017 年）计划改造棚户区 2000 万套，根据规划，新的棚改三年（2018 年-2020 年）计划，将计划再改造各类棚户区 1500 万套。按照《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出的要求：“十三五”期间，河南省将继续实施保障性安居工程，统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，计划改造各类棚户区 155 万套，同时完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，逐步实行实物保障与货币补贴并举，健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

按照《开封市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出的要求：“十三五”期间，开封市将强化政府监管与服务责任，鼓励居民自主改造、参与式开发、市场化运作等多样化的改造开发模式，加快推进市区、县城的棚户区和城中村改造。同时将继续做好“两改一建”工作，实施 24 个棚户区、城中村改造项目，征收房屋 7798 户、183.6 万平方米，解决 33 个棚户区、城中村改造项目及 73 个保障性住房项目遗留问题。综上所述，“十三五”时期是我国坚持以人的城镇化为核心、以城市群为主体形态、以城市综合承载能力为支撑、以体制机制创新为保障，加快新型城镇化步伐，提高社会主义新农村建设水平，努力缩小城乡发展差距，推进城乡发展一体化的重要时期，也是河南省促进产业集聚、人口集中、土地集约，拓展城镇化发展空间，加快消除城乡二元结构的体制机制障碍，推动城乡居民基本权益平等化、城乡公共服务均等化、城乡居民收入均衡化、城乡要素配置合理化、城乡产业发展融合化，形成新型工农城乡关系的攻坚时期，更是开封市围绕建设河南省新兴副中心城市总目标，强化新型工业化城市和国际

文化旅游名城定位，抢抓“一带一路”战略、中原经济区与郑汴一体化发展、郑州航空港经济综合实验区建设重大机遇，着力优化经济结构，着力转换发展动力，着力厚植发展优势，着力保障和改善民生，建设实力开封、文化开封、美丽开封、幸福开封的关键时期。因此，在这样一个大背景下，为贯彻落实国家及地方政策，实现城镇化发展目标，促进城乡间的协调发展，本项目的建设是势在必行的。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于开封市二十三大街以东，东京大道以南，规划三路以北，二十四大街东西侧，安置区规划总用地面积 300.28 亩（其中东地块 100.8 亩，西地块 199.48 亩）。

（二）建设规模及内容

根据开封市发展和改革委员会《关于对开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告的批复》（汴发改〔2020〕81 号）文件以及《开封市史砦城中村改造项目可行性研究报告》：本项目建设地点位于开封市二十三大街以东，东京大道以南，规划三路以北，二十四大街东西侧，安置区规划总用地面积 300.28 亩（其中东地块 100.8 亩，西地块 199.48 亩）。两个安置地块规划总建筑面积共计 672,057.78 平方米，其中：地上建筑面积 500,457.78 平方米，包括住宅 424,957.78 平方米，商业 64,000.00 平方米，配套公建 11,500.00 平方米；地下建筑面积 171,600.00 平方米，包括普通地下室 118,600.00 平方米，人防地下室 53,000.00 平方米，共规划住宅 4,290.00 套，可容纳 13,728.00 人居住（约 3.2 人/户），规划机动车停车位 4,890.00 个，非机动车停车位 13,635.00 个，综合容积率为 2.5，建筑密度为 26.19%，绿地率 35%。

本项目计划征收开封市史砦村、潘店村集体土地上房屋及附属物，征收范围为二十三大街以东，东京大道以南区域，征收范围占地面积 818.40 亩，征收总户数 744.00 户，涉迁人口 3,200.00 人，征收房屋建筑面积共计 180,000.00 平方米，全部为居住。

（三）项目建设期

本项目建设期 3 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 253,400.00 万元，其中：工程费用 188,728.92 万元，工程建设其他费用 52,603.81 万元（含建设期利息），预备费 12,067.27 万元。

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程建设费用	165,366.47	21,134.20	2,228.24		188,728.92
(一)	建筑物工程	163,224.49	21,134.20	2,228.24		186,586.94
1	主体工程	163,224.49				163,224.49
1.1	住宅	100,714.99				100,714.99
1.2	配套商业	15,168.00				15,168.00
1.3	公建	2,725.50				2,725.50
1.5	地下建筑面积	44,616.00				44,616.00
2	配套公用工程		21,134.20	2,228.24		23,362.45
2.1	给排水		3,931.54	436.84		4,368.38
2.2	消防系统		4,233.96	470.44		4,704.40
2.3	弱电		2,842.80	315.87		3,158.67
2.4	变配电		4,838.82	537.65		5,376.46
2.5	电梯		1,080.00			1,200.00
2.6	燃气		1,529.85	169.98		1,699.83
2.7	热力		2,677.23	297.47		2,974.70
(二)	附属工程	2,141.97				2,141.97
1	道路硬化	800.75				800.75
2	绿化	1,303.22				1,303.22
3	大门及围墙	38.00				38.00
二	工程建设其他费用				52,603.81	52,603.81
1	征收费用				44,830.16	44,830.16
1.1	征收补偿费				42,645.54	42,645.54
	征地补偿费				6,465.36	6,465.36
	社会保障费				675.18	675.18
	附属物补偿				27,000.00	27,000.00
	签订协议奖励费				1,500.00	1,500.00

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
	搬迁奖励费				2,400.00	2,400.00
	临时安置过渡费				4,005.00	4,005.00
	农机具存放补贴				600.00	600.00
1.2	征收工程费用				819.00	819.00
	拆除清运工程费				819.00	819.00
1.3	征收其他费用				1,365.62	1,365.62
	征收工作经费				1,365.62	1,365.62
2	建设单位管理费				2,264.75	2,264.75
3	工程设计费				2,642.20	2,642.20
4	工程勘察费				471.82	471.82
5	前期工程咨询费				94.36	94.36
6	工程监理费				1,604.20	1,604.20
7	招投标费				119.91	119.91
8	造价咨询费				264.22	264.22
9	竣工图编制费				211.38	211.38
10	消防设施及电气安全检测服务费				100.81	100.81
三	基本预备费				12,067.27	12,067.27
四	总投资	165,366.47	21,134.20	2,228.24	64,671.08	253,400.00

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、资金筹措方式

（1）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
------	------	----	----

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	51,400.00	20.28%
	专项债券资金	-	-
	小计	51,400.00	20.28%
2.债务资金	专项债券资金	202,000.00	79.72%
	银行贷款	-	-
	小计	202,000.00	79.72%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		253,400.00	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 20.28%，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。

（2）项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	2022年 3-12月	2023年	2024年 1-10月	金额
1.资本金	自有资金					-
	财政预算资金	45,333.17	6,066.83			51,400.00
	专项债券资金					-
	小计	45,333.17	6,066.83	-	-	51,400.00
2.债务资金	专项债券资金	-	72,000.00	70,000.00	60,000.00	202,000.00
	银行贷款					-
	小计	-	72,000.00	70,000.00	60,000.00	202,000.00
3.其他资金	中央预算内投资					-
	小计	-	-	-	-	-
合计		45,333.17	78,066.83	70,000.00	60,000.00	253,400.00
占比		17.89%	30.81%	27.62%	23.68%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.债券资金使用合规性

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

(五)项目单位基本情况

1.主管部门

开封市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门。

2.项目单位

开封新区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	开封新区建设局
统一社会信用代码	00534222-9
住所	河南省开封市八大街海汇中心 A 座 14 层
负责人	张东昌
登记机关	开封市质量技术监督局

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一)项目收益及现金流入预测编制基础

开封市史砦城中村改造项目预期收益主要为土地出让收入。

(二)项目收益及现金流入预测假设

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记单位均为开封新区建设局，开封新区建设局为开封市城乡一体化示范区管理委员会举办的事业单位，河南省新惠建设投资有限公司负责开封市史砦城中村改造项目的建设、运营工作。

项目债券资金到位后，河南省新惠建设投资有限公司根据项目施工进度向开封新区建设局、开封市城乡一体化示范区财政局申请资金使用，审批通过后，由开封市城乡一体化示范区财政局将对应金额的债券资金拨付至开封新区建设局，然后由开封新区建设局付至河南省新惠建设投资有限公司，再由河南省新惠建设投资有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，开封新区建设局负责督促河南省新惠建设投资有限公司将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 818.40 亩，规划为商住用地。

（2）出让价格

参考近三年开封市土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	地号	宗地位置	土地用途	宗地面积 (平方米)	总价款 (万元)	单价(万 元/亩)
1	2018—17号	开封新区职教路以南、四大街以西地块	商住用地	78,921.30	59,190.98	500.00
2	2018—19号	新区五大街西、安顺路北地块	商住用地	93,690.10	70,267.58	500.00
3	2018—18号	古城区 3#-1 地块	商住用地	41,011.30	30,758.48	500.00
4	2019—37号	东至二大街道路红线及规划用地边界线，南至规划用地边界线，西至规划路道	商住用地	14,204.30	10,653.23	500.00

序号	地号	宗地位置	土地用途	宗地面积 (平方米)	总价款 (万元)	单价(万 元/亩)
		路红线,北至规划路 道路红线。				
5	2019-19号	东至规划用地边界 线,南至规划用地边 界线,西至规划用地 边界线,北至站前路 南路道路红线。	商住用地	17,646.30	13,234.73	500.00

(3) 增长率

土地价格增速方面,根据国家年度统计公报,2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%,三年平均涨幅为2.10%。基于谨慎性原则,土地价格增长率按照2.00%的平均增长率逐年递增。

考虑以上信息,假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第4-5年平均出让,则项目现金流入情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
面积/亩	818.40				409.20	409.20
单价(万元/亩)		500.00	510.00	520.20	530.60	541.21
出让收入	438,584.65		-	-	217,121.52	221,463.13

2、运营成本预测

本项目现金流出主要包含以下各项内容:

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中:上解省财政费用	土地出让收入的3%
农业土地开发资金	53元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%

类型	征收标准
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地使用费	42 元/m ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	13,157.54		-	-	6,513.65	6,643.89
农业土地开发资金	867.50		-	-	433.75	433.75
国有土地收益基金	8,771.69		-	-	4,342.43	4,429.26
保障性安居工程资金	13,157.54		-	-	6,513.65	6,643.89
土地开发费用	8,771.69		-	-	4,342.43	4,429.26
新增建设用地使用费	2,291.54		-	-	1,145.77	1,145.77
教育资金	39,156.71		-	-	19,382.98	19,773.73
农田水利建设资金	39,156.71		-	-	19,382.98	19,773.73
合计	125,330.92	-	-	-	62,057.64	63,273.28

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 313,253.73 万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第四年	217,121.52	62,057.64	155,063.88
第五年	221,463.13	63,273.28	158,189.85
合计	438,584.65	125,330.92	313,253.73

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 202,000.00 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，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	3,240.00	3,240.00	-
第二年	-	6,390.00	6,390.00	-
第三年	-	9,090.00	9,090.00	-
第四年		9,090.00	9,090.00	155,063.88
第五年	72,000.00	9,090.00	81,090.00	158,189.85
第六年	70,000.00	5,850.00	75,850.00	
第七年	60,000.00	2,700.00	62,700.00	
合计	202,000.00	45,450.00	247,450.00	313,253.73
本息覆盖倍数	1.27			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.27，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 李彦

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）

成立日期 2009年07月28日

合伙期限

主要经营场所

郑州市金水区本业路1003-1004号银丰商务港

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。



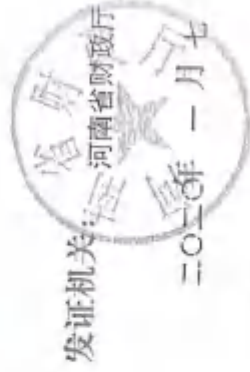
登记机关

2019年12月19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



会计师事务所 执业证书

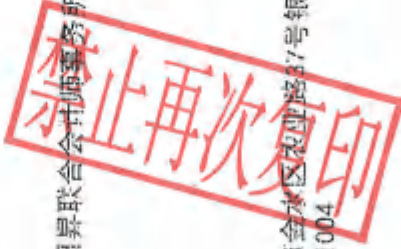
名称: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

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8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)119号

批准执业日期: 2009年06月22日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

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

410001140008

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Approved Institute of CPAs

2008 12 01

年 月 日

发证日期:
Date of Issuance

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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.



王伟东

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

男

1973-01-27

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)

410321197301274555



中国注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，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

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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
Approve the holder to be transferred from

原会计师事务所
Original Firm

转入会计师事务所
Transfer to the firm to be transferred to

原会计师事务所
Original Firm

转入会计师事务所
Transfer to the firm to be transferred to

原会计师事务所
Original Firm

转入会计师事务所
Transfer to the firm to be transferred to

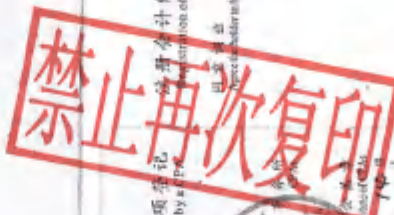
原会计师事务所
Original Firm

转入会计师事务所
Transfer to the firm to be transferred to

原会计师事务所
Original Firm

转入会计师事务所
Transfer to the firm to be transferred to

原会计师事务所
Original Firm



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018135367

证书编号
No. of Certificate

110100755003

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

2017年 05月 01日
Date of issuance

017 017
01

河南日昇联合会计师事务所
Henan Risheng United Accountants Firm

4101000115367

普通合



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

刘国栋

男

1985-01-02

亚太(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所

4101051985010226519

**安阳市示范区棚户区改造安置房
项目（二期）收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇专审字[2020]第 0204 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年二月二十六日

安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期） 收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0204 号

我们接受委托，对安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）收益与融资自求平衡情况进行审核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安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）申请专项债券及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）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）项目位置

本项目为安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期），主要对区域内瓦亭村、袁小屯村、桑园村、郭路村及周边区域进行征收改造。

安置区 1（瓦亭片区）位于文昌大道与辛瓦路西南角。

安置区 2（袁小屯片区）位于文明大道与辛瓦路东南角。

安置区 3（桑园片区）位于黄河大道与桑园路东南角。

安置区 4（羊店（郭路）片区）位于东三路与南山路西北角。

（二）项目建设周期

本项目建设期 36 个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）总投资 259,824.40 万元，其中：拆迁补偿费 81,899.28 万元；安置房建设投资 177,925.12 万元。

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
一	项目总投资	万元	259,824.40
1	拆迁补偿费	万元	81,899.28
1.1	瓦亭片区	万元	34,588.76
1.2	袁小屯片区	万元	17,052.80
1.3	桑园片区	万元	13,125.90
1.4	郭路片区	万元	17,131.82
2	安置房建设费用	万元	177,925.12
2.1	瓦亭片区	万元	106,759.46
	工程费用	万元	89,726.78
	工程建设其他费用	万元	11,948.89
	基本预备费	万元	5,083.79

序号	名称	单位	数值
2.2	袁小屯片区	万元	24,837.59
	工程费用	万元	20,797.96
	工程建设其他费用	万元	2,856.88
	基本预备费	万元	1,182.75
2.3	桑园片区	万元	36,782.66
	工程费用	万元	30,983.96
	工程建设其他费用	万元	4,047.15
	基本预备费	万元	1,751.55
2.4	郭路片区	万元	9,545.41
	工程费用	万元	7,867.86
	工程建设其他费用	万元	1,223.01
	基本预备费	万元	454.54

2、资金筹措方式

安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）总投资 259,824.40 万元。资金来源为：拟申请专项债券资金 200,000.00 万元，财政预算安排资金 59,824.40 万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用棚户区专项债券资金总额 200,000.00 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。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		13,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第2年	13,000.00	32,900.00		45,900.00	4.50%	2,065.50	2,065.50
第3年	45,900.00	20,000.00		65,900.00	4.50%	2,965.50	2,965.50
第4年	65,900.00	28,000.00		93,900.00	4.50%	4,225.50	4,225.50
第5年	93,900.00	64,100.00	13,000.00	145,000.00	4.50%	7,110.00	20,110.00
第6年	145,000.00	42,000.00	32,900.00	154,100.00	4.50%	8,415.00	41,315.00
第7年	154,100.00		20,000.00	134,100.00	4.50%	6,934.50	26,934.50
第8年	134,100.00		28,000.00	106,100.00	4.50%	6,034.50	34,034.50
第9年	106,100.00		64,100.00	42,000.00	4.50%	4,774.50	68,874.50
第10年	42,000.00		42,000.00		4.50%	1,890.00	43,890.00
合计		200,000.00	200,000.00			45,000.00	245,000.00

(二) 预期收益预测

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)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本项目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：预计项目完工日期2025年6月。假设项目可出让土地在债券存续期的第四年起平均交易。

2、项目概况

本项目主要对区域内东西瓦亭村、袁小屯村、郭路村、桑园村及周边区域进行征收改造。改造区域总占地面积2,956.00亩，涉及征收2,709.00户，征收房屋建筑面积1,279,500.00m²，全部为村民住宅。每个征收片区的详细情况具体如下：

1、东瓦亭片区

位于京港澳高速以东、海兴路以西、文明大道以南，村庄占地110.00亩，591.00户，2,350.00人，征收村民住宅面积236,400.00m²。

2、西瓦亭片区位于京港澳高速以东、海兴路以西、文明大道以南，与东瓦亭相邻，村庄占地 1,45600.00 亩，536.00 户，1,680 人，征收村民住宅面积 214,400.00 m²。

3、袁小屯片区位于京港澳高速以东、海兴路以西、文明大道以南，瓦亭的北部，村庄占地 400.00 亩，560.00 户，1,900 人，征收村民住宅面积 280,000.00 m²。

4、桑园片区位于京港澳高速以西、光明路以东、黄河大道两侧，村庄占地 450.00 亩，430.00 户，1,950 人，征收村民住宅建筑面积 193,500.00 m²。

5、郭路片区

位于文昌大道以北、左辅路以东，村庄占地 540 亩，592 户，1,920 人，征收村民住宅建筑面积 355,200 m²。

本项目共涉及 4 个安置区的建设，安置区规划总建设用地面积 192,901.50 m²（合 289.35 亩），规划总建筑面积 590,054.92 m²，其中地上建筑面积 452,131.36 m²，包括安置住宅 410,074.16 m²，公建 42,057.20 m²（包括商业、幼儿园、公共服务用房等）；地下建筑面积 137,923.56 m²（地下车库、储藏室、设备用房等）。

(1) 安置区 1（瓦亭片区）

此安置区共涉及 AD3-7-5-1、AD3-7-8-2 两个相邻地块，位于文昌大道与辛瓦路西南角，总建设用地面积 119,000.00 m²（合 178.50 亩），建设安置房 2,046 套，总建筑面积 353,645.17 m²：其中地上建筑面积 270,935.41 m²，地下建筑面积 82,709.76 m²。具体如下：

AD3-7-5-1：该地块建设用地面积 54,400.00 m²，建设安置房 930 套，总建筑面积 160,614.41 m²。其中地上建筑面积 122,279.84 m²：包括住宅 107,259.01 m²（5 栋 18F，2 栋 26F、6 栋 11F）、公建用房 15,020.83 m²（3F 商业、12 班幼儿园、公共服务用房、卫生站等）；

地下建筑 38,334.57 m²：包括地下车库 24,958.60 m²，地下室 13,375.97 m²。

AD3-7-8-2：该地块建设用地面积 64,600.00 m²，建设安置房 1,116 套，总建筑面积 193,030.76 m²。其中地上建筑 148,655.57 m²：包括住宅 135,959.43 m²（4 栋 18F，4 栋 11F、4 栋 26F）、公建用房 12,696.14 m²（2/4F 商业、办公用房、农贸点）；地下建筑 44,375.19 m²：包括地下车库 29,386.23 m²，地下室 14,988.96 m²。

（2）安置区 2（袁小屯片区）

此安置区共涉及 AD3-2-2-1 一个地块，位于文明大道与辛瓦路东南角，该地块总建设用地面积 24,234.96 m²，建设安置房 218 套，总建筑面积 83,472.74 m²。其中地上建筑面积 66,508.27 m²：包括住宅 58,204.01 m²（3 栋 21F，1 栋 23F）、公建用房 8,304.26 m²（3F 商业、3 班幼儿园、社区服务用房）；地下建筑面积 16,964.47 m²：包括地下车库 16,296.27 m²，设备用房 668.20 m²。

（3）安置区 3（桑园片区）

此安置区共涉及 DN8-2-3-1 一个地块，位于黄河大道与桑园路东南角，该地块总建设用地面积 37,283.54 m²，建设安置房 673 套，总建筑面积 122,057.01 m²。其中地上建筑面积 92,969.68 m²：包括住宅 89,122.71 m²（6 栋 18F，2 栋 20F）、公建用房 3,846.97 m²（2F 商业、公共服务用房等）；地下建筑面积 29,087.33 m²：包括地下车库 19,574.81 m²，地下室 9,512.52 m²。

（4）安置区 4（羊店（郭路）片区）

此安置区位于东三路与南山路西北角，该地块建设用地面积 12,383.00 m²，计划建设安置房 161 套，总建筑面积 30,880.00 m²。其中地上建筑面积 21,718.00 m²：包括住宅 19,529.00 m²（3 栋 18F）、公建用房 2,189.00 m²（2F 商业、1F 物业管理用房）；地下建筑 9,162.00 m²（包括地下车库、设备用房等）。

3、项目收益预测

(1) 现金流入

1、土地出让价格的确定

本项目土地出让价格参考安阳市国土资源局公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。经查询近期公布的成交情况：

序号	位置	土地性质	面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	文峰区文明大道与兴泰路交叉口西南	二类居住用地兼容商业	42.71	27,872.00	652.65
2	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	4.27	103.00	24.12
3	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	3.54	86.00	24.27
4	华裕路以西的龙康大道与白沙大道之间	二类工业用地	134.68	3,070.00	22.79
5	高新区长江大道与曙光路交叉口西北	商服用地-批发零售用地	7.23	8,005.00	1,107.96
6	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	7.95	191.00	24.04
7	北关区漳河大道与化工三路交叉口西南	二类居住用地	32.17	9,626.00	299.22
8	北关区漳河大道与化工三路交叉口西南	二类居住用地	30.69	9,272.00	302.08
9	北关区漳河大道与化工三路交叉口西南	二类居住用地兼容商业	27.29	8,515.00	312.02
10	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	5.14	124.00	24.12
11	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	5.92	143.00	24.16
12	文明大道与建设路交叉口西南	二类工业用地	6.34	153.00	24.14
13	高新区长江大道与平原路交叉口东北角	居住用地兼容商业	5.70	1,070.00	187.72
14	龙安区文明大道与钢三路交叉口东南	二类居住用地	43.16	8,394.00	194.49

由上表数据可知，安阳市 2018 年以来二类居住用地出让面积约 181.72 亩，成交总价 64,749.00 万元，平均出让单价 356.32 万元/亩；二类工业用地出让面积 167.84 亩，成交总价 3,870.00 万元，平均出让单价 23.06 万元/亩；商服用地出让面积 7.23 亩，成交总价 8,005 万元，平均出让单价 1,107.96 万元/亩，较 2017 年均有一定的涨幅。基于谨慎性原则，在不考虑年增长率的情况下，本次土地出让价格参考 2018 年出让均价，其中住宅用地 356.32 万元/亩，工业用地 23.06 万元/亩，商服用地 108.76 万元/亩（参考 2017 年平均数据）。

2、可出让土地面积

政府对本项目改造区域实施征收后，将根据城市总体规划，将收储的土地规划为居住、商服、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可整理出出让土地面积约 2,900 亩，其中居住/商住用地 2,320 亩，商服用地为 580 亩。

（2）现金流出

本项目现金流出主要包括国有土地收益基金、保障性安居工程资金、上解省财政费用、新增建设用地有偿使用费、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金。其中，国有土地收益基金为土地出让收入的 2%；保障性安居工程资金为土地出让收入的 3%、上解省财政费用为土地出让收入的 3%；新增建设用地有偿使用费为 48 元/平方米；农业土地开发资金为 59 元/平方米；教育资金及农田水利建设资金均为土地出让收入扣除支付的征地、拆迁补偿、土地开发支出、农

业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持原有生活水平补贴支出、支付土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费后的10%。

(3) 土地出让收益预测

按照运营期第一年开始出让土地，并考虑土地出让基金费用、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：

金额单位：人民币万元

项目	金额
1.土地出让收入	889,743.20
2.土地出让现金总流出	245,053.85
3.土地出让净收入(1-2-3-4)	644,689.35

(三) 本息覆盖倍数

经上述测算，在本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务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为644,689.35万元，计算的本息覆盖倍数为2.63倍。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付				项目收益
	本金	利息	利率	本息合计	
存续期内	200,000.00	45,000.00	4.50%	245,000.00	644,689.34
本息覆盖倍数	2.63				

三、总体评价结果

经测算，在安阳市示范区棚户区分区改造安置房项目(二期)收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益644,689.35万元，应付债券本息及其他债务性资金本息合计245,000.00万元，项目运营净收益对债券本息及其他债务性资金本息覆盖倍数为2.63倍，能够合理保障偿还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需求。

(本页无正文，为安阳市示范区棚户区改造安置房项目
(二期) 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:



二〇二〇年二月二十六日

统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围 审查企业会计报表、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、清算等审计业务；出具相关报告；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、法规规定的其它业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2019年12月19日



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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0009995

说明

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



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号辅丰商务港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



姓名	王伟东
性别	男
出生日期	1973-01-27
工作单位	河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号	410321197301274555



410001140008
河南省注册会计师协会
410001140008

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

410001140008

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

2008 年 12 月 01 日

2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018-03-30

年 月 日



证书编号: 370100011245
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 2017 11 02

发证日期: 年 月 日
Date of issuance



姓名: 杨娟
Full name: 女

性别: 女

出生日期: 1988-03-13
Date of birth

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

身份证号码: 411328198803151300
Identity card No.

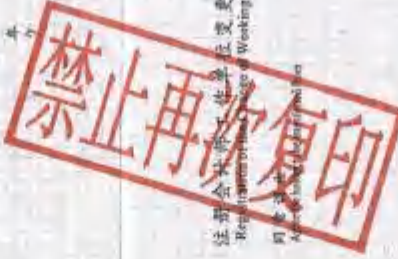
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日



注册会计师变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意人在此
Agree the holder to be transferred from

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

同意人在此
Agree the holder to be transferred to

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

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

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

同意人在此
Agree the holder to be transferred from


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

同意人在此
Agree the holder to be transferred to

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

**新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造
项目（一期）收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2021）第 090128 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年三月二十二日

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	11
五、项目收益情况	11
(一) 基本假设条件及依据	11
(二) 项目运营模式分析	12
(三) 项目运营收入分析	12
(四) 项目运营成本分析	15
(五) 净收益分析	17
(六) 现金流量分析	17
(七) 本息覆盖倍数	18
(八) 敏感性分析	19
六、总体评价结果	19
七、使用限制	20

新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090128 号

我们接受委托，对新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解黄新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡经济技术开发区管理委员会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。我们的责任是根据新乡经济技术开发区管理委员会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新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）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 3 月 22 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）

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有效的的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目主要为北张兴庄村部分村民的征收安置。位于新乡市经济技术开发区经九路与纬七路交叉口西北角。项目位置如下图：



2.建设规模与内容

根据中建精诚工程咨询有限公司于 2021 年 2 月出具的《新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）可行性研究报告》和新乡经济技术开发区管委会经济发展和统计局《新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）可行性研究报告》（新经开经审〔2021〕13 号）文件：本期项目占地面积为 11,666.67 m²（约合 17.50 亩），总建筑面积为 37,729.00 m²，地上建筑面积 28,510.00 m²，地下建筑面积 9,219.00 m²，建设安置房 215 套。

配套建设范围内的道路及广场硬化工程、绿化工程、室外给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等配套基础设施工程。本项目住宅建筑共 3 栋 17 层住宅楼（其中 1 栋局部为 11 层），具体面积以审批的图纸为准。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 3 年，预计开工日期 2022 年 4 月，预计完工时间 2025 年 3 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资约为 21,481.69 万元，其中工程建设费 10,755.79 万元，工程建设其他费用 7,245.77 万元，基本预备费 1,440.13 万元，建设期利息 2,040.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	第一部分工程建设费	8,177.95	1,655.15	922.70	0.00	10,755.79				
1	建筑工程	7,878.65	1,451.27	0.00	0.00	9,329.92				
1.1	住宅	4,921.00	1,100.75	0.00	0.00	6,021.75	平方米	25,900.00		均为框剪结构，均为17层，9#楼局部为11层
1.1.1	土建工程	4,921.00				4,921.00	平方米	25,900.00	1,850.00	
1.1.2	给排水工程		284.90			284.90	平方米	25,900.00	110	包括太阳能热水系统
1.1.3	电气工程		284.90			284.90	平方米	25,900.00	110	
1.1.4	弱电工程		90.65			90.65	平方米	25,900.00	35	
1.1.5	采暖工程		181.30			181.30	平方米	25,900.00	70	
1.1.6	消防工程		116.55			116.55	平方米	25,900.00	45	
1.1.7	通风工程		77.70			77.70	平方米	25,900.00	30	
1.1.8	燃气工程		64.75			64.75	平方米	25,900.00	25	
1.2	服务用房	495.90	77.00	0.00	0.00	572.90	平方米	2,610.00		
1.2.1	土建工程	495.90				495.90	平方米	2,610.00	1,850.00	

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1.2.2	给排水工程		23.49			23.49	平方米	2,610.00	90	
1.2.3	电气工程		26.10			26.10	平方米	2,610.00	100	
1.2.4	弱电工程		7.83			7.83	平方米	2,610.00	30	
1.2.5	消防工程		11.75			11.75	平方米	2,610.00	45	
1.2.6	通风工程		7.83			7.83	平方米	2,610.00	30	
1.3	地下建筑(不含人防)	1,892.12	210.24	0.00	0.00	2,102.35	平方米	7,508.40		
1.3.1	土建工程	1,892.12					平方米	7,508.40	2,520.00	
1.3.2	给排水工程		37.54				平方米	7,508.40	50	
1.3.3	电气工程		60.07				平方米	7,508.40	80	
1.3.4	弱电工程		37.54				平方米	7,508.40	50	
1.3.5	消防工程		45.05				平方米	7,508.40	60	
1.3.6	通风工程		30.03				平方米	7,508.40	40	
1.4	人防工程	569.63	63.29			632.92	平方米	1,710.60	3,700.00	
2	设备购置	0.00	0.00	922.70	0.00	922.70	平方米			
2.1	电梯			340.00		340.00	平方米	10	340,000.00	

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
2.2	变配电设备			320.70		320.70	平方米	37,729.00	80	含高低压配电柜及变压器
2.3	机动车充电桩(快充)			50.00		50.00	个	10	50,000.00	
2.4	机动车充电桩(慢充)			40.00		40.00	个	20	20,000.00	
2.5	非机动车充电桩			172.00		172.00	个	430	4,000.00	
3	室外工程	299.30	203.88	0.00	0.00	503.18				
3.1	道路及广场硬化工程	191.61				191.61	平方米	4,790.33	350	含地面停车位
3.2	绿化工程	107.68				107.68	平方米	4,307.33	240	
3.3	室外工程	0.00	203.88	0.00	0.00					
3.3.1	给水工程		23.75				米	475	500	
3.3.2	排水工程		31.86				米	540	590	
3.3.3	电力工程		35.26				米	551	640	
3.3.4	燃气工程		22.75				米	529	430	
3.3.5	采暖工程		31.96				米	551	580	

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
3.3.6	消防工程		33.48				米	540	620	
3.3.7	弱电工程		24.82				米	528	460	
二	第二部分工程建设其他费用				7,245.77	7,245.77				
1	土地费用				3,395.00	3,395.00	亩	17.5	1,940,000.00	
2	土地税费				135.80	135.80	万元	3,395.00	0.04	契税
3	拆迁补偿费用				2,856.66	2,856.66				
4	项目建设管理费				163.53	163.53	项目总投资 (不含建设单位管理费本身)	12,102.24	0.0133	
5	工程勘察费				64.53	64.53	第一部分工程建设费	10,565.59	0.006	
6	工程设计费				259.68	259.68	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0212	
7	招标代理服务费用				30.93	30.93	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0029	
8	工程监理费				163.52	163.52	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0153	
9	环境影响咨询评价				7.07	7.07	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0007	

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
	费									
10	工程造价咨询服务费				26.89	26.89	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0025	
11	建设项目前期工作咨询费				10.86	10.86	第一部分工程建设费	10,565.59	0.0011	
12	场地准备及临时设施费				86.05	86.05	第一部分工程建设费	10,565.59	0.008	
13	工程保险费				32.27	32.27	第一部分工程建设费	10,565.59	0.003	
14	施工图审查费				12.98	12.98	设计费	223.73	0.05	
三	基本预备费				1,440.13	1,440.13	第一+第二部分工程费用	17,765.45	0.08	
四	建设投资	8,177.95	1,655.15	922.70	8,685.90	19,441.69				
五	建设期利息				2,040.00	2,040.00	发债	17,000.00	0.04	
六	项目总投资	8,177.95	1,655.15	922.70	10,725.90	21,481.69				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措计划

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	4,481.69	20.86%
2	专项债券资金	17,000.00	79.14%
合计		21,481.69	100.00%

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

3. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年 4-12月	2023年度	2024年度	2025年1-3 月	合计	占比
财政投入	2,856.66	680.00	680.00	265.03	4,481.69	20.86%
债券投入	3,000.00		14,000.00		17,000.00	79.14%
合计	5,856.66	680.00	14,680.00	265.03	21,481.69	100.00%
投资比例	27.26%	3.17%	68.34%	1.23%	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。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额17,000.00万元。其中：2022年度申请3,000.00万元，2024年申请使用14,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，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	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		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第2年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第3年	3,000.00	14,000.00		17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第4年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第5年	17,000.00		3,000.00	14,000.00	4.00%	680.00	3,680.00
第6年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第7年	14,000.00		14,000.00		4.00%	560.00	14,560.00
合计		17,000.00	17,000.00			3,400.00	20,400.00

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变

化； 3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营； 5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

8.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局，同时该职能部门也负责项目的建设 与运营。

项目债券资金到位后，新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局根据项目施工进度向新乡经济技术开发区管理委员会、新乡市经济技术开发区财政局申请资金使用，审批通过后，由新乡市经济技术开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局，再由新乡经济技术开发区管理委员会 住房和城乡建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，新乡市财政局根据新乡市自然资源部门的清算报告 将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

根据可行性研究报告，本项目可腾出用于出让的土地共 130 亩。

2.出让价格

参考近三年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

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

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按289.50万元/亩进行测算。

3.增长率

根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照2.1%的平均增长率逐年递增。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第4-5年出让：第4-5年分别每年出让用地面积的50%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期		合计
	第4年	第5年	
面积/亩	65.00	65.00	130.00
单价（万元/亩）	307.22	313.36	
土地出让收入	19,969.30	20,368.40	40,337.70

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

类型	征收标准
	南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分,新乡市标准为59元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)的规定,按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)的规定,按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号),从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24号),新乡市48元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中:教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号)的规定,按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)的规定,按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上标准,土地出让项目现金流出如下:

金额单位:人民币万元

项目	单位/取费标准	债券存续期		合计
		第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,281.64	2,321.54	4,603.18

项目	单位/取费标准	债券存续期		合计
		第4年	第5年	
上解省财政费用	土地出让收入的3%	599.08	611.05	1,210.13
农业土地开发资金	59元/平方米*30%	76.70	76.70	153.40
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	399.39	407.37	806.76
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	599.08	611.05	1,210.13
土地开发费用	土地出让收入的2%	399.39	407.37	806.76
新增建设用地土地有偿使用费	48元/平方米	208.00	208.00	416.00
2.土地收益提取各类资金	万元	3,537.54	3,609.38	7,146.92
教育资金	土地出让收益的10%	1,768.77	1,804.69	3,573.46
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	1,768.77	1,804.69	3,573.46
3.成本合计	万元	5,819.18	5,930.92	11,750.10

(五) 净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 28,587.60 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期		合计
	第4年	第5年	
土地出让收入	19,969.30	20,368.40	40,337.70
土地出让成本	5,819.18	5,930.92	11,750.10
土地出让净收益	14,150.12	14,437.48	28,587.60

(六) 现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	40,337.70		19,969.30	20,368.40		
2	经营活动支出(含税费)	11,750.10		5,819.18	5,930.92		

序号	项目	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年
	经营活动产生的现金净额	28,587.60		14,150.12	14,437.48		
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	21,481.69	21,481.69				
	投资活动产生的现金净额	-21,481.69	-21,481.69				
三	融资活动产生的现金						
1	财政资金	4,481.69	4,481.69				
2	债券资金	17,000.00	17,000.00				
3	财政垫资						
4	归还财政垫资						
5	偿还债券本金	17,000.00			3,000.00		14,000.00
6	偿还银行借款本金						
7	支付债券利息	2,480.00		680.00	680.00	560.00	560.00
8	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	2,001.69	21,481.69	-680.00	-3,680.00	-560.00	-14,560.00
四	净现金流量	9,107.60		13,470.12	10,757.48	-560.00	-14,560.00
五	累计现金流量	9,107.60		13,470.12	24,227.60	23,667.60	9,107.60

（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 28,587.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.40 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		120.00	120.00	
第2年		120.00	120.00	
第3年		680.00	680.00	
第4年		680.00	680.00	14,150.12
第5年	3,000.00	680.00	3,680.00	14,437.48
第6年		560.00	560.00	
第7年	14,000.00	560.00	14,560.00	
合计	17,000.00	3,400.00	20,400.00	28,587.60
本息覆盖倍数	1.40			

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

债券存续期内，本项目累计净收益 28,587.60 万元，应付债券本金及利息合计 20,400.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.40 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

(本页无正文，为新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二一年三月二十二日



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、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

此件与原件一致
再次复印无效

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3层1303号



登记机关

2019年08月15日



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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 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

住所：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

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：



二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



姓名: 刘方微
Full name: 刘方微
Sex: 女
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



此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 110001629949
No. of Certificate: 110001629949

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

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

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
2020 / 3 / 30



姓名	李春阳
Full name	李春阳
性别	男
Sex	男
出生日期	1987-03-08
Date of birth	1987-03-08
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	412821198703081012
Identity card No.	412821198703081012



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171
No. of Certificate

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

发证日期: 2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

2020年3月30日
/y /m /d

**焦作市城乡一体化示范区城中村改造
沁苑社区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090182 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日



**焦作市城乡一体化示范区城中村改造
沁苑社区项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090112 号

我们接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目（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。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焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区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，我们认为在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区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

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目征收范围包括秦屯、耿作两个村，涉及征收村庄及农田用地面积合计为 1255 亩。计划征收 531 户，征迁总人口 2242 人，征迁房屋建筑面积 373,722.00 平方米，本项目征迁区域内（勘测界定图为准），除规划保留设施（历史古迹）外，其他建（构）筑物、附属物、土地均纳入征迁范围。

该项目采用异地安置，建设安置区四至范围为示范区怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

(二) 项目建设的工期

项目建设期 24 个月，开工日期 2020 年 4 月，因资金短缺等因素导致工程进度延误，预计完工日期 2024 年 10 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

该项目总投资 221,287.83 万元，其中：工程费用 84,077.11 万元，工程建设其他费用 119,685.77 万元（含安置区土地费用 34,900.71 万元，拆迁及补偿费用 80,238.31 万元），基本预备费 7,089.91 万元，建设期利息 10,435.04 万元。

2. 资金筹措方式

该项目总投资 221,287.83 万元。其中，财政预算资金 45,287.83 万元；申请政府专项债券资金 176,000.00 万元。

二、应付本息及项目收益预测

(一) 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 176,000.00 万元，其中：已于 2021 年发行 29,000.00 万元，于 2022 年发行 30,600.00 万元；2024 年计划申请使用 116,400.00

万元，2024年已发行2,100.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	当年新增 本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	应付本息
第一年		29,000.00		29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
第二年	29,000.00	30,600.00		59,600.00	4.00%	2,384.00	2,384.00
第三年	59,600.00			59,600.00	4.00%	2,384.00	2,384.00
第四年	59,600.00	116,400.00		176,000.00	4.00%	7,040.00	7,040.00
第五年	176,000.00		29,000.00	147,000.00	4.00%	7,040.00	36,040.00
第六年	147,000.00		30,600.00	116,400.00	4.00%	5,880.00	36,480.00
第七年	116,400.00			116,400.00	4.00%	4,656.00	4,656.00
第八年	116,400.00		116,400.00		4.00%	4,656.00	121,056.00
合计		176,000.00	176,000.00			35,200.00	211,200.00

(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；

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2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续期的第3年）。

2. 具体假设条件

项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为 1255 亩，土地性质为商住用地，全部可以出让，计划分三年出让完毕。土地出让价格参考示范区近一年的土地出让信息，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	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	JGT2019-33号	194.83	商住用地	2019年	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	JGT2019-6号	82.41	商住用地	2019年	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神洲路北侧	JGT2019-3号	108.97	商住用地	2019年	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	JGT2019-7号	113.23	商住用地	2019年	353.39	40,013.00
平均值						306.25	

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 306.25 万元/亩。

2017 年、2018 年、2019 年前三季度，焦作市 GDP 平均增速分别为 8.30%、6.30%、7.70%，本次预测取最低增速 6.30% 的 80%（即：5.04%）作为土地价格增速。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
预计出让面积(亩)			376.50	439.25	439.25	1,255.00
预计出让单价(万元/亩)	306.25	321.69	337.90	354.93	372.82	
预计出让收入(万元)			127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02

3.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	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1	出让土地收入	127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	376.50	439.25	439.25	1,255	
1.2	土地出让价格	337.90	354.93	372.82		
2	政策性基金及费用	49,171.45	60,239.19	63,256.46	172,667.10	
2.1	土地出让基金及费用	29,659.61	36,323.39	38,130.62	104,113.62	
2.1.1	其中：上解省财政费用	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.1.2	国有土地收益基金	6,360.94	7,795.12	8,187.99	22,344.05	土地出让收入的5%
2.1.3	农业土地开发资金	399.29	465.84	465.84	1,330.97	53元/平方米*30%
2.1.4	土地出让业务费	2,544.38	3,118.05	3,275.20	8,937.63	土地出让收入的2%
2.1.5	城市专项建设资金	12,721.88	15,590.24	16,375.99	44,688.11	土地出让收入的10%
2.1.6	保障性安居工程资金	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.2	土地收益提取各类资金	19,511.84	23,915.80	25,125.84	68,553.48	
2.3.1	其中：教育资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
2.3.2	农田水利建设资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	78,047.33	95,663.19	100,503.40	274,213.92	

4.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		1,160.00	1,160.00	
第2年		2,384.00	2,384.00	
第3年		2,384.00	2,384.00	78,047.33
第4年		7,040.00	7,040.00	95,663.19
第5年	29,000.00	7,040.00	36,040.00	100,503.40
第6年	30,600.00	5,880.00	36,480.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年		4,656.00	4,656.00	
第 8 年	116,400.00	4,656.00	121,056.00	
合计	176,000.00	35,200.00	211,200.00	274,213.92
本息覆盖倍数				1.30

三、总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区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 274,213.92 万元，应付债券本金及利息合计 211,200.00 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 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，为焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社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:



二〇二二年二月二十二日



营业执照

(副本) (1-1)



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。

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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



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: 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

此件与原件一致
再次复印无效

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

发证机关: 河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

2012 年 12 月 31 日

发证日期:
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日



刘方微

姓名	刘方微
Full name	刘方微
性别	女
Sex	1986-11-23
出生日期	和信会计师事务所(特殊普 通合伙)河南分所
Date of birth	41032919851123406x
工作单位	
Working unit	
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.



