

**洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十一月二十日

# 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。其中，2023 年已发行 3,000.00 万元，2024 年计划申请使用 58,000.00 万元，2024 年 7 月已发行 3,100.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	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		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	58,000.00		61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 3 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 4 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 5 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 6 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 7 年	61,000.00		3,000.00	58,000.00	4.50%	2,745.00	5,745.00
第 8 年	58,000.00		58,000.00		4.50%	2,610.00	60,610.00
合计		<b>61,000.00</b>	<b>61,000.00</b>			<b>19,215.00</b>	<b>80,215.00</b>

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。

#### 二、现金净流入

### 1.基本假设条件及依据

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预计在债券存续期第3年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳安旗置业开发有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

### 2.净现金流入

以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
项目净收益	105,036.46	19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17

### 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目本息覆盖倍数为1.31。

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
105,036.46	80,215.00	24,821.46	1.31

### 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，7年期债券存续期运营收入合计为146,250.00万元、运营成本合计为41,213.54万元，偿债净收益合计为105,036.46万元。

本次评价的洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2.本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测

结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所  
（普通合伙）

中国·郑州



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十一月二十日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

为认真贯彻《国家基本公共服务体系“十二五”规划》（国发〔2012〕29号）和《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）精神，全面落实全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会部署，扎实推进各类棚户区（危旧房）改造，洛阳市大力推进保障性安居工程建设，建立健全专题会议、信息通报、工程例会、定期督查等一系列工作制度，不定期召开项目建设协调调度会，开辟绿色通道，协调解决征地、安置补偿、供电、施工环境等方面存在的问题，切实协调解决实际困难，合力推进项目实施。

《洛阳市人民政府办公室关于进一步加快城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（洛政办〔2010〕93号）中计划用3年时间完成洛阳市棚户区改造任务，改造总面积约150.00万平方米。2010年完成改造面积75.00万平方米，占改造总面积的50.00%；2011年完成改造面积45.00万平方米，占改造总面积的30.00%；2012年完成改造面积30.00万平方米，占改造总面积的20.00%。通过加快棚户区改造，使改造范围内居民的居住和生活条件得到明显改善。

### 二、项目概况

#### （一）项目建设地点

本项目建设地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

#### （二）建设规模及内容

##### （1）腾出土地情况

拆迁范围为孙旗屯村内本期安置范围内建筑物及附属物。拆除房屋宅基地面积约239,620.00平方米，涉及拆迁户1,437户，总人口5,030人，房屋主体拆除面积约320,450.00平方米，地面附着物拆除面积约70,000.00平方米。

##### （2）建设内容

本项目规划用地面积38,696.09（容积率4.42）平方米，总建筑面积187,330.63平方米，地上建筑面积171,036.74平方米，地下建筑面积16,293.89平方米，其中：

住宅建筑面积 164,679.57 平方米，商业建筑面积 5,117.28 平方米，社区服务、物业用房及设备用房建筑面积 1,239.88 平方米，户数规模 1,437 户，机动车位 1,567 辆。

项目包含有 7#楼、9#楼 34F 住宅楼，10#楼，11#楼，12#楼 33F 住宅楼，地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-33F 为住宅。

### **（三）项目建设期**

本项目计划建设周期 24 个月。

### **（四）投资估算与资金筹措方式**

#### **1.资金估算**

本项目估算总投资 110,925.07 万元，其中：工程费用为 51,858.61 万元，工程建设其他费用 49,862.88 万元，预备费 5,086.08 万元，建设期利息 4,117.50 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
一	工程费用					
(一)	地上建筑工程	m <sup>2</sup>	171,036.73	2,655.93	45,426.12	40.93%
1	住宅	m <sup>2</sup>	164,679.57	2,645.00	43,557.75	39.24%
1.1	建筑装饰工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	2,100.00	34,582.71	31.16%
1.2	给排水工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	120.00	1,976.15	1.78%
1.3	暖通工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	50.00	823.40	0.74%
1.4	电气工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	240.00	3,952.31	3.56%
1.5	消防工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	70.00	1,152.76	1.04%
1.6	电梯工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	65.00	1,070.42	0.96%
2	商业	m <sup>2</sup>	5,117.28	2,900.00	1,484.01	1.34%
2.1	建筑装饰工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	2,200.00	1,125.80	1.01%
2.2	给排水工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
2.3	暖通工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	120.00	61.41	0.06%
2.4	电气工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	320.00	163.75	0.15%
2.5	消防工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
3	社区服务用房、公厕及垃圾站	m <sup>2</sup>	1,239.88	3,100.00	384.36	0.35%
3.1	建筑装饰工程	m <sup>2</sup>	1,239.88	2,600.00	322.37	0.29%
3.2	安装工程	m <sup>2</sup>	1,239.88	500.00	61.99	0.06%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
(二)	地下工程	m <sup>2</sup>	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1	普通地下车库	m <sup>2</sup>	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1.1	建筑装饰工程	m <sup>2</sup>	16,293.89	2,500.00	4,073.47	3.67%
1.2	安装工程	m <sup>2</sup>	16,293.89	900.00	1,466.45	1.32%
(三)	室外配套工程	m <sup>2</sup>	38,696.09	230.66	892.56	0.80%
3.1	道路及铺装	m <sup>2</sup>	9,465.52	400.00	378.62	0.34%
3.2	景观及绿化	m <sup>2</sup>	12,034.48	120.00	144.41	0.13%
3.3	室外综合管网	m <sup>2</sup>	17,196.09	150.00	257.94	0.23%
3.4	室外照明监控	m <sup>2</sup>	17,196.09	30.00	51.59	0.05%
3.5	变配备设备	套	1	600,000.00	60.00	0.05%
<b>工程费用小计</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>187,330.62</b>	<b>2,768.29</b>	<b>51,858.61</b>	<b>46.72%</b>
二	<b>工程建设其他费用</b>					
(一)	土地及拆迁费用				45,716.13	41.19%
1	土地费用	项			0.00	0.00%
2	拆迁补偿费	项			45,670.46	41.15%
3	拆迁单位管理费	项			45.67	0.04%
(二)	工程建设相关费用				4,146.75	3.74%
1	建设单位管理费	项			518.59	0.47%
2	基础设施配套费	m <sup>2</sup>			1,123.98	1.01%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
3	高可靠性供电费	KVA			85.62	0.08%
4	前期工作咨询费	项			20.74	0.02%
5	文物普探费	m <sup>2</sup>			13.76	0.01%
6	环境影响评价费	项			20.74	0.02%
7	节能评估费	项			10.37	0.01%
8	工程勘察费	项			414.87	0.37%
9	工程设计费	项			674.16	0.61%
10	施工图审查费	项			33.71	0.03%
11	消防审查费	m <sup>2</sup>			37.47	0.03%
12	工程建设监理费	项			466.73	0.42%
13	造价咨询费	项			207.43	0.19%
14	招标代理服务	项			103.72	0.09%
15	场地准备及临时设施费	项			259.29	0.23%
16	工程保险费	项			155.58	0.14%
<b>工程建设其他费用小计</b>					<b>49,862.88</b>	<b>44.92%</b>
三	<b>预备费</b>					
1	基本预备费	项			5,086.08	4.58%
四	<b>建设投资</b>					
1	工程费用				51,858.61	46.72%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
2	工程建设其他费				49,862.88	44.92%
3	预备费				5,086.08	4.58%
<b>建设投资合计</b>					<b>106,807.57</b>	<b>96.23%</b>
五	建设期利息				<b>4,117.50</b>	<b>3.77%</b>
<b>建设项目总投资</b>					<b>110,925.07</b>	<b>100.00%</b>

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
资本金	财政资金	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	61,000.00	54.99%
合计		<b>110,925.07</b>	<b>100.00%</b>

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 45.01%，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	2023 年	2024 年	合计	占比
资本金	财政资金	24,962.54	24,962.53	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	3,000.00	58,000.00	61,000.00	54.99%
合计		<b>27,962.54</b>	<b>82,962.53</b>	<b>110,925.07</b>	<b>100.00%</b>
占比		<b>25.21%</b>	<b>74.79%</b>	<b>100.00%</b>	

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，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。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

### （五）项目参与主体基本情况

洛阳高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

根据洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会文件（洛自贸审批〔2023〕46号），债券资金申请单位由洛阳创洁建筑工程有限公司变更为其全资子公司洛阳安旗置业开发有限公司，洛阳安旗置业开发有限公司负责项目准备、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：

<b>名称</b>	洛阳安旗置业开发有限公司		
<b>法定代表人</b>	何奇	<b>成立日期</b>	2022年7月28日
<b>注册资本</b>	壹仟万圆整	<b>营业期限</b>	长期
<b>统一社会信用代码</b>	91410300MA9LP6W414		
<b>注册地址</b>	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦E601		
<b>经营范围</b>	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
<b>公司类型</b>	有限公司（国有独资）		

洛阳安旗置业开发有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期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；

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，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期6年。

### （三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳安旗置业开发有限公司，主管部门为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳安旗置业开发有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳安旗置业开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳安旗置业开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳安旗置业开发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，由洛阳安旗置业开发有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管财政局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）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）土地出让收入

##### ①数量：

项目征收范围为孙旗屯村部分区域，涉及征地面积合计约359.43亩，征迁户数1,437户，征迁总人口5,030人，征迁房屋建筑面积320,450.00平方米。根据规划，本项目可腾出土地约301.38亩，所有权属于国有土地，其中可供出让土地面积约

为 292.50 亩，均为居住用地。

地块位置详见下表：

序号	地块序号	地块面积（公顷）	地块面积（亩）	规划用途
1	B1-2	3.58	53.70	居住用地
2	B4	1.75	26.25	居住用地
3	B5-4	6.31	94.65	居住用地
4	B6-1	3.63	54.45	居住用地
5	B8-1	4.23	63.45	居住用地
	合计		<b>292.50</b>	

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.20	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00
	平均价格			<b>772.93</b>
	本项目定价			<b>500.00</b>

地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市老城区
报名开始时间	2021-12-06 16:00	报名截止时间	2021-12-28 12:00	报名截止时间	2021-12-27 16:00
起拍价	21767.2万元	加价幅度	200元	竞买保证金	11884万元
报名截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	高新区永登路与洛神大道西北角		
出让面积(平方米)	15745.269平方米(合 236.18亩)	规划用途	地上：居住商业兼业；地下：商业、人防工程	出让年限	住宅70年、商业40年、综合类、人防工程50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市老城区
报名开始时间	2021-05-28 16:00	报名截止时间	2021-06-09 16:00	报名截止时间	2021-06-08 17:00
起拍价	99141万元	加价幅度	1000元	竞买保证金	50141万元
报名截止时间	2021/6/9 17:00:00	土地位置	高新区开元路与洛神大道西北角		
出让面积(平方米)	60571.997平方米(合 908.57亩)	规划用途	地上：居住商业兼业；地下：商业、人防工程	出让年限	住宅70年、商业40年、综合类、人防工程50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市老城区
报名开始时间	2021-06-09 08:00	报名截止时间	2021-06-30 17:00	报名截止时间	2021-06-29 17:00
起拍价	95101万元	加价幅度	400元	竞买保证金	47550.5万元
报名截止时间	2021/6/29 17:00:00	土地位置	高新区开元路与洛神大道西北角		
出让面积(平方米)	40817.472平方米(合 612.26亩)	规划用途	地上：居住商业兼业；地下：商业、人防工程	出让年限	住宅70年、商业40年、综合类、人防工程50年

地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市老城区
报名开始时间	2021-12-21 11:00	报名截止时间	2022-01-11 12:00	报名截止时间	2022-01-10 17:00
起拍价	25102万元	加价幅度	300元	竞买保证金	12551万元
报名截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	高新区永登路与洛神大道西北角		
出让面积(平方米)	22932.348平方米(合 344.0亩)	规划用途	地上：居住商业兼业；地下：商业、人防工程	出让年限	住宅70年、商业40年、综合类、人防工程50年

项目编号	LYTD-2021-05 (第 001 号)	土地用途	住宅用地	出让年限	70 年
挂牌开始时间	2021-03-26 10:00	挂牌截止时间	2021-04-02 10:00	保证金缴纳截止时间	2021-04-02 17:00
挂牌价	44726 万元	出让面积	94.65 亩	竞买保证金	44726 万元
报名截止时间	2021/03/27 00:00	土地位置	洛阳市洛龙区		
出让面积(平方米)	44996.04 平方米(约 674.94 亩)	出让范围	地上: 居住用地; 地下: 商业、办公、住宅、人防用地		

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 500.00 万元/亩。

本项目计划分 5 次出让两地块，运营期第 1 年即计算期第 3 年出让 A3-1 地块，运营期第 2 年即计算期第 4 年出让 A3-3 地块，运营期第 3 年即计算期第 5 年出让 A5-1 地块，运营期第 4 年即计算期第 6 年出让 A6-1 地块，运营期第 5 年即计算期第 7 年出让 A6-3 地块，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45	292.50
出让单价（万元/亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
出让收入（万元）	26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	146,250.00

## 2.运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×65.00 元/平方米×30.00%

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

根据（财综〔2004〕49 号），洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65.00 元/平方米。

根据（豫政办〔2009〕38 号）文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2.00%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金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；