2020年3月30日

年 月 日

证书编号: 3701000010135

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: 2018年05月18日

Date of issuance

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

此件与原件一致
再次复印无效

6



姓名 褚梦杰

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1991-10-03

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit 通合伙)河南分所

身份证号码 411422199110033064


Identity card No.



7

**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) 项目运营模式	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	16
六、总体评价结果	16
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 2022 年 1 月,预计完工时间 2024 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	2022 年	2023 年	2024 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	22,000.00	42,700.00	110,000.00
	银行贷款				
	小计	45,300.00	22,000.00	42,700.00	110,000.00
3.其他资金	中央预算内投资				
	小计				
合计		65,018.64	52,000.00	94,032.58	211,051.22
占比		30.81%	24.64%	44.55%	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 年度已发行 45,300.00 万元，2023 年度已发行 22,000.00 万元，2024 年度计划使用 42,700.00 万元，2024 年 7 月已发行 3,300.00 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	22,000.00		67,300.00	4.50%	3,028.50	3,028.50
第 3 年	67,300.00	42,700.00		110,000.00	4.50%	3,028.50	3,028.50
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		22,000.00	42,700.00	4.50%	2,911.50	24,911.50
第 7 年	42,700.00		42,700.00	-	4.50%	1,921.50	44,621.50
合计		110,000.00	110,000.00			22,828.50	132,828.50

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足够还本付息。

（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

项目	单价（万元/亩）
第2年（2023年）	282.52
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								
建设成本支出	211,051.22	65,018.64	94,700.00	51,332.58				
投资活动产生的现金净额	-211,051.22	-65,018.64	-94,700.00	-51,332.58				
三、融资活动产生的现金								
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								
偿还债券本金	110,000.00					45,300.00	22,000.00	42,700.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	14,733.00				4,950.00	4,950.00	2,911.50	1921.50
支付银行借款利息								

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	86,318.22	65,018.64	94,700.00	51,332.58	-4,950.00	-50,250.00	-24,911.50	-44,621.50
四、净现金流量	161,799.39			52,287.54	79,465.35	13,633.09	61,034.91	-44,621.50
五、累计现金流量	161,799.39			52,287.54	131,752.89	145,385.98	206,420.89	161,799.39

（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 2.39 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		3,028.50	3,028.50	-
第 3 年		3,028.50	3,028.50	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	22,000.00	2,911.50	24,911.50	85,946.41
第 7 年	42,700.00	1,921.50	44,621.50	
合计	110,000.00	22,828.50	132,828.50	286,532.39
本息覆盖倍数	2.16			

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。

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 132,828.50 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 2.16 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
务外环第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3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，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



河南省财政厅

发证机关:

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 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

批准执业日期: 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

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.



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

授权注册会计师协会
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

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

刘方微

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010175

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019

Date of Issuance

2019年07月03日

2019年07月03日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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: 罗川

Full name: 罗川

性别: 男

Sex: 男

出生日期: 1990-11-03

Date of birth: 1990-11-03

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: 411526199011032913

Identity card No.: 411526199011032913



此件与原件一致
再次复印无效

**台前县前街村等三个城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091991 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月二十五日

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	4
（四）债券资金使用合规性	8
（五）项目主体及运作模式	8
四、应付债券本息情况	9
五、经营现金流分析	10
（一）基本假设条件及依据	10
（二）项目运营收入分析	11
（三）项目运营成本分析	14
（四）净收益分析	17
（五）现金流分析	18
（六）本息覆盖倍数	20
六、总体评价结果	20
七、使用限制	21

台前县前街村等三个城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091991 号

我们接受委托，对台前县前街村等三个城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解台前县前街村等三个城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。台前县住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据台前县住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对台前县前街村等三个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2022年11月25日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从台前县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指台前县前街村等三个城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

项目采用异地安置的方式，安置区位于台前县 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东（即湖区东北角）。



2.项目参与主体

本项目主管部门为台前县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为台前县住房和城乡建设局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
机构性质	行政单位
法定代表人	张勇
机构地址	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
赋码机关	台前县机构编制委员会办公室

台前县住房和城乡建设局在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目改造区占地面积约 737.16 亩，共涉及居民 2,602 人，907 户，拆迁房屋及构筑物 162,184 m²（均为有产权住房）。规划用地面积 180,455.68 m²（合 270.68 亩），总建筑面积 517,416.14 m²，其中地上建筑面积 353,350.19 m²，地下建筑面积 164,065.95 m²，地上主要建设安置住宅建筑面积 302,971.63 m²，配套（公建）建筑面积 13,959.06 m²，商业用房 36,419.50 m²。地下主要建设住宅库房建筑面积 38,041.32 m²，地下车库建筑面积 126,024.63 m²。安置总户数 2,823 户，总人口 9,033 人，设绿地面积 63,159.50 m²，道路硬化 90,115.73 m²，停车位 3,316 个（地上 425 个，地下 2,891 个）。

前街村拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁居民 313 户，900 人，拆迁房屋及构筑物建筑面积 55,798.00 m²，均为有产权住宅。

后街村拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户数 295 户，952 人，拆迁房屋及构筑物建筑面积 52,941.00 m²，均为有产权住宅。

西街村城拆迁区域为 S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户数 299 户，750 人，拆迁房屋及构筑物建筑面积 53,445.00 m²，均为有产权住宅。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 6 年，实际开工日期 2018 年 12 月，预计 2024 年 12 月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目总投资 194,122.39 万元，其中工程费用 153,810.77 万元，工程

建设其他费用 31,067.70 万元（包括安置区土地费用 13,534.11 万元、拆迁安置费 8,855.19 万元），基本预备费 9,243.92 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	投资估算					技术经济指标		
	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	150,495.37	3,315.40		153,810.77			
1	土建工程	141,972.31	3,315.40		145,287.71	m ²	517,416.14	
1.1	住宅	77,257.77			77,257.77	m ²	302,971.63	2,550.00
1.2	商业	10,015.36			10,015.36	m ²	36,419.50	2,750.00
1.3	配套（公建）	3,838.74			3,838.74	m ²	13,959.06	2,750.00
1.4	地下建筑	50,860.44			50,860.44	m ²	164,065.95	3,100.00
1.5	门禁系统		46.24		46.24	套	68	6,800.00
1.6	消防设备		258.71		258.71	套	1	2,587,080.70
1.7	监控系统		310.45		310.45	套	1	3,104,496.84
1.8	电梯		2,700.00		2,700.00	部	108	250,000.00
2	基础设施	8,523.06			8,523.06			
2.1	道路铺装	2,793.59			2,793.59	m ²	90,115.73	310.00
2.2	绿化	947.39			947.39	m ²	63,159.50	150.00
2.3	排水工程	631.59			631.59	m ²	180,455.68	35.00
2.4	供水工程	360.91			360.91	m ²	180,455.68	20.00
2.5	热力工程	992.51			992.51	m ²	180,455.68	55.00

序号	投资估算					技术经济指标		
	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
2.6	燃气工程	451.14			451.14	m ²	180,455.68	25.00
2.7	消防工程	216.55			216.55	m ²	180,455.68	12.00
2.8	室外电路	1,985.01			1,985.01	m ²	180,455.68	110.00
2.9	照明工程	144.36			144.36	m ²	180,455.68	8.00
二	其他费用			31,067.70	31,067.70			
1	土地费用			13,534.11	13,534.11	亩	270.68	50.00
2	拆迁安置费			8,855.19	8,855.19			
3	建设单位管理费			769.05	769.05	%	0.50	
4	前期工作咨询费			65.00	65.00			
5	工程勘察费			922.86	922.86	%	0.60	
6	工程设计费			3,230.03	3,230.03	%	2.10	
7	工程监理费			1,845.73	1,845.73	%	1.20	
8	造价咨询服务费			922.86	922.86	%	0.60	
9	临时设施费			461.43	461.43	%	0.30	
10	工程保险费			461.43	461.43	%	0.30	
三	预备费			9,243.92	9,243.92			
1	基本预备费			9,243.92	9,243.92			
四	建设投资合计	150,495.37	3,315.40	40,311.62	194,122.39			

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

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计	占比
财政预算资金	300.00	500.00	1,000.00	1,300.00	1,492.00	108,331.39	112,923.39	58.17%
专项债券资金	4,400.00	10,000.00	10,000.00	36,799.00		20,000.00	81,199.00	41.83%
合计	4,700.00	10,500.00	11,000.00	38,099.00	1,492.00	128,331.39	194,122.39	

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。

（四）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，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为台前县住房和城乡建设局，主管部门为台前县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为台前县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为台前县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由台前县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴及债券本息偿付，台前县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，台前县财政局根据台前县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 81,199.00 万元。其中：2019 年已申请 4,400.00 万元，2020 年已申请 10,000.00 万元，2021 年已申请 10,000.00 万元，2022 年已申请 36,799.00 万元；2024 年计划使用 20,000.00 万元，2024 年已申请 4,000.00 万元，本次申请使用 3,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，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。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年 使用调整 资金	2024 年	合计
1. 计划使用	4,400.00	10,000.00	10,000.00	35,100.00	1,699.00	20,000.00	81,199.00
其中：已申请	4,400.00	10,000.00	10,000.00	35,100.00	1,699.00	4,000.00	65,199.00
本次申请						3,500.00	3,500.00
未使用						12,500.00	12,500.00
2. 付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
3. 还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
4. 期限	已发行 5 年期债券，本次申请为 5 年期债券						
5. 测算利率	为方便测算，已发行和本次申请统一按 4.00% 测算						
6. 备注	本项目在 2019 年 1 月“2019 年河南省专项债券一期（棚改专项债）”中已发行 4,400.00 万元，期限 5 年，利率 3.33%；2020 年 9 月“2020 年河南省专项债三十五期（棚改专项债）”中已发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期						

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年 使用调整 资金	2024年	合计
	(棚改专项债)”中已发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%；2022 年 1 月“2022 年河南省专项债券第七期(棚改专项债)”中已发行 2,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%；2022 年 3 月“2022 年河南省专项债券第十六期(棚改专项债)”中已发行 6,800.00 万元，期限 5 年，利率 2.72%；2022 年 4 月“2022 年河南省专项债券二十八期(棚改专项债)”中已发行 3,300.00 万元，期限 5 年，利率 2.74%；2022 年 5 月“2022 年河南省专项债券三十八期(棚改专项债)”中已发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.68%；2022 年 6 月“2022 年河南省专项债券五十七期(棚改专项债)”中已发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.74%；2022 年 7 月已申请政府专项债券资金 1,699.00 万元，为 2019 年河南省(地市级)土地储备专项债券 2 期-2019 年河南省政府专项债券(三期)中 1,699.00 万元资金用途调整，于 2019 年河南省(地市级)土地储备专项债券 2 期-2019 年河南省政府专项债券(三期)债券到期一次性偿还 1,699.00 万元本金；2022 年 10 月“2022 年河南省专项债券七十一期(棚改专项债)”中已发行 7,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.58%。						

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-2 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		4,400.00		4,400.00	4.00%		
第 2 年	4,400.00	10,000.00		14,400.00	4.00%	176.00	176.00
第 3 年	14,400.00	10,000.00		24,400.00	4.00%	576.00	576.00
第 4 年	24,400.00	36,799.00		61,199.00	4.00%	976.00	976.00
第 5 年	61,199.00	-		61,199.00	4.00%	2,447.96	2,447.96
第 6 年	61,199.00	20,000.00	6,099.00	75,100.00	4.00%	2,447.96	8,546.96
第 7 年	75,100.00		10,000.00	65,100.00	4.00%	3,004.00	13,004.00
第 8 年	65,100.00		10,000.00	55,100.00	4.00%	2,604.00	12,604.00
第 9 年	55,100.00		35,100.00	20,000.00	4.00%	2,204.00	37,304.00
第 10 年	20,000.00		-	20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 11 年	20,000.00		20,000.00	-	4.00%	800.00	20,800.00
合计		81,199.00	81,199.00			16,035.92	97,234.92

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%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

(二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	棚户区建设	土地出让收入	143,743.74	87.78%
2	棚户区建设	商业用房出售收入	20,020.00	12.22%
合计			163,763.74	100.00%

(1) 土地出让收入

①数量

本项目属于棚户区改造项目，相应土地全部位于台前县，土地性质规划为商住用地。根据可行性研究报告，项目可供出让土地面积为737.16亩。其中：前街村拆迁区域为S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁居民313户，900人，拆迁房屋及构筑物建筑面积55,798.00 m²，均为有产权住宅；后街村拆迁区域为S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户数295户，952人，拆迁房屋及构筑物建筑面积52,941.00 m²，均为有产权住宅；西街村城拆迁区域为S101以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东，拆迁户

数 299 户，750 人，拆迁房屋及构筑物建筑面积 53,445.00 m²，均为有产权住宅。

可出让土地具体情况如下表：

安置方式	项目	征收户数	征收房屋面积 (m ²)	地块	占地面积 (亩)
产权置换异地安置	后街村	295	52,941.00	S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东	221.60
产权置换异地安置	前街村	313	55,798.00	S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东	257.78
产权置换异地安置	西街村	299	53,445.00	S101 以南、纬七路以北、经一路以西、经二路以东	257.78
合计		907	162,184.00		737.16

假设本项目可出让土地在债券存续的第 6-10 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积 (亩)						合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	
住宅用地	122.86	122.86	122.86	122.86	122.86	122.86	737.16

②价格

本项目拟出让土地价格参考项目周边已出让的土地，具体信息如下：

金额单位：人民币万元

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价
2021	4109272021B00230	将军路东侧、环湖路西侧、凤回路北侧、东迎宾大道南侧	商住用地	82.12	15,342.00	186.83
2021	4109272021B00210-1	建德商业广场南侧、思源路西侧、金水南路东侧、凤栖路北侧	商住用地	58.29	12,252.00	210.21
2021	4109272021B00146	政和大道南、金水南路东	商住用地	19.27	3,613.00	187.51
2021	4109272021B00134	政和大道南、金水南路西	商住用地	40.96	7,766.00	189.58
2021	4109272021B00120	金水南路以西、公艺街以北	商住用地	79.68	14,512.00	182.12
2020	4109272020B00095	台前县新区民生路东、中医院南、朝阳路西、凤回路北	商住用地	51.61	9,357.00	181.31
平均价格						189.33

本项目土地出让价格参考以上价格的均价，运营期第1年按照185.00万元/亩进行测算。根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格每年按照2.10%的增长率增长。

(2) 商业用房出售收入

①数量

本项目安置区规划用地面积180,455.68 m²（合270.68亩），总建筑面积517,416.14 m²，其中地上建筑面积353,350.19 m²，地下建筑面积164,065.95 m²，地上主要建设安置住宅建筑面积302,971.63 m²，配套（公建）建筑面积13,959.06 m²，商业用房36,419.50 m²，本项目可用于出售的商业用房面积为3.64万m²。

假设本项目商业用房在债券存续的第6-10年出让，具体出让情况如下：

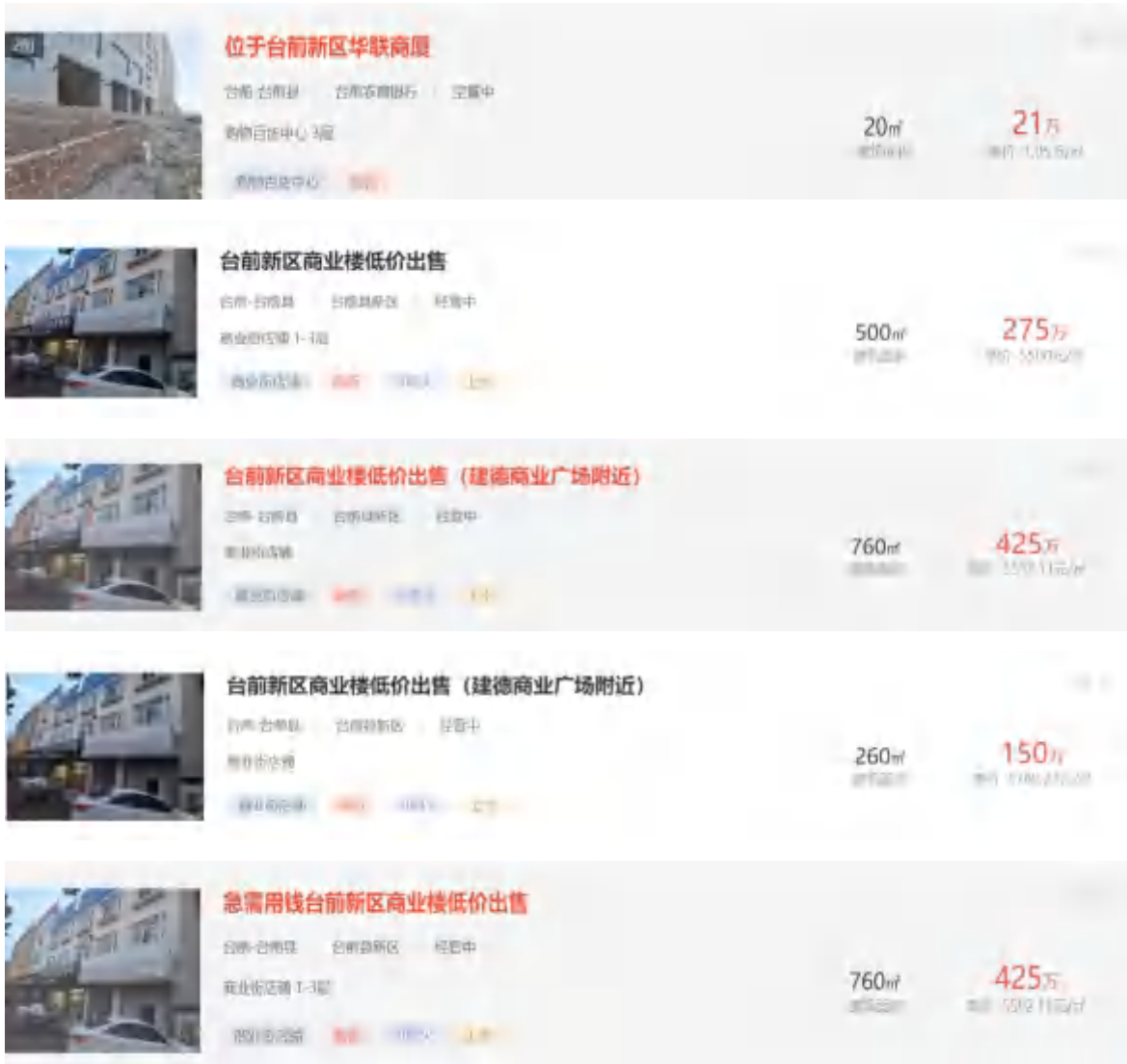
项目	出让面积（万m ² ）					合计
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	
	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	
商业用房	0.73	0.73	0.73	0.73	0.72	3.64

②价格

参考台前县商业用房出售最高价为10,500.00元/m²，最低为5,500.00元/m²。基于谨慎性原则，按照以上最低价格5500.00元/m²作为本项目测算的基础，运营期不再考虑价格的增长。

根据网络平台查询信息，濮阳市台前县住宅出售价格如下：





(三) 项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

(1) 土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均

类型	征收标准
	纯收益等别划分，台前县标准为 15.00 元/m ² 。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00% 比例执行。
新增建设用地上地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地上地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），台前县 10.00 元/m ² 。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00% 提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00% 提取。

（2）销售收入成本

①工资及福利费

本项目正常运转暂定需要员工 10 人。根据 2021 年河南统计年鉴，濮阳市 2018 年人均工资为 34,668.00 元/年、2019 年人均工资为 33,664.00 元/年、2020 年人均工资为 38,337.00 元/年。基于谨慎性原则，本项目人均工资及福利费按 6.00 万元/年计算，考虑物价上涨因素，该成本按照 2.10% 的平均增长率逐年递增。

②管理及其他费用

该成本包括项目运营过程中管理活动产生相关费用以及其他无法预计的费用，每年按照商业用房出售收入的 1% 测算。

③销售费用

本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，每年按照商业用房出售收入的 1%测算。

④土地增值税

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税管理及其他费用和销售费用按 6%测算；销售不动产进项税税率按 5%测算；附加税税率按 10%测算；所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，土地增值税的税率为四级超率累进税率：即增值额未超过扣除项目金额 50%的，税率为 30%；增值额占扣除金额 50%至 100%，税率 40%；增值额占比 100%至 200%，税率 50%；增值额占比 200%以上，税率为 60%。转让增值的部分，分段按照比例征收土地增值税，经过抵消，本项目每年土地增值税为 476.79 万元。

（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。如下表：

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期					
				第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	收入合计		163,763.74	22,729.10	27,211.03	27,698.78	28,196.36	28,705.00	29,223.47
1	土地出让收入		143,743.74	22,729.10	23,207.03	23,694.78	24,192.36	24,701.00	25,219.47
	数量（亩）	商住用房	737.16	122.86	122.86	122.86	122.86	122.86	122.86
	单价（元/亩）			185.00	188.89	192.86	196.91	201.05	205.27
2	商业销售收入		20,020.00		4,004.00	4,004.00	4,004.00	4,004.00	4,004.00
	数量（万m ² ）		3.64	-	0.73	0.73	0.73	0.73	0.73
	单价（元/m ² ）		27,500.00		5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
二	成本合计		44,084.62	6,628.21	7,209.86	7,347.68	7,488.31	7,632.02	7,778.54
1	土地出让基金及费用	万元	15,298.30	2,602.99	2,439.47	2,488.25	2,538.01	2,588.87	2,640.71
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	4,312.30	681.87	696.21	710.84	725.77	741.03	756.58
	农业土地开发资金	15.00 元/m ² *30.00%	285.05	100.75	36.86	36.86	36.86	36.86	36.86
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	2,874.88	454.58	464.14	473.90	483.85	494.02	504.39
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	4,312.30	681.87	696.21	710.84	725.77	741.03	756.58

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期					
				第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	2,874.88	454.58	464.14	473.90	483.85	494.02	504.39
	新增建设用地有偿使用费	10.00 元/m ²	638.89	229.34	81.91	81.91	81.91	81.91	81.91
2	土地收益提取各类资金	万元	25,689.10	4,025.22	4,153.52	4,241.30	4,330.88	4,422.42	4,515.76
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	12,844.55	2,012.61	2,076.76	2,120.65	2,165.44	2,211.21	2,257.88
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	12,844.55	2,012.61	2,076.76	2,120.65	2,165.44	2,211.21	2,257.88
3	出售成本		3,097.22		616.87	618.13	619.42	620.73	622.07
	职工薪酬		312.87		60.00	61.26	62.55	63.86	65.20
	管理及其他费用		200.20		40.04	40.04	40.04	40.04	40.04
	销售费用		200.20		40.04	40.04	40.04	40.04	40.04
	土地增值税		2,383.95		476.79	476.79	476.79	476.79	476.79
三	收益合计		119,679.12	16,100.89	20,001.17	20,351.10	20,708.05	21,072.98	21,444.93

(五) 现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金								

年度	合计	建设期	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
经营活动收入	163,763.74		22,729.10	27,211.03	27,698.78	28,196.36	28,705.00	29,223.47
经营活动支出（含税费）	44,084.62		6,628.21	7,209.86	7,347.68	7,488.31	7,632.02	7,778.54
经营活动产生的现金净额	119,679.12		16,100.89	20,001.17	20,351.10	20,708.05	21,072.98	21,444.93
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	194,122.39	194,122.39						
投资活动产生的现金净额	-194,122.39	-194,122.39						
三、融资活动产生的现金								
财政预算资金	112,923.39	112,923.39						
债券资金	81,199.00	81,199.00						
银行借款								
偿还债券本金	81,199.00		6,099.00	10,000.00	10,000.00	35,100.00	-	20,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	13,507.92		2,447.96	2,447.96	3,004.00	2,604.00	2,204.00	800.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	99,415.47	194,122.39	-8,546.96	-12,447.96	-13,004.00	-37,704.00	-2,204.00	-20,800.00
四、净现金流量	24,972.20	-	7,553.93	7,553.21	7,347.10	-16,995.95	18,868.98	644.93
五、累计现金流量	24,972.20	-	7,553.93	15,107.14	22,454.24	5,458.29	24,327.27	24,972.20

（六）本息覆盖倍数

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，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年				
第 2 年		176.00	176.00	
第 3 年		576.00	576.00	
第 4 年		976.00	976.00	
第 5 年		2,447.96	2,447.96	
第 6 年	6,099.00	2,447.96	8,546.96	16,100.89
第 7 年	10,000.00	3,004.00	13,004.00	20,001.17
第 8 年	10,000.00	2,604.00	12,604.00	20,351.10
第 9 年	35,100.00	2,204.00	37,304.00	20,708.05
第 10 年	-	800.00	800.00	21,072.98
第 11 年	20,000.00	800.00	20,800.00	21,444.93
合计	81,199.00	16,035.92	97,234.92	119,679.12
本息覆盖倍数	1.23			

注：本项目建设期债券利息由财政预算资金进行支付。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为台前县前街村等三个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:



二〇二二年十一月二十五日



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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与
再送复印件一致
再送复印件无效

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.



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

授权注册会计师协会
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

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

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

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
2020年3月30日

证书编号: 370106010171
No. of Certificate
授权注册会计师协会: 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



中国注册会计师协会



姓名 李善阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

**台前县屈岭村等三个城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091993 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月二十五日

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	3
(三) 投资估算与资金筹措	8
(四) 债券资金使用合规性	13
(五) 项目主体及运作模式	13
四、应付债券本息情况	14
五、经营现金流分析	15
(一) 基本假设条件及依据	15
(二) 项目运营收入分析	16
(三) 项目运营成本分析	21
(四) 净收益分析	24
(五) 现金流分析	25
(六) 本息覆盖倍数	28
六、总体评价结果	28
七、使用限制	29

台前县屈岭村等三个城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091993 号

我们接受委托，对台前县屈岭村等三个城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解台前县屈岭村等三个城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。台前县住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据台前县住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对台前县屈岭村等三个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 2022 年 11 月 25 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从台前县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指台前县屈岭村等三个城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.建设地点

本项目采用异地安置，其中：

屈岭安置区--建设于中兴大道东、百顺路北、幸福路南、京九铁路西。

郭庄安置区--建设于经六路与纬四路交叉口西北角。

东关路安置区--建设于经三路西侧、S101 南侧

2.项目参与主体

本项目专项债券申请单位为台前县住房和城乡建设局。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
机构性质	行政单位
法定代表人	张勇
机构地址	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
赋码机关	台前县机构编制委员会办公室

台前县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的行政单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目共涉及台前县屈岭、郭庄、东关路三个自然村的征收及安置，征收区域总占地面积 858.65 亩（均为集体建设用地），涉及征收

1,176 户，4,075 人，征收房屋总建筑面积 208,675.00 m²（均为有产权、合法住宅）。本次不涉及违建、超建等违法建筑的征收。

（1）屈岭

征收区域总占地面积 257.79 亩，涉及征收 400 户，1360 人，征收房屋建筑面积 71,400.00 m²（均为有产权、合法住宅）。

（2）郭庄

征收区域占地 262.28 亩，涉及征收 290 户，1015 人。征收房屋建筑面积 50,750.00 m²（均为有产权、合法住宅）。

（3）东关路

征收区域总占地面积 338.58 亩，涉及征收 486 户，1,700 人，征收房屋建筑面积 86,525.00 m²（均为有产权、合法住宅住宅）。

本项目共涉及三个安置区的建设，规划总用地面积 172,516.34 m²（合 258.77 亩），规划总建筑面积 446,770.11 m²，其中地上建筑面积 335,871.75 m²（包括安置住宅 301,007.68 m²，配套商业 24,235.73 m²，配套公共服务用房 10,628.34 m²）；地下建筑面积 110,898.36 m²。

共新建安置住房 2,784 套。

（1）屈岭安置区

该安置区规划用地面积 52,200.00 m²，规划总建筑面积 156,069.86 m²，其中地上建筑面积 109,118.17 m²；地下建筑 46,951.69 m²。

共新建安置住房 914 套。

1) 新建 10 栋 17F 住宅楼，建筑面积 95,647.60 m²；

2) 新建商业建筑 9,826.85 m²；

3) 新建公建服务用房 3,643.72 m²，2F，包括社区服务中心、变电所、地下车库出入口、大门等公共服务设施；

4) 新建地下建筑 46,951.69 m²；

5) 完善小区内道路广场硬化、绿化、以及水、电等管网工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	类别	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	52,200.00	
2	总建筑面积	m ²	156,069.86	
3	地上建筑面积	m ²	109,118.17	
	其中:			
	住宅建筑面积	m ²	95,647.60	
	社区服务中心建筑面积	m ²	2,622.9	3,643.72
	底商建筑面积	m ²	9,826.85	
	变电所面积	m ²	469.80	
	地下车库出地面面积	m ²	471.02	
	大门	m ²	80.00	
4	地下建筑面积	m ²	46,951.69	
	其中:			
	住宅库房建筑面积	m ²	12,080.26	
	地下车库建筑面积	m ²	34,871.43	
5	建筑总占地面积	m ²	10,966.05	
	其中:			
	住宅占地面积	m ²	7,928.85	
	商业占地面积	m ²	1,118.00	
	社区服务中心占地面积	m ²	898.38	
	变电所占地面积	m ²	469.80	
	地下车库出地面面积	m ²	471.02	
	大门	m ²	80.00	
6	容积率		2.09	
7	建筑密度	%	20.60	
8	绿地面积	m ²	15,657.00	
	绿地率	%	30.00	
9	道路、硬化面积	m ²	25,576.95	
10	机动车停车位	辆	1,096	
	其中:			
	地上停车	辆	182	
	地下停车	辆	914	

序号	类别	单位	数量	备注
11	非机动车停放数量	辆	1,948	
12	居住总人口	人	2,925	
13	居住总户数	户	914	

(2) 郭庄安置区

该安置区规划用地面积 60,816.34 m²，规划总建筑面积 170,267.85 m²，其中地上建筑面积 115,515.18 m²；地下建筑 54,752.67 m²。

共新建安置住房 850 套。

1) 新建 13 栋 17F 住宅楼，建筑面积 103,260.08 m²；

2) 新建商业建筑 8,288.88 m²；

3) 新建公共服务用房 3,966.22 m²，包括社区服务中心、地下车库出入口/风井、变电所、大门等公共服务设施；

4) 新建地下建筑 54,752.67 m²；

5) 完善小区内道路广场硬化、绿化、以及水、电等管网工程。

表 1-3 郭庄安置区建设规模及内容一览表

序号	类别	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	60,816.34	
2	总建筑面积	m ²	170,267.85	
3	地上建筑面积	m ²	115,515.18	
	其中：			
	住宅建筑面积	m ²	103,260.08	
	社区服务中心	m ²	2,874.58	
	商业用房	m ²	8,288.88	
	地下车库出入口/风井	m ²	372.16	
	变电所	m ²	657.90	
	大门	m ²	61.58	
5	地下建筑面积	m ²	54,752.67	
6	建筑总占地面积	m ²	12,048.24	
	其中：			
	住宅占地面积	m ²	5,850.85	
	社区服务中心占地面积	m ²	961.31	

序号	类别	单位	数量	备注
	商业占地面积	m ²	4,144.44	
	大门占地面积	m ²	61.58	
	变配电所占地面积	m ²	657.9	
	地下车库出入口/风井占地面积	m ²	372.16	
7	容积率		1.90	
8	建筑密度	%	19.81	
9	绿地率	%	35.00	
	绿化面积	m ²	21,285.72	
10	道路、硬化面积	m ²	27,482.38	
11	总户数	户	850	
12	总人数	人	2,720	
13	机动车停车数量	辆	850	
	其中：			
	地上停车数量	辆	85	
	地下停车数量	辆	765	
14	非机动车停车数量	辆	1,700	

(3) 东关路安置区

该安置区规划用地面积 59,500.00 m²（合 89.25 亩），规划总建筑面积 120,432.40 m²，其中地上建筑面积 111,238.40 m²；地下建筑 9,194.00 m²。

共新建安置住房 1,020 套。

- 1) 新建 14 栋 17F 住宅楼，建筑面积 102,100.00 m²；
- 2) 新建公共服务用房 9,138.40 m²，包括村室、卫生室、物业管理、祠堂、便民服务厅等公共服务设施；
- 3) 新建地下建筑 9,194.00 m²；
- 4) 完善小区内道路广场硬化、绿化、以及水、电等管网工程。

表 1-4 东关路安置区建设规模及内容一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	59,500.00	合 89.25 亩
2	总建筑面积	m ²	120,432.4	