(6) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

### 3.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
<b>1</b>	<b>出让土地收入</b>	<b>26,850.00</b>	<b>13,125.00</b>	<b>47,325.00</b>	<b>27,225.00</b>	<b>31,725.00</b>		<b>146,250.00</b>
1.1	土地出让单价	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00		
1.2	其中：土地出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45		292.50
<b>2</b>	<b>政策性基金及费用</b>	<b>7,573.88</b>	<b>3,702.32</b>	<b>13,331.30</b>	<b>7,669.21</b>	<b>8,936.83</b>		<b>41,213.54</b>
2.1	土地出让基金及费用	2,754.84	1,346.64	4,832.88	2,780.25	3,239.79		14,954.40
2.1.1	其中：上解省财政费用	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75		4,387.50
2.1.2	国有土地收益基金	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50		2,925.00
2.1.3	农业土地开发资金	69.84	34.14	100.38	57.75	67.29		329.40
2.1.4	土地出让业务费	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50		2,925.00
2.1.5	保障性安居工程资金	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75		4,387.50
2.2	土地收益提取各类资金	4,819.04	2,355.68	8,498.42	4,888.96	5,697.04		26,259.14
2.3.1	其中：教育资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52		13,129.57
2.3.2	农田水利建设资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52		13,129.57
<b>3</b>	<b>用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）</b>	<b>19,276.12</b>	<b>9,422.68</b>	<b>33,993.70</b>	<b>19,555.79</b>	<b>22,788.17</b>		<b>105,036.46</b>

#### 4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
<b>一、经营活动产生的现金</b>									
经营活动现金流入	146,250.00			26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	
经营活动现金流出	41,213.54			7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83	
<b>经营活动产生的现金净额</b>	<b>105,036.46</b>			<b>19,276.12</b>	<b>9,422.68</b>	<b>33,993.70</b>	<b>19,555.79</b>	<b>22,788.17</b>	
<b>二、投资活动产生的现金</b>									
建设成本支出	110,925.07	55,962.54	54,962.53						
<b>投资活动产生的现金净额</b>	<b>-110,925.07</b>	<b>-55,962.54</b>	<b>-54,962.53</b>						
<b>三、筹资活动产生的现金</b>									
财政资金	49,925.07	24,962.54	24,962.53						
债券资金	61,000.00	31,000.00	30,000.00						
偿还债券本金	61,000.00							31,000.00	30,000.00
支付运营期债券利息	15,075.00			2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	1,350.00
<b>筹资活动产生的现金净额</b>	<b>34,850.07</b>	<b>55,962.54</b>	<b>54,962.53</b>	<b>-2,745.00</b>	<b>-2,745.00</b>	<b>-2,745.00</b>	<b>-2,745.00</b>	<b>-33,745.00</b>	<b>-31,350.00</b>
<b>四、净现金流量</b>	<b>28,961.46</b>			<b>16,531.12</b>	<b>6,677.68</b>	<b>31,248.70</b>	<b>16,810.79</b>	<b>-10,956.83</b>	<b>-31,350.00</b>
<b>五、累计现金流量</b>	<b>28,961.46</b>			<b>16,531.12</b>	<b>23,208.80</b>	<b>54,457.50</b>	<b>71,268.29</b>	<b>60,311.46</b>	<b>28,961.46</b>

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

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，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

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		135.00	135.00	
第2年		2,745.00	2,745.00	
第3年		2,745.00	2,745.00	19,276.12
第4年		2,745.00	2,745.00	9,422.68
第5年		2,745.00	2,745.00	33,993.70
第6年		2,745.00	2,745.00	19,555.79
第7年	3,000.00	2,745.00	5,745.00	22,788.17
第8年	58,000.00	2,610.00	60,610.00	
合计	<b>61,000.00</b>	<b>19,215.00</b>	<b>80,215.00</b>	<b>105,036.46</b>
本息覆盖倍数	<b>1.31</b>			

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 1.31，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  
9141010066921924283

# 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

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)

郑州市金水区农业路37号银丰商务港

1002-1004

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



2009年07月28日 28355492556059027口



登记机关

2019

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

证书序号: 0009995

### 说明

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



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李彦

主任会计师:

经营场所:

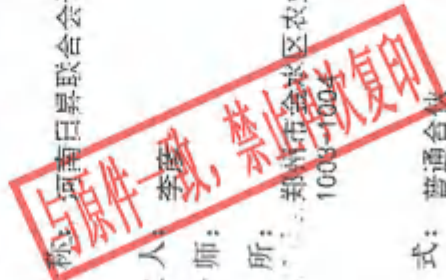
郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座  
1008-1004

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010070

批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期: 2009年06月22日



**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日





注册编号: 410001140008

批准注册机构: 河南省注册会计师协会

批准日期: 2005年12月01日

注册有效期: 2005年12月01日至2006年12月31日

姓名: 王伟东

Full name: 王伟东

性别: 男

Sex: 男

出生日期: 1975-01-27

Date of birth: 1975-01-27

工作单位: 河南白界联合会计师事务所(普通合伙)

Working unit: 河南白界联合会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 410321197301274555

Identity card No: 410321197301274555



**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

**年度检验登记**  
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 410001140008

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

姓名: 王庆慧  
No. of Certificate: 110100750189  
所属会计师事务所: 河南联日界联合会计师事务所  
Archived Institute of CPA: 河南联日界联合会计师事务所  
发证日期: 2020年04月12日  
Issue Date: 2020年04月12日





姓名: 王庆慧  
Full name: 王庆慧  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1987-11-06  
Date of Birth: 1987-11-06  
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
身份证号: 410728198711060926  
Identity card No.: 410728198711060926

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.



王庆慧 110100750189

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

**原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0533 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月二十日

**原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区  
改造项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0533 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

**一、应付本息情况**

本项目计划申请债券资金总额 130,000.00 万元，其中，已于 2022 年使用债券资金 2,700.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 51,900.00 万元。2024 年计划申请 40,000.00 万元，本次申请使用 6,600.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利	应付利	应付本息
第 1 年		2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第 2 年	2,700.00	51,900.00		54,600.00	4.50%	2,457.00	2,457.00
第 3 年	54,600.00	40,000.00		94,600.00	4.50%	4,257.00	4,257.00
第 4 年	94,600.00	35,400.00		130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 5 年	130,000.00			130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 6 年	130,000.00			130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 7 年	130,000.00		2,700.00	127,300.00	4.50%	5,850.00	8,550.00
第 8 年	127,300.00		51,900.00	75,400.00	4.50%	5,728.50	57,628.50
第 9 年	75,400.00		40,000.00	35,400.00	4.50%	3,393.00	43,393.00
第 10 年	35,400.00		35,400.00	0.00	4.50%	1,593.00	36,993.00
合计		130,000.00	130,000.00			40,950.00	170,950.00

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目预计在债券存续期第 3 年开始出让土地并能够实现现金流入。

根据洛阳国展资产管理有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；在 7 年期债券存续期运营收入合计为 338,442.30 万元、运营成本合计为 89,903.04 万元，偿债净收益合计为 248,539.26 万元。

### 2、净现金流入

以原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障基金、土地出让收益）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金）。可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
项目净收益	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	248,539.26

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.45。

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
248,539.26	170,950.00	77,589.26	1.45

## 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，本次评价的原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(此页无正文，为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目签章页)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月二十日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多。棚户区改造是我国从中央到地方政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2008 年中央启动保障性安居工程，2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，提出在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。2014 年 7 月 21 日，国务院办公厅发布了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号），要求进一步完善棚户区改造规划，完善安置住房选点布局等工作。2015 年 6 月 25 日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），要求加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2016 年 7 月 11 日，住房城乡建设部财政部国土资源部联合发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156 号），要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。

### 二、项目概况

#### （一）项目建设地点

本项目位于伊滨经开区诸葛镇境内，孔明街以东、道湛街以西、福民巷以北、用地界以南。

#### （二）建设规模及内容

根据《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告》以及伊滨经开区（示范区）发展和科技局出具的《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕40 号）文件：项目主要建设内容为：

项目总建设用地面积 90,564.00 平方米(约 135.85 亩),总建筑面积 390,901.93 平方米,其中地上建筑面积 265,901.93 平方米,地下建筑面积 125,000.00 平方米。共提供四种户型共计 2,356.00 套安置房,按户均 3.2 人计,可安置 7,539.00 人。项目容积率 2.94,绿地率 35.67%,共设计机动车停车位 2,874.00 个,非机动车停车位 2,956.00 个。

### (三) 项目建设期

本项目建设期 24 个月。

### (四) 投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

本项目总投资 170,364.52 万元,其中工程费用 132,296.11 万元,工程建设其他费用 18,226.59 万元,预备费 12,041.82 万元,建设期利息 7,800.00 万元。

项目投资估算表如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目名称	合计(万元)	单位	数量	单价(元)
一	工程费用				
1	住宅	73,252.99	m <sup>2</sup>	240,134.00	3,270.00
2	商业建筑	5,280.89	m <sup>2</sup>	18,400.32	2,870.00
3	公共服务用房	1,845.59	m <sup>2</sup>	7,367.61	2,505.00
4	地下建筑	41,375.00	m <sup>2</sup>	125,000.00	3,310.00
5	室外配套及公用工程	1,945.82			
5.1	道路及广场	1,409.24	m <sup>2</sup>	40,264.00	350.00
5.2	室外绿化及景观	387.60	m <sup>2</sup>	32,300.00	120.00
5.3	室外配套管网工程	148.98	m <sup>2</sup>	40,264.00	37.00
6.	设备购置费	3,325.00			
6.1	电梯设备(含安装)	2,500.00	部	100.00	250,000.00
6.2	变配电设备	120.00	套	2.00	600,000.00
6.3	电动汽车充电桩	675.00	套	270.00	25,000.00
6.4	停车管理系统	30.00	项	2.00	150,000.00
	第一部分合计	132,296.11			
二	工程建设其他费用				
1	安置区土地费用	6,792.50			

序号	项目名称	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2	建设单位管理费	1,455.26			
3	建设项目前期工作咨询 费	396.89			
4	工程勘察费	1,058.37			
5	工程设计费	3,175.11			
6	工程监理费	1,455.26			
7	环境影响评价费用	132.30			
8	招标代理服务费用	158.76			
9	工程造价咨询服务费	396.89			
10	场地准备及临时设施费	1,058.37			
11	工程保险费	396.89			
12	城市基础设施配套费	1,750.02			
	第二部分合计	18,226.59			
三	预备费	12,041.82			
四	建设投资	162,564.52			
五	建设期利息	7,800.00			
六	总投资	170,364.52			

## 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	40,364.52	23.69%
	专项债券资金		
	小计	40,364.52	23.69%
2.债务资金	专项债券资金	130,000.00	76.31%
	银行贷款		
	小计	130,000.00	76.31%
合计		170,364.52	100.00%

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

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 23.69%，符合《国

务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

### 3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

资金筹措	资金来源	2022年 10月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-9月	金额
1.资本金	自有资金					
	财政预算资金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
	专项债券资金					
	小计	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
2.债务资金	专项债券资金	2,700.00	51,900.00	40,000.00	35,400.00	130,000.00
	银行贷款					
	小计	2,700.00	51,900.00	40,000.00	35,400.00	130,000.00
<b>合计</b>		<b>12,700.00</b>	<b>61,900.00</b>	<b>50,000.00</b>	<b>45,764.52</b>	<b>170,364.52</b>
<b>占比</b>		<b>7.45%</b>	<b>36.33%</b>	<b>29.35%</b>	<b>26.86%</b>	<b>100.00%</b>

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。根据项目单位出具说明，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

### 5、项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用

管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

### （五）项目参与主体基本情况

伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心为本项目主管部门，洛阳国展资产管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳国展资产管理有限公司
成立日期	2016/02/01
注册资本	300000 万人民币
统一社会信用代码	91410300MA3X72QM18
注册地址	洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室
法定代表人	白凯
登记机关	洛阳经济技术开发区市场监督管理局
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G 通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

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

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

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

### （三）、项目运营模式

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

### （四）、项目收益及现金流入预测

#### 1、项目收入预测

项目收入主要为土地出让收入。

##### （1）土地出让收入

##### ①拟出让面积

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目征收范围包括伊滨路以东、用地界以南、孝文大道以西、玄奘路以北和李村大街以东、兰台路以南、中信路以北的水泥厂等老旧企业和供销社等单位住户，范围总面积 10,200.00 亩，年度计划征收户数 1,960.00 户，计划征收房屋建筑面积 135,200.00 平方米，计划新开工安置房套数 2,350.00 户。

根据规划，本项目可腾出土地 10,200.00 亩，所有权属于国有土地，土地性质为二类居住用地、商业用地、科研用地等。其中，可供出让土地面积约为 2,577.00 亩，土地性质为二类居住用地，计划自债券存续期第三年至第八年每年出让 88.83 亩，合计出让 533 亩用于偿还原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目专项债券本金和利息。

##### ②出让价格

参考近几年本地区土地出让情况，（参考价格如下）经查询，洛阳市近两年出让土地情况如下表所示。其中伊滨区出让的 5 个地块亩均价格分别为 631.01、569.01、569.00、739.18、666.67 万元/亩。平均成交价格为 635.00 万元/亩，本项目出让价格按照伊滨区近两年平均成交价格 635.00 万元/亩进行测算：

金额单位：人民币万元

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

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

## 2、运营成本预测

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

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

（3）农业土地开发资金根据《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（65 元/平方米）的 30%提取；

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

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

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

### 3、项目现金净流入

根据以上对土地出让收入、土地出让成本预测，假设本项目在债券存续期第3年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为248,539.26万元。