序号	名称	单位	数值	备注
3	地上建筑面积	m ²	111,238.4	
	住宅	m ²	102,100.00	14 栋, 均为 17 层
	配套设施	m ²	9,138.4	
	其中:			
	公共服务设施	m ²	1,000.00	村室、卫生室、物业管理
	商业用房	m ²	6,120.00	
	居民存车处	m ²	1,958.4	
	门卫	m ²	60.00	
4	地下建筑	m ²	9,194.00	地下 1 层
	其中			
	地下停车及人防	m ²	8,874.00	
	设备用房	m ²	320.00	
5	建筑基底占地面积	m ²	9,009.00	
6	道路硬化面积	m ²	27,286.00	
7	绿地面积	m ²	23,205.00	
8	容积率	—	1.87	
9	建筑密度	%	15.14	
10	绿地率	%	39.00	
11	总居住户数	户	1,020	
12	总居住人数	人	3,264	
13	户均人数	人/户	3.2	
14	停车位	个	1,020	1 车位/户
	其中			
	地下停车位	个	296	
	地上停车位	个	724	

(二) 项目建设周期

本项目为在建项目，建设周期 5 年零 7 个月，实际开工日期 2019 年 3 月，因疫情原因导致工期延长，预计 2024 年 10 月完工。

(三) 投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目总投资 173,613.35 万元，其中：工程费用 131,845.02 万元，

工程建设其他费用 33,501.03 万元，基本预备费 8,267.30 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其它费用	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	128,607.33	3,237.69		131,845.02				
1	土建工程	120,723.07	3,237.69		123,960.76	m ²	446,770.11		
	住宅	76,756.96			76,756.96	m ²	301,007.68	2,550.00	
	商业	6,664.83			6,664.83	m ²	24,235.73	2,750.00	
	配套（公建）	2,922.79			2,922.79	m ²	10,628.34	2,750.00	
	地下建筑	34,378.49			34,378.49	m ²	110,898.36	3,100.00	
	门禁系统		46.24		46.24	套	68	6,800.00	
	消防设备		223.39		223.39	套	1	2,233,850.55	
	监控系统		268.06		268.06	套	1	2,680,620.66	
	电梯		2,700.00		2,700.00	部	108	250,000.00	
2	基础设施	7,884.26			7,884.26				
	道路铺装	2,410.36			2,410.36	m ²	80,345.33	300.00	
	绿化	902.22			902.22	m ²	60,147.72	150.00	
	排水工程	603.81			603.81	m ²	172,516.34	35.00	
	供水工程	345.03			345.03	m ²	172,516.34	20.00	

序号	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其它费用	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价(元)	
	热力工程	948.84			948.84	m ²	172,516.34	55.00	
	燃气工程	431.29			431.29	m ³	172,516.34	25.00	
	消防工程	207.02			207.02	m ²	172,516.34	12.00	
	室外电路	1,897.68			1,897.68	m ²	172,516.34	110.00	
	照明工程	138.01			138.01	m ²	172,516.34	8.00	
二	其他费用			33,501.03	33,501.03				
1	土地费用			12,938.5	12,938.50	亩	258.77	50.00	
2	拆迁安置费			13,114.21	13,114.21				
3	建设单位管理费			659.23	659.23	%	0.50		财建〔2002〕394号
4	前期工作咨询费			65.00	65.00				豫发改收费〔2011〕627号
5	工程勘察费			791.07	791.07	%	0.60		〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》
6	工程设计费			2,768.75	2,768.75	%	2.10		〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》
7	工程监理费			1,582.14	1,582.14	%	1.20		发改价格〔2007〕670号
8	造价咨询服务费			791.07	791.07	%	0.60		
9	临时设施费			395.54	395.54	%	0.30		
10	工程保险费			395.54	395.54	%	0.30		
三	预备费			8,267.3	8,267.30				
	基本预备费			8,267.3	8,267.30		5.00%		

序号	工程或费用名称	建筑工程费	材料设备购置及安装费	其它费用	合计	技术经济指标			备注
						单位	数量	单价(元)	
四	投资合计	128,607.33	3,237.69	41,768.33	173,613.35				

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

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	2019年3-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计	占比
中央财政资金	100.00	100.00	100.00	150.00	8,263.35	10,000.00	18,713.35	10.78%
县级资金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,500.00	30,000.00	40,000.00	74,500.00	42.91%
专项债券资金	23,400.00	19,000.00	23,000.00			15,000.00	80,400.00	46.31%
合计	24,500.00	20,100.00	24,100.00	1,650.00	38,263.35	65,000.00	173,613.35	100.00%
占比	14.11%	11.58%	13.88%	0.95%	22.04%	37.44%	100.00%	

除上述资金外，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。

（四）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，债券资金不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为台前县住房和城乡建设局，主管部门为台前县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为台前县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为台前县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由台前县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴及债券本息偿付，台前县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，台前县财政局根据台前县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 80,400.00 万元。其中：2019 年已发行 23,400.00 万元，2020 年已发行 19,000.00 万元，2021 年已发行 23,000.00 万元，2024 年计划使用 15,000.00 万元，已发行 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，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。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2024 年	合计
1. 计划使用	23,400.00	19,000.00	23,000.00	15,000.00	80,400.00
其中：已使用	23,400.00	19,000.00	23,000.00	2,000.00	67,400.00
本次申请				3,000.00	3,000.00
未使用				10,000.00	10,000.00
2. 付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
3. 还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
4. 期限	已发行为 5 年期债券，本次申请为 5 年期债券				
5. 测算利率	为便于测算，全部按 4.00% 测算。				

项目	2019年	2020年	2021年	2024年	合计
6. 备注	本项目在2019年9月“2019年河南省专项债一期（棚改专项债）”中已发行23,400.00万元，利率3.33%，2020年9月“2020年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行19,000.00万元，期限5年，利率3.34%；2021年4月“2021年河南省专项债券第六期（棚改专项债）”中已发行3,500.00万元，期限5年，利率3.26%；2021年5月“2021年河南省专项债券第十五期（棚改专项债）”中已发行5,500.00万元，期限5年，利率3.18%；2021年8月“2021年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行14,000.00万元，期限5年，利率2.97%；2024年7月在“2024年河南省专项债券二十四期（棚改专项债）”中已发行2,000.00万元，利率2.10%。				

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		23,400.00		23,400.00	4.00%		
第2年	23,400.00	19,000.00		42,400.00	4.00%	936.00	936.00
第3年	42,400.00	23,000.00		65,400.00	4.00%	1,696.00	1,696.00
第4年	65,400.00			65,400.00	4.00%	2,616.00	2,616.00
第5年	65,400.00			65,400.00	4.00%	2,616.00	2,616.00
第6年	65,400.00	15,000.00	23,400.00	57,000.00	4.00%	2,616.00	26,016.00
第7年	57,000.00		19,000.00	38,000.00	4.00%	2,280.00	21,280.00
第8年	38,000.00		23,000.00	15,000.00	4.00%	1,520.00	24,520.00
第9年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第10年	15,000.00			15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第11年	15,000.00		15,000.00		4.00%	600.00	15,600.00
合计		80,400.00	80,400.00			16,080.00	96,480.00

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%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目为在建项目，预计建设期5年零7个月，实际开工日期2019年3月，因疫情原因导致工期延长，预计2024年10月完工，本项目测算数据基础为项目运营期第1年（债券续存期第7年），运营期5年。

（二）项目运营收入分析

（1）土地出让收入

改造区占地面积共约858.65亩，涉及征收1,176户，征收房屋总建筑面积208,675.00 m²。

本项目共涉及台前县屈岭、郭庄、东关路三个自然村的征收及安置，征收区域总占地面积858.65亩（均为集体建设用地），涉及征收1,176户，4,075人，征收房屋总建筑面积208,675.00m²（均为有产权、合法住宅）。可出让土地具体情况如下表：

序号	项目	征收情况					
		征收范围	征收区域面积(亩)	征收户数(户)	涉迁人数(人)	征收房屋建筑面积(m ²)	
						合计	其中住宅
1	屈岭	纬六路以南、北顺路以北、京九铁路	257.79	400.00	1,360.00	71,400.00	71,400.00

序号	项目	征收情况					
		征收范围	征收区域面积(亩)	征收户数(户)	涉迁人数(人)	征收房屋建筑面积(m ²)	
						合计	其中住宅
	村	以西、长财路以东					
2	郭庄村	经二路以西、纬六路以南、纬七路以北、经一路以东	262.28	290.00	1,015.00	50,750.00	50,750.00
3	东关路村	S101以南、纬六路以北、经二路以西、经四路以东	338.58	486.00	1,700.00	86,525.00	86,525.00
4	合计		858.65	1,176.00	4,075.00	208,675.00	208,675.00

本项目目前尚未开始出让，出让计划为从债券续存期第7年（2025年）开始出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)					
	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	
商住用地	171.73	171.73	171.73	171.73	171.73	858.65

本项目拟出让土地价格参考项目周边已出让的土地，具体信息如下：

金额单位：人民币万元

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金	单价
4109272021B00230	将军路东侧、环湖路西侧、凤回路北侧、东迎宾大道南侧	商住用地	82.12	15,342.00	186.83
4109272021B00210-1	建德商业广场南侧、思源路西侧、金水南路东侧、凤栖路北侧	商住用地	58.29	12,252.00	210.21
4109272021B00146	政和大道南、金水南路东	商住用地	19.27	3,613.00	187.51
4109272021B00134	政和大道南、金水南路西	商住用地	40.96	7,766.00	189.58
4109272021B00120	金水南路以西、公艺街以北	商住用地	79.68	14,512.00	182.12
4109272020B00095	台前县新区民生路东、中医院南、朝阳路西、凤回路北	商住用地	51.61	9,357.00	181.31
4109272020B00106	台前县新区民生路东、凤回路南、朝阳路西、凤梧路北	商住用地	98.30	13,813.00	140.52
4109272020B00088	台前县凤翔大道北、京九	商住用地	16.23	1,800.00	110.94

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金	单价
	铁路绿化带东、刘合胜住宅用地南、濮阳市中亚置业有限公司用地				
平均价格					173.63

参考以上项目周边已出让的 8 宗土地，基于谨慎性原则，本项目运营期第 1 年按照以上统计宗地的平均价格 173.63 万元/亩测算。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨，土地出让收入按照 2.10% 的增长率增长。

(2) 商业用房销售收入

①数量

项目建设配套商业 24,235.73m²，具体如下

序号	项目	新建商业建筑面积	位置
1	屈岭安置区	9,826.85	中兴大道东、百顺路北、幸福路南、京九铁路西
2	郭庄安置区	8,288.88	经六路与纬四路交叉口西北角
3	东关路安置区	6,120.00	经三路西侧、S101 南侧
合计		24,235.73	

②价格

根据网络平台查询信息，濮阳市台前县住宅出售价格如下：





以上，出售最高价为 10,500.00 元/m²，最低为 5,500.00 元/m²。基于谨慎性原则，按照以上最低价格 5500.00 元/m²作为本项目测算的基础，考虑物价上涨，商业用房出售收入按照 2.10%的增长率增长。

③负荷率

本项目按照安置区面积，人口等合理规划建设商业面积，因此，商业建筑面积建成后出售率有保障。基于谨慎性原则，运营期 5 年每年按照 15.00%的比例出售商业面积，共出售 75.00%，剩余商业面积以后年限出售。

(3) 车位销售收入

①数量

共建设停车位 2,966 个，其中：屈岭安置区建设 1,096 个车位，郭庄安置区规划 850 个车位，东关路安置区建设 1,020 个车位。

②价格

根据网络平台查询的信息显示，车位出售价格如下：

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

参考以上案例，出售最高价为 13.00 万元/车位，最低为 5.50 万元/车位。考虑到本项目为安置区，参考以上最低价格，按最低价的 7 折 3.85 万元/车位进行测算，考虑物价上涨，车位出售收入按照 2.10% 的增长率增长。

③ 负荷率

据统计，2021 年全国机动车保有量达 3.95 亿辆，其中汽车 3.02 亿辆；机动车驾驶人达 4.81 亿人，其中汽车驾驶人 4.44 亿人。2021 年全国新注册登记机动车 3,674 万辆，新领证驾驶人 2,750 万人。新注册登记机动车 3,674.00 万辆，同比增加 346.00 万辆。截至 2021 年底，全国机动车保有量达 3.95 亿辆，扣除报废注销量比 2020 年增加 2,350.00 万辆，增长 6.32%。2021 年全国新注册登记机动车 3,674.00 万辆，比 2020 年增加 346.00 万辆，增长 10.38%；比 2019 年增加 460.00 万，增长 14.31%。截至 2021 年 3 月，全国汽车保有量为 2.87 亿辆，其中私家车保有量为 2.29 亿辆，全国人口共 14.12 亿人，人均汽车保有量为 0.16 辆。因此，屈岭安置区建设 1096 个车位，郭庄安置区规划 850 个车位，东关路安置区建设 1020 个车位，可用来优惠出售给居民。

据濮阳市中心城区停车场规划总报告数据反映，截至 2019 年末全市民用汽车保有量 63.46 万辆，比上年末增长 15.30%。其中，私人汽车 58.60 万辆，增长 15.70%。民用轿车保有量 35.82 万辆，增长 15.90%。其中，私人轿车 34.72 万辆，增长 16.00%。汽车保有量快速增长，越来越多的居民选择购买停车位。基于谨慎性原则，运营期 5 年每年按照 15.00% 的比例出售停车位，共出售 75.00%，剩余车位以后年限出售。

（三）项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

（1）土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理暂行办法的通知》（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%。根据土地出让平均纯收益等别划分，台前县标准为 15.00 元/m ² 。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），台前县 10.00 元/m ² 。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资

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

（2）销售收入成本

①管理费用

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

②职工薪酬

本项目正常运转暂定需要员工21人。其中：管理人员1名，工资按7.00万元/年测算；销售人员10名，工资按6.00万元/年测算；财务人员2人，工资按5.00万元/年测算；其他职工8人，工资按5.00万元/年测算。职工福利费按工资及福利费的14.00%测算。考虑到物价上涨，该项成本每年增长2.10%。

③销售费用

本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的2.00%测算，运营期内随着收入的增加而增加。

④销售税金

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税管理及其他费用和

销售费用按 6%测算,附加税税率按 10%测算,所得税税率按 25%测算,同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》,土地增值税的税率为四级超率累进税率,即增值额未超过扣除项目金额 50%的,税率为 30%,增值额占扣除金额 50%至 100%,税率 40%,增值额占比 100%至 200%,税率 50%,增值额占比 200%以上,税率为 60%。也就是说,转让增值的部分,分段按照比例征收土地增值税。经过抵消,本项目每年土地增值税为如下:

项目	合计	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
土地增值税	1,058.54	186.18	198.68	211.44	224.47	237.77
税费合计	1,058.54	186.18	198.68	211.44	224.47	237.77

(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。如下表：

表 5-1 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期					
				基期数据	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	收入合计		174,833.37		33,529.80	34,234.19	34,951.49	35,683.42	36,434.47
1	土地出让收入		155,482.62		29,817.48	30,444.29	31,083.13	31,735.70	32,402.02
	单价	商住用房		173.63	173.63	177.28	181.00	184.80	188.68
2	商业销售收入		10,426.05		1,999.45	2,041.44	2,084.31	2,128.08	2,172.77
	数量				24,235.73	24,235.73	24,235.73	24,235.73	24,235.73
	价格				5,500.00	5,615.50	5,733.43	5,853.83	5,976.76
	出售率				15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
3	停车位销售收入		8,924.70		1,712.87	1,748.46	1,784.05	1,819.64	1,859.68
	数量（个）				2,966.00	2,966.00	2,966.00	2,966.00	2,966.00
	价格				3.85	3.93	4.01	4.09	4.18
	出售率				15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
二	成本合计		47,170.19		9,034.74	9,230.44	9,429.84	9,633.48	9,841.69
1	土地出让基金及费用	万元	16,378.29		3,147.75	3,210.45	3,274.31	3,339.57	3,406.21

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期					
				基期数据	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	4,664.47		894.52	913.33	932.49	952.07	972.06
	农业土地开发资金	15.00 元/m ² *30.00%	257.60		51.52	51.52	51.52	51.52	51.52
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	3,109.65		596.35	608.89	621.66	634.71	648.04
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	4,664.47		894.52	913.33	932.49	952.07	972.06
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	3,109.65		596.35	608.89	621.66	634.71	648.04
	新增建设用地有偿使用费	10.00 元/m ²	572.45		114.49	114.49	114.49	114.49	114.49
2	土地收益提取各类资金	万元	27,820.84		5,333.94	5,446.76	5,561.76	5,679.22	5,799.16
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	13,910.42		2,666.97	2,723.38	2,780.88	2,839.61	2,899.58
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	13,910.42		2,666.97	2,723.38	2,780.88	2,839.61	2,899.58
3	出售成本		2,971.06		553.05	573.23	593.77	614.69	636.32
	管理费用		387.02		74.25	75.80	77.37	78.95	80.65
	职工薪酬		557.95		107.00	109.25	111.54	113.88	116.28
	销售费用		967.55		185.62	189.50	193.42	197.39	201.62
	税费合计		1,058.54		186.18	198.68	211.44	224.47	237.77
三	收益合计		127,663.18		24,495.06	25,003.75	25,521.65	26,049.94	26,592.78

(五) 现金流分析

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

表 5-2 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	174,833.37		33,529.80	34,234.19	34,951.49	35,683.42	36,434.47
经营活动支出（含税费）	47,170.19		9,034.74	9,230.44	9,429.84	9,633.48	9,841.69
经营活动产生的现金净额	127,663.18		24,495.06	25,003.75	25,521.65	26,049.94	26,592.78
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出 （含建设期利息）	173,613.35	173,613.35					
投资活动产生的现金净额	-173,613.35	-173,613.35	-				
三、融资活动产生的现金							
中央预算资金	18,713.35	18,713.35					
县级财政资金	74,500.00	74,500.00					
债券资金	80,400.00	80,400.00					
县级垫付资金	3,000.00		3,000.00				
偿还债券本金	80,400.00		23,400.00	19,000.00	23,000.00	-	15,000.00
偿还县级财政垫付资金	3,000.00			3,000.00			
支付债券利息	8,216.00		3,216.00	2,280.00	1,520.00	600.00	600.00
融资活动产生的现金净额	84,997.35	173,613.35	-23,616.00	-24,280.00	-24,520.00	-600.00	-15,600.00
四、净现金流量	39,047.18		879.06	723.75	1,001.65	25,449.94	10,992.78

年度	合计	建设期	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
五、累计现金流量	39,047.18		879.06	1,602.81	2,604.46	28,054.40	39,047.18

（六）本息覆盖倍数

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，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-3 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年				
第 2 年		936.00	936.00	
第 3 年		1,696.00	1,696.00	
第 4 年		2,616.00	2,616.00	
第 5 年		2,616.00	2,616.00	
第 6 年	23,400.00	2,616.00	26,016.00	
第 7 年	19,000.00	2,280.00	21,280.00	24,495.06
第 8 年	23,000.00	1,520.00	24,520.00	25,003.75
第 9 年		600.00	600.00	25,521.65
第 10 年		600.00	600.00	26,049.94
第 11 年	15,000.00	600.00	15,600.00	26,592.78
合计	80,400.00	16,080.00	96,480.00	127,663.18
本息覆盖倍数	1.32			

注：本项目建设期债券利息由县级资金进行支付。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为台前县屈岭村等三个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）

中国注册会计师：

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

二〇二二年十一月二十五日

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 041 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 2 月

许昌市城乡一体化示范区东街社区 棚户区改造项目（芙蓉佳苑） 收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 041 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

我们接受委托，对许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。其中，已于 2020 年使用债券资金 17,500.00 万元，期限 5 年；已于 2022 年使用债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；已于 2023 年使用债券资金 14,000.00 万元，期限 5 年。2024 年计划申请使用 100,500.00 万元，本次申请使用 6,500.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
2020 年		17,500.00		17,500.00		
2021 年	17,500.00			17,500.00	787.50	787.50
2022 年	17,500.00	2,000.00		19,500.00	787.50	787.50
2023 年	19,500.00	14,000.00		33,500.00	877.50	877.50
2024 年	33,500.00	100,500.00		134,000.00	1,507.50	1,507.50
2025 年	134,000.00		17,500.00	116,500.00	6,030.00	23,530.00
2026 年	116,500.00			116,500.00	5,242.50	5,242.50
2027 年	116,500.00		2,000.00	114,500.00	5,242.50	7,242.50
2028 年	114,500.00		14,000.00	100,500.00	5,152.50	19,152.50
2029 年	100,500.00		100,500.00		4,522.50	105,022.50
合计		134,000.00	134,000.00		30,150.00	164,150.00

二、销售产生的现金流入

（一）基本依据

本项目包含的地块全部位于许昌市城乡一体化示范区尚集镇东街社区，可用于出让的土地共计 753.59 亩。根据近两年许昌市城乡一体化示范区土地的出让情况，选取 9 宗位于本项目周边的土地出让信息，保守估计，以住宅用地 383.55 万元/亩、商服用地 228.87 万元/亩、文化设施用地 85.83 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，

近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80% 计算土地价格的的增长，即土地价格增长率为 6%。

（二）预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的土地出让计划，对应地块预计在 2022-2025 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 6% 估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
FD20-1	尚德路以北，尚集街以南，魏文路以西	居住	60.00	2022 年	430.95	25,857.00
FX06-1	永兴东路以北，芙蓉大道以西，规划道路以东	商服	40.97	2022 年	257.16	10,535.85
FX03-1	芙蓉大道以西，规划道路以南	商服	55.06	2022 年	257.16	14,159.23
F01-8	芙蓉湖湖心岛	文化设施	66.90	2022 年	96.44	6,451.84
FD03-2	芙蓉东一路以东，魏文路以西，芙蓉北五街以南，莲韵路以北	居住	64.50	2023 年	456.81	29,464.25
FD13-2	宏腾路以南，隆昌路以北，福源路以东，饮马河以西	居住	105.10	2023 年	456.81	48,010.73
FX03-2	文峰路以东，尚德路以南，规划道路以北	居住	93.79	2023 年	456.81	42,844.21
FX01-1	芙蓉大道以北、规划道路以南	商服	57.40	2024 年	288.95	16,585.73
FX01-2	尚德路以南，规划道路以北，莲苑路以西	商服	75.07	2024 年	288.95	21,691.48
FD01-2	尚德路以南，规划道路以北，莲苑路以东，德蓉街以西	商服	77.40	2025 年	306.29	23,706.85
FD01-1	规划道路以南，芙蓉大道以北，莲苑路以东，德蓉街以西	商服	57.40	2025 年	306.29	17,581.05
合计			753.59			256,888.22

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

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

单位：万元

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益 （万元）
	本金	利息	本息合计	
2020年				
2021年		787.50	787.50	
2022年		787.50	787.50	45,082.60
2023年		877.50	877.50	91,720.66
2024年		1,507.50	1,507.50	29,986.59
2025年	17,500.00	6,030.00	23,530.00	32,210.96
2026年		5,242.50	5,242.50	
2027年	2,000.00	5,242.50	7,242.50	
2028年	14,000.00	5,152.50	19,152.50	
2029年	100,500.00	4,522.50	105,022.50	
合计	134,000.00	30,150.00	164,150.00	199,000.81
本息覆盖倍数	1.21			

经分析，本项目预期偿债覆盖率为1.21。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测说明

以下无正文，为签字盖章页。

河南兴华会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年二月二十六日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

本项目位于许昌市城乡一体化示范区尚集镇东街社区。本项目土地征收主要为对东街社区现有建设用地进行土地征收或国有土地使用权收回，总用地面积 1,270 亩，其中集体建设用地 1,022.4 亩，国有建设用地 247.6 亩（含划拨用地 102.6 亩）；拟拆迁总建筑面积 437,101 m²，涉及农村宅基地 930 户、商业房产 169 户，集体厂院 14 个，镇直单位 14 个。

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区许昌新城核心区FD18号地块，四至为：东至魏武大道、南至规划道路、西至魏文路、北至尚德路。红线用地面积 62,307 m²，绿线用地面积 60,781 m²。规划总建筑面积 247,444 m²，其中地下建筑面积 67,868 m²，地上建筑面积 179,576 m²（含住宅建筑面积 167,171 m²，公建建筑面积 12,405 m²）规划建筑密度 17.95%，容积率 2.96，绿化率 36.50%，住宅 1,603 套。

（二）投资估算与资金筹措

本项目建设投资为 227,507 万元，其中征地补偿费 15,996 万元，拆迁补偿费 136,848 万元，安置房工程费 59,240 万元，工程建设其他费 10,962 万元，基本预备费 4,461 万元。

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。其中，已于 2020 年使用债券资金 17,500.00 万元，期限 5 年；已于 2022 年使用债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；已于 2023 年使用债券资金 14,000.00 万元，期限 5 年。2024 年计划申请使用 100,500.00 万元，本次申请使用 6,500.00 万元，期限 5 年。剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 9 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗居住用地、4 宗商服用地和 1 宗文化设施用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积 (亩)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	FD05-1b	西至芙蓉大道，南至永兴东路	商服	22.3	2017.12.14	4,585.00	205.61
6	FD11-3	竹林路以东、永昌东路以北、魏文路以西	商服	60.62	2018.4.4	12,532.00	206.73
7	FX06-07	文峰北路东侧，规划道路南侧	商服	10.8	2018.4.28	4,301.00	398.24

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积 (亩)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)
8	FD07-3b	宏腾路北侧、竹林路东侧	商服	15.6	2018.4.28	3,223.00	206.60
9	F05-3	宏腾路以南、竹林路以西	文化设施	31.75	2019.1.23	3,028.00	95.37

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，4宗商服用地出让均价为254.30万元/亩，文化设施用地出让价格为95.37万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地383.55万元/亩、商服用地228.87万元/亩、文化设施用地85.83万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照许昌市近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为6%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。本项目所涉及土地2020-2025年土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价（万元/亩）					
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
居住	383.55	406.56	430.95	456.81	484.22	513.27
商服	228.87	242.60	257.16	272.59	288.95	306.29
文化设施	85.83	90.98	96.44	102.23	108.36	114.86

（二）土地出让净收益预测

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发土地出让金收入管理办法〉的通知》（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）净收益情况如下表：

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）收益预测（金额单位：万元）

年度	出让地块	规划用途	出让面积(亩)	出让单价(万元/亩)	出让收入	各项计提						项目净收益(出让收入-各项计提)	
						省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设资金		合计
2022年	FD20-1	居住	60.00	430.95	25,857.00	775.71	36.00	517.14	775.71	1,992.51	1,992.51	6,089.58	19,767.42
	FX06-1	商服	40.97	257.16	10,535.85	316.08	24.58	210.72	316.08	669.90	669.90	2,207.26	8,328.59
	FX03-1	商服	55.06	257.16	14,159.23	424.78	33.04	283.18	424.78	900.28	900.28	2,966.34	11,192.89
	F01-8	文化设施	66.90	96.44	6,451.84	193.56	40.14	129.04	193.56	50.92	50.92	658.14	5,793.70
2023年	FD03-2	居住	64.50	456.81	29,464.25	883.93	38.70	589.29	883.93	2,303.74	2,303.74	7,003.33	22,460.92
	FD13-2	居住	105.10	456.81	48,010.73	1,440.32	63.06	960.21	1,440.32	3,753.85	3,753.85	11,411.61	36,599.12
	FX03-2	居住	93.79	456.81	42,844.21	1,285.33	56.27	856.88	1,285.33	3,349.89	3,349.89	10,183.59	32,660.62
2024年	FX01-1	商服	57.40	288.95	16,585.73	497.57	34.44	331.71	497.57	1,115.54	1,115.54	3,592.37	12,993.36
	FX01-2	商服	75.07	288.95	21,691.48	650.74	45.04	433.83	650.74	1,458.95	1,458.95	4,698.25	16,993.23
2025年	FD01-2	商服	77.40	306.29	23,706.85	711.21	46.44	474.14	711.21	1,634.42	1,634.42	5,211.84	18,495.01
	FD01-1	商服	57.40	306.29	17,581.05	527.43	34.44	351.62	527.43	1,212.09	1,212.09	3,865.10	13,715.95
合计			753.59		256,888.22	7,706.66	452.15	5,137.76	7,706.66	18,442.09	18,442.09	57,887.41	199,000.81



营业执照

统一社会信用代码
9141010075623031X1



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

(副本) (2-2)

名称 河南兴华会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年09月10日

法定代表人 李尽贤

营业期限 长期

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

住所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号商1单元5层516-517号



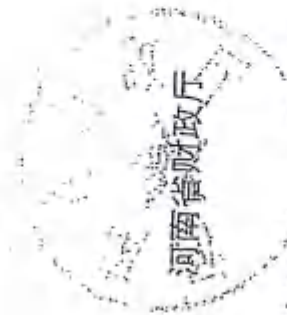
登记机关

2019年04月28日

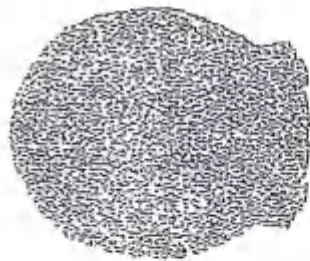
证书序号: 0009945

说明

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

发证机关:  河南省财政厅
二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号



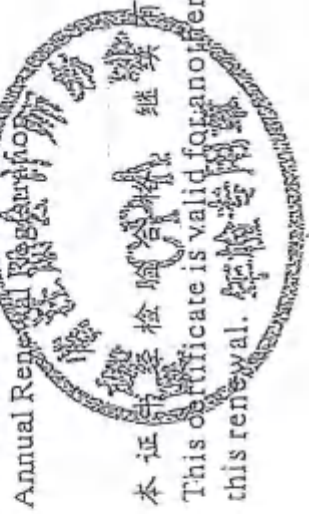
组织形式: 有限责任

执业证书编号: 410000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日

年度检验登记

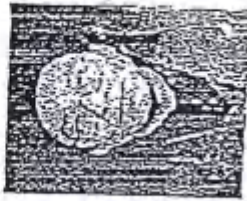


本证书检验合格继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal. 年检专用章

2016年3月30日



2019年3月30日



证书编号: 4100037190003
姓名: 冯 刚
Sex: M
出生日期: 1987-11-11
工作单位: 河南兴华会计师事务所有限公司
Working unit: 4101021907111430034
身份证号码: 4101021907111430034
Identity card No.

证书编号: 4100037190003
发证机构: 注册会计师协会
Authorize of Institute of CPA 2009
发证日期: 2009年11月25日
Date of Issue

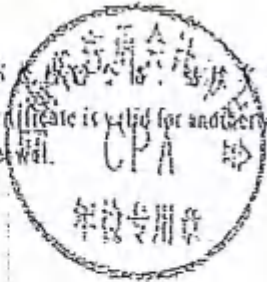
注册号
410000790001

所属会计师事务所
河南信德会计师事务所

有效期至
2018 年 09 月 10 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期为一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2019年3月30日

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth

杨凤

女

1990-08-30

河南兴华会计师事务所有限公司

410521199008301542



许昌市东城区岗王社区棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 0810 号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）



目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益与融资自求平衡专项评价说明	3
一、项目概述	3
(一) 项目背景	3
(二) 基本情况	5
1. 项目主体	5
2. 项目性质	5
3. 项目建设地址	5
4. 项目建设内容及规模	6
5. 项目建设期	7
(三) 项目概况	7
1. 项目手续办理情况	7
2. 项目主管部门责任	7
3. 债券资金合规性	8
4. 项目投资估算	8
二、评估分析	9
(一) 项目事前绩效评估	10
(二) 资金充足性	11
1. 资金来源	11
2. 资本金安排	11
3. 融资计划	11
4. 应付本息情况	11
5. 项目收益与融资平衡测算	12
(三) 资金稳定性	16
三、总体评估	16

许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 0810 号

我们接受委托作为许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目的审计机构，对许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》，许昌市东城区城乡融合发展中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

本专项评价供许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目现金流入预测表公允的反映了许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了委托人提供的《许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目可行性研究报告》和《许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目可行性研究报告》和《许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目实施方案》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

(本页无正文)



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二二年八月二十四日

许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

(一) 项目背景

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计279个项目。其中，许昌市区有164个（许昌县38个，魏都区55个，许昌市城乡一体化示范区9个，国家许昌经济技术开发区9个，东城区39个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目1个，市直企业13个），禹州市50个，长葛市18个，襄城县23个，鄢陵县24个。自2007年以来，许昌市

先后启动棚户区（城中村）改造项目163个。

本项目已列入河南省2022年城市棚户区改造项目计划，并可按要求于2022年9月底前开工建设。

目前，岗王棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照许昌市未来城市发展定位，现有区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农

田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升级发展。同时，安置区住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一安置，居民入住基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和经济效益，对于东城区及许昌市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

（二）基本情况

1. 项目主体

许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目主管部门是：许昌市东城区城乡融合发展中心。项目单位是：许昌市东城区城乡融合发展中心。

2. 项目的性质

许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目属于自身收益的公益性项目。

3. 项目建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区清风路以西，松苑路以东，英才街以南，益民街以北，项目红线占地面积77485.00m²（约116.23亩），绿线占地面积67590.00m²（约101.38亩）。

4. 项目建设内容及规模

本项目总用地面积67590.00m²（绿线，约101.38亩），其中建筑占地面积10571.08m²，绿地面积23751.13m²，道路及硬化面33267.80m²。总建筑面积267327.90m²，其中地上建筑面积198697.61m²；地下建筑面积68630.29m²。建筑密度15.64%，容积率2.94，绿地率35.14%，机动车停车位1904个。项目建成后，可提供安置房1818套。

本项目建设内容包括建筑工程和室外工程。建筑工程包括：11栋框架-剪力墙结构的住宅楼，其中29层住宅楼2栋，30层住宅楼8栋，31层住宅楼1栋。住宅建筑面积187825.82m²，配套公建建筑面积10871.79m²；地下建筑面积68630.29m²。室外工程包括：项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	红线占地面积	m ²	77485	合 116.23 亩
2	绿线占地面积	m ²	67590	合 101.38 亩
3	总建筑面积	m ²	267327.9	
3.1	地上建筑面积	m ²	198697.61	
3.1.1	住宅	m ²	187825.82	
3.1.2	配套公共服务用房	m ²	10871.79	
-	其他配套公共服务设施	m ²	3802.95	
-	物业管理用房	m ²	1032.38	
-	便民店	m ²	405.67	
-	社区养老服务设施	m ²	548.32	

-	社区服务用房	m ²	1143.24	
-	室内体育场	m ²	596.82	
-	垃圾分拣房	m ²	30.11	
-	门卫室	m ²	54.14	
-	幼儿园	m ²	3257.57	9 班
3.2	地下建筑面积	m ²	68630.29	局部两层
4	建筑基底面积	m ²	10571.08	
5	绿地面积	m ²	23751.13	
6	道路及硬化	m ²	33267.8	
7	容积率	-	2.94	
8	绿地率	%	35.14	
9	建筑密度	%	15.64	
10	总套数	套	1818	
11	小区可容纳人数	人	5818	3.2 人/套
12	机动车停车位	个	1904	地下 1900, 地上 4
13	非机动车停车位	个	3220	地上

5. 项目建设期

本项目建设工期36个月。

(三) 项目概况

1. 项目手续办理情况

根据许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目的前期筹备进展情况，该项目已经取得以下审批手续：

2021年6月16日许昌市东城区发展改革局批复的《关于许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕29号）。

2. 主管部门责任

本项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目的

收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息偿付。具体如下：

配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控；

在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

3. 债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

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

4. 项目投资估算

本项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

项目计划总投资为 209,303.44 万元，其中安置房建设投资 147,998.44 万元（其中工程费用 111,144.72 万元，工程建设其他费用 25,890.86 万元，基本预备费 10,962.85 万元），安置费 49,560.00 万元，建设期利息 11,745 万元。

项目工程投资估算见下附表 1：

表 1： 项目投资估算表

序号	名称	单位	指标
1	项目总投资	万元	209303.44
1.1	安置房建设投资	万元	147998.44
①	工程费用	万元	111144.72
②	工程建设其他费用	万元	25890.86
③	基本预备费	万元	10962.85
1.2	安置费	万元	49560.00
1.3	建设期利息	万元	11745.00
	合计		209303.44

二、评估分析

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种；根据财政部公布财预[2018]34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相

关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方

财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

（二）资金充足性

1. 资金来源

许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目计划总投资 209,303.44 万元，资金来源为专项债券资金和财政配套资金。其中：拟申请专项债券资金 120,000.00 万元，第一年申请 54,000.00 万元，第二年申请 42,000.00 万元；第三年申请 24,000.00 万元，占项目投资总额的 57.33%；财政配套资金 89,303.44 万元，占项目投资总额的 42.67%。

2. 资本金安排

本项目计划使用财政配套资金 89,303.44 万元，占总投资的 42.67%。

3. 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 120,000.00 万元，占项目投资总额的 57.33%。第一年申请 54,000.00 万元，第二年申请 42,000.00 万元；第三年申请 24,000.00 万元。本项目计划申请使用专项债券资金总额 120,000.00 万元，2023 年已申请使用 2,000.00 万元，本次申请使用 5,000.00 万元。

除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

4. 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 120,000.00 万元，2023 年已申请使用 2,000.00 万元，本次申请使用 5,000.00 万元。债券期限为 5 年，假设票面利率 4.35%，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

债券存续期间各年应还本付息情况详见表 2：

表 2： 各年应还本付息情况表 单位：万元

年度	期初债务余额	当期债务	建设期利息	当期还本付息	其中：还本	付息	期末债务余额
第 1 年		54000	2349	2349		2349	54000
第 2 年	54000	42000	4176	4176		4176	96000
第 3 年	96000	24000	5220	5220		5220	120000
第 4 年	120000			5220		5220	120000

第 5 年	120000			59220	54000	5220	66000
第 6 年	66000			44871	42000	2871	24000
第 7 年	24000			25044	24000	1044	0
合计	/	120000	11745	146100	120000	26100	/