项目	合计	运营期					
		第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
<b>一、出让收入</b>	<b>338,442.30</b>	<b>56,407.05</b>	<b>56,407.05</b>	<b>56,407.05</b>	<b>56,407.05</b>	<b>56,407.05</b>	<b>56,407.05</b>
收储土地类型及面积（亩）	533.00	88.83	88.83	88.83	88.83	88.83	88.83
单价（万元）		635.00	635.00	635.00	635.00	635.00	635.00
<b>土地出让基金及费用(万元)</b>	<b>27,768.24</b>	<b>4,628.04</b>	<b>4,628.04</b>	<b>4,628.04</b>	<b>4,628.04</b>	<b>4,628.04</b>	<b>4,628.04</b>
上解省财政费用	10,153.26	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21
农业土地开发资金	692.88	115.48	115.48	115.48	115.48	115.48	115.48
国有土地收益基金	6,768.84	1,128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14
廉租住房保障基金	10,153.26	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21
<b>土地出让收益（万元）</b>	<b>310,674.06</b>	<b>51,779.01</b>	<b>51,779.01</b>	<b>51,779.01</b>	<b>51,779.01</b>	<b>51,779.01</b>	<b>51,779.01</b>
<b>土地收益提取各类资金</b>	<b>62,134.80</b>	<b>10,355.80</b>	<b>10,355.80</b>	<b>10,355.80</b>	<b>10,355.80</b>	<b>10,355.80</b>	<b>10,355.80</b>
教育资金	31,067.40	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90
农田水利建设资金	31,067.40	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90
<b>二、成本合计（万元）</b>	<b>89,903.04</b>	<b>14,983.84</b>	<b>14,983.84</b>	<b>14,983.84</b>	<b>14,983.84</b>	<b>14,983.84</b>	<b>14,983.84</b>
<b>三、收益（万元）</b>	<b>248,539.26</b>	<b>41,423.21</b>	<b>41,423.21</b>	<b>41,423.21</b>	<b>41,423.21</b>	<b>41,423.21</b>	<b>41,423.21</b>

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 130,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		121.50	121.50	
第 2 年		2,457.00	2,457.00	
第 3 年		4,257.00	4,257.00	
第 4 年		5,850.00	5,850.00	
第 5 年		5,850.00	5,850.00	41,423.21
第 6 年		5,850.00	5,850.00	41,423.21
第 7 年	2,700.00	5,850.00	8,550.00	41,423.21
第 8 年	51,900.00	5,728.50	57,628.50	41,423.21
第 9 年	40,000.00	3,393.00	43,393.00	41,423.21
第 10 年	35,400.00	1,593.00	36,993.00	41,423.21
合计	<b>130,000.00</b>	<b>40,950.00</b>	<b>170,950.00</b>	<b>248,539.26</b>
本息覆盖倍数	<b>1.45</b>			

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



统一社会信用代码  
914101006921924283

# 营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2009年07月26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）

郑州市金水区五业路100号  
B座1003-1004  
（郑州高新区）  
河南日昇联合会计师事务所  
2009年07月26日至3024年07月26日



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证注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



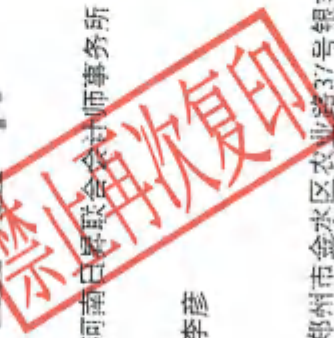
发证机关: 河南省财政厅

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B座  
 1003-1004

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，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 Association of CPAs  
郑州市中州大道100号  
450002

410001140026

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册单位:  
Authorizing Institution of CPA

2008

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.

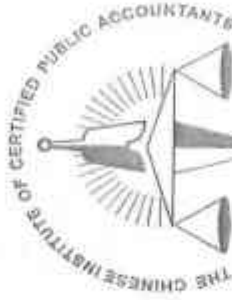


2021年6月30日

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



河南省注册会计师协会



王栋东

姓名

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书持续有效，期限为一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2021年6月30日

110100700189

证书编号:  
No. of Certificate  
发证机构:  
Authorized Institution (CPA)

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

2020年  
2020

禁止再次复印

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书持续有效，期限为一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

注册会计师工作单位变更年度登记  
Annual Renewal Registration of the Change of Working Unit by CPA



2021年12月31日

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



姓名: 甄太  
Sex: 女  
出生日期: 1987-11-06  
工作单位: 甄太(南阳)会计师事务所  
Working unit: (河南普道合伙) 南阳分所  
身份证号码: 410728198711060846  
ID card No.



洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

## 洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）

### 项目收益与融资自求平衡

#### 专项评价报告

上会豫报字（2020）第 0060 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）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洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）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

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）拟申请债券资金 90,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		20,000.00		20,000.00	900.00	900.00
第二年	20,000.00	17,440.00		37,440.00	1,684.80	1,684.80
第三年	37,440.00	45,900.00		83,340.00	3,750.30	3,750.30
第四年	83,340.00	6,660.00		90,000.00	4,050.00	4,050.00
第五年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第六年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第七年	90,000.00		20,000.00	70,000.00	4,050.00	24,050.00
第八年	70,000.00		17,440.00	52,560.00	3,150.00	20,590.00
第九年	52,560.00		45,900.00	6,660.00	2,365.20	48,265.20
第十年	6,660.00		6,660.00		299.70	6,959.70
合计		90,000.00	90,000.00		28,350.00	118,350.00

#### 二、出让产生的净现金流入

##### 1、基本假设条件及依据

洛阳市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.70%、7.90%和 7.80%，近三年平均增速 8.13%，经查询中国地价监测网，洛阳市 2016 年至 2019 年度住宅用地地价平均增速为 7.91%。本次预测按照洛阳市近三年 GDP 平均增速、洛阳市近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即平均增速为 7.91%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.91%的 80%（即 6.33%）进行测算。

## 2、出让产生的净现金流入

假设洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，以本次预测增速 6.33%比例计算土地价格的的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，按照《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市城中村改造实施办法的通知》（洛政办文〔2017〕44 号）的有关规定，可用于资金平衡土地相关收益情况为 208,999.92 万元。

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）的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纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2019 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 6.33%比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数为 1.77。

### 洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		900.00	900.00	
第二年		1,684.80	1,684.80	
第三年		3,750.30	3,750.30	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		4,050.00	4,050.00	
第五年		4,050.00	4,050.00	37,042.01
第六年		4,050.00	4,050.00	39,275.11
第七年	20,000.00	4,050.00	24,050.00	41,649.57
第八年	17,440.00	3,150.00	20,590.00	44,174.33
第九年	45,900.00	2,365.20	48,265.20	46,858.90
第十年	6,660.00	299.70	6,959.70	
合计	90,000.00	28,350.00	118,350.00	208,999.92
本息覆盖倍数	1.77			

#### 四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期），预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）申请专项债券及后续发行使用，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，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(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:



二〇二〇年九月二十六日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

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。2015~2017年，河南省将改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户。

河南省政府下发的《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》，明确要求加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。河南省各地要对2014年底前已开工的棚户区改造安置房等保障房小区配套基础设施情况进行排查，将配套基础设施不完备的项目列出清单，纳入本地配套基础设施建设计划。《意见》要求，综合考虑当地商品住宅库存情况和居民意愿，大力推进棚户区改造货币化安置。商品住宅库存量大、消化周期长的省辖市、县（市）原则上要全面推行货币化安置，不再进行实物安置。

国家开发银行、农业发展银行和其他商业银行对实行货币化安置的棚户区改造项目要加大信贷支持力度。从2016年起，各项棚户区改造补贴资金将重点向货币化安置项目倾斜，这在一定程度上加快了洛阳市棚户区改造步伐。

2016年全国棚户区改造全年开工606万套，顺利完成年度目标任务。据住房和城乡建设部网站消息，2017年全国各类棚户区改造开工609万套，完成投资1.84万亿元，顺利完成年度目标任务。日前，国务院发出《通知》，要求进一步加大棚户区改造工作力度，至2020年末，计划完成3,650万户改造，届时，将使1亿人口搬出棚户区，生活质量得到明显提升。《通知》称，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

## 二、项目单位情况

本项目的申报单位为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局，洛阳市洛龙区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	114103117296187450	名称	洛阳市洛龙区住房和城乡建设局
类型	机关	法定代表人	张智军
住所	洛阳市洛龙区开元大道 212 号洛龙区行政中心		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

## 三、项目概况

### （一）项目拆迁范围及规模

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）拆迁范围为洛龙区关林镇潘村，拟拆迁区域位于太康东路与唐坊街交叉口，与洛阳市第五人民医院隔路相望，毗邻 863 创智广场。拆迁建筑面积 450,000.00 平方米，拆迁户数约 1,185 户，涉迁人口约 3,900 人。项目拆迁后形成可出让土地面积 360 亩，用途为商住用地。

### （二）项目建设概况

本项目安置地块位于太康路以南，政和路以北，忠义街以西，用地边界以东。项目主要建设内容包括安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。安置小区拟建项目占地面积 47,587.95 平方米（约 71.38 亩），总建筑面积 214,774.50 平方米。地上建筑面积 166,665.00 平方米，其中安置住宅面积 152,490.00 平方米；商业建筑面积 8,269.00 平方米；社区服务中心建筑面积 2,577.00 平方米；幼儿园建筑面积 1,826.00 平方米；物业用房 607.00 平方米；老年日间照料中心 505.00 平方米；农贸市场 337.00 平方米；公厕 54.00 平方米；地下建筑面积 48,109.50 平方米，其中地下车库和设备用房建筑面积 43,579.40 平方米；地下夹层储藏室 4,530.10 平方米；机动车停车位 2,600 个（地上生态停车位

130 个，地下停车位 2,470 个）；非机动车停车位 2,200 个；居住户数 2,172 户，其中 90-144 平方米户型 1,500 户；90 平方米以下户型 672 户；规划居住人数 6,951 人。

### （三）投资估算

本项目总投资 152,624.40 万元，其中征地拆迁前期费用为 70,246.80 万元，工程建设及其他费用为 72,987.96 万元，预备费 2,189.64 万元，建设期利息 7,200.00 万元。投资估算明细如下表所示：

投资估算明细表

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					占比
				建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	
一	征地拆迁首期费用						70246.8	70246.8	46.03%
1	征地费						4680	4680	3.07%
2	拆迁费用						65250	65250	42.75%
3	土地报批费用						316.8	316.8	0.21%
4	工程建设及其他费用			64787.96	941.75	4887.45	2370.79	72987.96	47.82%
(一)	工程建设费用		214774.5	64787.96	941.75	4887.45		70617.17	46.27%
1	房屋建筑安装	m <sup>2</sup>	214774.5	61690.99		4881.19		66572.18	
1.1	住宅建筑	m <sup>2</sup>	152490	43307.16		3507.27		46814.43	
1.1.1	土建	m <sup>2</sup>	152490	35377.68				35377.68	
1.1.2	装饰	m <sup>2</sup>	152490	7929.48				7929.48	
1.1.3	安装	m <sup>2</sup>	152490			3507.27		3507.27	
1.1.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	152490			838.7		838.7	
1.1.3.2	消防	m <sup>2</sup>	152490			1143.68		1143.68	
1.1.3.3	强电	m	152490			838.7		838.7	
1.1.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	152490			686.21		686.21	
1.2	商业建筑	m	8269	2513.78		190.19		2703.96	
1.2.1	土建	m <sup>2</sup>	8269	2001.1				2001.1	
1.2.2	装饰	m <sup>2</sup>	8269	512.68				512.68	
1.2.3	安装	m <sup>2</sup>	8269			190.19		190.19	
1.2.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	8269			45.48		45.48	
1.2.3.2	消防	m <sup>2</sup>	8269			62.02		62.02	
1.2.3.3	强电	m <sup>2</sup>	8269			45.48		45.48	
1.2.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	8269			37.21		37.21	
1.3	社区服务中心	m <sup>2</sup>	2577	731.87		59.27		791.14	
1.3.1	土建	m <sup>2</sup>	2577	597.86				597.86	
1.3.2	装饰	m <sup>2</sup>	2577	134				134	
1.3.3	安装	m <sup>2</sup>	2577			59.27		59.27	
1.3.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	2577			14.17		14.17	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					占比
				建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	
1.3.3.2	消防	m <sup>2</sup>	2577			19.33		19.33	
1.3.3.3	强电	m <sup>2</sup>	2577			14.17		14.17	
1.3.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	2577			11.6		11.6	
1.4	幼儿园	m <sup>2</sup>	1826	555.1		42		597.1	
1.4.1	土建	m <sup>2</sup>	1826	441.89				441.89	
1.4.2	装饰	m <sup>2</sup>	1826	113.21				113.21	
1.4.3	安装	m <sup>2</sup>	1826			42		42	
1.4.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	1826			10.04		10.04	
1.4.3.2	消防	m <sup>2</sup>	1826			13.7		13.7	
1.4.3.3	强电	m <sup>2</sup>	1826			10.04		10.04	
1.4.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	1826			8.22		8.22	
1.5	物管及其他配套用房	m <sup>2</sup>	1503	390.78				390.78	
1.6	地下建筑	m <sup>2</sup>	48109.5	14192.3		1082.46		15274.77	
1.6.1	土建	m <sup>2</sup>	48109.5	12123.59				12123.59	
1.6.2	装饰	m <sup>2</sup>	48109.5	2068.71				2068.71	
1.6.3	安装	m <sup>2</sup>	48109.5			1082.46		1082.46	
1.6.3.1	给排水	m <sup>2</sup>	48109.5			216.49		216.49	
1.6.3.2	消防	m <sup>2</sup>	48109.5			360.82		360.82	
1.6.3.3	强电	m <sup>2</sup>	48109.5			216.49		216.49	
1.6.3.4	弱电	m <sup>2</sup>	48109.5			168.38		168.38	
1.6.3.5	通风	m	48109.5			120.27		120.27	
2	总图及附属工程		214774.5	3096.97	41.75	6.26		3144.99	
2.1	给排水	m	214774.5	644.32				644.32	
2.2	供配电	m	214774.5	751.71				751.71	
2.3	污水和垃圾处理	m <sup>2</sup>	64.23	12.85	41.75	6.26		60.86	
2.4	二次供水	m <sup>2</sup>	214774.5	408.07				408.07	
2.5	照明工程	m <sup>2</sup>	214774.5	408.07				408.07	
2.6	景观绿化	m <sup>2</sup>	15732.86	283.19				283.19	
2.7	道路硬化	m <sup>2</sup>	26761.57	588.75				588.75	
3	设备及工器具购置				900			900	
3.1	电梯	台	30		900			900	
(二)	工程建设其他费用						2370.79	2370.79	1.55%
1	建设单位管理费						395.46	395.46	
2	工程监理费						338.96	338.96	
3	工程项目前期咨询费						56.39	56.39	
4	工程勘察费						84.74	84.74	
5	工程设计费						692.05	692.05	
6	环境影响咨询服务费						28.25	28.25	
7	场地准备及临时设施费						353.09	353.09	
8	工程保险费						211.85	211.85	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					占比
				建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	
9	招标代理服务费						49.43	49.43	
10	工程造价咨询费						70.62	70.62	
11	竣工图编制费						55.36	55.36	
12	施工图设计审查费						34.6	34.6	
三	预备费						2189.64	2189.64	1.43%
1	基本预备费						2189.64	2189.64	
2	涨价预备费								
四	建设投资			64787.96	941.75	4887.45	74807.23	145424.4	95.28%
五	建设期利息							7200	4.72%
六	项目总投资							152624.4	100.00%

#### (四) 资金筹措和使用计划

##### 1、项目资金来源

项目总投资为 152,624.40 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 90,000.00 万元，项目资本金 62,624.40 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 41.03%，项目资本金比例符合《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）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

##### 资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	62,624.40	41.03%
债券资金	90,000.00	58.97%
其它资金		
合计	140,868.00	100.00%

##### 2、项目资金使用计划

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）总投资预计 152,624.40 万元，项目资金筹措方式为区级财政配套资金 62,624.40 万元，申请棚改专项债券资金 90,000.00 万元。资金使用计划如下表所示：

##### 资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	152,624.40	35,789.30	27,440.00	62,735.10	26,660.00
二	资金筹措	152,624.40	35,789.30	27,440.00	62,735.10	26,660.00

1	发行债券	90,000.00	20,000.00	17,440.00	45,900.00	6,660.00
2	配套资金	62,624.40	15,789.30	10,000.00	16,835.10	20,000.00

### （五）资金平衡

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）、《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）、《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）、《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）、《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），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市城中村改造实施办法的通知》（洛政办文〔2017〕44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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

### （六）债券使用合规性

本项目属于《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）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

## 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

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）收益及现金流入预测以洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）为基础，结合项目的建设期、2018-2019年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）土地出让收益预测表，以本次预测增速6.33%比例作为土地价格的增幅。

## （二）项目主体及运作模式

### 1、项目主体

本项目债券资金申请单位为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局，建设主体为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到洛阳市洛龙区住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

### 2、项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，洛阳市洛龙区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

### 3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，洛阳市洛龙区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

## （三）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、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、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。

## （四）项目收益及现金流入预测

### 1、项目出让区土地价格预测

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）征收范围为洛龙区关林镇潘村，

拟拆迁区域位于太康东路与唐坊街交叉口，与洛阳市第五人民医院隔路相望，毗邻 863 创智广场，拆迁涉及户数 1,185 户。2018-2019 年距离项目区域内较近的商住用地出让地块有如下表所示：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
LYTD-2019-28	商住用地	洛龙区滨河南路和乐天街交叉口西南角	2019-8-21	90.155	88,442.06	981
LYTD-2019-27	商住用地	洛龙区滨河南路和子美街交叉口东南角	2019-8-21	90.432	87,628.61	969
LYTD-2018-47	商住用地	洛龙区关林路与定鼎门街交叉口东南角	2019-1-17	117.71	131,954.03	1121
LYTD-2018-17	商住用地	洛龙区厚载门街与通衢路交叉口东南角	2018-8-1	39.49	13,266.96	336
LYTD-2018-15	商住用地	洛龙区滨河南路以南子美街以东	2018-7-26	183.83	74,818.81	407
LYTD-2018-36	商住用地	洛龙区通衢路和广利街交叉口西北角	2018-10-31	74.89	48,678.50	650
平均地价						744

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率 6.33%。现预测项目出让区土地价格如下：

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）出让土地价格预测表：

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
平均地价（万元/亩）	951.03	1,011.23	1,075.25	1,143.31	1,215.68

## 2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 6.33%作为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	----

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
1	土地出让收入	68,474.47	72,808.91	77,417.71	82,318.25	87,529.00	388,548.33
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	2,054.23	2,184.27	2,322.53	2,469.55	2,625.87	11,656.45
3	农业土地开发基金（19.5元/平方米）	93.60	93.60	93.60	93.60	93.60	468.00
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,369.49	1,456.18	1,548.35	1,646.36	1,750.58	7,770.97
5	新增建设用地有偿使用费（56元/平方米）	268.80	268.80	268.80	268.80	268.80	1,344.01
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	2,054.23	2,184.27	2,322.53	2,469.55	2,625.87	11,656.45
7	土地拆迁补偿成本	14,049.36	14,049.36	14,049.36	14,049.36	14,049.36	70,246.80
8	土地出让净收益	48,584.75	52,572.43	56,812.53	61,321.03	66,114.91	285,405.66
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	4,858.48	5,257.24	5,681.25	6,132.10	6,611.49	28,540.57
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	4,858.48	5,257.24	5,681.25	6,132.10	6,611.49	28,540.57
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）*70%	37,042.01	39,275.11	41,649.57	44,174.33	46,858.90	208,999.92

#### （五）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%的情况下，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 6.33%计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

**类型** 非公司私营企业

**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

**负责人** 胡卫升

**成立日期** 2014年06月06日

**营业期限** 2014年06月06日至2033年06月05日

**经营范围** 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告。  
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号：5003296



## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
 负责人： 胡卫升  
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日

发证机关：



二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名 Full name 卞永翠  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1974-04-20  
 工作单位 Working unit 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码 Identity card No. 412924197404204254



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  
y m d

证书编号: 410000130010  
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: 1998年03月24日  
Date of Issuance y m d

证书编号:  
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年 03 月 30 日

姓名: 魏永广  
Full name: 魏永广  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1979-08-16  
Date of birth: 1979-08-16  
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: 河南中正会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码: 410782197908161590  
Identity card No: 410782197908161590



http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=5966143886001173412041

http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=5966143886001173412041



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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 4 月 16 日

2021年6月30日




**鹤壁市城乡一体化示范区  
古城村城中村改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090211 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月二日



# 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 .....	9
五、经营现金流分析 .....	10
(一) 基本假设条件及依据 .....	10
(二) 项目运营模式 .....	10
(三) 项目运营收入分析 .....	11
(四) 项目运营成本分析 .....	12
(五) 净收益分析 .....	14
(七) 本息覆盖倍数 .....	15
(八) 敏感性分析 .....	15
六、总体评价结果 .....	16
七、使用限制 .....	16

# 鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2022）第 090211 号

我们接受委托，对鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目（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，了解鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁市云锦建设开发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。我们的责任是根据鹤壁市云锦建设开发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鹤壁市城乡一体化示范区古城村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 3 月 2 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鹤壁市云锦建设开发有限公司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”	指鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目

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

本项目建设地点位于鹤淇大道与滨河路交叉口东南角。

##### 2.项目参与主体

鹤壁市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门，鹤壁市云锦建设开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	鹤壁市云锦建设开发有限公司
统一社会信用代码	91410600MA9K1NJ51J
住所	河南省鹤壁市城乡一体化示范区六盘山路与新安江路国际（鹤壁）科技创业园 A4 号厂房南楼二楼东侧
负责人	郭旭阳
登记机关	鹤壁市市场监督管理局城乡一体化示范区分局
经营范围	房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑劳务分包；消防设施工程施工；建设工程设计（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：房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；土地整治服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；公共事业管理服务；城乡市容管理；市政设施管理；建筑物清洁服务；建筑工程机械与设备租赁；规划设计管理；住宅水电安装维护服务；金属门窗工程施工（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）

鹤壁市云锦建设开发有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并

有效存续的国有公司，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 3.建设规模及内容

根据《鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告》以及鹤壁市发展和改革委员会《关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（鹤示范发改〔2021〕28号）：本项目位于鹤淇大道与滨河路交叉口东南角，共涉及两个地块总占地面积约105,906.09m<sup>2</sup>（约合158.86亩），建设用地96,540.44m<sup>2</sup>（约合144.81亩），市政设施用地面积9,365.65m<sup>2</sup>（约合14.05亩）。其中地块一总用地面积约50,747.74m<sup>2</sup>（约合76.122亩），建设用地46,184.57m<sup>2</sup>（约合69.277亩）；地块二总用地面积约55,158.36m<sup>2</sup>（约合82.738亩），建设用地面积50,355.87m<sup>2</sup>（约合75.534亩）；项目为古城村及周边示范区内既有村庄提升改造涉及的拆迁住户进行改造和住房安置。拆迁建筑面积约28.6万平方米，拟规划安置人数为5,720.00人。新建建筑面积约为31.5万平方米，其中地上建筑面积约为22.5万平方米，地下建筑面积约为9万平方米。主要建设安置住房及幼儿园、公共服务等配套设施。

#### （二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期36个月，开工日期为2022年1月，目前完成招投标并签订施工合同，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

本项目估算总投资145,607.97万元，其中：

拆迁补偿费共计26,153.40万元，包括房屋补偿费、搬迁补助费、临时安置费、搬迁奖励费、拆迁工程费等。

安置区建设投资 111,454.57 万元，包括工程费用 95,214.75 万元，工程建设其他费用 7,983.93 万元，基本预备费 8,255.89 万元。

建设期利息 8,000.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	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（万元）
一	工程费用	71,162.46	17,799.51	6,252.79		95,214.75
(一)	C-01-01 地块	34,531.11	8,592.87	3,038.25		46,072.23
1	地上建筑	21,471.12	5,367.78			26,838.90
1.1	住宅	19,980.00	4,995.00			24,975.00
1.2	幼儿园	1,082.40	270.60			1,353.00
1.3	配套用房	408.72	102.18			510.90
2	地下建筑	11,066.76	2,766.69			13,833.45
2.1	机动车车库	9,452.52	2,363.13			11,815.65
2.2	住宅地下室	1,254.24	313.56			1,567.80
2.3	设备用房及其他	360.00	90.00			450.00
3	配套基础设施	1,761.31	458.40			2,129.71
3.1	道路、广场硬化	883.69				883.69
3.2	景观工程	727.61				727.61
3.3	给水工程		48.00			48.00
3.4	雨水工程		75.00			75.00
3.5	污水工程		86.40			86.40
3.6	电力工程		72.00			72.00
3.7	弱电工程		42.00			42.00
3.8	燃气工程		108.00			108.00
3.9	消防工程		27.00			27.00
3.1	大门	60.00				60.00
3.11	围墙	90.00				90.00

序号	项目名称	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(万元)
4	设施设备购置			3,038.25		3,038.25
4.1	供配电设备			1,045.10		1,045.10
4.2	弱电智能化设备			223.95		223.95
4.3	电梯购置			1,260.00		1,260.00
4.4	机动车充电桩			77.00		77.00
4.5	非机动车充电桩			432.20		432.20
5	其他费用	231.92	0.00	0.00	0.00	231.92
5.2	海绵城市增加费	231.92				231.92
(二)	C-04-02 地块	36,631.35	9,206.64	3,214.54	0.00	49,052.52
1	地上建筑	22,321.52	5,580.38	0.00	0.00	27,901.90
1.1	住宅	21,762.00	5,440.50			27,202.50
1.2	配套用房	559.52	139.88			699.40
2	地下建筑	12,263.04	3,065.76			15,328.80
2.1	机动车车库	10,311.84	2,577.96			12,889.80
2.2	住宅地下室	1,591.20	397.80			1,989.00
2.3	设备用房及其他	360.00	90.00			450.00
3	配套基础设施	1,814.86	560.50			2,375.36
3.1	道路、广场硬化	981.53				981.53
3.2	景观工程	793.33				793.33
3.3	给水工程		60.00			60.00
3.4	雨水工程		85.00			85.00
3.5	污水工程		108.00			108.00
3.6	电力工程		90.00			90.00
3.7	弱电工程		52.50			52.50
3.8	燃气工程		135.00			135.00
3.9	消防工程		30.00			30.00

序号	项目名称	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(万元)
3.1	大门	40.00				40.00
3.11	围墙					100.00
4	设施设备购置			3,214.54	0.00	3,214.54
4.1	供配电设备			1,117.97		1,117.97
4.2	弱电智能化设备			239.57		239.57
4.3	电梯购置			1,330.00		1,330.00
4.4	机动车充电桩			100.20		100.20
4.5	非机动车充电桩			426.80		426.80
5	其他费用	231.92	0.00	0.00	0.00	231.92
5.2	海绵城市增加费	231.92				231.92
二	工程建设其他费用				7,983.93	7,983.93
1	安置区土地费用				5,068.35	5,068.35
2	建设单位管理费				350.00	350.00
3	工程监理费				450.00	450.00
4	前期工作咨询费				10.00	10.00
5	工程造价咨询服务费				666.50	666.50
6	工程勘察费				90.00	90.00
7	方案设计和初步设计费				100.00	100.00
8	施工图设计费				700.00	700.00
9	节能评估费				8.00	8.00
10	招标代理服务				55.00	55.00
11	场地准备及临时设施费				476.08	476.08
12	深基坑专项				10.00	10.00