5. 项目收益与融资平衡测算

本项目的收入主要为本项目纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的 100% 计入。

① 可用于本项目出让地块的土地使用权出让净收入

可用于本项目出让土地共 896.1 亩，谨慎考虑按照 895.00 亩取整进行计算，土地性质为居住/商住用地。计算期第 4 年开始出让，两年出让完毕，其中 2025 年出让 270 亩，2026 年出让 625 亩。

项目区土地出让计划表

序号	地块编号	地块位置	土地用途	地块面积 (亩)	拟出让时间
1	永昌大道以南、小洪河以西局部地块	永昌大道南侧	商业	11.3	2025 年
2	39#-1a	魏武大道以西、莲城大道以南	商业	14.8	2025 年
3	D16-3#	玉兰路东侧、金竹街北侧	商服用地	48.61	2025 年
4	B1#-3-3	魏武大道西侧、陈庄街北侧	商业	22.08	2025 年
5	D23#-2a (邓庄安置小区)	松苑路以东、天竹街以北	住宅	105.78	2025 年
6	D52#-1d	海棠路以东、东鹏街以北	住宅	67.98	2025 年
7	B2#-1a	魏武大道东侧、永昌大道南侧	住宅	83.01	2026 年
8	B2#-1d	魏武大道东侧、永昌大道南侧	住宅	86.35	2026 年
9	莲城大道以北地块	莲城大道以北、许州路以东	商业	40	2026 年
10	B19#-1a	陈庄街南侧、许州路西侧	住宅	69.42	2026 年
11	D25#-2a	花都大道北侧、忠武路东侧	住宅	79.02	2026 年

12	D24#-1 (长村安置小区)	忠武路以西、天竹街以北	住宅	119.09	2026年
13	27#-3	莲城大道以北、景福路以东	商业	13.2	2026年
14	D25#-3	花都大道北侧、忠武路东侧	住宅	107.65	2026年
15	B1#-3-3	魏武大道西侧，陈庄街北侧	商服用地	28.08	2026年
合计				896.37	

东城区近年来土地出让情况如下表所示：

项目周边土地出让价格一览表

地块编号	地块位置	土地用途	地块面积 (亩)	总价 (万元)
D12-1#	英才街以南，清风路以东	商服	80.00	23518
D19#	益民街以南，忠武路以西	住宅	151.00	42026
D21#	金叶街以南，桂花路以西	住宅	167.3	48950
出让均价				约 310 万元/亩

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，项目土地出让收入共计268,500.00万元。

② 土地出让相关税费

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

2) 国有土地收益资金：根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专

项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

3) 农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求，按每平方米20元计取；

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

5) 社保基金：城市规划区内按8250元/亩提取；

6) 新增建设用地有偿使用费：按14元/平方米提取；

7) 土地出让业务费：根据省物价局省财政厅省土地局关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87号）的规定，0.2万元/亩；

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）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；

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》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

③ 土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为195,259.16万元。

土地出让收益情况如表3：

表 3:

项目收益测算表

单位: 万元

序号	项目	合计	计算期						
			1	2	3	4	5	6	7
1	土地出让收入	268500.00				80550.00	187950.00		
	出让比例	100%				30%	70%		
	居住/商住出让价格					300.00	300.00		
	可出让土地亩数	895.00				268.50	626.50		
2	土地出让税费	24426.05				7327.82	17098.24		
2.1	上缴省财政费用 (3%)	8055.00				2416.50	5638.50		
2.2	国有土地收益资金 (2%)	5370.00				1611.00	3759.00		
2.3	农业土地开发资金 (20 元/m ²)	1193.34				358.00	835.34		
2.4	廉租住房保障资金 (3%)	8055.00				2416.50	5638.50		
2.5	社保基金 (8250 元/亩)	738.38				221.51	516.86		
2.6	新增建设用地土地有偿使用费 (14 元/m ²)	835.34				250.60	584.74		
2.7	土地出让业务费 (0.2 万元/亩)	179.00				53.70	125.30		
3	土地出让收益 (1-2)	244073.95				73222.18	170851.76		
4	教育资金 (10%)	24407.39				7322.22	17085.18		
5	农田水利建设资金 (10%)	24407.39				7322.22	17085.18		
6	土地出让净收入 (3-4-5)	195259.16				58577.75	136681.41		

本项目总投资 209,303.44 万元,按资金筹措及建设计划投入使用。
 本项目债券存续期内累计净收益 195,259.16 万元,应付债券本金及利息合计 146,100.00 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果,本项目的资金覆盖倍数如下表 4 所示:

表 4:

项目收益与融资平衡测算表

单位: 万元

项目名称	项目经营现金收益	经营收益偿还的融资本息	本息资金覆盖倍数
许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目	195,259.16	146,100.00	1.34

(三) 资金稳定性

本项目专项债券以土地出让收益为还本付息基础，本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。本项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目在债券本金偿还后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

三、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让所对应的充足、稳定的收益作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足许昌市东城区岗王社区棚户区改造项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

(副本) 1-1

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。



统一社会信用代码
91410100764858285L



名称 河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2004年07月09日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 张金刚

主要经营场所 郑州经济技术开发区第八大街和经南
二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

经营范围 审计（包括：1. 审查企业会计报表，出具
审计报告；2. 验证企业资本，出具验资
报告；3. 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；4. 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）

与原件核对无误

登记机关



2020年12月28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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0010038

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

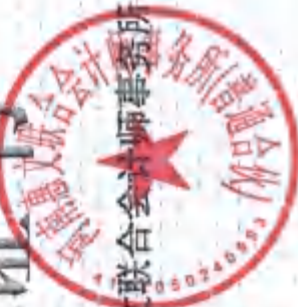
二〇〇四年一月十三日

中华人民共和国财政部制

与原件核对无误



会计师事务所 执业证书



名称: 河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张金刚

主任会计师:

经营场所:

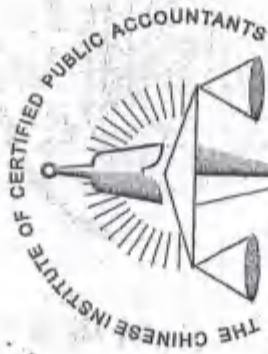
郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉
叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41000076

批准执业文号: 豫财会[2004]57号

批准执业日期: 2004年06月29日



姓名 Full name: 李梅
 性别 Sex: 女
 出生日期 Date of Birth: 1985-12-10
 工作单位 Working unit: 河南惠文联合会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码 Identity card No.: 410105198512100048



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.

与原件核对无误

年 月 日



姓名	马雪莹
性别	女
出生日期	1966-06-22
工作单位	河南惠文联合会计师事务所
Working unit	(普通合伙)
身份证号码	410105196606222666
Identity card No.	



与原件核对无误

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年度检验登记
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

河南省注册会计师协会
关于延长 2021 年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。



悦雅新居棚户区改造项目

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）

二〇二三年十二月



目录

1.项目概况.....	4
1.1项目名称	4
1.2项目单位	4
1.3项目性质	4
1.4建设地点	4
1.5建设规模及内容	4
1.6建设期	4
1.7项目建设、运营单位及投资合作方的确定方式.....	5
1.8债券使用资金合规性	7
2.投资估算与资金筹措	8
2.1投资估算	8
2.2资金筹措计划	8
2.3资金使用计划	8
3.应付债券本息情况	9
4.评估要素.....	10
4.1资金充足性	10
4.2资金稳定性	14
5.总体评价结果	14

悦雅新居棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2023】2504号

我们接受委托，对悦雅新居棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解悦雅新居棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。魏都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。我们的责任是根据魏都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悦雅新居棚户区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。

1.项目概况

1.1 项目名称

悦雅新居棚户区改造项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

魏都区住房和城乡建设局

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于新兴路以南、兴华路以西。

1.5 建设规模及内容

项目规划用地面积为 7412.00 m²(合 11.12 亩)，规划总建筑面积 31457.36 m²，其中地下建筑面积 10140.00 m²，地上建筑面积 21317.36 m²(住宅面积 20105.00 m²，物业管理用房建筑面积 127.90 m²，养老服务设施用房建筑面积 300.15 m²，垃圾分拣房建筑面积 20 m²，便利店建筑面积 73.54 m²，社区服务用房建筑面积 161.62 m²，其他配套建筑面积 529.15 m²)，机动车停车位 229 辆，非机动停车位 343 辆。

1.6 建设期

本项目建设期 24 个月，计划开工日期 2024 年 1 月，预计完工日期 2025 年 12 月。

1.7 项目建设、运营单位及投资合作方的确定方

(1) 债券资金申请单位

本项目债券资金申请单位和资金使用单位为魏都区住房和城乡建设局。

财政部门将债券资金拨付至魏都区住房和城乡建设局，魏都区住房和城乡建设局做好专项债券资金管理工作，对项目建设情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金。魏都区住房和城乡建设局要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障债券资金充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

(2) 建设单位

本项目的建设单位为魏都区住房和城乡建设局。

魏都区住房和城乡建设局作为建设单位，委托有相应资质的招标代理机构通过公开招标的方式确定本项目的勘察、设计、施工、监理等单位。公开招标信息在国家及地方指定的报刊、信息网或其它媒体发布，中标单位应具备相应的资质及能力。

(3) 项目运营主体

本项目的运营主体为魏都区住房和城乡建设局。

魏都区住房和城乡建设局作为本项目的运营主体，承担悦雅新居棚户区改造项目运营责任，获得本项目的运营收入、支付相应的运营

成本，进行专户管理，项目运营净收益用于偿还项目债券的本息。

项目建成后，魏都区住房和城乡建设局可根据需要，通过合规的方式将部分运营内容具备相应资质或能力第三方运营机构。

（4）项目资产登记单位

本项目资产登记单位为魏都区住房和城乡建设局。

在债券存续期间，资产登记单位应按照国有资产登记管理的相关规定，及时对项目形成的资产登记入账，建立或完善资产的检查、维护制度，采取定期与不定期的方法对资产进行盘点和检查。在本项目全部债券还本付息完成前，资产登记单位保证项目资产权属清晰、安全完整，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（5）项目投资合作方

本项目由项目单位负责投融资，资金来源为申请专项债券资金及政府财政资金。本项目不涉及投资合作方。

（6）项目主管部门

本项目主管部门为许昌市魏都区国有资产监督管理局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位

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

1.8 债券使用资金合规性

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

2.投资估算与资金筹措

2.1 投资估算

本项目总投资14332.89万元，其中：建筑工程费用12504.02万元，工程建设其他费用791.1万元，基本预备费659.77万元，建设期利息378.00万。投资估算如下表所示：

项目总投资及构成表

序号	费用名称	金额（万元）	占总投资比例
1	工程费用	12504.02	87.24%
2	工程建设其他费用	791.1	5.52%
3	基本预备费	659.77	4.60%
4	建设期利息	378.00	2.64%
5	总投资	14332.89	100.00%

2.2 资金筹措计划

本项目总投资 14332.89 万元，资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。其中财政资金 10132.89 万元，申请使用专项债券 4200.00 万元。本项目资本金占比 70.70%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

资金筹措计划表

年份	金额（万元）	比例
财政资金	10132.89	70.70%
专项债券	4200.00	29.30%
总投资	14332.89	100%

2.3 资金使用计划

本项目总投资14332.89万元，其中财政资金10132.89万元，申请使用专项债券4200.00万元。本项目建设期专项债券利息由财政资金解决，不使用专项债券资金支付利息。

本项目申请使用专项债券4200.00万元，本次申请4200.00万元。具体项目资金需求计划详见下表。

分年度资金需求计划

年份	合计	2024年	2025年
财政资金（万元）	10132.89	3000.00	7132.89
专项债券（万元）	4200.00	4200.00	0
总投资（万元）	14332.89	7200.00	7132.89

3.应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 4200.00 万元，本次申请使用 4200.00 万元。本项目债券存续期限 5 年，假设债券票面利率 4.5%，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

单位：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
2024	0	4200	0	4200	4.5%	189.00	189.00
2025	4200	0	0	4200	4.5%	189.00	189.00
2026	4200	0	0	4200	4.5%	189.00	189.00
2027	4200	0	0	4200	4.5%	189.00	189.00

2028	4200	0	4200	0	4.5%	189.00	4389.00
合计	16800	4200	4200	16800		945.00	5145.00

4.评估要素

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

4.1 资金充足性

4.1.1 项目收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

本项目拆迁地块位于丰产路以东，五里岗路以西，阳光大道所在范围内，具体以规划红线为准，征拆完成后可腾出土地 28.7 亩。

（2）出让价格

经查询河南省土地使用权网上交易系统数据，近三年魏都区出让土地价格均价 298.16 万元/亩，具体查询数据见下表：

地块编号	地块位置	出让面积 (m ²)	成交价 (万元)	亩均价 (万元)
东城区 B602-2 宗地	魏文路南侧、文轩路南侧	30460	18851	412.58
建安区三水路、上集街、尚德路、劳动北路合围地块	劳动北路以西、尚集街以南	66126	22215	223.96

魏都区天宝路中西段 TB-21-3#宗地	天宝路南侧、劳动巷北侧	20732	7469	240.16
魏都区天宝路中西段 TB-10-13#宗地	灞陵路以东、天宝路以北	89062	35200	263.49
魏都区老城区 23#宗地	榆柳街以东、人民路以北	14852	8049	361.27
魏都区北城区 62#宗地	和顺街以北、漯河	31998	13799	287.48
均价				298.16

综合以上信息，本项目出让土地拟按单价 295 万/亩进行计算。本项目建设期 2 年，可出让土地假设于债券存续期的第 3-5 年出让。第 3 年出让土地面积的 30%，第 4 年出让土地面积的 30%，第 5 年出让土地面积的 40%。考虑物价上涨因素，出让土地价格按照年 1.8% 的增长率计算。

综合以上信息，则项目收入情况见下表：

项目运营收入分析表

单位：万元

	项目	1	2	3	4	5	合计
1	土地出让收入			2539.95	2585.67	3509.67	8635.29
2	土地面积（亩）			8.61	8.61	11.48	28.7
3	出售价格			295	300.31	305.72	901.03

4.1.2 项目成本分析

本项目成本主要包括农田水利建设资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、上缴省财政资金、保障性安居工程资金、教育资金、机许城市轻轨项目专项资金土地出让计提基金等。具体内容和测算数额如下：

(1) 农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综[2004]49号)及《河南省土地专项资金管理试

行办法》(豫政办[2009]38号),将部分土地出让金用于农业土地开发,按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区土地出让平均纯收益标准为十等,41元/m。

(2) 国有土地收益基金:根据《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办[2009]38号),按出让国有土地使用权所取得的总成交价款(不含代收代缴的税费)中的2%提取国有土地收益基金。

(3) 上缴省财政资金:《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)中规定从2007年元月1日起,省级财政从土地出让总价款中集中3%由省统一管理,专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设。

(4) 保障性安居工程资金

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)文的规定,按照土地出让总收入的3%提取;

(5) 土地开发费用:根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综(2006)68号),从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。

(6) 农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》(中发[2011]1号)及《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48号)，从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

(7) 教育资金：根据《关于加强从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金征收管理的通知》(财综[2014]2号)和《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》(财综[2012]2号)，从土地出让收益中计提10%的教育资金。

具体成本见下表：

项目运营成本分析表

单位：万元

	项目	标准	1	2	3	4	5	合计
	成本合计				730.01	742.81	948.68	2421.5
1	农业土地开发资金	41			23.53	23.53	31.38	78.44
2	国有土地收益基金	2%			50.80	51.71	70.19	172.7
3	上交省财政资金	3%			76.20	77.57	77.57	231.34
4	保障性安居工程资金	3%			76.20	77.57	77.57	231.34
5	土地开发费用	2%			50.80	51.71	51.71	154.22
6	农田水利建设资金	10%			226.24	230.36	320.13	776.73
7	教育资金	10%			226.24	230.36	320.13	776.73

4.1.4项目净利润

本项目计算期内累计收入为8635.29万元，总成本2421.25万元，净收益合计6213.79万元。

	项目	1	2	3	4	5	合计
一	土地出让收入			2539.95	2585.67	3509.67	8635.29
二	成本合计			730.01	742.81	948.68	2421.5
三	收益			1809.94	1842.86	2560.99	6213.79

4.2 资金稳定性

4.2.1 项目现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

4.2.2 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 5145.00 万元。收入扣除成本（包含经营成本、相关税费）后用于平衡项目融资本息的收益为 6213.79 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

项目本息覆盖倍数测算表

单位：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	
2022	0	189.00	189.00	0.00
2023	0	189.00	189.00	0.00
2024	0	189.00	189.00	1809.94
2025	0	189.00	189.00	1842.86
2026	4200	189.00	4389.00	2560.99
合计	4200	945.00	5145.00	6213.79
本息覆盖倍数	1.21			

5. 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 6213.79 万元，应付债券本金

及利息合计 5145.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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。

(本页无正文,为悦雅新居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)

河南恒新会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:  朱越男

中国注册会计师:  李亚同

二〇二三年十二月二十七日

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变更。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

与原件核对一致

发证机关：



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：河南恒新会计师事务所（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）正光北街文正主辅商务区大厦2单元204号
 德厚街与
 正光北街交
 主辅商务区大厦2单元



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书可在网站、微信查询。有效期一年。
This certificate is valid for another year after the renewal.



姓名: 朱露男

身份证号: 350102198109050000

工作单位: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

执业地址: 郑州市

2020年3月30日



与原件核对一致



姓名: 朱露男
Sex: 男
出生日期: 1981-09-05
工作单位: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
身份证号: 350102198109050000
Identity card No. 413026149810306452X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书可在网站、微信查询。有效期一年。
This certificate is valid for another year after the renewal.



姓名: 朱露男
身份证号: 350102198109050000
工作单位: 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
执业地址: 郑州市

THE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS OF CHINA



身份证
 姓名: 李博强
 性别: 男
 出生日期: 1979-04-10
 所属会计师事务所: 河南华信恒新会计师事务所有限公司
 身份证号: 410221197904100011

年度检验登记
 Annual Renewal of Registration

本证书仅供年检使用，不得作为其他用途。
 This certificate is used for renewal only and shall not be used for other purposes.



2016年3月30日

4100000004 河南华信恒新会计师事务所
 Henan Huaxin Hengxin CPA Firm
 3004 08 08

年度检验登记
 Annual Renewal of Registration

本证书仅供年检使用，不得作为其他用途。
 This certificate is used for renewal only and shall not be used for other purposes.



2020年3月30日

年度检验登记
 Annual Renewal of Registration

本证书仅供年检使用，不得作为其他用途。
 This certificate is used for renewal only and shall not be used for other purposes.




2021年5月30日



与原件校对一致

情况说明

2022年河南地区通过注册会计师任职资格检查的注册会计师，由以往年度在注册会计师证书上盖章年检通过标识的方式改为粘贴“二维码”标识方式。注册会计师年检情况可通过扫描二维码查询年检信息。本单位注册会计师执业证书已粘贴年检二维码。

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

2023年2月21日



舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 016 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2024 年 08 月 09 日

舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 016 号

我们接受委托，对舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，

实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目债券融资本金 29000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按照 4% 测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性支付。

本项目专项债券利息共计 5800.00 万元，其中建设期利息累计 1120.00 万元，计入总投资。经营期利息累计 4680.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目预计本息总额为 34800.00 万元。

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00
2	本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	15000.00					
3	本年应计债券利息	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
3.1	计入建设期债券利息	1120.00	0.00	560.00	560.00					
3.2	计入经营期债券利息	4680.00				1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
4	本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	15160.00	600.00	15600.00
4.1	债券还本	29000.00						14000.00	0.00	15000.00
4.2	债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
5	年末债券融资本金累计		14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	0.00

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- 6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2025 年至 2029 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，本项目计算期内累计现金流入 111440.69 万元，累计现金流出 102693.10 万元，现金结余 8747.59 万元。其中预计产生的经营性现金流入为 58650.93 万元，经营性现金流出为 16223.34 万元，经营性净现金流入总额为 42427.59 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于土地出让收入。预计总收入 58650.93 万元。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 42427.59 万元，预期需偿还的本息为 34800.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.22 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对经营期收益进行敏感性分析：当项目预期收益下降 3% 时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目预期收益下降 5% 时，本息覆盖倍数为 1.16 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

(本页无正文，为舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页)

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年08月09日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

(一) 项目单位

1、主管部门

舞阳县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2、项目业主

舞阳县住房保障服务中心为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	124111214181891038
机构名称	舞阳县住房保障服务中心
机构性质	事业单位
机构地址	河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号
负责人	刘保红
登记管理机关	舞阳县事业单位登记管理局

舞阳县住房保障服务中心系在中国境内依法成立且合法存续的事业单位，具备以舞阳县李楼村城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

(三) 项目地点

本项目采用原地安置，位于舞阳县泰安路以南，张家港路以北，北大街以东，前进路以西，总占地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩）。

(四) 拆迁改造范围

本项目拟对舞阳县李楼村进行改造，拆迁范围为北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南。项目总拆迁户数 312 户，总人数 1248 人，拆迁区域土地面积 780 亩，拆迁建筑面积 108980 m²，其中含住宅建筑面积 74880 m²，商业建筑面积 34100 m²。

(五) 项目规模及内容

本项目安置区规划用地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩），总建筑面积 110137.60 m²，其中：地上建筑 83297.60 m²，地下建筑 26840.00 m²。项目规划机动车停车位 690 个，新建安置房 624 套。地上建筑包括安置住宅建筑面积 74880 m²，配套服务中心 8367.6 m²，大门建筑面积 50 m²。地下建筑 26840 m²，主要用做地下人防、车库及设备附属用房等。

(六) 项目建设计划

本期项目实施周期为 36 个月（含前期工作），2022 年 1 月开始至 2024 年 12 月竣工验收。具体分为下面 3 个阶段：

前期工程准备阶段：项目可行性研究及批复。

设计阶段：项目可行性研究报告经审批后，立即进入初步设计及施工图设计阶段，初步设计、施工图设计根据建设单位的要求按时完成；勘探工作应提前进行。

施工阶段：待施工图设计完成后，土建施工和设备订货可同步进行，但必须强调要做好主管部门和有关部门的配合、协作，并要求土建施工和设备安装适时交叉作业，紧密配合，共同保证本项目的建设

进度。

项目实施计划进度表如下：

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
前期工作	√	√																																		
设计工作		√	√																																	
施工准备			√																																	
工程施工				√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
竣工验收																																		√	√	

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为舞阳县住房保障服务中心，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为舞阳县住房保障服务中心，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券

资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

（八）项目实施进展

本项目已完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得《舞阳县发展和改革委员会关于舞阳县李楼村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】117号）。

本项目已取得《建设用地规划许可证》，出具机关为舞阳县自然资源局。（地字第411121202100017号）。

本项目已取得《不动产权证》（豫2021舞阳县不动产权第000910号）。

本项目已纳入河南省2022年棚户区改造计划，《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办【2022】1号）。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

《河南省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造实施意见的通知》（豫政办〔2009〕154号）；

《河南省人民政府办公厅关于转发省财政省政府金融办河南省保障性住房建设融资计划实施方案的通知》（豫政办〔2011〕109号）；

《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）；

河南省财政厅关于转发《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》的通知（豫财预〔2017〕248号）；

《漯河市人民政府关于国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》（漯政〔2013〕89号）；

《漯河市人民政府办公室关于印发漯河市旧城区和城中村改造管理办法的通知》；

《漯河市旧城区和城中村改造管理办法》；

《舞阳县人民政府关于规范国有土地上房屋征收与补偿的意见》；

《舞阳县旧城区和城中村改造实施方案》；

《舞阳县城乡总体规划（2017-2035）》；

《河南省舞阳县国土空间总体规划（2020-2035年）》；

项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

（二）投资估算说明

1、安置区建安工程费用：根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和漯河市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

（1）安置区土地费用：本项目为原地安置，安置区根据建设单位提供地块出让记录信息，土地出让价格为 5872.48 万元；

（2）拆迁及补偿费用：根据拆迁补偿方案测算，本项目征地补偿费用 3182.40 万元，拆迁补偿费用 6785.30 万元；

（3）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504 号文件规定计入；

（4）勘察设计费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件，结合市场情况计取；

（5）工程监理费：参考豫建监协会〔2015〕19 号文件，结合市场情况计取；

（6）建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283 号文件，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费：参考发改办价格〔2011〕534 号文计取；

（8）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35 号文件，结合市场情况计取；

（9）场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.5% 计入；

（10）工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.3% 计入；

（11）消防设施及电气安全检测服务费：参照豫计收费〔2003〕102 号文规定计入；

(三) 投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为 52789.76 万元。其中建设投资 50229.76 万元，占总投资比例为 95.15%；建设期债券利息为 1120.00 万元，占总投资比例为 2.12%；铺底流动资金为 1440.00 万元，占总投资比例为 2.73%。总投资估算如下表：

总投资估算表

单位：万元

项目	总计	比例	2022年	2023年	2024年
一、建设投资总计	50229.76	95.15%	14309.90	14309.90	21609.96
工程费用	30552.56	57.88%	8560.50	8560.50	13431.56
工程建设其他费用	17323.40	32.82%	5100.50	5100.50	7122.40
预备费	2353.80	4.45%	648.90	648.90	1056.00
二、建设期债券利息	1120.00	2.12%	0.00	560.00	560.00
三、铺底流动资金	1440.00	2.73%	0.00	0.00	1440.00
总投资	52789.76	100.00%	14309.90	14869.90	23609.96

具体建设投资明细表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
—	工程费用	22390.28	5585.22	2577.06		30552.56				
1	主体工程	21039.64	3712.88			24752.52	m ²	110137.60		
1.1	地上建筑	13807.16	2436.56			16243.72	m ²	83297.60		
1.1.1	住宅	12411.36	2190.24			14601.60	m ²	74880.00	1950.00	11F, 框剪结构
1.1.2	配套服务中心	1388.58	245.05			1633.63	m ²	8367.6		框架结构
1.1.3	大门	7.23	1.28			8.50	m ²	50.00	1700.00	1F 框架结构
1.2	地下建筑	7232.48	1276.32			8508.80	m ²	26840.00		地下1层, 框架结构
1.2.1	地下车库	6756.48	1192.32			7948.80	m ²	24840.00	3200.00	含人防
1.2.2	设备用房	476.00	84.00			560.00	m ²	2000.00	2800.00	
2	设备及工器具购置			2577.06		2577.06				
2.1	电梯			900.00		900.00	部	30	300000.00	
2.2	电力设备			1101.38		1101.38	m ²	110137.60	100.00	含高低压开关柜、变压器等
2.3	其他设备			550.69		550.69	m ²	110137.60	50.00	含给排水及消防、燃气、热力设备等
2.4	非机动车充电桩			25.00		25.00	套	125.00	2000.00	
3	室外工程费	1350.63	1872.34			3222.97				
3.1	道路及硬化	571.47				571.47	m ²	16327.65	350.00	含路灯
3.2	绿化	320.70				320.70	m ²	14577.08	220.00	
3.3	大门	60.00				60.00	个	2	300000.00	
3.4	围墙	65.28				65.28	延米	816	800.00	
3.5	室外热力工程	333.19				333.19	m ²	83297.60	40.00	
3.6	综合管网		1872.34			1872.34	m ²	110137.60	170.00	含室外给排水、消防、电力、弱电、燃气等工程

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
二	工程建设其他费用				17323.40	17323.40				
1	安置区土地费用				5872.48	5872.48	亩	62.47	940000	根据出地成交数据,按94万元/亩计入
2	征地拆迁及补偿费用				9967.70	9967.70	项	1	67853000.00	
2.1	征地补偿费用				3182.40	3182.40	亩	624	51000.00	
2.2	拆迁补偿费用				6785.30	6785.30	项	1	67853000.00	
3	项目建设管理费				199.74	199.74	项目动态投资(不含拆迁补偿费用及项目建设管理费本身)		35947.84	0.56%
4	工程勘察费				122.21	122.21	工程费用	30552.56	0.40%	
5	工程设计费				411.93	411.93	工程费用	30552.56	1.35%	
6	工程监理费				284.42	284.42	工程费用	30552.56	0.93%	
7	建设项目前期工作咨询费				26.07	26.07	工程费用	30552.56	0.09%	
8	招标代理服务费				40.83	40.83	工程费用	30552.56	0.13%	
9	工程造价咨询服务费				126.07	126.07	建安工程费用	27975.49	0.58%	
10	场地准备及临时设施费				152.76	152.76	工程费用	30552.56	0.50%	
11	工程保险费				91.66	91.66	工程费用	30552.56	0.30%	
12	消防设施及电气安全检测服务费				27.53	27.53	总建筑面积	110137.60	2.50	
三	基本预备费					2353.80	第一、二部分费用合计	47875.96	5.00%	
四	建设投资总计					50229.76				

2、资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 52789.76 万元。

(1) 资本金来源

资本金 23789.76 万元，占比 45.07%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）要求。

(2) 融资计划

本项目计划使用棚户区改造专项债券 29000.00 万元，占项目资金筹措总额的 54.93%。

根据资金使用计划，拟于 2022 年申请使用 5 年期债券 14000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期债券 15000.00 万元

3、资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 14309.90 万元，2023 年投资规模为 14869.90 万元，2024 年投资规模为 23609.96 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设 期		
			2022 年	2023 年	2024 年
—	总投资	52789.76	14309.90	14869.90	23609.96
1	建设投资	50229.76	14309.90	14309.90	21609.96
2	建设期债券利息	1120.00	0.00	560.00	560.00
3	铺底流动资金	1440.00	0.00	0.00	1440.00
二	资金筹措	52789.76	14309.90	14869.90	23609.96
1	发行债券	29000.00	14000.00	0.00	15000.00
2	资本金	23789.76	309.90	14869.90	8609.96
2.1	用于项目投资	21229.76	309.90	14309.90	6609.96

2.2	用于建设期债券利息	1120.00	0.00	560.00	560.00
2.3	用于铺底流动资金	1440.00	0.00	0.00	1440.00

4、专项债券资金使用合规性

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

5、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。同时本项目还制定了一系列资金管理措施。

三、评估要素

2018年4月，财政部发布《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）提出，试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（一）项目预期收入

1、项目收入来源与分类

本项目经营期内总收入为 58650.93 万元，全部为土地出让收入，其中住宅用地出让收入为 23741.21 万元，占总收入比例为 40.48%；商业用地出让收入为 34909.72 万元，占总收入比例为 59.52%。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
	项目营业收入（不含税）（万元）	58650.93	5626.13	17351.02	11890.90	11890.90	11891.98
1.1	住宅用地出让收入（万元）	23741.21	2277.28	7023.16	4813.23	4813.23	4814.31
	出让面积（亩）	223.01	22.30	66.90	44.60	44.60	44.61
	出让单价（万元/亩）		102.12	104.98	107.92	107.92	107.92
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%		
1.1	商业用地出让收入（万元）	34909.72	3348.85	10327.86	7077.67	7077.67	7077.67
	出让面积（亩）	407.70	40.77	122.31	81.54	81.54	81.54
	出让单价（万元/亩）		82.14	84.44	86.80	86.80	86.80
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%		

2、关于收入估算的说明

(1) 土地出让计划

本项目可出让用地共计 630.71 亩，其中可出让住宅用地面积 223.01 亩，可出让商业用地面积 407.70 亩。具体如下：

用地性质	地块编号	面积 (m ²)	面积 (亩)	备注
住宅	住宅地块 1	42814	64.22	
	住宅地块 2	41109	61.66	
	住宅地块 3	28813.2	43.22	
	住宅地块 4	41648.8	62.47	已出让, 94 万/亩, 安置地块
	住宅地块 5	16785	25.18	
	住宅地块 6	19152	28.73	
	小计	190322	285.48	
商业	商业地块 1	11807.5	17.71	已出让, 75.6 万元/亩
	商业地块 2	16503	24.75	
	商业地块 3	17042	25.56	
	商业地块 4	13651	20.48	
	商业地块 5	78029	117.04	
	商业地块 6	16420	24.63	
	商业地块 7	4209	6.31	
	商业地块 8	31727	47.59	
	商业地块 9	17215	25.82	
	商业地块 10	17893	26.84	
	商业地块 11	59112	88.67	
小计	283608.5	425.41		
合计	473930.5	710.90		

本项目计划从 2025 年开始出让土地，分年出让面积及比例如下：

土地出让计划表

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	住宅用地出让面积	223.01	22.30	66.90	44.60	44.60	44.61
2	商业用地出让面积	407.70	40.77	122.31	81.54	81.54	81.54
3	出让比例	100.00%	10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%

(2) 土地出让价格依据

由于本项目地块范围内住宅地块 4 号和商业地块 1 号已经于 2020 年 12 月和 2021 年 12 月出让完毕，出让情况如下：

住宅地块 4 号出让情况

土地坐落	总面积 (m ²)	总面积 (亩)	土地用途	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	供应方式	签订日期
舞阳县张家港路中段北侧	41648.8	62.47	住宅	5872.48	94	挂牌出让	2020/12/23

商业地块 1 号出让情况

土地坐落	总面积 (m ²)	总面积 (亩)	土地用途	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	供应方式	签订日期
舞阳县上海路北段西侧	11807.5	17.71	其他商服用地	1338.97	75.60	挂牌出让	2021/12/29

同时，经查询舞阳县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2021 年下半年商服地块成交情况如下：

2021 年下半年舞阳县商服地块成交情况

序号	地址	宗地编号	成交价格(万元)	出让面积(公顷)	出让单价(万元/亩)	成交时间
1	舞阳县三里河路与深圳路交叉口东南角	411121104214113	685.62	0.51	90.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	411121104214116	184.68	0.14	90.00	2021.11
3	舞阳县中山路与宁波路交叉口西南角	4111211119183	436.94	0.24	123.93	2021.10

本项目腾出土地位于舞阳县新老城区结合部，未来随着舞阳县经济进一步发展，经济活动半径进一步扩大，此区域拥有较大升值空间。

财务测算中，按照建设期首年，即 2022 年住宅用地出让价格为 94 万元/亩计算(2020 年 12 月住宅 4 号地块出让价格)，按年上涨 2.8%，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI(2.8%)，至出让首年即 2025 年的住宅用地出让价格为 102.12 万元/亩；商业用地出让价格在 2022 年按 75.6 万元/亩计算(2021 年 12 月商业 1 号地块出让价格)，按年上涨

2.8%，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI(2.8%)，至出让首年即 2025 年的商业用地出让价格为 82.14 万元/亩。

经营期内第二年及第三年价格仍按年涨幅 2.8%考虑，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI(2.8%)，其后不再上涨。

(二) 项目预期成本

经估算，项目经营期内，土地出让成本为 16223.34 万元，折旧费总计为 9237.40 万元，摊销费总计为 3960.05 万元，财务费用为 4680.00 万元。总成本费用为 34100.79 万元。

项目预期总成本估算表如下：

项目预期总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	土地出让总成本	16223.34	1559.36	4802.62	3287.03	3287.03	3287.30
1.1	国有土地收益基金	1173.02	112.52	347.02	237.82	237.82	237.84
1.2	农业综合开发资金	252.29	25.23	75.68	50.46	50.46	50.46
1.3	上解省财政费用	1716.77	164.65	507.85	348.08	348.08	348.11
1.4	提取保障房资金	1759.53	168.78	520.53	356.73	356.73	356.76
1.5	新增建设用地有偿使用费	588.67	58.87	176.60	117.73	117.73	117.74
1.6	计提城市规划费	126.14	12.61	37.84	25.23	25.23	25.23
1.7	提取农田水利建设资金	5303.46	508.35	1568.55	1075.49	1075.49	1075.58
1.8	提取教育资金	5303.46	508.35	1568.55	1075.49	1075.49	1075.58
2	折旧费	9237.40	1847.48	1847.48	1847.48	1847.48	1847.48
3	摊销费	3960.05	792.01	792.01	792.01	792.01	792.01
4	利息支出	4680.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
5	总成本费用合计	34100.79	5358.85	8602.11	7086.52	6526.52	6526.79

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

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)、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办[2009]38号)、《河南省财政厅、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)等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业综合开发资金、提取保障房资金、新增建设用地有偿使用费、计提城市规划费、提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计16223.34万元，占土地出让收入的27.67%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的2%
2	农业综合开发资金	对土地出让面积按6元/平方米
3	上解省财政费用	国有土地出让金收入的3%
4	提取保障房资金	土地出让收入的3%
5	新增建设用地有偿使用费	对土地出让面积按14元/平方米
6	计提城市规划费	对土地出让面积按0.2万元/亩
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的10%
8	提取教育资金	土地出让净收益的11%

2、折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为36949.58万元，预计残值为0，折旧年限按20年计算，年折旧额为1847.48万元。

项目待摊销的无形资产原值为 15840.18 万元，摊销年限按 20 年计算，年摊销额为 792.01 万元。

3、财务费用

本项目债券融资本金 29000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按照 4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性支付。

本项目专项债券利息共计 5800.00 万元，其中建设期利息累计 1120.00 万元，计入总投资。经营期利息累计 4680.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00
2	本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	15000.00					
3	本年应计债券利息	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
3.1	计入建设期债券利息	1120.00	0.00	560.00	560.00					
3.2	计入经营期债券利息	4680.00				1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
4	本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	15160.00	600.00	15600.00
4.1	债券还本	29000.00						14000.00	0.00	15000.00
4.2	债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
5	年末债券融资本金累计		14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	0.00

（三）项目预期相关税金

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 24550.14 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	营业收入	58650.93	5626.13	17351.02	11890.90	11890.90	11891.98
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	34100.79	5358.85	8602.11	7086.52	6526.52	6526.79
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	24550.14	267.28	8748.91	4804.38	5364.38	5365.19
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	24550.14	267.28	8748.91	4804.38	5364.38	5365.19

（五）项目预期收益

本项目经营性净现金流量总计为 42427.59 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.22，本金覆盖倍数为 1.46。

项目预期收益表

单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2022年		0.00	0.00	
2023年		560.00	560.00	
2024年		560.00	560.00	
2025年		1160.00	1160.00	4066.77
2026年		1160.00	1160.00	12548.40
2027年	14000.00	1160.00	15160.00	8603.87
2028年	0.00	600.00	600.00	8603.87
2029年	15000.00	600.00	15600.00	8604.68
合计	29000.00	5800.00	34800.00	42427.59
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）		34800.00	
2.2	经营性净现金流量（万元）		42427.59	
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数		1.22	