序号	项目名称	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(万元)
	评价费					
四	建设期利息				8,000.00	8,000.00
五	补偿安置费				26,153.40	26,153.40
六	基本预备费				8,255.89	8,255.89
七	建设投资	71,162.46	17,799.51	6,252.79	50,393.21	145,607.97

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

## 2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

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	85,607.97	58.79%
	专项债券资金	-	-
	小计	85,607.97	58.79%
2.债务资金	专项债券资金	60,000.00	41.21%
	银行贷款	-	-
	小计	60,000.00	41.21%
合计		145,607.97	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 58.79%，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

项目	2022年	2023年	2024年	合计
财政投入	28,535.99	28,535.99	28,535.99	85,607.97
债券投入	12,000.00	14,000.00	34,000.00	60,000.00
合计	40,535.99	42,535.99	62,535.99	145,607.97

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情况不存在上述情形。

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 60,000.00 万元。其中：已于 2022 年发行专项债券 12,000.00 万元，已于 2023 年发行专项债券 14,000.00 万元，2024 年计划申请专项债券 34,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00	14,000.00		26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 3 年	26,000.00	34,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 4 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00

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 5 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 6 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 7 年	60,000.00		12,000.00	48,000.00	4.50%	2,700.00	14,700.00
第 8 年	48,000.00		14,000.00	34,000.00	4.50%	2,160.00	16,160.00
第 9 年	34,000.00		34,000.00		4.50%	1,530.00	35,530.00
小计		60,000.00				18,900.00	78,900.00

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.项目可行性研究报告。

### （二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为鹤壁市云锦建设开发有限公司，项目资产登记单位为鹤壁市云锦建设开发有限公司，负责项目的建设和运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给鹤壁市云锦建设开发有限公司，再由鹤壁市云锦建设开发有限公司将其拨付至施工单位。项目运营期内，鹤壁市云锦建设开发有限公司负责将项目运营产

生的收益归入指定账户，并定期上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

### (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.数量

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约 672 亩，扣除安置区占地以及不可出让的市政绿地、道路等后，可腾出土地约 500 亩，规划为商住用地。

#### 2.价格

参考近三年鹤壁市商住用地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	HT2019-36	4106002019B00292	2019.12	珠江路南侧、华山路西侧	挂牌	41.30058559	14854	359.6559174
2	HT2020-2	4106002020B00059	2020.6	示范区雁荡山路东侧、天山路南侧	挂牌	36.77	11032	300.03
3	HT2020-1	4106002020B00176	2020.6	示范区黄山路东侧、天山路北侧、泰山路西侧、万泉河路南侧	挂牌	78	28000	358.97
4	HT2020-31	4106002021B00169	2021.3	示范区黄山路东侧、淇水关路南侧	挂牌	58.93	18965	321.82
5	HT2021-17	4106002021B02529	2021.11	示范区贺兰山路东侧、淇水大道北侧	挂牌	64.06	23061	360
6	HT2021-18	4106002021B02565	2021.11	示范区天山路北侧、雁荡山路西侧	挂牌	61.88	24760	400.13
平均价格						340.9405856	120672	353.9385016

基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格参考以上价格，按照土地出让价格是平均价格的 80% 进行测算，暂不考虑增长。

#### 3.出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让,具体出让情况如下:

项目	出让面积 (亩)						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
商住用地	50	100	100	100	100	50	500

#### (四) 项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容:

##### 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%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，鹤壁市示范区 41 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

类型	征收标准
	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），鹤壁市示范区 28 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。

## （五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期						合计
		第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	
收储土地类型及面积（亩）	住宅	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00	500.00
单价	住宅	283.00	283.00	283.00	283.00	283.00	283.00	
一、出让收入		14,150.00	28,300.00	28,300.00	28,300.00	28,300.00	14,150.00	141,500.00
土地出让基金及费用	万元	1,549.33	3,098.67	3,098.67	3,098.67	3,098.67	1,549.33	15,493.34
上解省财政费用	土地出让收入的3%	424.50	849.00	849.00	849.00	849.00	424.50	4,245.00
农业土地开发资金	41元/平方米*30%	41.00	82.00	82.00	82.00	82.00	41.00	410.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	283	566	566	566	566	283.00	2,830.00
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	424.50	849.00	849.00	849.00	849.00	424.50	4,245.00
土地开发费用	土地出让收入的2%	283	566	566	566	566	283.00	2,830.00
新增建设用地土地有偿使用费	28元/平方米	93.33	186.67	186.67	186.67	186.67	93.33	933.34
土地出让收益（1-2）	万元	12,600.67	25,201.33	25,201.33	25,201.33	25,201.33	12,600.67	126,006.66
土地收益提取各类资金	万元	2,520.14	5,040.26	5,040.26	5,040.26	5,040.26	2,520.14	25,201.32
教育资金	土地出让收益的10%	1,260.07	2,520.13	2,520.13	2,520.13	2,520.13	1,260.07	12,600.66
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	1,260.07	2,520.13	2,520.13	2,520.13	2,520.13	1,260.07	12,600.66
二、成本合计	万元	4,069.47	8,138.93	8,138.93	8,138.93	8,138.93	4,069.47	40,694.66
三、收益	万元	10,080.53	20,161.07	20,161.07	20,161.07	20,161.07	10,080.53	100,805.34

### （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 100,805.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.28。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		540.00	540.00	
第 2 年		1,170.00	1,170.00	
第 3 年		2,700.00	2,700.00	
第 4 年		2,700.00	2,700.00	10,080.53
第 5 年		2,700.00	2,700.00	20,161.07
第 6 年		2,700.00	2,700.00	20,161.07
第 7 年	12,000.00	2,700.00	14,700.00	20,161.07
第 8 年	14,000.00	2,160.00	16,160.00	20,161.07
第 9 年	34,000.00	1,530.00	35,530.00	10,080.53
合计	60,000.00	18,900.00	78,900.00	100,805.34
本息覆盖倍数	1.28			

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

### （八）敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收益下降 5%	收益上升 5%	利率上升 5%
债券本金	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
债券本息合计	78,900.00	78,900.00	78,900.00	79,845.00
项目收益	100,805.34	95,765.07	105,845.61	100,805.34
覆盖倍数	1.28	1.21	1.34	1.26

## 六、总体评价结果

经测算，在鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村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 100,805.34 万元，应付债券本金及利息合计 78,900.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 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，为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年三月二日



# 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

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



证书编号: 110001629949

No. of Certificate

地址注册协会: 河南注册会计师协会

Address/Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 04 日

Date of Issuance

2020年3月



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自检验合格起，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

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

此件与原件一致  
再次复印无效



姓名: 刘方霞

Full name

性别: 女

Sex

出生日期: 1985-11-23

Date of birth

工作单位: 和信会计师事务所(特殊普  
通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码: 41032919851123408X

Identity card No.

第 5 页

7

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

授权注册协会: 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

2020年3月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



姓名 李春阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普  
通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



**新乡高新区和兴安置区（一期）项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091471 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月十八日



# 目录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	4
(三) 投资估算与资金筹措方式 .....	4
四、应付债券本息情况 .....	9
五、项目收益情况 .....	9
(一) 基本假设条件及依据 .....	9
(二) 项目运营模式分析 .....	10
(三) 项目运营收入分析 .....	10
(四) 项目运营成本分析 .....	13
(五) 净收益分析 .....	15
(六) 现金流量分析 .....	15
(七) 本息覆盖倍数 .....	17
六、总体评价结果 .....	17
七、使用限制 .....	18

# 新乡高新区和兴安置区（一期）项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2022）第 0901471 号

我们接受委托，对新乡高新区和兴安置区（一期）项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

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

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

### 三、项目概况

#### （一）项目情况

##### 1.项目位置

本项目拟建地点位于南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域。

##### 2.建设规模与内容

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

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

##### （1）建筑工程

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

## （2）室外工程

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

## （二）项目建设周期

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

## （三）投资估算与资金筹措方式

### 1.投资估算

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

金额单位：人民币万元

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2.资金筹措计划

金额单位：人民币万元

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

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

## 3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政投入	20,000.00	2,000.00	1,021.22	23,021.22
债券投入	2,300.00	23,000.00	23,700.00	49,000.00
合计	22,300.00	25,000.00	24,721.22	72,021.22
投资比例	30.96%	34.71%	34.32%	100.00%

## 4. 债券资金使用合规性

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，第 1 年申请 2,300.00 万元，第 2 年申请 23,000.00 万元，第 3 年申请 23,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加 本金	本期减少 本金	期末	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,300.00		2,300.00	4.00%	92.00	92.00
第 2 年	2,300.00	23,000.00		25,300.00	4.00%	1,012.00	1,012.00
第 3 年	25,300.00	23,700.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 7 年	49,000.00		2,300.00	46,700.00	4.00%	1,868.00	4,168.00
第 8 年	46,700.00		23,000.00	23,700.00	4.00%	920.00	23,920.00
第 9 年	23,700.00		23,700.00	-	4.00%	948.00	24,648.00
合计		49,000.00	49,000.00			12,680.00	61,680.00

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

#### 五、项目收益情况

##### （一）基本假设条件及依据

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

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

## （二）项目运营模式分析

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

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

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

## （三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

### 1.拟出让面积

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

## 2. 出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

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

结合以上信息,本项目居住用地单价拟按 289.50 万元/亩进行测算。

### 3.增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态,在项目运营期内,土地价格不再增长。

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

金额单位:人民币万元

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

## (四)项目运营成本分析

### 1.土地出让成本

根据成本依据条件标准,土地出让项目现金流出如下:

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

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

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

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

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

### (五) 净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

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

### (六) 现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	118,695.00		35,608.50	35,608.50	47,478.00			
经营活动支出（含税费）	34,671.26		10,401.38	10,401.38	13,868.50			
经营活动产生的现金净额	84,023.74		25,207.12	25,207.12	33,609.50			
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	72,021.22	72,021.22						
投资活动产生的现金净额	-72,021.22	-72,021.22						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	23,021.22	23,021.22						
债券资金	49,000.00	49,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	49,000.00					2,300.00	23,000.00	23,700.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	9,616.00		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,868.00	920.00	948.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	13,405.22	72,021.22	-1,960.00	-1,960.00	-1,960.00	-4,168.00	-23,920.00	-24,648.00
四、净现金流量	25,407.74		23,247.12	23,247.12	31,649.50	-4,168.00	-23,920.00	-24,648.00
五、累计现金流量	25,407.74		23,247.12	46,494.24	78,143.74	73,975.74	50,055.74	25,407.74

### （七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 84,023.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.36 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		92.00	92.00	
第 2 年		1,012.00	1,012.00	
第 3 年		1,960.00	1,960.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 5 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 6 年		1,960.00	1,960.00	33,609.50
第 7 年	2,300.00	1,868.00	4,168.00	
第 8 年	23,000.00	920.00	23,920.00	
第 9 年	23,700.00	948.00	24,648.00	
合计	49,000.00	12,680.00	61,680.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.36			

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

### 六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 84,023.74 万元，应付债券本金及利息合计 61,280.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.36 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 七、使用限制

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

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



中国·郑州



二〇二二年九月十八日



# 营业执照

(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  
合并、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)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: 370106010171

No. of Certificate

河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2019

07

03

日

Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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.



此件与原件一致  
再次复印无效

新乡高新区德源安置区项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0127 号

# 新乡高新区德源安置区项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0127 号

我们接受委托，对新乡高新区德源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，新乡高新区德源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。

本报告仅供新乡高新区德源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《新乡高新区德源安置区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）中国注册会计师：



二〇二四年一月十一日

中国注册会计师：

附件：

## 新乡高新区德源安置区项目 评价收益说明

### 一、项目概况

#### （一）项目位置

本项目拟建地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。

#### （二）建设内容与规模

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。

房屋征收范围为塔小庄村部分区域、白马村部分区域，2个村庄拆迁户数256户，其中白马村部分拆迁66户，塔小庄部分拆迁190户。安置住房范围为东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。征收房屋建筑面积141500平方米，安置用房804套。

项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。拆迁区域共整合可用土地487.7亩，其中可出让土地410亩。

本项目安置用地为协议出让方式，属于城镇住宅用地。本项目拆迁用地属于可出让用地。

项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、8#、9#、13#、21#）7栋楼为安置区，规划区占地面积37317.41 m<sup>2</sup>（55.98亩），总建筑面积124063.54 m<sup>2</sup>。其中，地上建筑面积90975.5 m<sup>2</sup>，地下建筑面积33088.04 m<sup>2</sup>，基底面积6576.04 m<sup>2</sup>。

其中，住宅建筑面积87462.45 m<sup>2</sup>，商业建筑面积1898.39 m<sup>2</sup>，配套用房建筑面积1614.66 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积26040 m<sup>2</sup>，地下储藏室面积7048.04 m<sup>2</sup>，共建设安置房804套。

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。

#### （三）投资估算

本项目估算工程总投资为 72000.00 万元，其中工程费用 45228.08 万元，其他费用 19772.75 万元，预备费用 2499.17 万元，建设期利息 4500.00 万元。

### 投资估算表

(单位：万元)

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用(万元)	设备费用(万元)	其它费用(万元)	合计(万元)	备注
<b>一</b>	<b>工程费用</b>	<b>124063.54</b>		<b>44388.08178</b>	<b>840</b>		<b>45228.08</b>	
<b>1</b>	<b>建筑工程</b>	<b>124063.54</b>		<b>39693.03</b>			<b>40533.03</b>	
1.1	地上建筑	90975.50		27285.02			27285.02	
1.1.1	住宅建筑	87462.45	3000	26238.74			26238.74	含简装
1.1.2	商业建筑	1898.39	3300	626.47			626.47	
1.1.3	配套建筑	1614.66	2600	419.81			419.81	含社区服务中心、开闭所、配电室和消防控制室
1.2	地下建筑	33088.04	3750	12408.02			12408.02	含人防费工程
1.3	电梯	28.00	300000		840.00		840.00	30 万元/台
<b>2</b>	<b>基础设施</b>			<b>4695.05</b>			<b>4695.05</b>	
2.1	道路及硬化	13061.00	300	391.83			391.83	
2.2	供水工程	124063.54	20	248.13			248.13	
2.3	排水工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.4	消防工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.5	供电工程	124063.54	108	1339.89			1339.89	
2.6	供气工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.7	供热工程	124063.54	50	620.32			620.32	
2.8	照明工程	124063.54	15	186.24			186.24	
2.9	绿化及景观工程	7463.00	300	223.89			223.89	
2.10	园区智能化工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.11	大门及其他			196.00			196.00	(含大门、围墙等)
<b>二</b>	<b>其他费用</b>					<b>19772.75</b>	<b>19772.75</b>	
<b>1</b>	<b>土地费用</b>	<b>55.98</b>	<b>2550000</b>			<b>14274.9</b>	<b>14274.9</b>	按每亩 255 万元计入
<b>2</b>	<b>拆迁安置费用</b>					<b>3149.00</b>	<b>3149.00</b>	
2.1	临时安置补助	户	256	2000 元/户，/24 个月		1228.80	1228.80	
2.2	居民搬迁补助费	户	256	1000 元/户，按搬迁 2 次补助		51.20	51.20	
2.3	地上附属物补偿	户	256	21000.00		537.60	537.60	
2.4	提前搬迁奖励费	户	256	10000.00		256.00	256.00	

2.5	按期搬迁补贴奖励	m <sup>2</sup>	141500	16 元/m <sup>2</sup>		226.40	226.40		
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m <sup>2</sup>	141500	60.00		849.00	849.00		
<b>3</b>	<b>前期工程费用</b>					<b>1023.52</b>	<b>1023.52</b>		
3.1	三通一平费	124063.54	10			124.06	124.06	按每平方米 10 元计取	
3.2	勘察费	124063.54	12			148.88	148.88		
3.3	设计费					678.42	678.42		
3.4	审图费	124063.54	4			49.63	49.63		
3.5	可研报告编制费					11.68	11.68	按市场价计取	
3.6	能评报告编制费					10.85	10.85	按市场价计取	
<b>4</b>	<b>公共基础设施配套费</b>	<b>90975.50</b>	<b>50</b>			<b>454.88</b>	<b>454.88</b>	市政大配套免 70 元	
<b>6</b>	<b>工程监理费</b>					<b>452.28</b>	<b>452.28</b>	按监理费取费标准	
<b>7</b>	<b>造价咨询费</b>					<b>109.14</b>	<b>109.14</b>	千分之四	
<b>8</b>	<b>建设单位管理费</b>					<b>272.85</b>	<b>272.85</b>		
<b>9</b>	<b>招标代理费</b>					<b>36.18</b>	<b>36.18</b>		
<b>三</b>	<b>预备费</b>					<b>2499.17</b>	<b>2499.17</b>		
1	基本预备费					2499.17	2499.17	费率 5.3%	
<b>四</b>	<b>建设投资</b>				<b>44388.08</b>	<b>840.00</b>	<b>22271.92</b>	<b>67500.00</b>	(1+2+3)
<b>五</b>	<b>建设期利息</b>					<b>4500.00</b>	<b>4500.00</b>		
<b>六</b>	<b>工程总投资</b>				<b>44388.08</b>	<b>840.00</b>	<b>26771.92</b>	<b>72000.00</b>	

#### (四) 资金筹措方式

本项目总投资 72000.00 万元，资金来源为财政资金及申请使用专项债券资金。本项目由财政预算安排资金 22000 万元，占总投资比例为 30.56%，拟申请使用专项债券资金 50000 万元，占总投资比例为 69.44%。

2023 年拟投入财政资金 8000 万元，债券资金 3300 万元，其他资金 0 万元；2024 年拟投入财政资金 7000 万元，债券资金 29700 万元，其他资金 0 万元；2025 年拟投入财政资金 7000 万元，债券资金 17000 万元，其他资金 0 万元。

#### (五) 项目资金安排情况

本项目总投资为 72000 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 22000 万元，占总投资的 30.56%，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

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建

设局，资产登记单位为新乡高新开鸿置业有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设。

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

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

#### （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 410 亩，规划用途为普通商品住房用地。

#### （二）项目收益预测基础及假设条件

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，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)
4107002021B02149	新飞大道与东风路 西南角	城镇住宅-普通商 品住房用地	2021-12-24	22.97621012	10,339.35	450.000

4107002021B00356-1	纺织路与新飞大道 东南角	城镇住宅-普通商 品住房用地	2021-3-9	14.94613527	6,098.05	408.000
4107002022B02408	人民路和新五街东 南角	城镇住宅-普通商 品住房用地	2022-09-20	96.42677787	53,034.99	550.000
4107002022B02228	玉都大道与建设大 道交叉口东南角	城镇住宅-普通商 品住房用地	2022-7-12	55.19115904	27,043.80	490.000
<b>平均单价</b>						<b>474.50</b>

经测算，上述地块的平均单价为 474.5 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 474.5 万元确认。假设项目可出让土地分六年年出让完毕。

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
<b>1、土地出让收入</b>		-	-	<b>48,636.25</b>
住宅用地出让价格		-	-	474.50
住宅用地出让亩数		-	-	102.500
<b>2、土地出让基金及费用</b>		-	-	<b>5,061.79</b>
2.1 上解省财政费用		-	-	1,459.09
2.2 国有土地收益基金		-	-	972.73
2.3 农业土地开发资金		-	-	61.50
2.4 新增建设用地有偿使用费		-	-	136.67
2.5 土地出让业务费		-	-	972.73
2.6 保障性安居工程资金		-	-	1,459.09
<b>净收益(1-2)小计</b>		-	-	<b>43,574.46</b>
<b>3、土地收益提取资金</b>		-	-	<b>8,714.89</b>
3.1 农田水利建设资金		-	-	4,357.45
3.2 教育资金		-	-	4,357.45
<b>净收益(1-2-3)</b>		-	-	<b>34,859.57</b>

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	合计
<b>1、土地出让收入</b>	<b>48,636.25</b>	<b>48,636.25</b>	<b>48,636.25</b>	<b>194,545.00</b>
住宅用地出让价格	474.50	474.50	474.50	1,898.000
住宅用地出让亩数	102.500	102.500	102.500	410.000
<b>2、土地出让基金及费用</b>	<b>5,061.79</b>	<b>5,061.79</b>	<b>5,061.79</b>	<b>20,247.17</b>
2.1 上解省财政费用	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35

2.2 国有土地收益基金	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.3 农业土地开发资金	61.50	61.50	61.50	246.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	136.67	136.67	136.67	546.67
2.5 土地出让业务费	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.6 保障性安居工程资金	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
<b>净收益(1-2)小计</b>	<b>43,574.46</b>	<b>43,574.46</b>	<b>43,574.46</b>	<b>174,297.83</b>
3、土地收益提取资金	8,714.89	8,714.89	8,714.89	34,859.57
3.1 农田水利建设资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
3.2 教育资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
<b>净收益(1-2-3)</b>	<b>34,859.57</b>	<b>34,859.57</b>	<b>34,859.57</b>	<b>139,438.26</b>

经测算，该项目预期净收益为 139,438.26 万元。

### (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) 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、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 50000 万元，其中：已申请使用 4300 万元，已于 2023 年使用债券资金 3300 万元，2024 年拟申请使用 29700 万元，已申请使用 1000 万元，2025 年拟申请使用 17000 万元；本次申请使用 1500 万元。

债券期限为 7 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。假设该专项债券的票面利率为 4.50%，应还本付息情况如下：

单位：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	-	3,300.00	-	3,300.00	4.50%	-
2024 年	3,300.00	29,700.00	-	33,000.00	4.50%	765.00
2025 年	33,000.00	17,000.00	-	50,000.00	4.50%	1,485.00
2026 年	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00
2027 年	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00
2028 年	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00

2029年	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00
2030年	50,000.00		3,300.00	46,700.00	4.50%	2,250.00
2031年	46,700.00		29,700.00	17,000.00	4.50%	1,485.00
2032年	17,000.00		17,000.00	-	4.50%	765.00
合计	-	-	<b>50,000.00</b>	-	-	<b>15,750.00</b>

## 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：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024年	-	720.00	720.00	-
2025年	-	1,485.00	1,485.00	-
2026年	-	2,250.00	2,250.00	34,859.57
2027年	-	2,250.00	2,250.00	34,859.57
2028年	-	2,250.00	2,250.00	34,859.57
2029年	-	2,250.00	2,250.00	34,859.57
2030年	3,300.00	2,250.00	5,550.00	
2031年	29,700.00	1,485.00	31,185.00	
2032年	17,000.00	765.00	17,765.00	
合计	<b>50,000.00</b>	<b>15,750.00</b>	<b>65,750.00</b>	<b>139,438.26</b>
本息覆盖倍数	<b>2.12</b>			

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 2.12，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



# 会计师事务所分所 执业证书

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

## 说明

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



发证机关：



二〇〇四年八月十日

中华人民共和国财政部制



注册号: 11021102004  
 姓名: 宋伟杰  
 身份证号: 370902198805063050  
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 发证日期: 2018年09月27日



姓名: 宋伟杰  
 Full name: 宋伟杰  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 身份证号: 370902198805063050  
 Date of birth: 1988-05-06  
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 Working unit: 中勤万信会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 身份证号码: 370902198805063050  
 Identity card No: 370902198805063050

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

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



2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日



2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自2016年1月1日起生效，有效期至2016年12月31日止。  
This certificate is valid for counting year after this year end.

2016年3月




姓名: 李丽娟  
性别: 女  
身份证号: 310101197801010000  
工作单位: 上海立信会计师事务所(普通合伙)  
联系电话: 021-63391111  
电子邮箱: lili@lisin.com.cn

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自2021年6月30日起生效，有效期至2021年12月31日止。  
This certificate is valid for counting year after this year end.

2021年6月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自2019年3月30日起生效，有效期至2019年12月31日止。  
This certificate is valid for counting year after this year end.

2019年3月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书自2018年3月30日起生效，有效期至2018年12月31日止。  
This certificate is valid for counting year after this year end.

2018年3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。



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

和信咨字（2021）第 090538 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十日

# 目 录

<b>专项评价报告</b> .....	1
<b>一、简称与定义</b> .....	2
<b>二、方法与限制</b> .....	2
<b>三、项目概况</b> .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	6
(三) 投资估算与资金筹措方式 .....	6
<b>四、应付债券本息情况</b> .....	11
<b>五、经营现金流分析</b> .....	12
(一) 基本假设条件及依据 .....	12
(二) 项目运营模式 .....	13
(三) 项目运营收入分析 .....	13
(四) 项目运营成本分析 .....	14
(五) 净收益分析 .....	16
(六) 现金流量分析 .....	17
(七) 本息覆盖倍数 .....	18
(八) 敏感性分析 .....	18
<b>六、总体评价结果</b> .....	19
<b>七、使用限制</b> .....	19

# 焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2021）第 090538 号

我们接受委托，对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财预〔2020〕43号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。焦作市城乡一体化示范区城市改造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。我们的责任是根据焦作市城乡一体化示范区城市改造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焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询报告仅供本项目申请本次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。

## 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12月20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焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室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”	指焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，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有效的数据和事实；

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

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目为异地安置，安置地点位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北。

##### 2.项目参与主体

###### （1）主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

###### （2）项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室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	焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室
统一社会信用代码	12410801MB14845968
住所	焦作市神州西路 1698 号 B210
负责人	郭朝辉
赋码机关	焦作市机构编制委员会办公室

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 3.建设规模与内容

根据唐山市规划建筑设计研究院出具的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计》以及焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22号），项目主要建设内容包括：

项目建设用地面积 126,099 平方米（约 189.15 亩），总建筑面积 392,952.11 m<sup>2</sup>，主要包含三个地块，包含 34 栋高层住宅楼、1 栋综合商业、1 栋社区综合服务中心、1 栋幼儿园、1 栋公厕、垃圾收集点、4 栋室外配电室、1 栋开闭所及地下车库。地块一总建筑面积 200,899.54 m<sup>2</sup>，地块二总建筑面积 176,690.2 m<sup>2</sup>，地块三总建筑面积 14,986.67 m<sup>2</sup>。

其中地块一：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m<sup>2</sup>；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m<sup>2</sup>；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m<sup>2</sup>；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 m<sup>2</sup>；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

11,065.40 m<sup>2</sup>；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；17#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,410.40 m<sup>2</sup>；19#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,868.63 m<sup>2</sup>；20#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,416.85 m<sup>2</sup>；21#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,815.82 m<sup>2</sup>；幼儿园建筑层数为地上 3 层，建筑面积为 3,554.14 m<sup>2</sup>；公厕、垃圾转运站建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 130.05 m<sup>2</sup>；室外配电室建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 521.06 m<sup>2</sup>（2 栋）；地下车库建筑层数为地下 1 层，建筑面积为 39,635.27 m<sup>2</sup>。

其中地块二：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,704.61 m<sup>2</sup>；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,127.81 m<sup>2</sup>；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,159.26 m<sup>2</sup>；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,149.43 m<sup>2</sup>；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 56,76.72 m<sup>2</sup>；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