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2022年计划申请使用5年期专项债券14000.00万元，将于2027年还本；2024年计划申请使用5年期专项债券15000.00万元，将于2029年还本。

利率按4%计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

债券利率以最终发行利率为准，具体偿债计划表如下：

偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	年初债券融资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00
2	本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	15000.00					
3	本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	15160.00	600.00	15600.00
3.1	债券还本	29000.00				0.00	0.00	14000.00	0.00	15000.00
3.1	债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
4	年末债券融资本金累计		14000.00	14000.00	29000.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	0.00

2、敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

单位：万元

序号	项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测值	比预测上升 3%	比预测上升 5%
1	经营性净现金流量	40306.21	41154.76	42427.59	43700.42	44548.97
2	债券本息支付	34800.00	34800.00	34800.00	34800.00	34800.00
3	收益本息覆盖倍数	1.16	1.18	1.22	1.26	1.28

当项目收益下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 111440.69 万元，累计现金流出 102693.10 万元，现金结余 8747.59 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	经营活动净现金流量	42427.59				4066.77	12548.40	8603.87	8603.87	8604.68
1.1	现金流入	58650.93				5626.13	17351.02	11890.90	11890.90	11891.98
1.1.1	营业收入	58650.93				5626.13	17351.02	11890.90	11890.90	11891.98
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	16223.34				1559.36	4802.62	3287.03	3287.03	3287.30
1.2.1	经营成本	16223.34				1559.36	4802.62	3287.03	3287.03	3287.30
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-51669.76	-14309.90	-14309.90	-23049.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	51669.76	14309.90	14309.90	23049.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	50229.76	14309.90	14309.90	21609.96					
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	1440.00	0.00	0.00	1440.00					
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	17989.76	14309.90	14309.90	23049.96	-1160.00	-1160.00	-15160.00	-600.00	-15600.00
3.1	现金流入	52789.76	14309.90	14869.90	23609.96					
3.1.1	项目资本金投入	23789.76	309.90	14869.90	8609.96					
3.1.2	建设投资借款	0.00								

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	29000.00	14000.00	0.00	15000.00					
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	其他流入	0.00								
3.2	现金流出	34800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	15160.00	600.00	15600.00
3.2.1	债券利息支付	5800.00	0.00	560.00	560.00	1160.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00								
3.2.3	偿还债务本金	29000.00						14000.00	0.00	15000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00								
3.2.5	其他流出	0.00								
4	净现金流量	8747.59	0.00	0.00	0.00	2906.77	11388.40	-6556.13	8003.87	-6995.32
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	2906.77	14295.17	7739.04	15742.91	8747.59

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

（三）本评估报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

（四）本评估报告出具的意见，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为前提条件，且未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评估范围。

（五）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评估机构及执业注册会计师无关。



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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

名称 河南弘立会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 赵玉兰

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月23日

住所 郑州市金水区经三路32号A座803

经营范围 审计、验资、会计咨询、会计服务。司法会计鉴定。
(凭执业证书核定的范围方可经营)。



登记机关

2023 年 07 月 05 日

证书序号: 0009906

说明

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



二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 赵玉兰

经营场所: 郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41000074

批准执业文号: 豫财会[2004]39号

批准执业日期: 2004年06月15日





年度检验登记
Annual Renewal Registration

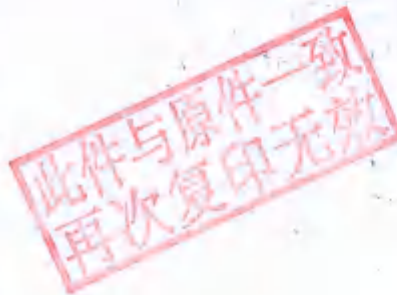
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



校验 41000090058



姓名 Full name 校莹
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975-11-06
工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限
身份证号码 Identity card No. 410203197511061525



证书编号: 41000090058

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: 2004年05月19日
Date of Issuance

年 月 日

发证日期: 2003年 10月 09日

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

证书编号: 41000110039



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

此件与原件一致
再次复印无效



姓名: 王秀英
性别: 女
出生日期: 1946-07-15
工作单位: 河南弘立会计师事务所有限公司
身份证号码: 413001194607150560



**卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村
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 0306 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年三月二日

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0306 号

我们接受卢氏县住房和城乡建设局委托，对卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目（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火车站站前广场和衙前村营子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

本项目改造范围位于卢氏县卜相河东，花园河西、洛河南，涉及横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村三个村 511 户居民，改造面积 226.00 亩，拆迁房屋建筑面积 151,800.00 平方米（其中住宅面积 131,140.00 平方米，其他建筑面积 20,660 平方米）。

（二）建设周期

本项目建设期 24 个月。

（三）总投资及资金筹措

本项目总投资为 71,063.27 万元，计划申请债券资金总额 37,000.00 万元；剩余资金 34,063.27 万元由财政统筹安排。

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 37,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每期付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00	27,000.00		37,000.00	4.50%	1,665.00	1,665.00
第 3 年	37,000.00			37,000.00	4.50%	1,665.00	1,665.00
第 4 年	37,000.00			37,000.00	4.50%	1,665.00	1,665.00
第 5 年	37,000.00		37,000.00		4.50%	2,880.00	39,880.00
合计		37,000.00	37,000.00			8,325.00	45,325.00

（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本项目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。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易，安置性住房销售在债券存续期的 4 至 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及本项目出售 170 套安置房的销售收入。

1、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面积为 223.60 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。查询近期河南省三门峡市卢氏县土地成交记录，结果如下：

序号	位置	土地性质	面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	东大街与文明路交叉口西北角	商服用地	37.38	11,550.42	309.00
2	新建路与靖华路交叉口东北角	商服用地	6.03	1,351.25	224.09
3	伏牛路南、文明路	商服用地	12.05	2,000.00	165.98

序号	位置	土地性质	面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
	西、靖华路				
4	靖华路北侧、文明路东侧、东沙河西侧	商服用地	4.05	458.67	113.25
平均值					203.08

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，谨慎估算本项目可出让的 220.70 亩商服用地的土地成交价格参考以上近似地段的平均值 203.08 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（9.0%）与卢氏县 GDP 最近三年平均增速（8.5%）孰低确定，即增速为 8.5%。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 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)					223.60	223.60
单价(万元/亩)	220.34	239.07	259.39	281.44	305.36	
出让收入					68,278.50	68,278.50

2、安置性住房销售收入

本项目可用于出售的安置房共 170 套，其中每套 90.55 平方米的住宅 85 套，每套 120.80 平方米的住宅 85 套。

通过网络查询，近期卢氏县同类型住宅楼盘预售价格如下：

位置	用途	面积/平方米	售价/万元	单价(元/平方米)
卢氏建业城二期	住宅	116.7	68.34	5,856.00
卢氏碧桂园翡翠学府项目	住宅	122.25	66.14	5,410.00

位置	用途	面积/平方米	售价/万元	单价(元/平方米)
平均单价				5,633.00

本项目建成后用于出售的安置性住房面积为 17,964.76 平方米。基于谨慎行考虑，本项目安置性住房出售价格参考以上平均价格 5,633.00 元/平方米的 80.00%，即 4,506.40 元/平方米，预测期保持不变。

安置性住房在建成后两年内出售，即债券存续期的第 4 至 5 年出售，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					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
面积(平方米)				8,454.00	9,510.75	17,964.75
单价(元/平方米)				4,506.40	4,506.40	
出让收入(万元)				3,809.71	4,285.92	8,095.63

(三) 现金流出

(1) 本项目出让土地的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列（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					2,048.36	2,048.36
农业土地开发资金					67.08	67.08
国有土地收益基金					1,365.57	1,365.57
保障性安居工程资金					2,048.36	2,048.36
土地开发费用					149.07	149.07
教育资金					6,260.01	6,260.01

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
农田水利建设资金					6,260.01	6,260.01
合计					18,198.46	18,198.46

(2) 安置房销售的现金流出包括：

本项目主要成本支出有运营费用、税金及附加。

1、运营费用：运营费用包括管理费用和销售费用通过查询地产上市公司财务报表，2017 年度、2018 年度万科地产销售费用和管理费用合计占收入比重分别为 5.98%、6.12%，金地集团销售费用和管理费用合计占收入比重分别为 9.85%、8.79%，出于谨慎，本项目运营费用占收入比重定为 10%。

2、税金及附加：2017 年 10 月 30 日，国务院常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》商铺出售营业税改增值税，属于销售不动产以营业收入（不含税）为基数计取 9%的增值税，以增值税为基数另计 5%的城市建设维护费，3%的教育费附加，2%的地方教育附加费。土地增值税：根据《河南省地方税务局关于调整土地增值税预征率、核定征收率的公告》，采用核定征收率 12%。房地产交易手续费 3 元/平方米。印花税：房屋价格的 0.05%。

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	运营费用	税金及附加	合计
第 4 年	380.97	837.68	1,218.65
第 5 年	428.59	942.38	1,370.97
合计	809.56	1,780.06	2,589.62

(四) 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 55,586.05 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				3,809.71	72,564.42	76,374.13
项目成本				1,218.65	19,569.43	20,788.08
项目收益				2,591.06	52,994.99	55,586.05

（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	
存续期内	37,000.00	8,325.00	45,325.00	55,586.05
本息覆盖倍数	1.23			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 55,586.05 万元，应付债券本息及应付其他融资本息合计共 45,325.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23，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，为卢氏县火车站站前广场和衙前村营子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)

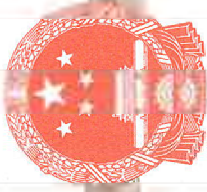


中国·郑州

中国注册会计师: 
470001140098

中国注册会计师: 
470100011245

二〇二〇年三月二日



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）

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。



登记机关

2019年12月19日



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

国家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：李彦

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: 410001796008
No. of Certificate

执业注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of IASB

发证日期: 2008年4月12日
Date of issuance

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.

2018年3月30日

注册会计师协会
CPA
年检专用章

证书编号: 410001796008
No. of Certificate

执业注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of IASB

发证日期: 2008年4月12日
Date of issuance

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 to transfer out (Individual)

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

2014年3月12日

同意调入
Agree to transfer in (Individual)

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

2011年3月12日

河南省注册会计师协会
CPA

河南省注册会计师协会
CPA

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
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: 河南立信联合会计师事务所
Working unit

身份证号码: 410521197301274553
Identity card No.

王伟东

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

370100011245 河南省注册会计师协会
No. of Certificate Authorized Institute of CPAs 2017 11 02

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance

6

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.

2018年3月30日

370100011245 河南省注册会计师协会
No. of Certificate Authorized Institute of CPAs 2017 11 02

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance

4

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
2019 年 8 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
2019 年 8 月 15 日

12

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



姓名 柳娟
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 411328198803151360
Identity card No.

**玉皇庙沟至新华街城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 091118 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十八日

玉皇庙沟至新华街城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 091118 号

我们接受澠池县住房和城乡建设局的委托，对玉皇庙沟至新华街城中村改造项目（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玉皇庙沟至新华街城中村改造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。

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

根据《澠池县发展和改革委员会关于玉皇庙沟至新华街城中村改造项目可行性研究报告的批复》澠发改投资〔2018〕16 号和可行性研究报告。

1、征迁情况

本项目为玉皇庙沟至新华街城中村改造项目，改造前性质为城中村。征收范围为玉皇庙沟西、新华街东、仰韶大街北，会盟路南。征收范围占地面积 920,000.00 平方米(约 1,380.00 亩),全部为集体土地。

根据现状调查及承接主体提供资料显示，本项目实际涉及拆迁村民共计 3,000.00 户（其中 70 年代之前房屋户数为 1,155.00 户，80 年代之前房屋户数为 1,845.00 户）10,500.00 人，改造拆迁房屋建筑面积约 570,000.00 平方米，其中合法住宅建筑面积为 540,000.00 平方米，公共服务用房建筑面积为 30,000.00 m²（居委会、文化活动中心、构筑物、简易房、地下室、简易棚等公共服务设施）。该项目已列入河南省 2018 年（第二批）棚户区改造计划。

2、安置情况-建筑规模：

（1）安置方式

本项目采取异地建设安置房的方式进行安置。

（2）安置地点

本项目安置地点位于连霍高速以南、正学路以北、韶山大道以西、玉皇庙沟以东。

(3) 安置规模

本项目安置区总用地面积为 387.00 亩，其中用于本项目安置部分用地面积为 183,958.14 平方米(约 275.94 亩)，总建筑面积 723,529.41 平方米，其中地上建筑面积为 615,000.00 平方米（含住宅建筑面积为 600,000.00 平方米，配套公共服务及社区发展用房建筑面积为 15,000.00 平方米），地下建筑面积为 108,529.41 平方米。安置房总套数 6,000.00 套。绿化面积为 64,385.35 平方米，道路及广场面积为 96,390.97 平方米。

3、安置情况-建筑内容：

用于本项目安置部分的建设内容为安置区住宅楼及相应基础配套设施建设。

住宅楼：拟建 33 层住宅楼，框剪结构。地下车库（含人防），框架结构。

配套公共服务用房（含社区服务中心、物业管理用房、幼儿园、便民店、治安联防站、热力站、变配电室、垃圾站等）：地上 3 层，框架结构。

基础配套设施：室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、暖通等。

(二) 项目建设周期

本项目批复建设工期 36 个月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

用于本项目安置部分总投资 258,382.53 万元，其中新建安置房投资 210,603.53 万元，拆迁投资 32,589.00 万元，其他 15,190.00 万元。

新建安置房投资 210,603.53 万元，包括工程费 165,387.37 万元，工程建设其他费用 7,263.52 万元，土地费 27,593.58 万元，基本预备费 10,359.05 万元。

2、资金筹措方式

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 188,382.53 万元，申请债券资金 70,000.00 万元。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券总额70,000.00万元。2021年已发行债券19,000.00万元，2023年已发行债券32,000.00万元，2024年2月已发行债券12,000.00万元，本次申请5,800.00万元；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，最后一年支付本金及当年利息。

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	应付本息
第 1 年		19,000.00		19,000.00	855.00
第 2 年	19,000.00			19,000.00	855.00
第 3 年	19,000.00	32,000.00		51,000.00	2,295.00
第 4 年	51,000.00	19,000.00		70,000.00	3,150.00
第 5 年	70,000.00		19,000.00	51,000.00	22,150.00
第 6 年	51,000.00			51,000.00	2,295.00
第 7 年	51,000.00		32,000.00	19,000.00	34,295.00
第 8 年	19,000.00		19,000.00		19,855.00
合计		70,000.00	70,000.00		85,750.00

三、评估依据及假设

(一) 基本假设条件及依据

- ①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- ②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- ③对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无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

(二) 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、土地使用权出让收入

(1) 土地出让进度

本项目计划建设工期 36 个月，可供出让的土地面积 1,380.00 亩，其中商住用地 1,380.00 亩。假设腾出土地在债券存续期第五年出让完毕。

(2) 土地出让价格

A. 土地出让单价

经查询中国土地市场网，澠池县类似土地出让信息如下表所示：

序号	日期	土地使用权人	土地用途	成交价(万元)	面积(亩)	均价(万元/亩)
1	2019/4/29	澠池宏大房地产开发有限公司	城镇住宅用地	2,426.00	22.31	108.74
2	2019/11/22	澠池鑫裕置业有限公司	城镇住宅用地	3,832.00	32.90	116.48
3	2018/1/9	澠池鑫裕置业有限公司	其他普通商品住房用地	3,118.00	27.00	115.50
4	2018/8/3	澠池城市建设投资有限公司	其他普通商品住房用地	2,125.00	17.04	124.69
5	2019/4/1	河南卓达房地产开发有限公司	城镇住宅用地	7,205.00	68.28	105.52

根据以上澠池县类似土地出让成交价格，住宅用地的平均成交单价为 114.19 万元/亩。结合本项目所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设玉皇庙沟至新华街城中村改造项目商住用地的土地价格为 114.19 万元/亩。

B. 土地价格增速

根据澠池县人民政府公开政府工作报告的数据，2017 年和 2018 年澠池县 GDP 的增长率分别为 9.00%，8.50%，2019 年 GDP 增长率预计为 8.50%。依据谨慎性原则，土地价格增长率以澠池县 2017 年、2018 年 GDP 实际增长率及 2019 年预计增长率的平均值（8.67%）的 80% 确定，即 6.93%。

（三）成本估算依据

本项目成本支出主要为土地出让相关基金费用。土地出让的相关基金费用为上解省财政费用、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、土地出让的相关基金费用如下：

（1）上解省财政费用

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

（2）农业土地开发资金

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号）的规定，从 2004 年 1 月 1 日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。按照土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提，即按 7.50 元/平方米计取。

（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）新增建设用地使用费

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），以及《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贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》（豫财办综〔2006〕85号）及《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）文件规定，按照14元/平方米提取。

（6）农田水利建设资金

根据《财政部 水利部 关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照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、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

（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）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、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

（四）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155,224.04万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第三年	第四年	第五年
一、	土地出让净收益					
1	土地出让收入	万元	206,034.00			206,034.00
1.1.1	居住用地出让单价	万元/亩	149.30			149.30
1.1.2	用于偿还专项债券资金的可出让面积	亩	1,380.00			1,380.00
2	土地出让基金及费用	万元	18,902.34			18,902.34
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	6,181.02			6,181.02
2.2	农业土地开发资金	12.3元/平方米	1,131.61			1,131.61
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	4,120.68			4,120.68
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	6,181.02			6,181.02
2.5	新增建设用地使用费	14元/平方米	1,288.01			1,288.01
3	土地征收补偿费用	万元	27,593.58			27,593.58

序号	项目	单位/取 费标准	合计	第三年	第四年	第五年
4	土地出让 收益	万元	159,538.08			159,538.08
5	土地收益 提取各类 资金	万元	31,907.62			31,907.62
5.1	农田水利 建设资金	土地出让 收益的 10%	15,953.81			15,953.81
5.2	教育资金	土地出让 收益的 10%	15,953.81			15,953.81
6	土地出让 净收益	万元	155,224.04			155,224.04

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 155,224.04 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.81 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		855.00	855.00	
第 2 年		855.00	855.00	
第 3 年		2,295.00	2,295.00	
第 4 年		3,150.00	3,150.00	
第 5 年	19,000.00	3,150.00	22,150.00	
第 6 年		2,295.00	2,295.00	
第 7 年	32,000.00	2,295.00	34,295.00	
第 8 年	19,000.00	855.00	19,855.00	155,224.04
合计	70,000.00	15,750.00	85,750.00	155,224.04
本息覆盖倍数				1.81

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内玉皇庙沟至新华街城中村改造项目累计净收益 155,224.04 万元，应付债券本金及利息合计 85,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.81 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，为玉皇庙沟至新华街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)

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二〇年五月二十八日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区(郑东)商 务外环路14号3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: 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

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 41032919851123406x
 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



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

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.



20150330日

证书编号: 110001629949
 No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年 12 月 03 日
 Date of Issuance 2013 /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

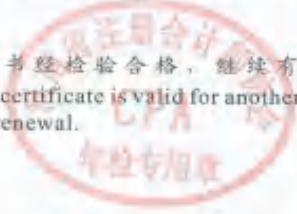
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月20日

2016 9 20

注意事项

1. 注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
2. 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
3. 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。
4. 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



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年3月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年3月5日

10

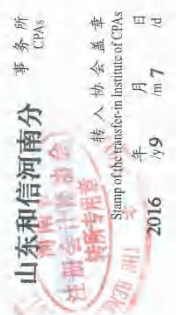
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月7日

12



姓名: 李楠
 Full name: 李楠
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1992-04-20
 Date of birth: 1992-04-20
 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: 410511199204200623
 Identity card No.: 410511199204200623



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: 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

商丘市梁园区 2018 年大棚户
区
张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫华所评字【2023】第 0201 号

河南豫华会计师事务所有限公司
报告日期：二〇二三年二月二十二日

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	5
(三) 投资估算与资金筹措	5
(四) 债券资金使用合规性	9
(五) 项目主体及运作模式	9
四、融资本息情况	10
五、经营现金流分析	13
(一) 基本假设条件及依据	13
(二) 项目运营收益分析	13
(三) 现金流量分析	22
(四) 本息覆盖倍数	24
六、总体评价结果	25
七、使用限制	25

商丘市梁园区 2018 年大棚户区
张柿园、董井、乔新庄城中村改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

我们接受委托，对商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。商丘市融城建设管理有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据商丘市融城建设管理有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、乔新庄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”	指由河南豫华会计师事务所有限公司于 2023 年 2 月 22 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指河南豫华会计师事务所有限公司进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从商丘市融城建设管理有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目为异地安置，按照河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），项目安置地点位于商丘市梁园区高铁新城范围内，田园路以北，包河以南，平原路以东，新建路以西区域。由于前期谋划阶段安置区周边道路尚未完善，后经城市统一规划，将四至道路名称变更及细化为生态大道以北，滨河南路以南（包河南侧紧邻小区道路），平原路以东，万堤河以西。

2.项目参与主体

本项目主管部门为商丘市梁园区市政建设局。

本项目专项债券申请单位为商丘市融城建设管理有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	商丘市融城建设管理有限公司
注册资本	5,000.00 万元
注册地址	河南省商丘市梁园区东风街道市委党校 4 号楼
法定代表人	马红光
登记机关	商丘市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） 一般项目：土地整治服务；市政设施管理；物业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；建筑装饰材料销售；国内货物运输代理；普

	通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；养老服务；集贸市场管理服务；停车场服务；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	---

项目公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

A-01-01 地块规划用地面积 134,893.308 m²（合 202.34 亩），建设用地面积 95,035.373 m²（合 142.55 亩）。

建设总建筑面积 409,934.09 m²，其中地上 282,535.02 m²，地下建筑面积 127,399.07 m²。地上主要建设住宅建筑面积 261,662.52 m²，社区集中商业服务网点/商业 14,951.53 m²，物业管理及其他 5,920.97 m²，住宅建设套数 2,470 套。

建设道路硬化面积 28,503.50 m²，绿地面积 47,995.04 m²，配套建设给排水、供电、天然气、弱电、消防、暖通等基础设施；设置停车位 3,260 个，其中地上停车位 123 个，地下停车位 3,137 个；非机动车停车位 3,766 个。

2.A-02-01 地块

A-02-01 地块规划用地面积 64,701.33 m²（合 97.05 亩），建设用地面积 53,756.452 m²（合 80.63 亩）。

建设总建筑面积 226,831.29 m²，其中地上建筑面积 160,100.43 m²，地下建筑面积 66,730.86 m²。

地上主要建设住宅 145,744.48 m²，社区集中商业服务网点/商业 10,060.58 m²，物业管理及其他 4,295.37 m²，建设总套数 1,330 套。

建设道路硬化面积 16,702.43 m²，绿地面积 25,233.52 m²，配套建设给排水、供电、天然气、弱电、消防、暖通等基础设施；设置停车

位 1,802 个，其中地上停车位 110 个，地下停车位 1,692 个；非机动车停车位 2,194 个。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，开工日期为 2018 年 5 月，因疫情原因导致工期延长，预计完工时间为 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 239,142.59 万元，其中：工程费用 161,064.38 万元；工程建设其他费用 54,547.36 万元；基本预备费 6,468.35 万元，建设期利息 17,062.50 万元。

表 3-2 投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m ² ）
一	工程费用	119,788.72	39,234.07	2,041.60		161,064.38		636,765.38	
1	地上建筑	70,567.68	12,453.12			83,020.80	m ²	442,635.45	
1.1	住宅	64,965.12	11,464.43			76,429.55	m ²	407,407.00	1,876.00
1.2	社区集中商业服务 网点/商业	4,039.46	712.85			4,752.30	m ²	25,012.11	1,900.00
1.3	物业管理及其他	1,563.10	275.84			1,838.94	m ²	10,216.34	1,800.00
2	地下建筑	47,105.90	8,312.81			55,418.71	m ²	194,129.93	2,854.72
2.1	地下人防	7,223.81	1,274.79			8,498.60	m ²	26,558.13	3,200.00
2.2	普通地下室	39,882.09	7,038.02			46,920.10	m ²	167,571.80	2,800.00
3	设备购置			2,041.60		2,041.60			
3.1	电梯（22层）			96.80		96.80	部	4	242,000.00
3.2	电梯（26层）			1,944.80		1,944.80	部	68	286,000.00
4	室外工程	2,115.14	18,468.14			20,583.28			
4.1	道路及硬化	1,175.35				1,175.35	m ²	45,205.94	260.00
4.2	绿化及景观	732.29				732.29	m ²	73,228.56	100.00
4.3	围墙	96.00				96.00	m	1,600.00	600.00

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计 (万元)	单位	数量	单价 (元/m ²)
4.4	大门	111.50				111.50	项	5	223,000.00
4.5	基础设施		18,468.14			18,468.14			
4.5.1	给水工程		1,910.30			1,910.30	m ²	636,765.38	30.00
4.5.2	排水工程		2,228.73			2,228.73	m ²	636,781.38	35.00
4.5.3	电力工程		7,642.19			7,642.19	m ²	636,849.38	120.00
4.5.4	消防工程		1,910.55			1,910.55	m ²	636,849.38	30.00
4.5.5	弱电工程		636.85			636.85	m ²	636,849.38	10.00
4.5.6	天然气		1,910.55			1,910.55	m ²	636,849.38	30.00
4.5.7	热力工程		2,228.97			2,228.97	m ²	636,849.38	35.00
二	工程建设其他费用				54,547.36	54,547.36			
1	土地费用				21,202.10	21,202.10	亩	223.18	950,000.00
2	拆迁补偿费				25,571.84	25,571.84	项	1	25,571.84
3	建设单位管理费				499.60	499.60	项目总投资 (不含建设单位管理费本身)	161,064.38	0.30%
4	工程监理费				966.39	966.39	工程费用	161,064.38	0.60%
5	建设项目前期工作咨询费				161.06	161.06	工程费用	161,064.38	0.10%
6	工程勘察费				644.26	644.26	工程费用	161,064.38	0.40%

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元/m ²)
7	工程设计费				1,288.52	1,288.52	工程费用	161,064.38	0.80%
8	环境影响评价费用				4.00	4.00	工程费用	161,064.38	0.00%
9	招标代理服务费				161.06	161.06	工程费用	161,064.38	0.10%
10	造价工程咨询费				111.32	111.32	建安工程费	159,022.78	0.07%
11	劳动安全卫生评审费				128.85	128.85	工程费用	161,064.38	0.08%
12	水土保持方案编制费				10.00	10.00	项	1	100000
13	工程保险费				483.19	483.19	工程费用	161,064.38	0.30%
14	城市基础设施配套费				3,315.17	3,315.17	地上建筑面积	442,635.45	
14.1	安置房				1,833.33	1,833.33	地上建筑面积	407,407.00	45.00
14.2	非安置房				317.06	317.06	地上建筑面积	35,228.45	90.00
14.3	地下建筑				1,164.78	1,164.78	地下建筑面积	194,129.93	60.00
三	基本预备费					6,468.35	第一+第二部分工程费用	215,611.74	3.00%
四	建设期利息					17,062.50			
五	建设投资					239,142.59			

备注：以上投资估算表格中如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

表 3-4 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	财政资金	市场化融资	专项债券	合计	占比
2018 年	10,797.59		34,245.00	45,042.59	18.83%
2019 年	10,000.00		11,000.00	21,000.00	8.78%
2020 年	10,000.00	105,000.00	3,000.00	118,000.00	49.34%
2021 年	9,000.00		3,000.00	12,000.00	5.02%
2022 年	4,000.00		5,500.00	9,500.00	3.97%
2023 年	2,345.00			2,345.00	0.98%
2024 年	2,000.00		29,255.00	31,255.00	13.07%
合计	48,142.59	105,000.00	86,000.00	239,142.59	100.00%
占比	20.13%	43.91%	35.96%	100.00%	

除以上列示资金来源外，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。

（四）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，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为商丘市融城建设管理有限公司，主管部门为商丘市梁园区市政建设局。

关于项目债券资金使用，由商丘市融城建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为商丘市融城建设管理有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；对于偿还市场化融资的专项收入，由商丘市融城建设管理有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由商丘市融城建设管理有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由商丘市融城建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、融资本息情况

1.专项债券应付本息

本项目计划申请使用政府专项债券资金 86,000.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 34,245.00 万元，2019 年发行债券资金 11,000.00 万元，

2020年发行债券资金3,000.00万元，2021年发行债券资金3,000.00万元，2022年发行债券资金5,500.00万元，2024年计划申请29,255.00万元，2024年已发行债券资金4,000.00万元，本次申请使用3,400.00万元。假设债券票面利率4.00%，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。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2024年	合计
1.计划使用	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00	29,255.00	86,000.00
其中：已发行	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00	4,000.00	60,745.00
本次申请						3,400.00	3,400.00
未使用						21,855.00	21,855.00
2.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
3.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
4.期限	已发行债券均为5年期						
5.测算利率	已发行债券部分采用实际发行利率测算，本次申请债券利率假设4.00%测算						
6.备注	本项目在2018年8月“2018年河南省商丘市棚改专项债券（一期）—2018年河南省政府专项债券（五期）”中已发行34,245.00万元，利率3.95%；2019年1月“2019年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）—2019年河南省政府专项债券（一期）”中已发行10,600.00万元，利率3.33%；2019年6月“2019年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）5年期专项债券”中已发行400.00万元，利率3.34%；2020年使用政府专项债券资金3,000.00万元，为2018年河南省商丘市土地储备专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（十六期）【土地储备专项债券】中“豫东制药厂土储项目”债券资金3,000.00万元资金用途调整，剩余期限3年，利率3.95%；2021年4月“河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行3,000.00万元，利率3.26%；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1,000.00万元，利率2.72%；2022年5月“2022年河南省专项债券三十八期（棚改专项债）”已发行4,500.00万元，利率2.68%。						

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2018年		34,245.00		34,245.00	-	-

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2019年	34,245.00	11,000.00		45,245.00	1,535.85	1,535.85
2020年	45,245.00	3,000.00		48,245.00	1,779.02	1,779.02
2021年	48,245.00	3,000.00		51,245.00	1,887.92	1,887.92
2022年	51,245.00	5,500.00		56,745.00	2,010.72	2,010.72
2023年	56,745.00		37,245.00	19,500.00	2,024.62	39,269.62
2024年	19,500.00	29,255.00	11,000.00	37,755.00	1,013.87	12,013.87
2025年	37,755.00			37,755.00	1,415.80	1,415.80
2026年	37,755.00		3,000.00	34,755.00	1,366.90	4,366.90
2027年	34,755.00		5,500.00	29,255.00	1,244.10	6,744.10
2028年	29,255.00			29,255.00	1,170.20	1,170.20
2029年	29,255.00		29,255.00	-	585.10	29,840.10
合计		86,000.00	86,000.00		16,034.09	102,034.09

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年度资产负债表日的利息，不够一年的以半年进行计算，不够半年的计入下一年度。

2. 市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 105,000.00 万元。商丘市铁路投资有限公司负责具体实施梁园区范围内的棚改项目，其在 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）发行期限为 5 年期债券，发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.50%，其中以发行总额的 70.00% 用于本项目；2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）发行期限为 5 年期债券，发行规模为 5 亿元，票面利率为 6.50%，其中以发行总额的 70.00% 用于本项目。根据募集说明书，5 年期债券均采用单利按年计息，不计复利，每年年末付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 4-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2020年	-	105,000.00		105,000.00	6.50%	3,412.50	3,412.50
2021年	105,000.00	-		105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2022年	105,000.00			105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2023年	105,000.00		-	105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2024年	105,000.00			105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2025年	105,000.00		105,000.00	-	6.50%	3,412.50	108,412.50
合计		105,000.00	105,000.00			34,125.00	139,125.00

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%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

8.本项目债券存续期5年，计划建设周期36个月，因疫情原因导致工期延长，预计完工时间为2024年12月。

（二）项目运营收益分析

本项目收益包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的剩余住宅、商业用房以及车位的销售收入。

本项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息，偿还市场化融资的本息的还款来源为纳入专项收入的剩余住宅、商业用房以及车位的销售收入。经测算，本项目预计可实现收入 533,200.00 万元，其中，国有土地使用权出让收入为 330,000.00 万元，剩余安置房、商业用房以及车位的收入 203,200.00 万元。

(1) 专项债券对应项目收益

本项目可出让国有土地使用权面积 1,100.00 亩，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入 330,000.00 万元，扣除各项提留费用共计 94,424.04 万元，项目偿债收益 235,575.96 万元。

1) 收入分析

① 出让面积

本项目属于棚户区改造项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）以及该项目的拆迁补偿方案，该项目征收土地 3,020.00 亩，经综合治理后，可以腾出土地 1100.00 亩出让，用地性质为商住（住宅、商服）用地。

② 出让价格及出让计划

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

表 5-3 土地出让价格查询统计表

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签订时间	面积(亩)	出让金(万元)	成交单价(万元/亩)
1	挂牌出让	商丘市钟辉房地产开发有限公司	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/18	87.13	34,852.00	400.01
2	挂牌出让	商丘市金桂苑置业有限公司	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/17	77.05	30,820.00	400.02
3	挂牌出让	同信地产有限公司	商丘市梁园区八一路北侧、	商住用地	2018/3/30	56.16	27,561.65	490.74

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签订时间	面积(亩)	出让金(万元)	成交单价(万元/亩)
			君台路东侧					
4	挂牌出让	商丘市大宇房地产开发有限公司	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	2018/2/11	13.78	5,512.00	399.92
5	挂牌出让	商丘锦尚置业有限公司	民主路北侧, 归德路西侧	商住用地	2019/7/9	8.58	4,244.06	494.53
6	挂牌出让	商丘博文置业有限公司	归德路东侧, 八一路南侧	商住用地	2019/11/6	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计						313.22	134,437.71	429.21

本次测算以上表中所述近期土地出让最低价格为基础, 谨慎按照300.00万元/亩进行测算。

假设本项目可出让土地在项目建成后3年内出让, 具体出让情况如下。

表 5-4 土地出让计划表

项目	出让面积(亩)			合计
	2025年	2026年	2027年	
住宅用地	366.67	366.67	366.67	1,100.00

2) 各项提留费用分析

本项目成本主要为各项基金及提留费用, 具体如下:

表 5-5 土地出让税费表

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

	梁园区标准为 35 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%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），商丘市梁园区 24.00 元/m ² 。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

3) 出让收益

本项目专项债券对应基金收益 235,575.96 万元，具体测算数据如下：

表 5-6 项目土地出让收益表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期		
			2025 年	2026 年	2027 年
一、出让收入		330,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
面积(亩)	住宅	1,100.00	366.67	366.67	366.67

项目	单位/取费标准	合计	计算期		
			2025年	2026年	2027年
单价	住宅		300.00	300.00	300.00
二、成本合计		94,424.04	31,474.68	31,474.68	31,474.68
1.土地出让基金及费用	万元	35,530.02	11,843.34	11,843.34	11,843.34
上解省财政费用	土地出让收入的3%	9,900.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
农业土地开发资金	35元/m ² *30%	770.01	256.67	256.67	256.67
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	6,600.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	9,900.00	3,300.00	3,300.00	3,300.00
土地开发费用	土地出让收入的2%	6,600.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00
新增建设用地土地有偿使用费	24元/m ²	1,760.01	586.67	586.67	586.67
2.土地收益提取各类资金	万元	58,894.02	19,631.34	19,631.34	19,631.34
教育资金	土地出让收益的10%	29,447.01	9,815.67	9,815.67	9,815.67
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	29,447.01	9,815.67	9,815.67	9,815.67
三、土地出让净收益	万元	235,575.96	78,525.32	78,525.32	78,525.32

(2) 市场化融资对应项目收益

本项目纳入专项收入的剩余安置房、配套商业用房以及车位的收入 203,200.00 万元，扣除各项成本和税费 21,804.98 万元，项目偿债收益 181,395.02 万元。

1) 收入分析

① 安置房销售收入

项目可出售安置房约计 240,000.00 m²，市场出售价格参考如下：

四季港湾6室4厅4卫 安选
 6室4厅4卫 293.8㎡ 南 共3层
 四季港湾 梁园-万里汽车站-文化路
 王先生 房东 **268万**
9123元/㎡

日月湖附近，建业楼盘，15米一楼下沉前后... 安选
 4室2厅2卫 261㎡ 南北 低层(共8层) 2019年建造
 建业公园里(梁园) 梁园-凯旋商城-宋城路
 高二班一 **230万**
8813元/㎡
 马钰洋 4.7分 河南家馨不动产

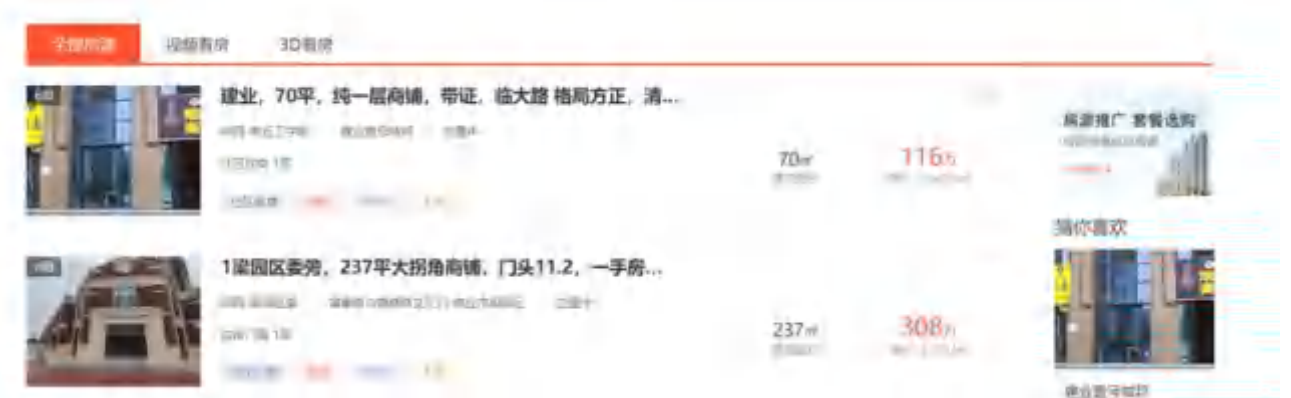
四季港湾 联排别墅稀有房，双气 独立车库 门前...
 6室3厅3卫 298㎡ 南北 共3层 2006年建造
 四季港湾 梁园-万里汽车站-文化路
 高二年 **226万**
7584元/㎡
 井瑞 4.6分 住德