5,631.43 m<sup>2</sup>；社区综合服务中心建筑层数为地下1层、地上3层，建筑面积为3,088.21 m<sup>2</sup>；开闭所建筑层数为地上1层，建筑面积为135.36 m<sup>2</sup>；配电室建筑层数为地上1层，建筑面积为529.06 m<sup>2</sup>（2栋）；地下车库建筑层数为地下1层，建筑面积为34,101.20 m<sup>2</sup>。

其中地块三：综合商业建筑层数为地下1层、地上4层，建筑面积为14,986.67 m<sup>2</sup>。

## （二）项目建设周期

本项目计划建设周期43个月，开工日期2019年3月，因疫情原因，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

本项目建设总投资257,944.88万元，其中：建筑工程费106,517.43万元，设备购置及安装13,249.31万元，其他费用105,686.85万元，基本预备费18,036.29万元，建设期利息14,455.00万元。

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	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	88,707.69	60.02	17,249.72	13,749.31	119,766.74
1	建筑工程	86,653.54		14,106.10		100,759.64
1.1	地块一1号楼	2,175.08		319.34		2,494.42
1.2	地块一2号楼	2,172.93		318.97		2,491.90
1.3	地块一3号楼	1,135.09		166.53		1,301.62
1.4	地块一5号楼	2,177.88		319.15		2,497.03
1.5	地块一6号楼	2,176.38		319.21		2,495.59
1.6	地块一7号楼	1,142.62		166.62		1,309.24
1.7	地块一8号楼	1,138.11		166.64		1,304.75
1.8	地块一9号楼	1,138.05		166.26		1,304.31

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.9	地块一 10 号楼	1,139.53		166.64		1,306.17
1.1	地块一 11 号楼	1,135.99		166.49		1,302.48
1.11	地块一 12 号楼	1,132.03		166.49		1,298.52
1.12	地块一 13 号楼	1,141.91		162.88		1,304.79
1.13	地块一 14 号楼	2,194.73		318.73		2,513.46
1.14	地块一 15 号楼	2,197.81		318.87		2,516.68
1.15	地块一 16 号楼	2,203.64		318.71		2,522.35
1.16	地块一 17 号楼	2,267.40		325.79		2,593.19
1.17	地块一 19 号楼	1,241.45		170.53		1,411.98
1.18	地块一 20 号楼	2,269.41		325.68		2,595.09
1.19	地块一 21 号楼	1,219.46		170.71		1,390.17
1.2	地块一地下车库	10,874.96		2,479.02		13,353.98
1.21	地块一幼儿园	710.83		140.99		851.82
1.22	地块一综合商业楼	1,918.17				1,918.17
1.23	地块一配电室	98.13				98.13
1.24	地块一垃圾中运站、 公厕	33.17				33.17
1.25	地块二 1 号楼	1,188.37		167.43		1,355.80
1.26	地块二 2 号楼	2,223.53		324.92		2,548.45
1.27	地块二 3 号楼	2,225.48		322.59		2,548.07
1.28	地块二 5 号楼	2,239.10		321.11		2,560.21
1.29	地块二 6 号楼	2,191.33		321.32		2,512.65
1.3	地块二 7 号楼	1,135.03		167.02		1,302.05
1.31	地块二 8 号楼	2,177.59		320.47		2,498.06
1.32	地块二 9 号楼	2,186.36		320.48		2,506.84
1.33	地块二 10 号楼	2,195.68		320.48		2,516.16
1.34	地块二 11 号楼	1,145.84		166.04		1,311.88
1.35	地块二 12 号楼	2,190.47		320.48		2,510.95
1.36	地块二 13 号楼	2,183.94		320.48		2,504.42
1.37	地块二 14 号楼	1,132.41		166.02		1,298.43
1.38	地块二 15 号楼	2,183.30		320.48		2,503.78
1.39	地块二 16 号楼	1,134.93		166.24		1,301.17

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.4	地块二地下车库	9,451.38		2,161.64		11,613.02
1.41	地块二服务用房	763.02		217.96		980.98
1.42	地块二配电室	100.03				100.03
1.43	地块二幼儿园	694.46				694.46
1.44	地块二开闭所	29.05				29.05
1.45	地块三商业	2,847.47		506.69		3,354.16
<b>2</b>	<b>设备购置费</b>				<b>13,249.31</b>	<b>13,249.31</b>
2.1	电力设备				6,173.83	6,173.83
2.2	热力设备				2,961.48	2,961.48
2.3	燃气设备				340.00	340.00
2.4	供水二次加压设备				170.00	170.00
2.5	电梯				3,604.00	3,604.00
<b>3</b>	<b>辅助工程</b>	<b>2,054.15</b>	<b>60.02</b>	<b>3,143.62</b>	<b>500.00</b>	<b>5,757.79</b>
3.1	道路工程	240.10	60.02			300.12
3.2	景观及绿化	1,714.05				1,714.05
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	40.00				40.00
3.5	配套设施			3,143.62		3,143.62
3.6	与市政主管网相连接增加费用				500.00	500.00
<b>二</b>	<b>第二部分工程建设其他费用</b>				<b>105,686.85</b>	<b>105,686.85</b>
1	安置区土地费用				53,843.67	53,843.67
2	拆迁补偿及过渡费用				42,234.15	42,234.15
3	建设单位管理费				2,395.33	2,395.33
4	环境影响咨询服务费				4.06	4.06
5	工程勘察费				1,197.67	1,197.67
6	工程设计费				2,395.33	2,395.33
7	工程监理费				1,317.43	1,317.43
8	建设项目前期工作咨询费				44.31	44.31
9	节能评估费				16.77	16.77
10	招标代理服务费用				59.88	59.88
11	工程造价咨询服务费				261.98	261.98

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
12	施工图审查费				119.77	119.77
13	场地准备及临时设施费				1,197.66	1,197.66
14	工程保险费				598.83	598.83
15	城市基础设施配套费					
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>18,036.29</b>	<b>18,036.29</b>
3.1	基本预备费				18,036.29	18,036.29
3.2	价差预备费					
3.4	铺底流动资金					
<b>四</b>	<b>建设期利息</b>				<b>14,455.00</b>	<b>14,455.00</b>
4.1	建设期利息				14,455.00	14,455.00
<b>五</b>	<b>建设项目概算总投资</b>				<b>257,944.88</b>	<b>257,944.88</b>

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

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	67,344.88	26.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	67,344.88	26.11%
2. 债务资金	专项债券资金	190,600.00	73.89%
	银行贷款	-	-
	小计	190,600.00	73.89%
合计		257,944.88	100.00%

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

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比

26.11%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

### 3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2019年	2020年	2021年	2022年	2024年	全部
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-	-
	财政预算资金	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14		67,344.88
	专项债券资金	-	-	-	-		-
	小计	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14		67,344.88
2.债务资金	专项债券资金	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	65,600.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-		-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	65,600.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95,623.14	65,600.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	25.43%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

### 4.债券资金使用合规性

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年已使用债券资金 34,400.00 万元；2024 年计划使用债券资金 65600 万元。

##### 1. 已发行债券还本付息情况

年度	2019 发行 8,600.00 万			2019 年发行 10,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.33%)			(利率 3.34%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2019 年	8,600.00		286.38	10,000.00		334.00	620.38
2020 年			286.38			334.00	620.38
2021 年			286.38			334.00	620.38
2022 年			286.38			334.00	620.38
2023 年		8,600.00	286.38		10,000.00	334.00	19,220.38
合计	8,600.00	8,600.00	1,431.90	10,000.00	10,000.00	1,670.00	21,701.90

(续)

年度	2020 年发行 32,000.00 万			2021 年发行 40,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.34%)			(利率 2.97%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2020 年	32,000.00		1,068.80				1,068.80
2021 年			1,068.80	40,000.00		1,188.00	2,256.80
2022 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
2023 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
2024 年		32,000.00	1,068.80			1,188.00	34,256.80
2025 年					40,000.00	1,188.00	41,188.00
合计	32,000.00	32,000.00	5,344.00	40,000.00	40,000.00	5,940.00	83,284.00

(续)

年度	2022 年发行 9,400.00 万			2022 年发行 7,500.00 万			还本付息合计
	(利率 2.78%)			(利率 2.81%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2022 年	9,400.00		261.32	7,500.00		210.00	471.32
2023 年			261.32			210.00	471.32
2024 年			261.32			210.00	471.32
2025 年			261.32			210.00	471.32
2026 年			261.32			210.00	471.32

2027年			261.32			210.00	471.32
2028年		9,400.00	261.32		7,500.00	210.00	17371.32
合计	9,400.00	9,400.00	1,829.24	7,500.00	7,500.00	1,470.00	20199.24

## 2.拟发行债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元。其中：2024 年度申请 65600 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第1年		65,600.00		65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第2年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第3年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第4年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第5年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第6年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第7年	65,600.00		65,600.00		4.50%	2,952.00	68,552.00
合计		65,600.00	65,600.00			20,664.00	86,264.00

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目单位有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

- 5.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单位造成的重大不利影响；
- 7.项目可行性研究报告：

## （二）项目运营模式

项目运营期内，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市城乡一体化示范区自然资源和规划局负责拆迁腾出地块的土地招拍挂工作，并按规定流程将土地出让收益上交国库，列入基金预算以保障项目收益能足够还本付息。

## （三）项目运营收入分析

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为 1,190.20 亩，土地性质为商住用地；腾出土地中可用于出让的土地面积为 1,190.20 亩。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市示范区近年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	电子监管号	面积 (亩)	土地 用途	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	4108002019B00571-1	194.83	商住 用地	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路 南侧、文景路东 侧	4108002019B00581	82.41	商住 用地	337.68	27,828.00
3	示范区普济路 东侧、神州路北 侧	4108002019B00455	108.97	商住 用地	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路 东侧、龙源路北 侧	4108002019B00461-1	113.23	商住 用地	353.39	40,013.00

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泉湖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 300.00 万元/亩。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
出让面积 (亩)	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
出让单价 (万元/亩)	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
出让收入 (万元)	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86

#### (四) 项目运营成本分析

##### 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. 农业土地开发基金：土地出让面积×53 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标

准按照八等别，标准为 53 元/平方米。

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

4.土地出让业务费：土地出让总价款×2%

5.保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

### （五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
<b>1</b>	<b>出让土地收入</b>	<b>37,334.19</b>	<b>58,554.95</b>	<b>61,225.05</b>	<b>42,677.94</b>	<b>44,624.06</b>	<b>186,635.67</b>	<b>431,051.86</b>
1.1	其中：土地出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
1.2	土地出让价格	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
<b>2</b>	<b>政策性基金及费用</b>	<b>10,554.56</b>	<b>16,546.86</b>	<b>17,294.48</b>	<b>12,050.80</b>	<b>12,595.70</b>	<b>52,661.90</b>	<b>121,704.30</b>
<b>2.1</b>	<b>土地出让基金及费用</b>	<b>3,859.64</b>	<b>6,044.84</b>	<b>6,311.84</b>	<b>4,394.02</b>	<b>4,588.62</b>	<b>19,168.46</b>	<b>44,367.42</b>
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.1.2	国有土地收益基金	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.3	农业土地开发资金	126.22	189.34	189.34	126.22	126.22	504.90	1,262.24
2.1.4	土地出让业务费	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.5	保障性安居工程资金	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
<b>2.2</b>	<b>土地收益提取各类资金</b>	<b>6,694.92</b>	<b>10,502.02</b>	<b>10,982.64</b>	<b>7,656.78</b>	<b>8,007.08</b>	<b>33,493.44</b>	<b>77,336.88</b>
2.3.1	其中：教育资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
2.3.2	农田水利建设资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
<b>3</b>	<b>用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）</b>	<b>26,779.63</b>	<b>42,008.09</b>	<b>43,930.57</b>	<b>30,627.14</b>	<b>32,028.36</b>	<b>133,973.77</b>	<b>309,347.56</b>

## (六) 现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
<b>一、经营活动产生的现金</b>											
经营活动收入	431,051.86					37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67
经营活动支出（含税费）	121,704.30					10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80	12,595.70	52,661.90
<b>经营活动产生的现金净额</b>	<b>309,347.56</b>					<b>26,779.63</b>	<b>42,008.09</b>	<b>43,930.57</b>	<b>30,627.14</b>	<b>32,028.36</b>	<b>133,973.77</b>
<b>二、投资活动产生的现金</b>											
建设成本支出	257,944.88	18,600.00	32,000.00	40,000.00	167,344.88						
<b>投资活动产生的现金净额</b>	<b>-257,944.88</b>	<b>-18,600.00</b>	<b>-32,000.00</b>	<b>-40,000.00</b>	<b>-167,344.88</b>						
<b>三、筹资活动产生的现金</b>											
财政资金	67,344.88				67,344.88						
债券资金	190,600.00	18,600.00	32,000.00	40,000.00	100,000.00						
偿还债券本金	190,600.00										
支付运营期债券利息	31,829.26					7,215.50	6,595.12	5,526.32	4,338.32	4,077.00	4,077.00
<b>筹资活动产生的现金净额</b>	<b>35,515.62</b>	<b>18,600.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>167,344.88</b>	<b>-7,215.50</b>	<b>-25,195.12</b>	<b>-37,526.32</b>	<b>-44,338.32</b>	<b>-13,477.00</b>	<b>-94,677.00</b>
<b>四、净现金流量</b>	<b>86,918.30</b>					<b>19,564.13</b>	<b>16,812.97</b>	<b>6,404.25</b>	<b>-13,711.18</b>	<b>18,551.36</b>	<b>39,296.77</b>
<b>五、累计现金流量</b>	<b>86,918.30</b>					<b>19,564.13</b>	<b>36,377.10</b>	<b>42,781.35</b>	<b>29,070.17</b>	<b>47,621.53</b>	<b>86,918.30</b>