南京路麒麟公馆大平层 就这一套 300平方带... 安选
 4室2厅4卫 300㎡ 南北 高层(共24层) 2018年建造
 麒麟公馆 梁园-凯旋商城-南京路 **220万**
7334元/㎡

基于以上价格参考，基于谨慎性原则，本项目安置区销售价格按 5,500.00 元/m²测算，在 2025 年、2026 年、2027 年分别考虑出售 30.00%、30.00%和 40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

②配套商业销售收入

根据项目可行性研究报告，配套商业可出售面积约计 24,000.00 m²，市场出售价格参考如下：



基于以上价格参考，基于谨慎性原则，本项目配套商业销售价格按 13,000.00 元/m²测算，在 2025 年、2026 年、2027 年分别考虑出售 30.00%、30.00%和 40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

③停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售停车位数量为 5,000 个。周边地区停车位销售价格参考如下：

序号	位置	类型	出售单价（万元/个）
1	商丘-梁园	停车位	8.00
2	商丘-拓城	停车位	8.80
3	商丘-夏邑	停车位	9.00

基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车位出售收入按 8.00 万元/个进行测算，在 2025 年、2026 年、2027 年分别考虑出售 30.00%、30.00%和 40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

2) 成本分析

①管理费用

根据项目可行性研究报告，本项目管理费用按照当年销售收入的 0.50%测算，该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

②职工薪酬

根据项目可行性研究报告，暂定本项目正常运转需要 21 人，项目办经理 1 人，平均每人工资为 7.20 万元/年；销售人员 10 人，平均每人工资为 5.00 万元/年；财务人员 2 人，平均每人工资为 3.60 万元/年；管理办公人员 3 人，平均每人工资为 3.60 万元/年；保洁保安人员 5 人，平均每人工资为 3.60 万元/年。职工福利费按职工工资的 14.00%计算。在销售期第一年职工薪酬费用为 106.25 万元。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长 2.10%。

③销售费用

根据项目可行性研究报告，本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的 0.50%测算，运营期内随着收

入的增加而增加。

④税费

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税 9.00%、城市维护建设税 7.00%、教育费附加 3.00%、地方教育附加 2.00%、所得税 25.00%。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
增值税	2,167.26	923.94	532.85	710.47
附加税	260.07	110.87	63.94	85.26
所得税	17,020.16	5,029.22	5,029.22	6,961.72
税费合计	19,447.49	6,064.03	5,626.01	7,757.45

3) 项目收益

本项目市场化融资对应的专项收益，具体测算数据如下。

5-7 项目销售收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
一、收入合计	203,200.00	60,960.00	60,960.00	81,280.00
1.安置区销售收入	132,000.00	39,600.00	39,600.00	52,800.00
数量		240,000.00	240,000.00	240,000.00
价格		0.55	0.55	0.55
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
2.商业销售收入	31,200.00	9,360.00	9,360.00	12,480.00
数量		24,000.00	24,000.00	24,000.00
价格		1.30	1.30	1.30
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
3.停车位销售收入	40,000.00	12,000.00	12,000.00	16,000.00
数量		5,000	5,000	5,000
价格		8.00	8.00	8.00
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
二、成本合计	21,804.98	6,779.88	6,344.09	8,681.01

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1.管理费用	1,016.00	304.80	304.80	406.40
2.职工薪酬	325.49	106.25	108.48	110.76
3.销售费用	1,016.00	304.80	304.80	406.40
4.税费合计	19,447.49	6,064.03	5,626.01	7,757.45
三、项目收益	181,395.02	54,180.12	54,615.91	72,598.99

(三) 现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-7 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	533,200.00					
经营活动支出（含税费）	116,229.02					
经营活动产生的现金净额	416,970.98			-	-	
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	239,142.59	45,042.59	21,000.00	118,000.00	12,000.00	9,500.00
投资活动产生的现金净额	-239,142.59	-45,042.59	-21,000.00	-118,000.00	-12,000.00	-9,500.00
三、融资活动产生的现金						
财政资金	48,142.59	10,797.59	10,000.00	10,000.00	9,000.00	4,000.00
营运资金垫付	50,000.00					
债券资金	86,000.00	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00
市场化融资	105,000.00			105,000.00		
垫付资金归还	50,000.00					
偿还债券本金	56,745.00					
偿还市场化融资本金	105,000.00					
偿还市场化融资利息	3,412.50					
支付运营期债券利息	4,026.80					
融资活动产生的现金净额	68,788.09	45,042.59	21,000.00	118,000.00	12,000.00	9,500.00
四、净现金流量	216,776.38					
五、累计现金流量	216,776.38					

(续表)

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生							

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
的现金							
经营活动收入			170,960.00	170,960.00	191,280.00		
经营活动支出(含税费)			38,254.56	37,818.77	40,155.69		
经营活动产生的现金净额			132,705.44	133,141.23	151,124.31		
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出(含建设期利息)	2,345.00	31,255.00					
投资活动产生的现金净额	-2,345.00	-31,255.00					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	2,345.00	2,000.00					
营运资金垫付	50,000.00						
债券资金		29,255.00					
市场化融资							
垫付资金归还				50,000.00			
偿还债券本金	37,245.00	11,000.00		3,000.00	5,500.00		29,255.00
偿还市场化融资本金			105,000.00				
偿还市场化融资利息			3,412.50				
支付运营期债券利息			1,415.80	1,366.90	1,244.10	1,170.20	585.10
融资活动产生的现金净额	15,100.00	20,255.00	-109,828.30	-54,366.90	-6,744.10	-1,170.20	-29,840.10
四、净现金流量	12,755.00	-11,000.00	22,877.14	78,774.33	144,380.21	-1,170.20	-29,840.10
五、累计现金流量	12,755.00	1,755.00	24,632.14	103,406.47	247,786.68	246,616.48	216,776.38

（四）本息覆盖倍数

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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 235,575.96 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.31。本息覆盖倍数具体计算明细如下。

表 5-7 项目专项债券资金还本付息计算表

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	
2019 年		1,535.85	1,535.85	
2020 年		1,779.02	1,779.02	
2021 年		1,887.92	1,887.92	
2022 年		2,010.72	2,010.72	
2023 年	37,245.00	2,024.62	39,269.62	
2024 年	11,000.00	1,013.87	12,013.87	
2025 年		1,415.80	1,415.80	78,525.32
2026 年	3,000.00	1,366.90	4,366.90	78,525.32
2027 年	5,500.00	1,244.10	6,744.10	78,525.32
2028 年		1,170.20	1,170.20	
2029 年	29,255.00	585.10	29,840.10	
合计	86,000.00	16,034.09	102,034.09	235,575.96
本息覆盖倍数	2.31			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 181,395.02 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-8 市场化融资还本付息计算表

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	
2020 年		3,412.50	3,412.50	
2021 年		6,825.00	6,825.00	
2022 年		6,825.00	6,825.00	
2023 年		6,825.00	6,825.00	
2024 年		6,825.00	6,825.00	
2025 年	105,000.00	3,412.50	108,412.50	54,180.12
2026 年				54,615.91
2027 年				72,598.99
合计	105,000.00	34,125.00	139,125.00	181,395.02
本息覆盖倍数	1.30			

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，在商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造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融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。项目收益与融资平衡情况如下：

表 6-1 项目收益与融资平衡情况表

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券融资	政府性基金收入	330,000.00	235,575.96	86,000.00	102,034.09	2.31
市场化融资	专项收入	203,200.00	181,395.02	105,000.00	139,125.00	1.30
合计		533,200.00	416,970.98	191,000.00	241,159.09	1.73

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，为商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、
乔新庄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)

河南豫华会计师事务所有限公司



二〇二三年二月二十二日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411400676728472T

(1-1)

名称 河南豫华会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 商丘市归德南路21号财政局综合楼5楼
法定代表人 凌霖
注册资本 壹佰万圆整
成立日期 2008年06月27日
营业期限 2008年06月27日至2028年06月26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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上经营范围凭许可证经营)。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2019年03月22日

证书序号: 0009897

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

河南豫华会计师事务所有限公司

名称:

首席合伙人:

主任会计师: 凌霖

经营场所: 商丘市财政局南综合楼5楼



有限责任

组织形式:

41130017

执业证书编号:

批准执业文号: 豫财办会(2008)42号

批准执业日期: 2008年10月14日



姓名: 梁强
 Full name: 梁强
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1970-07-04
 Date of birth: 1970-07-04
 工作单位: 河南德信会计师事务所有限公司
 Working unit: 河南德信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 4101057007164275
 Identity card No.: 4101057007164275



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: 411300010007
 No. of Certificate: 411300010007

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Henan Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期: 1987 年 12 月 21 日
 Date of issuance: 1987 Year 12 Month 21 Day

年 月 日
 Year Month Day



姓名: 耿红霞
 Full name: 耿红霞
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1964-07-06
 Date of birth: 1964-07-06
 工作单位: 河南清华会计师事务所有限公司
 Working unit: 河南清华会计师事务所有限公司
 身份证号码: 41322319640706002X
 Identity card No.: 41322319640706002X



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: 411100170005
 No. of Certificate: 411100170005
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
 发证日期: 2010 年 12 月 29 日
 Date of Issuance: 2010 / 12 / 29

年 / 月 / 日

**商丘市梁园区尚居书苑、全胜名都
棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090405 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

商丘市梁园区尚居书苑、全胜名都棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090405 号

我们接受商丘市梁园区住房保障中心委托，对商丘市梁园区尚居书苑、全胜名都棚户区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》。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商丘市梁园区尚居书苑、全胜名都棚户区改造项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在商丘市梁园区尚居书苑、全胜名都棚户区改造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) 项目概括

(1) 商丘市梁园区尚居书苑棚户区改造项目

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区尚居书苑棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（商发改城镇〔2014〕164号）及可行性研究报告的内内容，本项目主要建设内容及规模为：总用地面积 95797.352m²(约 143.70 亩)，规划用地面积 78209.619m²（约 117.31 亩），总建筑面积 346101.40m²，包括地上建筑面积 244515.52m²，其中：住宅建筑面积 228779.77m²，配套商业建筑面积 7681.05m²，物业管理及其他建筑面积 8054.7m²，地下建筑面积 101585.88m²，包括热交换站、地下储藏/车库、配电室等。机动车停车位 2819 辆，总户数 2280 户，配套建设道路、绿化、给排水、电力、燃气、消防等设施。

(2) 商丘市梁园区全胜名都棚户区改造项目

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区全胜名都棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（商发改城镇〔2014〕165号）及可行性研究报告的内内容，本项目主要建设内容及规模为：总用地面积 68144.098m²(约 102.22 亩)，规划用地面积 53885.805m²（约 80.83 亩），总建筑面积 202707.46m²，包括地上建筑面积 144028.15m²，其中：住宅建筑面积 132040.80m²，配套商业建筑面积 7459.18m²，物业管理及其他建筑面积 4528.17m²；地下建筑面积 58679.31m²，包括热交换站、地下储藏/车库、配电室等。配套建设道路、绿化、给排水、电力、燃气、消防等设施。

（二）项目建设周期

该项目计划建设期 2 年，2019 年 3 月开工，因疫情及施工进度影响，预计完工日期为 2023 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资 97,081.26 万元，目前已投入资金 10,000.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 97,081.26 万元，其中财政预算安排 19,481.26 万元，申请政府专项债券资金 77,600.00 万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 77,600.00 万元，其中 2021 年已发行 2,300.00 万元，2022 年已发行 3,500.00 万元，2023 年已发行 6,500.00 万元，2024 年计划使用 65,300.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

假设所有债券资金均于期初一次性获取，分项目列示债券存续期应还本付息情况如下：

①商丘市梁园区尚居书苑棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
第 1 年		2,300.00		2,300.00	4.00%	92.00	92.00
第 2 年	2,300.00	3,500.00		5,800.00	4.00%	232.00	232.00
第 3 年	5,800.00	6,500.00		12,300.00	4.00%	492.00	492.00

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
第 4 年	12,300.00	13,300.00		25,600.00	4.00%	1,024.00	1,024.00
第 5 年	25,600.00		2,300.00	23,300.00	4.00%	1,024.00	3,324.00
第 6 年	23,300.00		3,500.00	19,800.00	4.00%	932.00	4,432.00
第 7 年	19,800.00		6,500.00	13,300.00	4.00%	792.00	7,292.00
第 8 年	13,300.00		13,300.00		4.00%	532.00	13,832.00
合计		25,600.00	25,600.00			5,120.00	30,720.00

②商丘市梁园区全胜名都棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
第 4 年		52,000.00		52,000.00	4.00%	2,080.00	2,080.00
第 5 年	52,000.00			52,000.00	4.00%	2,080.00	2,080.00
第 6 年	52,000.00			52,000.00	4.00%	2,080.00	2,080.00
第 7 年	52,000.00			52,000.00	4.00%	2,080.00	2,080.00
第 8 年	52,000.00		52,000.00	-	4.00%	2,080.00	54,080.00
合计		52,000.00	52,000.00			10,400.00	62,400.00

三、项目收益情况

(一) 基本假设条件及依据

1、土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目收储完成后将为居商住用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，项目所在区域的 2019 年土地出让价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块 性质	面积 (亩)	成交价(万 元)	单价(万元 /亩)
商丘市钟辉房地产开发有限公司	2018/4/18	商丘市梁园区健康路 东侧、青年路北侧	商住 用地	87.13	34,852.00	400.01

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
商丘市金桂苑置业有限公司	2018/4/17	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	77.05	30,820.00	400.02
同信地产有限公司	2018/3/30	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	56.16	27,561.65	490.74
商丘市大宇房地产开发有限公司	2018/2/11	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	13.78	5,512.00	399.92
商丘锦尚置业有限公司	2019/7/9	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	8.58	4,244.06	494.53
商丘博文置业有限公司	2019/11/6	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	70.52	31,448.00	445.98
商业用地合计				313.22	134,437.71	429.21

商丘市 2016 年-2018 年 GDP 增速分别为 8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为 8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让最低价格为基础，谨慎选择平均增速 8.67%的 80%作为土地价格增速，即 6.93%。

2、政策性基金及费用

(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×35 元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，商丘市梁园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【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×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

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），商丘市梁园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。本项目非新增建设用地。

(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。

（二）土地出让收益预测

1、可出让土地面积

通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、拆迁、补偿，拟对区域内 630 亩土地进行收储，经整理后土地情况如下：

序号	项目	宗地位置	可腾空土地面积（亩）	可用于出让的商住用地面积（亩）
1	商丘市梁园区尚居书苑棚户区改造项目	归德路以东、中州路以西、规划纬五路以南、胜利路以北	330	330
2	商丘市梁园区全胜名都棚户区改造项目	凯旋路以东、人民路以西、红旗路以南、胜利路以北。	300	300
合计			630	630

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有商住用地在债券存续期的第三年、第四年、第五年平均出让，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	商丘市梁园区尚居书苑棚户区改造项目	商丘市梁园区全胜名都棚户区改造项目	合计
1	出让土地收入	173,450.20	157,682.00	331,132.20
1.1	其中：土地出让面积（亩）	330.00	300.00	630.00
2	政策性基金及费用	45,975.66	41,796.04	87,771.70
2.1	土地出让基金及费用	14,107.02	12,824.56	26,931.58
2.1.1	其中：上解省财政费用	5,203.51	4,730.46	9,933.97
2.1.2	农业土地开发资金	231.00	210.00	441.00
2.1.3	国有土地收益基金	3,469.00	3,153.64	6,622.64
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	5,203.51	4,730.46	9,933.97
2.2	土地收益提取各类资金	31,868.64	28,971.48	60,840.12
2.2.1	其中：教育资金	15,934.32	14,485.74	30,420.06
2.2.2	农田水利建设资金	15,934.32	14,485.74	30,420.06
3	用于偿还债券本息的相关收益（1-2）	127,474.54	115,885.96	243,360.50

四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 243,360.50 万元（不包含债券存续期利息），计算的本息覆盖倍数为 2.61 倍。

分项目列示债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	计划申请	本息合计	项目收益	本息覆盖倍数
1	商丘市梁园区尚居书苑棚户区改造项目	25,600.00	30,720.00	127,474.54	4.15
2	商丘市梁园区全胜名都棚户区改造项目	52,000.00	62,400.00	115,885.96	1.86
合计		77,600.00	93,120.00	243,360.50	2.61

①商丘市梁园区尚居书苑棚户区改造项目

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		92.00	92.00	
第 2 年		232.00	232.00	
第 3 年		492.00	492.00	39,672.76
第 4 年		1,024.00	1,024.00	42,427.82
第 5 年	2,300.00	1,024.00	3,324.00	45,373.96
第 6 年	3,500.00	932.00	4,432.00	
第 7 年	6,500.00	792.00	7,292.00	
第 8 年	13,300.00	532.00	13,832.00	
合计	25,600.00	5,120.00	30,720.00	127,474.54
本息覆盖倍数				4.15

②商丘市梁园区全胜名都棚户区改造项目

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 4 年		2,080.00	2,080.00	36,066.14
第 5 年		2,080.00	2,080.00	38,570.76
第 6 年		2,080.00	2,080.00	41,249.06
第 7 年		2,080.00	2,080.00	
第 8 年	52,000.00	2,080.00	54,080.00	
合计	52,000.00	10,400.00	62,400.00	115,885.96
本息覆盖倍数				1.86

五、总体评价结果

经测算，在商丘市梁园区尚居书苑、全胜名都棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 243,360.50 万元，应付债券本金及利息合计 93,120.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.61，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

(本页无正文，为商丘市梁园区尚居书苑、全胜名都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)



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

(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3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: 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

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

2018年3月30日



中
会
注
册
会
计
师
协
会

13年03月26日



姓名 李变利
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-03-02
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 410725198503020045
Identity card No.

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

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



13年3月26日

中
会
注
册
会
计
师
协
会



此件与原件一致
再次复印无效

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

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

2018年3月30日

2019年3月30日

证书编号: 110001620149
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 7 月 26 日
Date of issuance



2019年3月23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03月30日



2014.03.23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.



2015年03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

同意调出
Agree for holder to transfer out

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

2015年11月10日

同意调入
Agree for holder to transfer in

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

2015年11月10日

注意事项

- 注册会计师执业证书，应妥善保管，不得遗失。
- 本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师执业证书在有效期内，应持本证书向当地注册会计师协会办理年检。
- 本证书遗失，应立即向当地注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补发手续。

NOTES

- When possessing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer, alteration shall be allowed.
- The CPA shall return this certificate to the appropriate Institute of CPAs when the CPA stops practicing.
- In case of loss, the CPA shall report to the Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation 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 for holder to transfer out

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

2013年11月1日

同意调入
Agree for holder to transfer in

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

2013年11月1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 for holder to transfer out

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

2016年12月26日

同意调入
Agree for holder to transfer in

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

2016年12月26日

山东和信河南分



姓名: 刘万德
 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
 Working unit: 郑州分公司
 身份证号码: 410229198511234024
 Identity card No. _____

此件与原件一致
 再次复印无效

证书编号: 110001629949
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2013 年 12 月 03 日
 Date of Issuance: 2013 年 12 月 03 日

年度检验合格
 Annual Reclassification
 此证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after its renewal.

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

2019年3月30日

2018年3月30日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



20150330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

9.

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

同意调出
Agree to be transferred from

中勤万信河南分
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月20日

同意调入
Agree to be transferred to

山东和信河南分
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月20日

此件与原件一致
再次复印无效

2016年9月20日

年 月 日

注意事项

- 一、该册会计师事务所，必须同时向各地分所与省注册。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业满两年未复业，取得本证书后应重新参加注册会计师继续教育。
- 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。否则无效。

NOTES

1. When purchasing, the CPA shall show the relevant 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 to be transferred from

中勤万信河南分
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年3月5日

同意调入
Agree to be transferred to

中勤万信(特殊普通合伙)河南分所
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年3月5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 to be transferred from

中勤万信河南分
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月7日

同意调入
Agree to be transferred to

山东和信河南分
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年9月7日

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090178 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日



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	4
五、经营现金流分析	5
（一）基本假设条件及依据	5
（二）项目运营收入分析	6
（三）项目运营成本分析	7
（四）净收益分析	11
（五）本息覆盖倍数	12
六、总体评价结果	12
七、使用限制	13

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090178 号

我们接受委托，对商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目（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，了解商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。商丘市梁园区高铁建设办公室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。我们的责任是根据商丘市梁园区高铁建设办公室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商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区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 22 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商丘市梁园区高铁建设办公室或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和
“本次发债项目”或“本项目”	指商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目

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

本项目建设地点位于生态大道以南、民安大街以北、凯旋路以西、宋园路以东。

2.项目参与主体

商丘市梁园区高铁建设办公室

3.建设规模及内容

根据北京东方华太工程咨询有限公司出具的《商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目可行性研究报告》以及商丘市发展和改革委员会《关于商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2017〕50号）：项目主要建设内容包括：该项目总用地面积 57,576.73 平方米（合 86.36 亩），规划用地面积 48,541.67 平方米（合 72.81 亩），总建筑面积 183,574.36 平方米，总

安置户数 1350 户。其中，地上建筑面积 143,403.47 平方米，地下建筑面积 40,170.89 平方米。项目完成后可供出让土地面积 285.65 亩。

室外工程建设安置区道路及硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

（二）项目建设周期

该项目建设期自 2022 年 1 月至 2023 年 12 月，由于疫情影响，施工进度不能如期完成，完工日期延长至 2024 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 50,097.26 万元，其中工程费用 34,553.44 万元，工程建设其它费用 9,798.23 万元（含安置区土地费用 8,204.64 万元），基本预备费 2,217.58 万元。

2.资金筹措计划

项目总投资 50,097.26 万元，其中财政资金 10,020.26 万元，本项目申请使用专项债券资金 40,077.00 万元

3.项目投资计划

本项目共计投资 50,097.26 万元，2022 年计划投入债券资金 2,500.00 万元，投入财政资金 1,000.00 万元，2023 年计划投入债券资金 6,500.00 万元，投入财政资金 9,020.26 万元，2024 年计划投入债券资金 31,077.00 万元。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 40,077.00 万元。其中：已于 2022

年使用债券资金 2,500.00 万元，2023 年使用债券资金 6,500.00 万元，2024 年计划使用专项债券 31,077.00 万元，2024 年已使用债券资金 4,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5% 计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,500.00		2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第 2 年	2,500.00	6,500.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
第 3 年	9,000.00	31,077.00		40,077.00	4.50%	1,803.47	1,803.47
第 4 年	40,077.00			40,077.00	4.50%	1,803.47	1,803.47
第 5 年	40,077.00		2,500.00	37,577.00	4.50%	1,803.47	4,303.47
第 6 年	37,577.00		6,500.00	31,077.00	4.50%	1,690.97	8,190.97
第 7 年	31,077.00		31,077.00		4.50%	1,398.47	32,475.47
合计		40,077.00	40,077.00			9,017.33	49,094.33

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.项目可行性研究报告。

(二) 项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 营业收入收到的现金预测

根据项目可行性研究报告，本项目规划性质为商住用地，拆迁后本项目可出让 285.65 亩土地用于偿还债券，具体范围为：生态大道以南、民安大街以北、凯旋路以西、宋园路以东。

(2) 价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
商丘市钟辉房地产开发有限公司辉房地产	2018/4/18	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	其他普通商品住房用地	87.13	34,852.00	400.01
商丘市金桂苑置业有限公司	2018/4/17	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	其他普通商品住房用地	77.05	30,820.00	400.02
同信地产有限公司	2018/3/30	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	其他普通商品住房用地	56.16	27,561.65	490.74
商丘锦尚置业有限公司	2019/7/9	民主路北侧，归德路西侧	其他普通商品住房用地	8.58	4,244.06	494.53
商丘市凯龙置业有	2017/11/23	梁园区前进街道办事处	其他普通商品	89.15	41,664.19	467.33

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
限公司		凯旋路东侧、凯东街南侧	住房用地			
商住用地合计				318.07	139,141.90	450.53

本次测算以上表中所述近期土地出让均价为基础,谨慎按照320.00万元/亩进行测算,计算期内不考虑增长。

(3) 出让计划

本项目土地出让期共2年,计划计算期第6年开始出让,计算期第7年出让完毕,具体出让情况如下:

项目	出让面积(亩)		合计
	第6年	第7年	
商住用地	157.08	128.57	285.65

(三) 项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容:

(1) 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×35 元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49 号，商丘市梁园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【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) 土地开发费用

根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。

(6) 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

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上地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园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。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

(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-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；

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

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

知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

(四) 净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期		合计
		第6年	第7年	
收储土地类型及面积（亩）	商住	157.08	128.57	285.65
单价	商住	320.00	320.00	
一、出让收入		50,265.60	41,142.40	91,408.00
土地出让基金及费用	万元	5,178.40	4,238.52	9,416.92
上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,507.97	1,234.27	2,742.24
农业土地开发资金	35元/平方米*30%	47.12	38.57	85.69
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,005.31	822.85	1,828.16
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,507.97	1,234.27	2,742.24
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,005.31	822.85	1,828.16
新增建设用地土地有偿使用费	24元/平方米	104.72	85.71	190.43
土地出让收益（1-2）	万元	45,087.20	36,903.88	81,991.08
土地收益提取各类资金	万元	9,017.44	7,380.78	16,398.22
教育资金	土地出让收益的10%	4,508.72	3,690.39	8,199.11
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4,508.72	3,690.39	8,199.11
二、成本合计		14,195.84	11,619.30	25,815.14
三、收益	万元	36,069.76	29,523.10	65,592.86

（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，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 65,596.26 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.34。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		112.50	112.50	
第 2 年		405.00	405.00	
第 3 年		1,803.47	1,803.47	
第 4 年		1,803.47	1,803.47	
第 5 年	2,500.00	1,803.47	4,303.47	
第 6 年	6,500.00	1,690.97	8,190.97	36,094.56
第 7 年	31,077.00	1,398.47	32,475.47	29,501.70
合计	40,077.00	9,017.33	49,094.33	65,596.26
本息覆盖倍数	1.34			

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。

六、总体评价结果

经测算，在商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区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 65,596.26 万元，应付债券本金及利息合计 49,094.33 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.34 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，为商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目
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)



中国注册会计师



中国注册会



二〇二二年二月二十二日



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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与
再送复印件一致
再送复印件无效

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.



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

授权注册会计师协会
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

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



年 月 日



注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

刘方微

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙人)河南分所

41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

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

370106010171

授权注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

2019

07

月

03

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.



2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 李善阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



2020年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

| 历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

新县新集镇上榨棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091052 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月十七日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	7
五、经营现金流分析	8
(一) 基本假设条件及依据	8
(二) 项目运营模式	8
(三) 项目运营收入分析	9
(四) 项目运营成本分析	10
(五) 净收益分析	12
(六) 现金流量分析	12
(七) 本息覆盖倍数	13
六、总体评价结果	14
七、使用限制	14

新县新集镇上榨棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091052 号

我们接受委托，对新县新集镇上榨棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新县新集镇上榨棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新县新集镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新县新集镇人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新县新集镇上榨棚户区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 2022 年 7 月 17 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新县新集镇人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指新县新集镇上榨棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

是口头做出的)均为真实、准确和可靠的;

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

6.除特别注明外,财务数据币种为人民币,金额单位为万元;

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

三、项目概况

(一)项目情况

1.项目位置

项目位于新集镇新城居委会上榨居民组。

2.项目参与主体

新县新集镇人民政府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	新县新集镇人民政府
统一社会信用代码	11411523006112118Q
住所	河南省新县城关潢河北路
负责人	游宏华
登记机关	中共新县县委机构编制委员会办公室

新县新集镇人民政府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的主体资格。

3.建设规模及内容

根据罗山县工程咨询公司出具的《新集镇上榨棚户区改造项目可

行性研究报告》、新县发展和改革委员会《关于新县新集镇上榨棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新发改〔2018〕38号）文件以及新县发展和改革委员会《关于新县新集镇上榨棚户区改造项目延期建设的批复》（新发改〔2020〕2号）文件规定，本项目主要建设内容包括：本项目规划用地面积 16,926.48m²（折合 25.39 亩），总建筑面积 61,600.00m²。计划征收 222 户，新建安置住宅总套数 520 套。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设工期为 24 个月。已于 2020 年 4 月开工，完工日期预计为 2022 年 3 月，由于新县受到疫情因素的影响，造成多次停工，延误了工期，致使该项目计划于 2024 年 12 月底竣工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资为 22,137.00 万元，其中：工程费用 19,221.60 万元，工程其它费用 1,491.40 万元，征地费 111.72 万元，土地平整费 36.58 万元，基本预备费 1,032.70 万元，建设期利息 243.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
第一部分	工程费用	19,221.60
1	建筑工程费	12,646.48
2	安装工程费	5,728.80
3	基础设施配套工	846.32
第二部分	工程其它费用	1,491.40
I	工程管理费	232.2

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
2	工程监理费	379.79
3	勘察设计费	546.41
4	环境影响咨询服务费	14.59
5	施工图审查费	9.86
6	前期咨询费	38.84
7	工程造价咨询费	80.78
8	招标代理服务费	35.16
9	工程保险费	57.66
10	临时设施费	96.11
第三部分	征地费	111.72
第四部分	土地平整费	36.58
第五部分	基本预备费	1,032.70
第六部分	建设期利息	243.00
估算总投资		22,137.00

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

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	16,737.00	75.61%
2	专项债券资金	5,400.00	24.39%
合计		22,137.00	100.00%

注：除专项债券，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	已投入	2023 年度	2024 年度	合计
1	财政预算资金	12,800.00	1,937.00	2,000.00	16,737.00
2	专项债券资金		3,500.00	1,900.00	5,400.00
	合计	12,800.00	5,437.00	3,900.00	22,137.00
	占比	57.82%	24.56%	17.62%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政预算资金进行支付。

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

本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,500.00		3,500.00	4.50%	157.50	157.50
第 2 年	3,500.00	1,900.00		5,400.00	4.50%	243.00	243.00
第 3 年	5,400.00			5,400.00	4.50%	243.00	243.00
第 4 年	5,400.00			5,400.00	4.50%	243.00	243.00
第 5 年	5,400.00		3,500.00	1,900.00	4.50%	243.00	3,743.00
第 6 年	1,900.00		1,900.00	-	4.50%	85.50	1,985.50
合计		5,400.00	5,400.00			1,215.00	6,615.00

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。利率统一按 4.50% 测算。

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%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格不再增长；

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12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

项目运营期内，新县新集镇人民政府将清表土地交付至新县自然资源部门，新县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，新县财政局根据新县市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

安置面积 63,854.88m²，东至上榨组 230 国道，南至新县宾馆家属楼排水沟，西至西大山通信光缆，北至通信连南围墙。

出让面积 20,266.77m²，北至新车站南围墙，东至自然山边房改房（有房产证的），南至余姓私宅（6层加车库）房，西至 230 国道（龙王沟小河沟），规划为商业用地。

2.出让价格

参考近三年新县土地出让情况，本项目拟出让商业用地参考价格如下：

序号	竞得人	项目名称	土地位置	土地用途	土地面积(m ²)	总价款(万元)	单价(万元/m ²)
1	新县新世纪房地产开发有限公司	新县商务中心区健康谷区 B-03-01 地块	县商务中心区健康谷区域	商住用地	9,703.90	2,512.34	0.26
2	新县万博置业有限公司	大别山茶叶贸易城（万博城）项目 A 区	金兰山街道办事处蔡庄区域	商住用地	58,226.73	9,214.38	0.16
3	信阳泰源置业有限公司	新县商务中心区健康谷区 A-01-04 地块	新县商务中心区健康谷区域	商住用地	26,838.52	8,091.81	0.3
4	新县中昌房地产开发有限公司	新县京九路西侧 xxdc2019-7 号地块	新县京九路西侧	商住用地	1,063.18	1,047.31	0.99
平均价格（万元/m ² ）					0.27		

结合以上信息，本项目商业用地单价拟按 0.27 万元/平方米进行测

算。

3.增长率

土地价格增速方面，根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格不再增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地和商业用地均于债券存续期的第2-4年出让，第二年出让用地面积的10.00%，第三年出让用地面积的10.00%，第四年出让用地面积的80.00%。

4.政府补助

格局政府补助文件，在项目运营期间政府补助共5,000.00万元，在运营期三年内平均发放。

则本项目现金流入情况如下：

现金流入表

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期			
		2023年	2024年	2025年	2026年
面积(m ²)	20,266.77		2,026.68	2,026.68	16,213.41
单价(万元/m ²)		0.27	0.27	0.27	0.27
1.出让收入(万元)	5,472.02		547.20	547.20	4,377.62
2.政府补助	5,000.00		1,666.67	1,666.67	1,666.66
一、收入合计	10,472.02		2,213.87	2,213.87	6,044.28

(四)项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	

类型	征收标准
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地使用费	14.00 元/平方米
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据《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》，各地依法获得批准的新增建设用地，计征新增建设用地土地有偿使用费。《调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》新增建设用地使用费的收费标准为 14.00 元/平方米。《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》文件，土地出让金用于农业土地开发的比列，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15.00% 确定。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期			
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
上解省财政费用	164.17		16.42	16.42	131.33
农业土地开发资金	12.17		1.22	1.22	9.73
国有土地收益基金	109.43		10.94	10.94	87.55
保障性安居工程资金	164.17		16.42	16.42	131.33
土地开发费用	109.43		10.94	10.94	87.55
新增建设用地使用费	28.38		2.84	2.84	22.7
教育资金	488.42		48.84	48.84	390.74
农田水利建设资金	488.42		48.84	48.84	390.74
合计	1,564.59		156.46	156.46	1,251.67

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 8,907.43 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期			
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
项目收入	10,472.02		2,213.87	2,213.87	6,044.28
项目成本	1,564.59		156.46	156.46	1,251.67
项目收益	8,907.43		2,057.41	2,057.41	4,792.61

（六）现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	10,472.02		2,213.87	2,213.87	6,044.28	
经营活动支出 (含税费)	1,564.59		156.46	156.46	1,251.67	
经营活动产生的 现金净额	8,907.43		2,057.41	2,057.41	4,792.61	
二、投资活动产生的 现金						
建设成本支出 (含建设期利息)	22,137.00	22,137.00	-	-	-	
投资活动产生的 现金净额	-22,137.00	-22,137.00	-	-	-	
三、融资活动产生的 现金						
财政资金	19,737.00	19,737.00				
债券资金	2,400.00	2,400.00				
银行借款	-					
偿还债券本金	5,400.00					5,400.00

年度	合计	建设期	2024年	2025年	2026年	2027年
偿还银行借款本金	-					
支付债券利息	972.00		243.00	243.00	243.00	243.00
支付银行借款利息	-					
融资活动产生的现金净额	15,765.00	22,137.00	-243.00	-243.00	-243.00	-5,643.00
四、净现金流量	2,535.43	-	1,814.41	1,814.41	4,549.61	-5,643.00
五、累计现金流量	2,535.43	-	1,814.41	3,628.82	8,178.43	2,535.43

(七) 本息覆盖倍数

经测算，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 8,907.43 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.35。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	-	157.50	157.50	
第2年	-	243.00	243.00	2,057.41
第3年	-	243.00	243.00	2,057.41
第4年	-	243.00	243.00	4,792.61
第5年	3,500.00	243.00	3,743.00	
第6年	1,900.00	85.50	1,985.50	
合计	5,400.00	1,215.00	6,615.00	8,907.43
本息覆盖倍数				1.35

注：本项目建设期债券利息由财政预算资金进行支付。

六、总体评价结果

经测算，在新县上榨棚户区改造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 8,907.43 万元，应付债券本金及利息合计 6,615.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 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，新县新集镇上榨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)

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:



二〇二二年七月十七日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环第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3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过期的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



河南省财政厅

发证机关:

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 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

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

文件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

110001629949
河南注册会计师协会
Henan Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2012 年 12 月 01 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



刘方微

姓名: 刘方微
Full name: 刘方微
性 别: 女
Sex: 女
出生日期: 1986-11-23
Date of birth: 1986-11-23
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: 41032919861123406x
Identity card No.: 41032919861123406x



此件与原件一致
再次复印无效



姓名 李富丽
Full name 李富丽
性别 女
Sex 女
出生日期 1993-01-05
Date of birth 1993-01-05
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 410621199301058548
Identity card No. 410621199301058548



证书编号: 370100010222
No. of Certificate 370100010222

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

发证日期: 2021 年 07 月 30 日
Date of issuance 2021 年 07 月 30 日

年 月 日

此件与原件一致
再次复印无效

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区
收益与融资自求平衡
专项评价报告

亚会咨字（2023）第 03220007 号



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月二十八日

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区

收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会咨字（2023）第 03220007 号

我们接受扶沟县住房保障服务中心委托，对扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关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，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，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专项债券融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次拟申请使用债券资金计划用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区。根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取可供参考的 3 宗已成交地块，以此作为本次评价土地出让价格的基准。

根据国家统计局公布的 2020-2022 年全国居民消费价格指数（CPI）增长率分别为 2.50%、0.90%和 2.00%，平均值为 1.80%，以 1.80%预测商住用地土地价格的的增长，然后分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长。

(2) 出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日至土地出让日的现金流入，假设拟出让土地在 2027 年开始挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次评价按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中预测的土地价格，以 2027 年末土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡的土地相关收益为：

单位：人民币万元

项目	以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%预测	以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%预测	以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%预测
可用于资金平衡的土地收益	116,000.06	114,966.88	113,933.69

2、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
第 2 年	20,000.00	35,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00
第 3 年	55,000.00	20,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		20,000.00	55,000.00	4.50%	3,375.00

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第6年	55,000.00		35,000.00	20,000.00	4.50%	2,475.00
第7年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00
合计	/	/	75,000.00	/	/	16,875.00

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

(1) 以2023年CPI预计增速1.80%的100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		900.00	900.00	116,000.06
第2年		2,475.00	2,475.00	
第3年		3,375.00	3,375.00	
第4年		3,375.00	3,375.00	
第5年	20,000.00	3,375.00	23,375.00	
第6年	35,000.00	2,475.00	37,475.00	
第7年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	116,000.06
本息覆盖倍数	1.26			

(2) 以2023年CPI预计增速1.80%的90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		900.00	900.00	114,966.88
第2年		2,475.00	2,475.00	
第3年		3,375.00	3,375.00	

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	20,000.00	3,375.00	23,375.00	
第 6 年	35,000.00	2,475.00	37,475.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	
本息覆盖倍数	1.25			

(3) 以 2023 年 CPI 预计增速 1.80% 的 80.00% 计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	113,933.69
第 2 年		2,475.00	2,475.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	20,000.00	3,375.00	23,375.00	
第 6 年	35,000.00	2,475.00	37,475.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	
本息覆盖倍数	1.24			

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

亚太（集团）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：



二〇二三年一月二十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区拆迁土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益及现金流入评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目范围

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区拆迁区域可腾出土地 1,189.65 亩，用地性质为商住用地。

拆迁区域四至范围：贾鲁河以北、扶亭路以东、五干渠以南、东大桥路以西。

2、投资估算与资金筹措方式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区总投资金额为 104,808.42 万元，其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，拟申请使用专项债券金额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。

3、资金平衡

根据本项目建设及出让计划，拟出让土地自融资开始日起第五年开始挂牌交易，并全部于一年内出售完毕，本次拟出让土地的出让收益优先用于偿还本项目债券本息。

（二）项目资本金安排情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资本金 29,808.42 万元，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0 万元。

（三）建设资金来源情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，占总投资额的 28.44%，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，占总投资额的 71.56%。总投资估算表如下：

总投资估算表

序号	项目	面积(m ²)	单价(元/m ²)	费用(万元)
一	工程建设费用			79,003.62
(一)	建安工程费	221,400.20		75,985.64
1	住宅楼	148,892.00		48,827.66
1.1	土建装饰工程	148,892.00	2,640.00	39,307.49
1.2	给排水工程	148,892.00	150.00	2,233.38
1.3	电气工程	148,892.00	230.00	3,424.52
1.4	燃气工程	148,892.00	50.00	744.46
1.5	消防工程	148,892.00	110.00	1,637.81
1.6	电梯			1,480.00

2	配套服务用房	7,831.20		2,380.68
2.1	土建装饰工程	7,831.20	2,550.00	1,996.96
2.2	给排水工程	7,831.20	150.00	117.47
2.3	电气工程	7,831.20	230.00	180.12
2.4	消防工程	7,831.20	110.00	86.14
3	物业及配套用房	2,231.00	2,940.03	655.92
3.1	土建工程（含装饰）	2,231.00	2,400.00	535.44
3.2	给排水工程	2,231.00	150.00	33.47
3.3	电气工程	2,231.00	230.00	51.31
3.4	消防工程	2,231.00	110.00	24.54
4	幼儿园	1,996.00		636.72
4.1	土建装饰工程	1,996.00	2,650.00	528.94
4.2	给排水工程	1,996.00	150.00	29.94
4.3	电气工程	1,996.00	230.00	45.91
4.4	消防工程	1,996.00	160.00	31.94
5	地下建筑工程	60,450.00		23,495.825
5.1	人防工程	9,660.00	5,500.00	5,313.00
5.2	车库	50,790.00	3,580.00	18,182.82
(二)	基础设施费（总图）			3,017.98
2.1	围墙			81.00
2.2	大门			140.00
2.3	道路场地硬化	37,339.61	270.00	1,008.17
2.4	景观绿化	28,181.85	350.00	986.36
2.5	各种管道管线基础设施	80,244.46	100.00	802.44
二	工程建设其它费用			8,041.13
1	拆迁补偿费			3,788.70
2	管理费用			772.03
3	勘察设计费			840.00
4	工程监理费			613.10
5	招标费			360.00
6	文物勘探费	60,450.00	6元/m ²	36.27

7	场地准备及临时设施费			632.03
8	可行性研究报告编制费			45.00
9	节能报告编制费			15.00
10	环评编制费			25.00
11	工程保险费			36.27
12	工程量清单及预算编制费			355.52
13	城市基础设施配套费	80,244.46	70.00	561.71
三	工程预备费		(一+二)*8%	6,963.67
	建设投资			94,008.43
四	建设期利息			10,800.00
	总投资			104,808.42

该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资金额（万元）	投资计划（万元）		
		第一年	第二年	第三年
财政资金	29,808.42	4,808.42	10,000.00	15,000.00
专项债券	75,000.00	20,000.00	35,000.00	20,000.00
合计	104,808.42	24,808.42	45,000.00	35,000.00

（四）债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于PPP项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

（五）项目主体及运作模式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为扶沟县住房保障服务中心，扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，非企业单位。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到扶沟县住房保障服务中心，用于后续项

目建设。资金申请单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。扶沟县财政局和扶沟县住房保障服务中心已就此事项签订协议。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

(六) 项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00
第 2 年	20,000.00	35,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00
第 3 年	55,000.00	20,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		20,000.00	55,000.00	4.50%	3,375.00
第 6 年	55,000.00		35,000.00	20,000.00	4.50%	2,475.00
第 7 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00
合计	/	/	75,000.00	/	/	16,875.00

2、预计出让土地产生的净现金流入

(1) 土地出让价格预测

本次拟申请使用债券资金计划用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，拟出让土地主要用于商住。根据周口市公共资源交易中心公告的扶沟县土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取以下可供参考的 3 宗已成交商住地块，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积	土地	成交价	土地单价
------	------	------	----	-----	------

		(平方米)	用途	(万元)	(万元/亩)
FGG-2022-04	雕亭路南侧、花园路西侧、支亭路北侧	58,208.45	商住	11,350.00	129.99
FGG-2021-10	花园路西侧、大程路北侧	37,646.67	商住	7,341.00	130.00
FGG-2020-10	雕亭路南侧、双泊路东侧	69,999.61	商住	11,350.00	108.10
平均值					122.70

根据扶沟县土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 3 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 3 宗已出让土地平均单价 122.70 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据国家统计局公布的 2020-2022 年全国居民消费价格指数（CPI）增长率分别为 2.50%、0.90%和 2.00%，平均值为 1.80%，以 1.80%计算商住用地土地价格的的增长，然后分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于 2027 年挂牌出让，则预测 2027 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以 2023 年预计增速的 100.00%预测	以 2023 年预计增速的 90.00%预测	以 2023 年预计增速的 80.00%预测
扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区	122.70	134.15	132.97	131.79

（2）土地出让收入预测

①以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地 2027 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	1,189.65

项目	商住用地
预测土地单价（万元/亩）	134.15
预测土地出让收入	159,591.55

②以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地 2027 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	1,189.65
预测土地单价（万元/亩）	132.97
预测土地出让收入	158,187.76

③以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，本次拟出让土地 2027 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	1,189.65
预测土地单价（万元/亩）	131.79
预测土地出让收入	156,783.97

（3）可用于资金平衡的土地收益

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，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	159,591.55

项目	金额
上缴省级出让金	4,787.75
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,191.83
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,787.75
提取教育基金	14,500.01
提取水利基金	14,500.01
可用于资金平衡的土地相关收益	116,000.06

②以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	158,187.76
上缴省级出让金	4,745.63
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,163.76
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,745.63
提取教育基金	14,370.86
提取水利基金	14,370.86
可用于资金平衡的土地相关收益	114,966.88

③以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	156,783.97

项目	金额
上缴省级出让金	4,703.52
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,135.68
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,703.52
提取教育基金	14,241.71
提取水利基金	14,241.71
可用于资金平衡的土地相关收益	113,933.69

3、本息覆盖倍数测算

①以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	116,000.06
第 2 年		2,475.00	2,475.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	20,000.00	3,375.00	23,375.00	
第 6 年	35,000.00	2,475.00	37,475.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	116,000.06
本息覆盖倍数	1.26			

②以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	114,966.88
第 2 年		2,475.00	2,475.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	20,000.00	3,375.00	23,375.00	
第 6 年	35,000.00	2,475.00	37,475.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	114,966.88
本息覆盖倍数	1.25			

③以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	113,933.69
第 2 年		2,475.00	2,475.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	20,000.00	3,375.00	23,375.00	
第 6 年	35,000.00	2,475.00	37,475.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	113,933.69
本息覆盖倍数	1.24			

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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



营业执照

(副本)

11

统一社会信用代码

91410106MA40D6H771



扫码... 二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2014年01月02日

类型 普通合伙企业分支机构

营业期限 长期

负责人 刘超

营业场所

河南省郑州市金水区农业路东32号东单元5层08-11号

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



登记机关

2022年 05月 18日

证书序号：5004322



说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：刘超
经营场所：郑州市农业路东22号东单元5层08-11号

分所执业证书编号：110100754104
批准执业文号：豫财会[2010]2号
批准执业日期：2010年01月25日



中华人民共和国财政部制



杨杰
 姓名 Full name 杨 杰
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1982-07-27
 工作单位 Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
 身份证号码 Identity card No. 410221198207270821



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 12 月 10 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
2018 年 12 月 13 日
y / m / d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y / m / d



姓名: 王高伟
证书编号: 410001160009

姓名 王高伟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-08-23
Date of birth
工作单位 亚太(集团)会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身份证号码 410728199008233012
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:
No. of Certificate 410001160009

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 2019 年 03 月 25 日

年 月 日
/y /m /d

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

天圆全河南专审字〔2018〕000002号



天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Henan Branch

郑州市金水区东风路 18 号东 1 单元 4 层 403 号

No. 403, East 1 unit, No. 18th Dongfeng East Road, Jinshui District, Zhengzhou

电话 (Tel): (0371)69509112

传真 (Fax): (0371)69509112

邮政编码 (Postal Code): 450003

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

天圆全河南专审字〔2018〕000002 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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，项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市 GDP 目标增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增幅）公允的反映了项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，其中已于 2019 年使用债券资金 15,000.00 万元（利率 3.33%），2020 年使用债券资金 22,800.00 万元（利率 4.5%）。2023 年计划使用 10,000.00 万元，2024 年计划使用 22,200.00 万元，本次申请 1,800.00 万元，利率按 4.5% 计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 84,872.50 万元。债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		15,000.00		15,000.00		
2020 年	15,000.00	22,800.00		37,800.00	499.5	499.50
2021 年	37,800.00			37,800.00	1,525.50	1,525.50
2022 年	37,800.00			37,800.00	1,525.50	1,525.50
2023 年	37,800.00	10,000.00		47,800.00	1,525.50	1,525.50
2024 年	47,800.00	22,200.00	15,000.00	55,000.00	1,975.50	16,975.50
2025 年	55,000.00		22,800.00	32,200.00	2,475.00	25,275.00
2026 年	32,200.00			32,200.00	1,449.00	1,449.00
2027 年	32,200.00			32,200.00	1,449.00	1,449.00
2028 年	32,200.00		10,000.00	22,200.00	1,449.00	11,449.00
2029 年	22,200.00		22,200.00		999.00	23,199.00
合计		70,000.00	70,000.00		14,872.50	84,872.50

2. 销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

项城市棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018 年项城市出让的城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.5%、8.5%和 8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018 年 GDP 目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.5%。

（2）销售产生的净现金流入

假设项城市棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全

部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政策性基金的情况，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

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%
项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目	193,858.28	185,071.60	176,284.93

3. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.28；按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.18；按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.08。

表 1-1:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的的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	
第一年		499.5	499.50	
第二年		1,525.50	1,525.50	
第三年		1,525.50	1,525.50	
第四年		1,525.50	1,525.50	
第五年	15,000.00	1,975.50	16,975.50	193,858.28
第六年	22,800.00	2,475.00	25,275.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年		1,449.00	1,449.00	
第八年		1,449.00	1,449.00	
第九年	10,000.00	1,449.00	11,449.00	
第十年	22,200.00	999.00	23,199.00	
合计	70,000.00	14,872.50	84,872.50	193,858.28
本息覆盖倍数				2.28

表 2-1:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的生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	
第一年		499.5	499.50	
第二年		1,525.50	1,525.50	
第三年		1,525.50	1,525.50	
第四年		1,525.50	1,525.50	
第五年	15,000.00	1,975.50	16,975.50	185,071.60
第六年	22,800.00	2,475.00	25,275.00	
第七年		1,449.00	1,449.00	
第八年		1,449.00	1,449.00	
第九年	10,000.00	1,449.00	11,449.00	
第十年	22,200.00	999.00	23,199.00	
合计	70,000.00	14,872.50	84,872.50	185,071.60
本息覆盖倍数				2.18

表 3-1:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的生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	
第一年		499.5	499.50	
第二年		1,525.50	1,525.50	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		1,525.50	1,525.50	
第四年		1,525.50	1,525.50	
第五年	15,000.00	1,975.50	16,975.50	176,284.93
第六年	22,800.00	2,475.00	25,275.00	
第七年		1,449.00	1,449.00	
第八年		1,449.00	1,449.00	
第九年	10,000.00	1,449.00	11,449.00	
第十年	22,200.00	999.00	23,199.00	
合计	70,000.00	14,872.50	84,872.50	176,284.93
本息覆盖倍数				2.08

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，认为项城市棚户区改造项目涉及的项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(此页无正文)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年十二月三十日

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA44B3EX5M
(1-1)

名称 北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 郑州市金水区东风路东18号东1单元4层403号
负责人 杨英
成立日期 2017年08月22日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关





证书序号: 5003331

会计师事务所分所 执业证书

北京天圆全会计师事务所 (特殊普通合伙)
河南分所

杨英

负责人: 郑州市金水区东风路东18号东1单元4层403号
经营场所:

110003744101

分所执业证书编号:
批准执业文号: 豫财会〔2018〕20号
批准执业日期: 2018年08月10日



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册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》。



中华人民共和国财政部制



姓 名: 精英
Full name: 精英
性 别: 女
Sex: 女
出生日期: 1982-04-08
Date of birth: 1982-04-08
工作单位: 河南明泰会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 河南明泰会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 410901198204080527
Identity card no.: 410901198204080527

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/acc/acc/Print?id=540640941604154341103009454834>

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: 410100120004
No. of Certificate: 410100120004

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

发证日期: 2007 年 09 月 09 日
Date of Issuance: 2007 年 09 月 09 日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/acc/acc/Print?id=540640941604154341103009454834>

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPA

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPA

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

协会代管

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分

事务所
CPAs

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



姓 名 董宇强
Full name _____
性 别 女
Sex _____
出生日期 1989-12-25
Date of birth _____
工作单位 河南明泰会计师事务所(普通合伙)
Working unit _____
身份证号码 140202198912254528
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.

2018年3月30日

证书编号: 41000136D130
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 11 月 02 日
Date of Issuance



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

同意转出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
2018 年 8 月 28 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
2018 年 8 月 28 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

同意转出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
2018 年 8 月 28 日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分 事务所
CPAs

转入协会盖章
2018 年 8 月 28 日

项城市邙庄社区棚户区改造项目（C区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字（2022）第 000093 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch



天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环 279 号

No.279,Xisanhuan,ZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）：（0371）63682063

传真（Fax）：（0371）63682063

邮政编码(PostalCode):450000

项城市邙庄社区棚户区改造项目（C 区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字（2022）第 000093 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市邙庄社区棚户区改造项目（C 区）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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，项城市邙庄社区棚户区改造项目（C 区）现金流入预测表（分别以 2019 年项城市 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增長）公允的反映了项城市邙庄社区棚户区改造项目（C 区）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. 项目总投资

项目总投资：101,247.78 万元。建安工程费 62,903.61 万元，建设工程其他费 24,041.05 万元，预备费 7,517.12 万元，建设期债券利息 6,786.00 万元(由财政资金解决)。

资金筹措：项目总投资 101,247.78 万元。资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总 79,900.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年使用债券资金 20,100.00 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，本次申请使用 5000 万元。剩余资金 21,347.78 万元由财政资金投资的方式安排。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	指标	备注
一	建设规模及内容			
1.1	建设用地面积	m ²	105216.96	
1.2	折合(亩)	亩	157.83	
1.3	总建筑面积(m ²)	m ²	299070	
其中	高层住宅楼	m ²	224700	
	社区居委会	m ²	280	
	社区便民服务中心	m ²	650	
	社区卫生服务站	m ²	520	
	物业用房	m ²	750	
	托儿所	m ²	4450	
	地下人防面积	m ²	23329	
	地下车库面积	m ²	44391	
1.4	居住总户数	套	1866	
1.5	绿化率	%	35	
二	经济指标			
2.1	项目总投资	万元	101247.78	
其中	资本金	万元	21347.78	占总投资的 21.08%
	融资	万元	79900.00	占总投资的 78.92%
2.2	专项债券期限	年	5	含建设期

2.建设资金来源情况

项目总投资 101247.78 万元。资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总额 79,900.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年使用债券资金 20,100.00 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已于 1 月份发行 5000 万元，本次申请使用 1800 万元。剩余资金 21,347.78 万元由财政资金投资的方式安排。

资金使用计划如下：

分年度资金需求计划

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财政资金（万元）	4,011.95	10,499.11	2,836.72	4000.00	5000.00	21,347.78
专项债券（万元）	3,000.00	20,100.00	19,000.00	5000.00	32800.00	79,900.00
总投资（万元）	7,011.95	30,599.11	21,836.72	9000.00	37800.00	101,247.78

3.项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 21,347.78 万元，占总投资的 21.08%。本项目申请专项债券 79,900.00 万元，不存在隐性债务，除此外无其他融资计划。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 21.08%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4.项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市住房和城乡建设局，项城市住房和城乡建设局负责项目的建设及运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市住房和城乡建设局。项目运营期内，项城市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足够还本付息。

5.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用

于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

6.应付本息情况

项城市邙庄社区棚户区改造项目（C区），拟申报使用专项债券资金 79,900.00 万元，其中 2020 年已使用专项债券资金 3,000.00 万元；2021 年使用专项债券资金 20,100.00 万元；2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已于 1 月份发行 5000 万元，本次申请使用 1800 万元。假设计划申报使用的债券票面利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，五年期间应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2020 年		3,000.00		3,000.00		
2021 年	3,000.00	20,100.00		23,100.00	100.20	100.20
2022 年	23,100.00	19,000.00		42,100.00	1,004.70	1,004.70
2023 年	42,100.00	5,000.00		47,100.00	1,859.70	1,859.70
2024 年	47,100.00	32,800.00		79,900.00	2,084.70	2,084.70
2025 年	79,900.00		22,000.00	57,900.00	3,560.70	25,560.70
2026 年	57,900.00		20,100.00	37,800.00	2,605.50	22,705.50
2027 年	37,800.00			37,800.00	1,701.00	1,701.00
2028 年	37,800.00		5,000.00	32,800.00	1,701.00	6,701.00
2029 年	32,800.00		32,800.00	0.00	1,476.00	34,276.00
合计		79,900.00	79,900.00		16,093.50	95,993.50

注：2022 年新增本金为河南省 2020 年棚改专项债券（一期）-2020 年河南省政府专项债券（三十五期）项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目资金用途调整到本项目，于 2025 年一次性还本。

2. 销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

①土地价格：项城市棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易出让信息，选取 2017-2019 年项目周边地块 12 宗，本次评价参考 12 宗土地出让情况进行预测。

土地交易信息表

土地位置	土地用途	出让价款 1	出让面积 2	出让单价 1÷2
		(万元)	(亩)	(万元)
市北平路北、政和路东、北新路南	住宅兼容商用	22,250.00	181.811	122.38
市商鼎路西、工业南路东、项子路北	住宅兼容商用	10,643.00	76.041	139.96
市商城南路西、项子路南、如意湖南路北	住宅兼容商用	4,324.00	30.858	140.13
市迎宾大道东、天安大道南、兴业路北	住宅兼容商用	13,770.00	95.758	143.80
市商城北路东、北新东路南、滨河路西	住宅兼容商用	14,095.00	109.266	129.00
市湖滨路西、祥盛路东、平安大道北、昌盛路南	商用兼容住宅	19,580.00	68.028	287.82
市花园路南、政和路东	商服用地	956.00	5.199	183.88
市迎宾大道西、兴业路南、公园路东、名仕路北	商服用地	1,470.00	30.579	48.07
市迎宾大道西、公园路东	商服用地	2,940.00	61.057	48.15
天安大道南、通济大道西、星园学校东	商服用地	638.00	9.473	67.35
市平安大道南、西苑路东、清风路北	商服用地	1,672.00	24.458	68.36
市迎宾大道西、兴业路南、公园路东、名仕路北	商务金融用地	688.00	14.312	48.07

参照上述土地出让信息，住宅用地按照平均值 160.52 万元/亩预测，商业用地按照平均值 77.31 万元预测。

项城市 2016-2018 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.6%、8.5%和 8.7%，近三年平均增速 8.6%，2019 年 GDP 目标增速为 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8%。债券存续期第五年测算的出让土地价格如下表：

表 1 住宅用地土地价格：

项目 单价/亩	基期	债券存续期				
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP 增速的 100%	160.52	173.36	187.23	202.21	218.39	235.86
GDP 增速的 90%	160.52	172.08	184.47	197.75	211.99	227.25
GDP 增速的 80%	160.52	170.79	181.72	193.35	205.72	218.89

表 2 商业用地土地价格：

项目 单价/亩	基期	债券存续期				
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP 增速的 100%	77.31	83.49	90.17	97.38	105.17	113.58
GDP 增速的 90%	77.31	82.88	88.85	95.25	102.11	109.46
GDP 增速的 80%	77.31	82.26	87.52	93.12	99.08	105.42

②土地出让计划

本项目可出让土地性质为住宅兼商用，共计 1066 亩。考虑当地土地交易市场情况，本项目土地出让计划如下：

单位：亩

项目	合计	债券存续期				
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅可出让	800.00					800.00
商业可出让	266.00					266.00
合计	1,066.00					1066.00

(2) 销售产生的净现金流入

根据以上假设，债券存续期内考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

①预测本项目债券存续期内土地挂牌交易的现金流入如下：

项目	面积 (平方米)	面积 (亩)	出让土地收入(万元)		
			按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%
可供出让土地	710,666.66	1066.00	218,900.28	210,916.36	203,153.72

②考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	土地出让净收益(万元)		
	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%
项城市邙庄社区棚户区改造项目(C区)	159,461.86	153,585.70	147,872.40

表 1 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%计算的的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	218,900.28
2	政策提留合计	59,438.42
2.1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,567.01
2.2	农业土地开发资金（出让面积m ² *30*30%）	639.60
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,378.01
2.4	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
2.5	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	6,567.01
2.6	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	19,932.73
2.7	教育资金（政府性收益*10%）	19,932.73
3	资金平衡净收益	159,461.86

表 2 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%计算的的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	210,916.36
2	政策提留合计	57,330.66
2.1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,327.49
2.2	农业土地开发资金（出让面积m ² *30*30%）	639.60
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,218.33
2.4	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
2.5	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	6,327.49
2.6	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	19,198.21
2.7	教育资金（政府性收益*10%）	19,198.21
3	资金平衡净收益	153,585.70

表 3 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%计算的的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	203,153.72
2	政策提留合计	55,281.32
2.1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,094.61
2.2	农业土地开发资金（出让面积m ² *30*30%）	639.60
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,063.07
2.4	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
2.5	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	6,094.61
2.6	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	18,484.05
2.7	教育资金（政府性收益*10%）	18,484.05
3	资金平衡净收益	147,872.40

3. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60；按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54。

表 1:按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		100.20	100.20	
第二年		1,004.70	1,004.70	
第三年		1,859.70	1,859.70	
第四年		2,084.70	2,084.70	
第五年	22,000.00	3,560.70	25,560.70	159,461.86
第六年	20,100.00	2,605.50	22,705.50	
第七年		1,701.00	1,701.00	
第八年	5,000.00	1,701.00	6,701.00	
第九年	32,800.00	1,476.00	34,276.00	
合计	79,900.00	16,093.50	95,993.50	159,461.86
本息覆盖倍数				1.66

表 2:按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		100.20	100.20	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		1,004.70	1,004.70	
第三年		1,859.70	1,859.70	
第四年		2,084.70	2,084.70	
第五年	22,000.00	3,560.70	25,560.70	153,585.70
第六年	20,100.00	2,605.50	22,705.50	
第七年		1,701.00	1,701.00	
第八年	5,000.00	1,701.00	6,701.00	
第九年	32,800.00	1,476.00	34,276.00	
合计	79,900.00	16,093.50	95,993.50	153,585.70
本息覆盖倍数				1.60

表 3:按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		100.20	100.20	
第二年		1,004.70	1,004.70	
第三年		1,859.70	1,859.70	
第四年		2,084.70	2,084.70	
第五年	22,000.00	3,560.70	25,560.70	147,872.40
第六年	20,100.00	2,605.50	22,705.50	
第七年		1,701.00	1,701.00	
第八年	5,000.00	1,701.00	6,701.00	
第九年	32,800.00	1,476.00	34,276.00	
合计	79,900.00	16,093.50	95,993.50	147,872.40
本息覆盖倍数				1.54

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，认为项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区），预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年八月八日



营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码
“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。

统一社会信用代码
91410100MA44B3EX5M

名称 天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 杨英

成立日期 2017年08月22日

营业期限 长期

营业场所 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

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

登记机关

2019年10月28日



证书序号: 5007550

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，准予持证分所执业行业的凭证。
- 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法制的，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

二〇一八年十二月四日

中华人民共和国财政部



会计师事务所分所 执业证书



名称: 天圆全会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 杨英

经营场所: 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号: 110003744101

批准执业文号: 豫财会〔2018〕20号

批准执业日期: 2018年08月10日



姓名 Full name: 高宝娟
 性别 Sex: 男
 身份证号 ID No.: 1950-09-06
 工作单位 Working unit: 北京五洲金会会计师事务所 (特殊普通合伙)河南分所
 联系电话 Contact No.: 4172729300707151

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年09月09日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年03月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

注册编号: 11000027-00096
 注册单位名称: 河南注册会计师协会
 Member of Institute of CPAs
 发证日期: 2019年09月10日
 Date of Issuance



注册会计师
 姓名: 李 文
 Full name: LI Wen
 性别: 女
 Sex: Female
 身份证号: 370401197502184021
 ID No.: 370401197502184021
 工作单位: 山东明伦会计师事务所(普通合伙)
 Work unit: Shandong Minglun Accounting Firm (General Partnership)
 工作单位地址: 41072412300194021
 Work unit address: 41072412300194021
 注册编号: 370401197502184021
 Registration No.: 370401197502184021

注册会计师
 姓名: 李 文
 Full name: LI Wen
 性别: 女
 Sex: Female
 身份证号: 370401197502184021
 ID No.: 370401197502184021
 工作单位: 山东明伦会计师事务所(普通合伙)
 Work unit: Shandong Minglun Accounting Firm (General Partnership)
 工作单位地址: 41072412300194021
 Work unit address: 41072412300194021
 注册编号: 370401197502184021
 Registration No.: 370401197502184021

2017年3月30日



注册会计师
 姓名: 李 文
 Full name: LI Wen
 性别: 女
 Sex: Female
 身份证号: 370401197502184021
 ID No.: 370401197502184021
 工作单位: 山东明伦会计师事务所(普通合伙)
 Work unit: Shandong Minglun Accounting Firm (General Partnership)
 工作单位地址: 41072412300194021
 Work unit address: 41072412300194021
 注册编号: 370401197502184021
 Registration No.: 370401197502184021

注册会计师
 姓名: 李 文
 Full name: LI Wen
 性别: 女
 Sex: Female
 身份证号: 370401197502184021
 ID No.: 370401197502184021
 工作单位: 山东明伦会计师事务所(普通合伙)
 Work unit: Shandong Minglun Accounting Firm (General Partnership)
 工作单位地址: 41072412300194021
 Work unit address: 41072412300194021
 注册编号: 370401197502184021
 Registration No.: 370401197502184021

2018年3月30日



2019年3月30日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限满一年，应申请检验登记。
 This certificate is valid for another year after
 six months.



2020年3月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限满一年，应申请检验登记。
 This certificate is valid for another year after
 six months.



2021年3月30日

项城市产业集聚区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

天圆全豫专审字[2022]000009 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch



天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环 279 号

No. 279, Xisanhuan, ZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）： (0371)69509112

邮政编码(PostalCode):450003

项城市产业集聚区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

2018-2026 年度

天圆全豫专审字[2022]000009 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市产业集聚区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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，项城市产业集聚区棚户区改造项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市 GDP 目标增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增加）公允的反映了项城市产业集聚区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资 203352 万元。其中:工程费用 157810.98 万元, 工程建设其它费用 25000.59 万元, 基本预备费 19673.83 万元, 建设期利息 866.60 万元。其中:

(1) 项城市产业集聚区棚改项目(A 区)

总投资 110788 万元。其中:工程费用 86025.26 万元, 工程建设其它费用 13621.12 万元, 基本预备费 10708.32 万元, 建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 86600 万元, 已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元, 2022 年使用债券资金 16000 万元, 2023 年使用债券资金 4400 万元, 2024 年计划申请使用债券资金 61200 万元, 已于一月发行 5000 万元, 本次申请使用 2000 万元; 剩余资金 24188 万元, 由财政资金投资的方式安排。

(2) 项城市产业集聚区棚改项目(B 区)

总投资 92564 万元。其中:工程费用 71785.72 万元, 工程建设其它费用 11379.47 万元, 基本预备费 8965.51 万元, 建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 73900 万元, 已于 2019 年使用债券资金 3000 万元, 2020 年使用债券资金 2000 万元, 2022 年使用债券资金 16000 万元, 2024 年计划申请使用债券资金 52900 万元; 剩余资金 18664 万元, 由财政资金投资的方式安排。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	合计	备注
一	项目拆迁规模					
1.1	拆迁建筑面积	m ²	318047	265703	583750	
其中	住宅面积	m ²	307871	257199	565070	
	其他附属物面积	m ²	10176	8504	18680	
1.2	拆迁户数	户	1272	1063	2335	
二	建设规模及内容					
2.1	建设用地面积	m ²	108967	91033	200000	

2.2	折合(亩)	亩	163.45	136.55	300	
2.3	总建筑面积(m ²)	m ²	343245	286755	630000	
其中	住宅	m ²	228830	191170	420000	
	配套社区用房	m ²	650	910	1560	
	幼儿园	m ²	3300		3300	
	配套商业	m ²	34188	30952	65140	
	地下车库	m ²	76277	63723	140000	
2.4	居住总户数	户	1907	1593	3500	
2.5	建筑容积率		2.45	2.45		
2.6	绿化率	%	36.5	36.5		
2.7	停车位	个	2180	1820	4000	
三	经济指标					
3.1	项目总投资	万元	110788	92564	203352	
其中	资本金	万元	24188	18664	42852	
	申请棚改专项债券	万元	86600	73900	160500	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期		

2.建设资金来源情况

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 114100 万元，已于一月发行 5000 万元，本次申请使用 2000 万元。剩余资金 42852 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
专项债券(万元)	6000	4000		32000	4400	114100	160500
财政资金(万元)	2000	2000	1000	2000	10000	25852	42852

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
总投资（万元）	8000	6000	1000	34000	14400	139952	203352

其中：

(1) 项城市产业集聚区棚改项目（A区）

A区总投资110788万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额86600万元，已于2019年使用债券资金3000万元、2020年使用债券资金2000万元，2022年使用债券资金16000万元，2023年使用债券资金4400万元，2024年计划申请使用债券资金61200万元，已于一月发行5000万元，本次申请使用2000万元。剩余资金24188万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000	4400	61200	86600
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	15688	24188
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	9400	76888	110788

(2) 项城市产业集聚区棚改项目（B区）

B区投资92564万元。拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额73900万元，已于2019年使用债券资金3000万元、2020年使用债券资金2000万元，2022年使用债券资金16000万元，2024年计划申请使用债券资金52900万元。剩余资金18664万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000		52900	73900
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	10164	18664

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	5000	63064	92564

3.项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 42852 万元，占总投资的 21.07%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 21.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4.项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源和规划局，项城市自然资源和规划局负责项目的建设及运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源和规划局。项目运营期内，项城市自然资源和规划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.债券资金使用合规性

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

6.应付本息情况

项城市政府拟就项城市产业集聚区棚改项目（A 区）、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）申请使用专项债券 160500.00 万元，其中 2019 年已申请使用专项债券 6000.00 万元，利率 3.33%；2020 年已申请使用专项债券 4000.00 万元，利率 3.34%；2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债

券资金 114100 万元，已于一月发行 5000 万元，本次申请使用 2000 万元，利率按 4.5% 计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 196,029.50 万元。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		6000.00		6000.00		
2020 年	6000.00	4000.00		10000.00	199.80	199.80
2021 年	10000.00			10000.00	333.40	333.40
2022 年	10000.00	32000.00		42000.00	333.40	333.40
2023 年	42000.00	4400.00		46400.00	1773.40	1773.40
2024 年	46400.00	114100.00	6000.00	154500.00	1971.40	7971.40
2025 年	154500.00		4000.00	150500.00	6906.10	10906.10
2026 年	150500.00			150500.00	6772.50	6772.50
2027 年	150500.00		32000.00	118500.00	6772.50	38772.50
2028 年	118500.00		4400.00	114100.00	5332.50	9732.50
2029 年	114100.00		114100.00		5134.50	119234.50
合计		160500.00	160500.00		35529.50	196029.50

7.销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项城市产业集聚区棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018 年项城市出让城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.5%、8.5% 和 8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018 年 GDP 目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.5%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设项城市产业集聚区棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项

基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP目标增速	按2018年GDP目标增速	按2018年GDP目标增速
	8.5%的100%	8.5%的90%	8.5%的80%
项城市产业集聚区棚改项目（A区）	149,483.62	142,444.08	136,284.48
项城市产业集聚区棚改项目（B区）	124,926.02	119,042.95	113,895.27

8.项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，项城市产业集聚区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按2018年GDP目标增速8.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.40；按2018年GDP目标增速8.5%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.33；按2018年GDP目标增速8.5%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.28。

表1:按2018年GDP目标增速8.5%的100%比例计算土地价格的生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	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	
第四年		333.40	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	274,409.64
第六年	6,000.00	1,971.40	7,971.40	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	4,400.00	5,332.50	9,732.50	
第十一年	114,100.00	5,134.50	119,234.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	274,409.64
本息覆盖倍数				1.40

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A区）

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	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	149,483.62
第六年	3,000.00	1,084.70	4,084.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	4,400.00	2,952.00	7,352.00	
第十一年	61,200.00	2,754.00	63,954.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	149,483.62
本息覆盖倍数				1.41

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B区）

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	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	124,926.02

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年	3,000.00	886.70	3,886.70	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年		2,380.50	2,380.50	
第十一年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	124,926.02
本息覆盖倍数				1.38

表 2:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的生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	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	
第四年		333.40	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	261,487.03
第六年	6,000.00	1,971.40	7,971.40	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	4,400.00	5,332.50	9,732.50	
第十一年	114,100.00	5,134.50	119,234.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	261,487.03
本息覆盖倍数				1.33

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

金额单位：人民币万元

	借贷本息支付	

	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	142,444.08
第六年	3,000.00	1,084.70	4,084.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	4,400.00	2,952.00	7,352.00	
第十一年	61,200.00	2,754.00	63,954.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	142,444.08
本息覆盖倍数				1.35

(2) 项城市产业集聚区棚改项目 (B 区)

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	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	119,042.95
第六年	3,000.00	886.70	3,886.70	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年		2,380.50	2,380.50	
第十一年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	119,042.95
本息覆盖倍数				1.32

表3:按2018年GDP目标增速8.5%的80%比例计算土地价格的的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	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	
第四年		333.40	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	250,179.75
第六年	6,000.00	1,971.40	7,971.40	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	4,400.00	5,332.50	9,732.50	
第十一年	114,100.00	5,134.50	119,234.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	250,179.75
本息覆盖倍数				1.28

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A区）

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	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	136,284.48
第六年	3,000.00	1,084.70	4,084.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	4,400.00	2,952.00	7,352.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第十一年	61,200.00	2,754.00	63,954.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	136,284.48
本息覆盖倍数				1.29

(2) 项城市产业集聚区棚改项目 (B 区)

金额单位：人民币万元

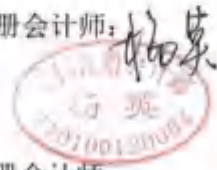
年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	113,895.27
第六年	3,000.00	886.70	3,886.70	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年		2,380.50	2,380.50	
第十一年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	113,895.27
本息覆盖倍数				1.26

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，认为项城市产业集聚区棚改项目 (A 区)、项城市产业集聚区棚改项目 (B 区) 预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



:

二〇二二年十二月三十日



营业执照

(副本) 1-1

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。



统一社会信用代码
91410100MA44B3EX5M

名称 天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 杨英

成立日期 2017年08月22日

营业期限 长期

营业场所 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

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



登记机关

2019年10月28日

证书序号: 50033340

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册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



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 天圆全会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 杨英

经营场所: 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号: 110003744101

批准执业文号: 豫财会〔2018〕20号

批准执业日期: 2018年08月10日





姓名: 精英
 性别: 女
 出生日期: 1982-06-08
 工作单位: 河南明泰会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 410901198204005027

http://acc.aicpa.com.cn/qa/ed/cw/accPrint.asp?ID=5884004169115404192500404834



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书年检合格，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

本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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



转出档案编号
 Serial of the transfer-out archive
 2018年8月28日



转入档案编号
 Serial of the transfer-in archive
 2018年8月28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



转出档案编号
 Serial of the transfer-out archive
 2018年8月28日

北京天圆全河南分所

转入档案编号
 Serial of the transfer-in archive
 2018年8月28日

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

2019年3月30日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日



13



王萌
 Full name 王萌
 Sex 女
 1990-02-16
 Date of birth
 河南诚信会计师事务所有限公司
 Working unit
 410224196002161005
 Identity card No.



2019年3月30日



2020年3月30日

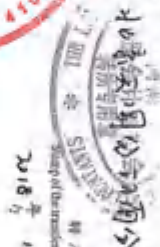


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA



转出协会盖章
 Stamp of the transferor association of CPAs
 2018年10月18日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
 Stamp of the transferee association of CPAs
 2018年10月18日

- 注意事项
- 注册会计师执业证书，为实名制，采取时点的委托方式，不得转让。
 - 本证书仅限于本人使用，不得转让、涂改。
 - 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书退还至省注册会计师协会。
 - 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，办理补办手续。

NOTES

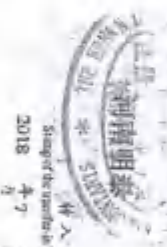
- When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alienation shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- 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



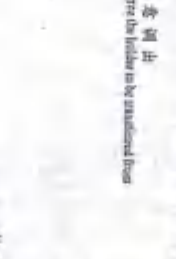
转出协会盖章
 Stamp of the transferor association of CPAs
 2018年7月27日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



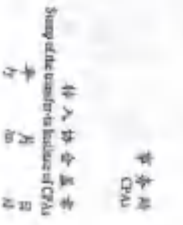
转入协会盖章
 Stamp of the transferee association of CPAs
 2018年7月27日

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



转出协会盖章
 Stamp of the transferor association of CPAs
 年 月 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
 Stamp of the transferee association of CPAs
 年 月 日

项城市郑韩棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字[2022]000010号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranc



天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

BEIJINGTIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环279号

No. 279, Xisanhuan, Zhengzhouhi techIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）： (0371) 63682063

传真（Fax）： (0371) 69509112

邮政编码(PostalCode)： 450003

项城市郑韩棚户区改造项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

2018-2027年度

天圆全豫专审字[2022]000010号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市郑韩棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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，项城市郑韩棚户区改造项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市 GDP 目标增速 8.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了项城市郑韩棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资211,466.00万元。其中：工程费用161,667.79万元，工程建设其它费用25,871.27万元，基本预备费17,451.00万元，建设期利息6,475.94万元。其中：

(1) 项城市郑韩棚户区改造项目（A区）

总投资55,782.00万元。其中：工程费用41,961.58万元，工程建设其它费用6,692.71万元，基本预备费1,249.03万元，建设期利息5,878.68万元。

拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金12082万元，棚改贷款25000万元，计划申请使用债券资金总额18700万元，已于2019年使用债券资金1000万元、2020年使用债券资金2100万元、2021年使用债券资金1100万元，2022年使用债券资金14500万元。

(2) 项城市郑韩棚户区改造项目（B区）

总投资115702万元。其中：工程费用88909.27万元，工程建设其它费用14340.26万元，基本预备费12053.73万元，建设期利息398.74万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金28,902.00万元，计划申请使用债券资金总额86,800.00万元，已于2019年使用债券资金1,600.00万元、2020年使用债券资金3,000.00万元、2021年使用债券资金9,000.00万元，2022年使用债券资金33,200.00万元，2023年使用债券资金4,200.00万元，2024年计划申请使用债券资金35,800.00万元，已于一月份发行5000万元，本次使用8000万元。

(3) 项城市郑韩棚户区改造项目（C区）

总投资39,982.00万元。其中：工程费用30,796.94万元，工程建设其它费用4,838.30万元，基本预备费4,148.24万元，建设期利息198.52万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金8,182.00万元，计划申请使用债券资金总额31,800.00万元，已于2019年使用债券资金1,000.00万元、2020年使用债券资金900万元、2021年使用债券资金1,100.00万元，

2022年使用债券资金18,900.00万元，2023年使用债券资金9,900.00万元。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A区	B区	C区	合计	备注
一	项目拆迁规模						
1.1	拆迁建筑面积	m ²	192801	389219	145505	727525	
其中	住宅面积	m ²	183481	370404	138471	692356	
	其他附属物面积	m ²	9320	18815	7034	35169	
1.2	拆迁户数	户	693	1399	523	2615	
二	建设规模及内容						
2.1	建设用地面积	m ²	51438	113322	37095	201855	
2.2	折合(亩)	亩	77.16	169.98	55.64	302.78	
2.3	总建筑面积(m ²)	m ²	174025	357790	124020	655835	
其中	住宅	m ²	113634	238320	90630	442584	
	配套社区用房	m ²	710	5559	600	6869	
	幼儿园	m ²	24529	35492	9561	69582	
	配套商业	m ²	35152	78419	23229	136800	
	地下车库	m ²	954	1926	720	3600	
2.4	居住总户数	户	2.7	2.47	2.7		
2.5	建筑容积率		35.5	36.5	36.5		
2.6	绿化率	%	1004	2240	664	3908	
2.7	停车位	个					
三	经济指标						

3.1	项目总投资	万元	55782	115702	39982	211466	
其中	财政资金	万元	12082	28902	8182	49166	
	申请棚改专项债券	万元	18700	86800	31800	137300	
	申请棚改贷款	万元	25000			25000	
3.2	专项债券期限	年	5				

2. 建设资金来源情况

本次申请专项债券将全部用于项城市郑韩棚户区改造项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

3. 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金49,166.00万元，占总投资的23.25%。本项目申请专项债券137,300.00万元及申请棚改贷款25,000.00万元，不存在隐性债务，除此外无其他融资计划。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23.25%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4. 项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源局和规划局，

项城市自然资源局和规划局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项城市自然资源局和规划局。项目运营期内，项城市自然资源局和规划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5. 债券资金使用合规性

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

6. 应付本息情况

(1) 贷款资金：项城市郑韩棚户区改造项目2021年申请棚改贷款25,000.00万元，利率7.5%，期限3年，按季度支付利息，分期还本，其中：2022年下半年还本1,250.00万元，2023年上半年还本1,250.00万元，2023年下半年还本22,500.00万元。还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019年						
2020年						
2021年		25,000.00		25,000.00		
2022年	25,000.00		1,250.00	23,750.00	1,851.56	3,101.56
2023年	23,750.00		23,750.00		1,757.81	25,507.81
2024年						
2025年						
合计		25,000.00	25,000.00		3,609.38	28,609.38

(2) 专项债券资金：项城市郑韩棚户区改造项目拟申请使用债券资金137,300.00万元，2019年已申请使用专项债券3,600.00万元，利率3.33%；2020年已申请使用专项债券6,000.00万元，利率3.34%；2021年使用专项债券11,200.00万元，利率3.5%；2022年使用债券资金66,600.00万元，利率4.5%；2023年使用债券资金14,100.00万元，利率4.5%，2024年计划申请使用债券资金35,800.00万元，已于一月份发行5,000万元，

本次使用8,000万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计167,073.90万元。五年期间应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019年	0.00	3,600.00		3,600.00	0.00	0.00
2020年	3,600.00	6,000.00		9,600.00	119.88	119.88
2021年	9,600.00	11,200.00		20,800.00	320.28	320.28
2022年	20,800.00	66,600.00		87,400.00	712.28	712.28
2023年	87,400.00	14,100.00		101,500.00	3,709.28	3,709.28
2024年	101,500.00	35,800.00	3,600.00	133,700.00	4,343.78	7,943.78
2025年	133,700.00		6,000.00	127,700.00	5,834.90	11,834.90
2026年	127,700.00		11,200.00	116,500.00	5,634.50	16,834.50
2027年	116,500.00		66,600.00	49,900.00	5,242.50	71,842.50
2028年	49,900.00		14,100.00	35,800.00	2,245.50	16,345.50
2029年	35,800.00		35,800.00	0.00	1,611.00	37,411.00
合计		137,300.00	137,300.00		29,773.90	167,073.90

7. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项城市郑韩棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018年项城市出让城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.5%、8.5%和8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018年 GDP目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与2018年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.5%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设项城市郑韩棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP目标增速 8.5%的100%	按2018年GDP目标增速 8.5%的90%	按2018年GDP目标增速 8.5%的80%
项城市郑韩棚户区改造项目（A区）	75,448.89	72,016.69	68,584.49
项城市郑韩棚户区改造项目（B区）	150,225.33	143,391.52	136,557.72
项城市郑韩棚户区改造项目（C区）	57,212.05	54,609.45	52,006.85
合计	282,886.27	270,017.66	257,149.06

8. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，项城市郑韩棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按2018年GDP目标增速8.5%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.45；按2018年GDP目标增速8.5%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.38；按2018年GDP目标增速8.5%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.31。

表1:按2018年GDP目标增速8.5%的100%比例计算土地价格的生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	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	3,600.00	119.88	119.88	
第三年	9,600.00	320.28	320.28	
第四年	45,800.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	87,400.00	5,467.09	29,217.09	282,886.27

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年	101,500.00	4,343.78	7,943.78	
第七年	133,700.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	127,700.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	116,500.00	5,242.50	71,842.50	
第十年	49,900.00	2,245.50	16,345.50	
第十一年	35,800.00	1,611.00	37,411.00	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	282,886.27
本息覆盖倍数				1.45

表2:按2018 年GDP 目标增速 8.5%的90%比例计算土地价格的生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	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	3,600.00	119.88	119.88	
第三年	9,600.00	320.28	320.28	
第四年	45,800.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	87,400.00	5,467.09	29,217.09	270,017.66
第六年	101,500.00	4,343.78	7,943.78	
第七年	133,700.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	127,700.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	116,500.00	5,242.50	71,842.50	
第十年	49,900.00	2,245.50	16,345.50	
第十一年	35,800.00	1,611.00	37,411.00	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	270,017.66
本息覆盖倍数				1.38

表3:按2018 年GDP 目标增速 8.5%的80%比例计算土地价格的生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	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	3,600.00	119.88	119.88	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年	9,600.00	320.28	320.28	
第四年	45,800.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	87,400.00	4,873.09	28,623.09	257,149.06
第六年	101,500.00	3,749.78	7,349.78	
第七年	133,700.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	127,700.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	116,500.00	5,242.50	58,642.50	
第十年	49,900.00	2,839.50	16,939.50	
第十一年	35,800.00	2,205.00	51,205.00	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	257,149.06
本息覆盖倍数				1.31

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，认为项城市郑韩棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(此页无正文)



中国注册会计师:

A handwritten signature in black ink, appearing to be "张" followed by a cursive flourish.

中国注册会计师:



二〇二二年十二月三十日



营业执照

(副本) 1-1

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。



统一社会信用代码
91410100MA44B3EX5M

名称 天圆全会计师事务所(普通合伙)河南分所



类型 合伙企业分支机构

负责人 杨英

成立日期 2017年08月22日

营业期限 长期

营业场所 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

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



登记机关

2019年10月28日

证书序号：5003340

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是注册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、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关
河南省财政厅



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
 负责人：杨英
 经营场所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

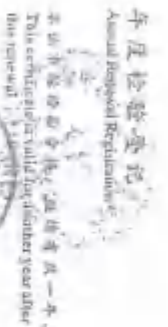
批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日





姓名 王博强
 Full name 王博强
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1990-02-16
 Date of birth 1990-02-16
 工作单位 河南恒信会计师事务所有限公司
 Working unit 河南恒信会计师事务所有限公司
 身份证号码 411022199002161085
 Identity card No. 411022199002161085



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



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2018年10月18日

同意人
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018年10月18日

注意事项

- 一、注册会计师执业者，必须按时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，办理补办手续。

NOTES

1. When practicing, 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 retrieval 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



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2018年7月27日

同意人
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018年7月27日

同意人
 Agree the holder to be transferred from

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

2018年7月27日

同意人
 Agree the holder to be transferred to

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

**三门峡市陕州区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫专字【2021】第 0265 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十七日

目 录

收益与融资自求平衡	1
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
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	7
(四) 净收益分析	11
(五) 本息覆盖倍数	13
六、总体评价结果	13
七、使用限制	14

三门峡市陕州区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤豫信专字【2021】第 0265 号

我们接受委托，对三门峡市陕州区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解三门峡市陕州区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。三门峡市陕州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。我们的责任是根据三门峡市陕州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三门峡市陕州区棚户区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”	指由中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 12 月 27 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指中勤万信会计师事务所（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三门峡市陕州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、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指三门峡市陕州区棚户区改造项目

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) 三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目

改造范围为陕州区张湾乡的七里堡村、尤家湾村和上陈东村三个村。

(2) 三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目

改造范围为城村东片、辛店东片和吕家崖三个村。

2.建设规模与内容

(1) 三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目

三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目总投资 200,000.00 万元,改造范围为陕州区张湾乡的七里堡村、尤家湾村和上陈东村三个村,项目总拆迁户数 1116 户、人口 3847 人,实物安置(棚改安置)共 2580 套,安置地点位于蒙华铁路以东、苍龙涧河以西、快速通道以南、连霍高速以北范围内的土地。

(2) 三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目

三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目总投资 150,000.00 万元，拆迁改造范围为城村东片、辛店东片和吕家崖三个村，涉及拆迁征收用地面积 3,761.64 亩；拆迁户数 1500 户、人数 4567 人，拆迁总建筑面积 634,317.00 m²。本项目货币化安置 900 套，安置房安置 2100 套。

（二）项目建设周期

（1）三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目

该项目预计开工日期 2019 年 7 月，预计完工日期 2025 年 7 月。

（1）三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目

吕崖嘉园一期开工日期 2019 年 3 月 27 日，预计完工日期 2022 年 9 月 27 日。吕崖嘉园二期预计开工日期 2019 年 2 月 15 日，预计完工日期 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

（1）三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目

该项目总投资为 200,000.00 万元，其中：建筑工程费用 107,200.00 万元，工程其他费用 48,895.40 万元，基本预备费 15,104.60 万元，建设期利息 28,800.00 万元。

（2）三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目

该项目总投资为 150,000.00 万元，其中：拆迁补偿费用 124,482.81 万元，工程其他费用 1,592.63 万元，基本预备费 6,284.55 万元，建设期利息 17,640.00 万元。

2.资金筹措计划

（1）三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目

该项目总投资 200,000.00 万元，资本金 40,000.00 万元，申请使用专项债券资金 160,000.00 万元。

(2) 三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目

该项目总投资 150,000.00 万元，资本金 30,000.00 万元，申请使用专项债券资金 120,000.00 万元。

四、应付债券本息情况

(1) 三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目

该项目计划申请使用专项债券资金 160,000.00 万元，其中 2019 年 6 月已发行 5 年期专项债券 26,500.00 万元，；2021 年共发行 5 年期专项债券 41,500.00 万元；已于 2022 年发行债券资金 44,000.00 万元；2024 年计划申请 48,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期后一次偿还本金并支付最后一次利息。

其还本付息情况如下：

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		26,500.00		26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
第 2 年	26,500.00			26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
第 3 年	26,500.00	41,500.00		68,000.00	4.00%	2,720.00	2,720.00
第 4 年	68,000.00	44,000.00		112,000.00	4.00%	4,480.00	4,480.00
第 5 年	112,000.00		26,500.00	85,500.00	4.00%	4,480.00	30,980.00
第 6 年	85,500.00	48,000.00	-	133,500.00	4.00%	5,340.00	5,340.00
第 7 年	133,500.00		41,500.00	92,000.00	4.00%	5,340.00	46,840.00
第 8 年	92,000.00		44,000.00	48,000.00	4.00%	3,680.00	47,680.00
第 9 年	48,000.00		-	48,000.00	4.00%	1,920.00	1,920.00
第 10 年	48,000.00		48,000.00	0.00	4.00%	1,920.00	49,920.00
合计		160,000.00	160,000.00			32,000.00	192,000.00

(2) 三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目

该项目计划申请使用专项债券资金 120,000.00 万元，其中 2019 年

6月已发行5年期专项债券23,300.00万元，发行利率3.34%；2021年共发行5年期专项债券70,000.00万元；2022年共发行5年期专项债券15,000.00万元；2024年计划申请11,700.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期后一次偿还本金并支付最后一次利息。

其还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		23,300.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第2年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第3年	23,300.00	70,000.00		93,300.00	4.00%	3,732.00	3,732.00
第4年	93,300.00	15,000.00		108,300.00	4.00%	4,332.00	4,332.00
第5年	108,300.00		23,300.00	85,000.00	4.00%	4,332.00	27,632.00
第6年	85,000.00	11,700.00	-	96,700.00	4.00%	3,868.00	3,868.00
第7年	96,700.00		70,000.00	26,700.00	4.00%	3,868.00	73,868.00
第8年	26,700.00		15,000.00	11,700.00	4.00%	1,068.00	16,068.00
第9年	11,700.00		-	11,700.00	4.00%	468.00	468.00
第10年	11,700.00		11,700.00	0.00	4.00%	468.00	12,168.00
合计		120,000.00	120,000.00			24,000.00	144,000.00

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

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- 3.对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.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。

(二) 项目运营收入分析

1. 三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目

该项目的收益来源于本项目拆迁区域腾出地块 1945 亩土地的出让收益（拆迁区域共腾出 7777.7 亩），土地性质为商住用地。

土地出让价格参考中国土地市场网三门峡市陕州区近五年的土地出让信息，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	迎宾大道西、轩辕路北	007-009-06	82.98	其他普通商品住房用地	2017年	158.44	13,147.00
2	召公路南、甘棠南路西、广场北路北	007-004-03-01	5.57	他普通商品住房用地	2017年	150.03	3,836.00
3	伯阳路北、高速南路西	007-011-02-01	20.24	其他普通商品住房用地	2017年	150.03	3,036.00
4	甘棠南路、轩辕路南	007-014-07-02	22.57	商服用地	2017年	200.01	4,514.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合三门峡市陕州区棚户区改造项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 164.75 万元/亩。

假设项目包含的商住土地合计 1945 亩于专项债券存续期第 8 年出让 20%，第 9 年出让 20%，第 10 年将剩下的 60%全部出让完毕，土地

出让收益情况如下：

项目	计算期			合计
	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
出让面积 (亩)	389.00	389.00	1,167.00	1,945.00
出让单价 (万元/亩)	164.75	164.75	164.75	
出让收入 (万元)	64,087.75	64,087.75	192,263.25	320,438.75

2. 三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目

该项目的收益来源于项目拆迁区域腾出地块 3,761.64 亩土地的出让收益。按腾出地块的 60%用于商住土地，可出让用地 2,256.98 亩。

土地出让价格参考中国土地市场网三门峡市陕州区近五年的土地出让信息，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	锦绣路东段南侧		5.32	商住	2015 年	107.19	570.00
2	望湖路东侧、陕州大道南侧		35.71	商住	2014 年	105.04	3,751.20
3	高阳路与永昌路交叉口西北角	2013-49	53.38	其他普通商品住房用地	2015 年	99.28	5,300.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合三门峡市陕州区棚户区改造项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 104.00 万元/亩。

假设项目包含的商住土地合计 2256.98 亩于专项债券存续期第 8 年出让 20%，第 9 年出让 20%，第 10 年将剩下的 60%全部出让完毕，土地出让收益情况如下：

项目	计算期			合计
	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
出让面积 (亩)	451.40	451.40	1,354.19	2,256.98
出让单价 (万元/亩)	104.00	104.00	104.00	
出让收入 (万元)	46,945.18	46,945.18	140,835.55	234,725.92

（三）项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）新增建设用地有偿使用费：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贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》豫财办综〔2006〕85号的规定，按每平方米16元计取。

（4）农业土地开发资金：根据《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按每平方米25*30%元计取。

（5）廉租住房保障资金：根据《财政部国家发展改革委住房城

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

(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,按照土地出让净收益的10%提取。

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

(四) 净收益分析

1. 三门峡市陕州区张湾乡棚户户区改造项目

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 8 年	第 9 年	第 10 年	合计	备注
1	土地出让收入	64,087.75	64,087.75	192,263.25	320,438.75	
1.1	商住/商业用地出让价格	164.75	164.75	164.75	164.75	万元/亩
	商住/商业用地出让亩数	389.00	389.00	1,167.00	1,945.00	亩
2	土地出让基金及费用	7,018.21	7,018.21	21,054.63	35,091.06	万元
2.1	上交省财政费用	1,922.63	1,922.63	5,767.90	9,613.16	土地出让收入的 3%
2.2	农业土地开发资金	194.50	194.50	583.50	972.50	25 元/平米*30%
2.3	国有土地收入基金	1,281.76	1,281.76	3,845.27	6,408.78	土地出让收入的 2%
2.4	新增建设用地有偿使用费	414.94	414.94	1,244.81	2,074.68	16 元/平米
2.5	土地出让业务费	1,281.76	1,281.76	3,845.27	6,408.78	土地出让收益的 2%
2.6	廉租住房保障基金	1,922.63	1,922.63	5,767.90	9,613.16	土地出让收益的 3%
3	提取各类基金	12,817.55	12,817.55	38,452.65	64,087.75	
3.1	教育基金	6,408.78	6,408.78	19,226.33	32,043.88	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	6,408.78	6,408.78	19,226.33	32,043.88	土地出让收益的 10%
4	土地出让净收入(1-2-3)	44,251.99	44,251.99	132,755.97	221,259.94	

2. 三门峡市陕州区大营镇棚户户区改造项目

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 8 年	第 9 年	第 10 年	合计	备注
1	土地出让收入	46,945.18	46,945.18	140,835.55	234,725.92	
1.1	商住/商业用地出让价格	104.00	104.00	104.00	104.00	万元/亩
	商住/商业用地出让亩数	451.40	451.40	1,354.19	2,256.98	亩
2	土地出让基金及费用	5,401.71	5,401.71	16,205.13	27,008.55	万元
2.1	上交省财政费用	1,408.36	1,408.36	4,225.07	7,041.78	土地出让收入的 3%
2.2	农业土地开发资金	225.70	225.70	677.10	1,128.50	25 元/平米*30%
2.3	国有土地收入基金	938.90	938.90	2,816.71	4,694.52	土地出让收入的 2%
2.4	新增建设用地有偿使用费	481.49	481.49	1,444.47	2,407.46	16 元/平米
2.5	土地出让业务费	938.90	938.90	2,816.71	4,694.52	土地出让收益的 2%
2.6	廉租住房保障基金	1,408.36	1,408.36	4,225.07	7,041.78	土地出让收益的 3%
3	提取各类基金	9,389.04	9,389.04	28,167.11	46,945.18	
3.1	教育基金	4,694.52	4,694.52	14,083.56	23,472.59	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	4,694.52	4,694.52	14,083.56	23,472.59	土地出让收益的 10%
4	土地出让净收入 (1-2-3)	32,154.44	32,154.44	96,463.31	160,772.19	

（五）本息覆盖倍数

1. 三门峡市陕州区张湾乡棚户区改造项目

该项目收益通过土地出让实现。债券存续期内各年度应还本付息金额如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.00% 计算）。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		1,060.00	1,060.00	221,259.94
第 2 年		1,060.00	1,060.00	
第 3 年		2,720.00	2,720.00	
第 4 年		4,480.00	4,480.00	
第 5 年	26,500.00	5,280.00	31,780.00	
第 6 年	-	5,340.00	5,340.00	
第 7 年	41,500.00	5,340.00	46,840.00	
第 8 年	44,000.00	3,680.00	47,680.00	
第 9 年	20,000.00	1,920.00	21,920.00	
第 10 年	28,000.00	1,120.00	29,120.00	
合计	160,000.00	32,000.00	192,000.00	221,259.94
本息覆盖倍数				1.15

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 221,259.94 万元（不包含债券存续期利息），计算的本息覆盖倍数为 1.15 倍。

2. 三门峡市陕州区大营镇棚户区改造项目

该项目收益通过土地出让实现。债券存续期内各年度应还本付息金额如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.00% 计算）。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		932.00	932.00	160,772.19
第 2 年		932.00	932.00	
第 3 年		3,732.00	3,732.00	
第 4 年		4,332.00	4,332.00	
第 5 年	23,300.00	4,332.00	27,632.00	
第 6 年	-	3,868.00	3,868.00	
第 7 年	70,000.00	3,868.00	73,868.00	
第 8 年	15,000.00	1,068.00	16,068.00	
第 9 年	-	468.00	468.00	
第 10 年	11,700.00	468.00	12,168.00	
合计	120,000.00	24,000.00	144,000.00	160,772.19
本息覆盖倍数				1.12

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 160,772.19 万元（不包含债券存续期利息），计算的本息覆盖倍数为 1.12 倍。

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，为三门峡市陕州区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)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二一年十二月二十七日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





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

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》。



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

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



2021年6月30日

注册编号: 110001020081
No. of Certificate
批准注册单位: 河南信义会计师事务所
Authorized by: Henan Xinyi CPA Firm
发证日期: 2008年12月15日
Date of Issue



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

2013



姓 名: 孔建波
Full Name
性 别: 男
Sex
出生日期: 1974-06-17
Date of Birth
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
Working Unit
身份证号码: 41022219740617501X
Identity Card No.



2014年5月5日

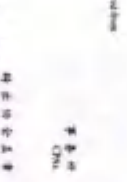


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

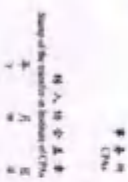
同意调入
Agree to be taken in by transferee

中勤万信会计师事务所(河南分所)
Henan Xinyi CPA Firm

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

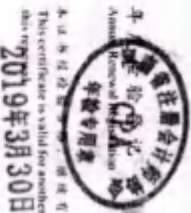


2014年5月5日



同意调入
Agree to be taken in by transferee

中勤万信会计师事务所(河南分所)
Henan Xinyi CPA Firm



2019年3月30日

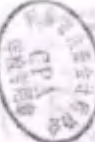


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

2014年5月5日



2014年5月5日



2014年5月5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



姓名: 张莎
 性别: 女
 身份证号: 10-21-1081
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
 No. post office



年度检验登记
 Annual Inspection of Registration



4 4 4 4

年度检验登记
 Annual Inspection of Registration

本证有效期限: 自签发之日起一年
 This certificate is valid for one year after
 this issuance.

4 4 4 4

注册地址: 13001302738
 会计师事务所: 中勤万信会计师事务所
 成立时间: 2018 05 18

2019年3月30日



郑州市中牟县雁鸣湖镇镇区社区合村并城（西安置区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0070 号

郑州市中牟县雁鸣湖镇镇区社区合村并城（西安置区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0070 号

我们接受委托，对郑州市中牟县雁鸣湖镇镇区社区合村并城（西安置区）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，并且变动可能教大，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，郑州市中牟县雁鸣湖镇镇区社区合村并城（西安置区）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。

本报告仅供郑州市中牟县雁鸣湖镇镇区社区合村并城（西安置区）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。

(此页无正文，为《郑州市中牟县雁鸣湖镇镇区社区合村并城（西安置区）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)



二〇二二年五月二十五日



附件：

郑州市中牟县雁鸣湖镇镇区社区合村并城项目（西安置区）

项目收益评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目位于中牟县雁鸣湖镇规划镇区，北邻月明路，东临雁鸣湖大道，南临归月东路，西邻伴月北路。

（二）建设内容与规模

1、建设规模

项目分为一期和二期。

(1)一期入住户数1894户。

(2)二期入住户数1188户。

项目腾空土地位于S312以南，雁鸣大道以西，雁月大道以北，星辰路以东，可开发土地面积2776亩，可供出让1943亩，土地性质均为住宅用地。

2、建设内容

总用地面积160452.987m²，拟建总建筑面积507775.3m²。

(1)一期用地面积102247m²，总建筑面积为332337.29m²，其中地上建筑面积238550.45m²，其中住宅建筑面积216597.01m²，24栋楼(部分底部设置两层商业网点及配套用房)，每栋楼由一单元或者二单元组成，每单元一梯三户，住宅层高2.9m，18层住宅楼总高52.5m。(不带商业)，室内外高差0.3m；18层住宅楼总高53.95m(带商业)。阳台建筑面积5858.64m²；商业用房建筑面积11629.80m²，地上二层，商业1层高3.9m，商业2层高3.5m，室内外高差0.15m；配套用房建筑面积2816.01m²，地上2层，层高2.9m，位于地块东南角裙房内。白事会建筑面积1275.16m²，地上二层，层高4.2m，总高8.7m，室内外高差0.3m；其他(室外楼梯及坡道)建筑面积373.83m²；地下建筑面积93786.84m²，地下室1层，层高5.9m，局部夹层，夹层高1.7m，地下室布置设备用房、非机动车库和机动车库。容积率2.333，建筑密度19.84%，绿地率30.6%。道路、广场、停车场面积48720.21m²，绿地面

积31287.58m²，围墙长900m，机动车停车位2055个，非机动车停车位3628个，配套变配电、给排水、消防、通讯、燃气、暖通等。

(2)二期用地面积58205.987m²，总建筑面积为175438.01m²

其中地上建筑面积144932.91m²，其中住宅建筑面积126736.11m²，16栋楼(部分底部设置两层商业网点及配套用房)，每栋楼由一单元或者二单元组成，每单元一梯三户或者一梯四户，层高2.9m，18层住宅楼总高52.5m，室内外高差0.3m；配套用房建筑面积2296.80m²，地上2层，层高2.9m。商业用房建筑面积15900m²，地上二层，层高2.9m；地下建筑面积30505.10m²，地下室1层，层高5.9m，局部夹层，夹层高1.7m，地下室布置储藏室、非机动车库和机动车库。容积率2.49，建筑密度18.72%，绿地率35.01%。道路、广场等面积26934.77m²，绿地面积20377.92m²，围墙长1150m，机动车停车位671个，非机动车停车位1851个，配套变配电、给排水、消防等。

(三) 投资估算

本项目总投资为259000.00万元，其中建设工程费186178.90万元，建设工程其他费57043.32万元，预备费15777.78万元。

投资估算总表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	
	建设项目总投资					259000.00
	建设投资	152271.96	4037.50	29869.44	72821.10	259000.00
一	工程费用	152271.96	4037.50	29869.44	0.00	186178.90
(一)	一期	99206.78	2669.90	19298.56	0.00	121175.24
(二)	二期	53065.18	1367.60	10570.88	0.00	65003.66
二	工程建设其他费用				57043.32	57043.32
三	预备费用				15777.78	15777.78
四	建设期利息				0.00	0.00

(四) 资金筹措方式

本项目总投资为259000.00万元，资金来源为财政资金及专项债券资金，其中：财政资金71000万元，占总投资比为27.41%；计划申请使用债券资金188000万元，占总投资比为72.59%。

本项目2023年拟投入财政资金41000万元，债券资金19900万元；2024年拟投入财政资金30000万元，债券资金168100万元。

（五）项目资金安排情况

本项目总投资为259000.00万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券资金，其中计划缴纳项目资本金71000万元，占总投资比为27.41%，计划全部由财政资金解决，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中牟县雁鸣湖镇人民政府，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。

（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）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地

面积为 1943 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（二）项目收入预测基础及基本假设

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，我们查询了项目周边近三年的土地成交情况，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
4101222020B0 2549-2	中牟县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	普通商品住房用地	2020-6-1	103.93	25,861.00	248.84
4101222020B0 2539-1	中牟县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	普通商品住房用地	2020-06-01	97.39	24,125.00	247.71
4101222020B0 2558-1	中牟县雁鸣湖生态文明示范区雁鸣大道以北、牧月路以西、润泽路以南	普通商品住房用地	2020-06-01	40.28	9,932.00	246.57
平均单价						247.71

经测算，上述地块的平均单价为 247.71 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地交易价格按照平均值的 90%（222.939 万元/亩）确认。假设项目可出让土地分四年出让完毕。

（三）运营成本预测基础及基本假设

（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) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(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。

(四) 项目收益预测

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

单位：万元

项目	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
1、土地出让收入	108,291.16	108,291.16	108,291.16	108,291.16	433,164.65
住宅用地出让价格	222.94	222.94	222.94	222.94	891.74
住宅用地出让亩数	485.75	485.75	485.75	485.75	1,943.00
2、土地出让基金及费用	11,768.24	11,768.24	11,768.24	11,768.24	47,072.95
2.1 上解省财政费用	3,248.73	3,248.73	3,248.73	3,248.73	12,994.94

2.2 国有土地收益基金	2,165.82	2,165.82	2,165.82	2,165.82	8,663.29
2.3 农业土地开发资金	291.45	291.45	291.45	291.45	1,165.81
2.4 新增建设用地上缴使用费	647.67	647.67	647.67	647.67	2,590.68
2.5 土地出让业务费	2,165.82	2,165.82	2,165.82	2,165.82	8,663.29
2.6 保障性安居工程资金	3,248.73	3,248.73	3,248.73	3,248.73	12,994.94
净收益(1-2)小计	96,522.92	96,522.92	96,522.92	96,522.92	386,091.70
3、土地收益提取资金	19,304.58	19,304.58	19,304.58	19,304.58	77,218.34
3.1 农田水利建设资金	9,652.29	9,652.29	9,652.29	9,652.29	38,609.17
3.2 教育资金	9,652.29	9,652.29	9,652.29	9,652.29	38,609.17
净收益(1-2-3)	77,218.34	77,218.34	77,218.34	77,218.34	308,873.36

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 188000 万元，其中：2023 年已申请 19900 万元，2024 年计划申请 168100 万元，2024 年已申请使用 17300 万元，本次申请使用 8200 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

假设债券利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

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	-	19,900.00	-	19,900.00	4.50%	-
2024 年	19,900.00	168,100.00	-	188,000.00	4.50%	895.50
2025 年	188,000.00	-	-	188,000.00	4.50%	8,460.00
2026 年	188,000.00	-	-	188,000.00	4.50%	8,460.00
2027 年	188,000.00	-	-	188,000.00	4.50%	8,460.00
2028 年	188,000.00	-	19,900.00	168,100.00	4.50%	8,460.00
2029 年	168,100.00	-	168,100.00	-	4.50%	7,564.50
合计	-	-	188,000.00	-	-	42,300.00

五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

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	-	-	-	-
2024 年	-	895.50	895.50	-
2025 年	-	8,460.00	8,460.00	77,218.34
2026 年	-	8,460.00	8,460.00	77,218.34
2027 年	-	8,460.00	8,460.00	77,218.34
2028 年	19,900.00	8,460.00	28,360.00	77,218.34
2029 年	168,100.00	7,564.50	175,664.50	-
合计	188,000.00	42,300.00	230,300.00	308,873.36
本息覆盖倍数	1.34			

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1.34，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，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

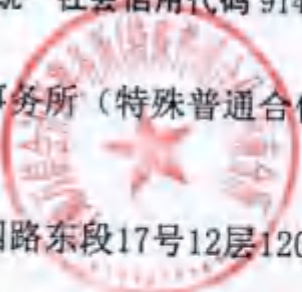
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

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



证书序号: 50033300

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:



二〇〇四年六月十五日

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

河南省注册会计师协会
关于延长 2021 年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021 年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。





注册编号: 10001800018
 姓名: 宋伟杰
 身份证号: 370922198005083020
 工作单位: 河南分所



姓名: 宋伟杰
 Full name: _____
 性别: _____
 Sex: _____
 出生日期: _____
 Date of Birth: _____
 工作单位: 河南分所
 Working unit: _____
 身份证号码: _____
 Identity card No. _____

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

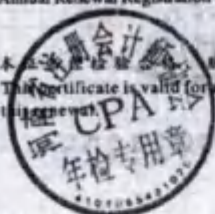


年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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
 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.

2019年3月30日



2020年3月30日

年 月 日
 年 月 日



姓名: 李静
 性别: 女
 身份证号: 370602198505120011
 联系电话: 13963911111
 电子邮箱: 13963911111@163.com
 工作单位: 山东恒信会计师事务所有限公司
 执业地址: 山东省济南市经二路纬三路
 邮编: 250001



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自签发之日起, 有效期一年。
 This certificate is valid for one year from the date of issue.
 有效期至: 2016年6月30日



2016年3月



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自签发之日起, 有效期一年。
 This certificate is valid for one year from the date of issue.
 有效期至: 2019年3月30日



2019年3月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自签发之日起, 有效期一年。
 This certificate is valid for one year from the date of issue.
 有效期至: 2021年6月30日



2021年6月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自签发之日起, 有效期一年。
 This certificate is valid for one year from the date of issue.
 有效期至: 2018年3月30日



2018年3月30日

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)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二二年三月四日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



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 年已投入财政资金 49000 万元，债券资金 57600 万元，其他资金 0 万元；2023 年已投入财政资金 20000 万元，债券资金 10000 万元，其他资金 0 万元；2024 年拟投入财政资金 20000 万元，债券资金 22400 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

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 10000 万元，2023 年拟申请使用 22400 万元；本期拟申请 8100 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	10,000.00	-	67,600.00	4.50%	2,592.00
2024 年	67,600.00	22,400.00	-	90,000.00	4.50%	3,042.00
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	-	10,000.00	22,400.00	4.50%	1,458.00
2029 年	22,400.00	-	22,400.00	-	4.50%	1,008.00
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	-	3,042.00	3,042.00	-
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	46,768.43
2028 年	10,000.00	1,458.00	11,458.00	-
2029 年	22,400.00	1,008.00	23,408.00	-
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

2016年11月21日



姓名: 李...
No. of Certificate: 15001002014
有效期至: 2015年10月23日
Date of Expiry: 2015/10/23



姓名: 李...
Full name: 李...
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1989-03-02
Date of Birth: 1989-03-02
工作单位: 中勤万信会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 中勤万信会计师事务所(普通合伙)
身份证号: 210222198903023029
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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration



2019年3月30日



2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自2016年6月30日起有效
 This certificate is valid for another year after this date.

2016年6月30日
 2016年6月30日

姓名: 李国英
 性别: 女
 身份证号: 370102197801010000
 工作单位: 山东中汇会计师事务所有限公司
 注册日期: 2016年6月30日
 有效期至: 2017年6月30日




年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自2019年3月30日起有效
 This certificate is valid for another year after this date.

2019年3月30日
 2019年3月30日

姓名: 李国英
 性别: 女
 身份证号: 370102197801010000
 工作单位: 山东中汇会计师事务所有限公司
 注册日期: 2019年3月30日
 有效期至: 2020年3月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自2021年6月30日起有效
 This certificate is valid for another year after this date.

2021年6月30日
 2021年6月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自2018年3月30日起有效
 This certificate is valid for another year after this date.

2018年3月30日
 2018年3月30日