### （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 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。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	
2019 年		620.38	620.38	
2020 年		1,689.18	1,689.18	
2021 年		2,877.18	2,877.18	
2022 年		7,215.50	7,215.50	
2023 年		7,215.50	7,215.50	26,779.63
2024 年	18,600.00	6,595.12	25,195.12	42,008.09
2025 年	32,000.00	5,526.32	37,526.32	43,930.57
2026 年	40,000.00	4,338.32	44,338.32	30,627.14
2027 年	9,400.00	4,077.00	13,477.00	32,028.36
2028 年	90,600.00	4,077.00	94,677.00	133,973.77
合计	190,600.00	44,231.50	234,831.50	309,347.56
覆盖倍数	1.32			

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

### （八）敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	190,600.00	190,600.00	190,600.00	190,600.00
债券本息合计	234,831.50	234,831.50	234,831.50	237,043.08
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.32	1.23	1.29	1.31

## 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，为焦作市城乡一体化示范区域中村改造沁泉湖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:



二〇二一年十二月二十日



# 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  
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: 110001629949

No. of Certificate

北京注册会计师协会

Beijing Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 12 月 04 日

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: 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.:



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: 370100010135

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

**范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090172 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月六日



# 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 .....	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 .....	10
（三）项目运营成本分析 .....	10
（四）净收益分析 .....	13
（五）现金流分析 .....	14
（六）本息覆盖倍数 .....	16
六、总体评价结果 .....	16
七、使用限制.....	16

# 范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090172 号

我们接受委托，对范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目（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，了解范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。范县王楼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。我们的责任是根据范县王楼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范县王楼镇金牙头等四村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 2023 年 2 月 6 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范县王楼镇人民政府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”	指范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目

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

本项目建设地点位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为范县王楼镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为范县王楼镇人民政府。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	范县王楼镇人民政府
统一社会信用代码	11410926005645641R
机构性质	行政单位
法定代表人	李庆科
机构地址	范县王楼镇王楼村人民路 1 号
赋码机关	中共范县县委机构编制委员会办公室

范县王楼镇人民政府系具备独立法人资格的机关单位,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

项目主要建设内容包括：项目安置占地面积 146,667.40 平方米(约合 220.00 亩),总建筑面积 193,059.00 平方米,其中住宅面积 173,690.00 平方米,商业 15,790.00 平方米,社区服务用房 1,579.00 平方米,幼儿园 2,000.00 平方米,配套建设道路 3.00 千米,污水管网 8.00 千米,雨水管网 8.00 千米,燃气管网 20.00 千米,暖气管网 15.00 千米,供水管网 1.40 千米。

#### (二) 项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月,预计开工日期 2023 年 11 月,预计完工时间 2026 年 10 月。

#### (三) 投资估算与资金筹措

##### 1.投资估算

本项目估算总投资 59,437.06 万元,其中:工程费用为 47,196.85 万元,工程建设其他费用 4,331.30 万元,工程预备费 3,971.41 万元,建设期利息 3,937.50 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	39,045.18	6,928.92	1,222.75		47,196.85			
(一)	主体工程	38,073.89	6,399.37	1,129.30		45,602.56			
1	多层住宅	33,869.55	5,905.46	1,042.14		40,817.15	m <sup>2</sup>	173,690.00	2,350.00
1.1	土建	33,869.55				33,869.55	m <sup>2</sup>	173,690.00	1,950.00
1.2	安装		5,905.46	1,042.10		6,947.60	m <sup>2</sup>	173,690.00	400.00
2	商业	3,394.85	402.65	71.06		3,868.55	m <sup>2</sup>	15,790.00	2,450.00
2.1	土建	2,763.25				2,763.25	m <sup>2</sup>	15,790.00	1,750.00
2.2	装修	631.60				631.60	m <sup>2</sup>	15,790.00	400.00
2.3	安装		402.65	71.06		473.70	m <sup>2</sup>	15,790.00	300.00
3	社区服务用房	339.49	40.26	7.11		386.86	m <sup>2</sup>	1,579.00	2,450.00
3.1	土建	276.33				276.33	m <sup>2</sup>	1,579.00	1,750.00
3.2	装修	63.16				63.16	m <sup>2</sup>	1,579.00	400.00
3.3	安装		40.26	7.11		47.37	m <sup>2</sup>	1,579.00	300.00
4	幼儿园	470.00	51.00	9.00		530.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	2,650.00
4.1	土建	350.00				350.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	1,750.00
4.2	装修	120.00				120.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	600.00

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
4.3	安装		51.00	9.00		60.00	m <sup>2</sup>	2,000.00	300.00
(二)	设备		476.00	84.00		560.00			
1	电梯		433.50	76.50		510.00	部	34	150,000.00
2	变压器		34.00	6.00		40.00	台	4	100,000.00
3	柴油发电机组		8.50	1.50		10.00	组	1	100,000.00
(三)	室外配套工程	971.30	53.55	9.45		1,034.30			
1	道路、停车场、广场	464.76				464.76	m <sup>2</sup>	46,476.00	100.00
2	绿化面积	416.54				416.54	m <sup>2</sup>	52,066.93	80.00
3	围墙	45.00				45.00	m	900.00	500.00
4	大门	45.00				45.00	处	3	150,000.00
5	室外综合管网		53.55	9.45		63.00	m	900.00	700.00
二	工程建设其他费用				4,331.30	4,331.30			
1	拆迁安置补偿费				1,606.50	1,606.50			
2	项目建设管理费				511.97	511.97			
3	工程监理费				492.89	492.89			
4	前期工作咨询费				30.00	30.00			
5	工程勘察费				94.39	94.39			
6	工程设计费				701.82	701.82			

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
7	工程造价咨询服务费				207.67	207.67			
8	节能评估费				6.00	6.00			
9	场地准备及临时设施费				377.57	377.57			
10	消防设施及电气安全监测服务费				19.31	19.31			
11	工程保险费				283.18	283.18			
三	预备费				3,971.41	3,971.41			
	基本预备费用				3,971.41	3,971.41			
四	建设期利息				3,937.50	3,937.50			
五	总投资	39,045.18	6,928.92	1,222.75	12,240.21	59,437.06			

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	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	4,437.06	10,000.00	10,000.00	24,437.06	41.11%
专项债券资金	35,000.00			35,000.00	58.89%
合计	<b>39,437.06</b>	<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>59,437.06</b>	<b>100.00%</b>
占比	<b>66.36%</b>	<b>16.82%</b>	<b>16.82%</b>	<b>100.00%</b>	

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范县王楼镇人民政府，主管部门为范县王楼镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为范县王楼镇人民政府，项目建设单位是范县王楼镇人民政府，委托当地国有企业负责项目的运营。

关于项目债券资金使用，由范县王楼镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由范县王楼镇人民政府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，由范县王楼镇人民政府根据运营情况及向当地财政局上缴项目运营收益，由范县王楼镇人民政府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、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 35,000.00 万元。其中：2024 年计划发行 35,000.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

**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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		35,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 2 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 7 年	35,000.00		35,000.00		4.50%	1,575.00	36,575.00
合计		35,000.00	35,000.00			11,025.00	46,025.00

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设36个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第四年为项目运营期第一年。

### （二）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

本项目拆迁安置完成后，预计可置换建设土地指标4,500.00亩，项目建设用地为异地建设，即4,500.00亩可用于土地挂牌出让，均为工业用地。据当地实际情况需要，计划2026年出让800.00亩、2027年出让1,000.00亩、2028年出让1,200.00亩、2029年出让1,500.00亩。

#### （2）出让价格

经查近期中国土地市场网濮阳市范县土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

**表 5-1 范县土地出让信息表**

序号	位置	用途	亩数	成交价格 (万元)	单价(万元/ 亩)
1	范县新区朝阳路与金堤大道交叉口西北角	工业用地	251.60	4,529.00	18.00
2	范县濮州化工工业园区振兴路与纵二路交叉口西北角	工业用地	33.79	1,168.00	34.57
3	范县濮王产业园滨河东路与濮北路交叉口东北角	工业用地	327.35	5,238.00	16.00
平均单价(万元/亩)					22.86

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定工业用地的基础地价为 18.00 万元/亩。

### (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：

**表 5-2 土地出让价格表**

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	0.90%
第 1 年(2023 年)	18.00
第 2 年(2024 年)	18.16
第 3 年(2025 年)	18.32
第 4 年(2026 年)	18.48
第 5 年(2027 年)	18.65
第 6 年(2028 年)	18.82
第 7 年(2029 年)	18.99

结合范县的基本情况，本项目可出让土地拟于 2026 年出让 800.00

亩、2027年出让1,000.00亩、2028年出让1,200.00亩、2029年出让1,500.00亩。则项目现金流入情况如下：

**表 5-3 土地出让收入表**

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
2026	18.48	800.00	14,784.00
2027	18.65	1,000.00	18,650.00
2028	18.82	1,200.00	22,584.00
2029	18.99	1,500.00	28,485.00
合计		4,500.00	84,503.00

### （三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

**表 5-4 土地出让成本依据表**

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
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%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-5 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09
农业土地开发基金	320.00	400.00	480.00	600.00	1,800.00
国有土地收益基金	295.68	373.00	451.68	569.70	1,690.06
新增建设用地有偿使用费	746.67	933.34	1,120.01	1,400.01	4,200.03
保障性安居工程资金	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09
教育资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
农田水利建设资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
合计	4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05	27,108.83

(四) 净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本(不考虑债券利息)后的息前收益,具体测算数据如下:

表 5-6 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	14,784.00	4,756.31	10,027.69
第 5 年	18,650.00	5,990.28	12,659.72
第 6 年	22,584.00	7,242.19	15,341.81
第 7 年	28,485.00	9,120.05	19,364.95
合计	<b>84,503.00</b>	<b>27,108.83</b>	<b>57,394.17</b>

## （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 5-7 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	84,503.00				14,784.00	18,650.00	22,584.00	28,485.00
经营活动现金流出	27,108.83				4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05
经营活动产生的现金净额	57,394.17				10,027.69	12,659.72	15,341.81	19,364.95
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	59,437.06	38,254.56	7,000.00	7,000.00	5,000.00			
投资活动产生的现金净额	-59,437.06	-38,254.56	-7,000.00	-7,000.00	-5,000.00			
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	24,437.06	3,254.56	7,000.00	7,000.00	5,000.00			
债券资金	35,000.00	35,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	35,000.00							35,000.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	6,300.00				1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	15,954.56	38,254.56	7,000.00	7,000.00	3,425.00	-1,575.00	-1,575.00	-36,575.00
四、净现金流量	16,094.17				8,452.69	11,084.72	13,766.81	-17,210.05
五、累计现金流量	16,094.17				8,452.69	19,537.41	33,304.22	16,094.17

## （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 5-8 还本付息计算表

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		1,575.00	1,575.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	
第 4 年		1,575.00	1,575.00	10,027.69
第 5 年		1,575.00	1,575.00	12,659.72
第 6 年		1,575.00	1,575.00	15,341.81
第 7 年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	19,364.95
合计	35,000.00	11,025.00	46,025.00	57,394.17
本息覆盖倍数	1.25			

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，为范县王楼镇金牙头等四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)

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:



二〇二三年二月六日



# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

经营范围

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

此件与原件一致  
再次复印无效



河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环第43层1303号

登记机关

2019年08月15日

市场主体应当于每年1月1日至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

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.



110001629949

证书编号:  
No. of Certificate

授权注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期:  
Date of Issuance

2020年3月30日  
4月

2020年3月30日  
4月



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

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

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:

No. of Certificate

370100010175

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

Date of Issuance

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



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

Full name

罗川

性别

男

Sex

1990-11-03

出生日期

和信会计师事务所(特殊普  
通合伙)河南分所

工作单位

411526199011032913

Working unit

身份证号码

Identity card No.



此件与原件一致  
再次复印无效

舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造  
项目收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

豫兴和会咨字(2024)第062号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

二〇二四年八月九日

**舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目**  
**收益与融资自求平衡专项债券**  
**财务评估报告**

豫兴和会咨字(2024)第 062 号

我们接受委托，对舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

总体评估结果如下：

## 一、项目概述

### （一）项目单位

#### 1、项目名称

舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目。

#### 2、主管部门

舞阳县住房和城乡建设局。

#### 3、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，具备以舞阳县刘扶岗(木香李)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）建设地点

项目安置地点南京路北段西侧，澧河路南侧。项目地块总面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），属于舞阳县刘扶岗城中村改造以及舞阳县杨庄片区城中村改造两个项目共用土地。

其中舞阳县刘扶岗城中村改造（本项目）用地 8051.00 m<sup>2</sup>（约 12.08 亩），舞阳县杨庄片区城中村改造用地 25220.2 m<sup>2</sup>（约 37.83 亩）。



#### （四）建设规模及内容

拆迁改造情况：项目涉及征收总用地面积 360 亩，涉及拆迁征收户数约 90 户，339 人，拆迁各类范围建筑面积 35000 平方米。

项目总安置规模：项目拆迁安置采取异地安置方式。安置区位于南京路北段西侧，北四环路南侧，安置区规划总用地面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），用地与舞阳县杨庄片区城中村改造共用土地。其中舞阳县刘扶岗城中村改造（本项目）用地 8051.00 m<sup>2</sup>（约 12.08 亩），项目建成后

可提供安置房 200 套。

总建筑面积 33600 平方米，其中地上建筑面积 26200 平方米，地下建筑面积 8000 平方米。

地上建筑包含住宅建筑面积 24000 平方米，物业管理用房建筑面积 100 平方米，社区用房建筑面积 1820 平方米，社区养老设施 200 平方米，配电室 60 m<sup>2</sup>，门卫室 20 m<sup>2</sup>。

地下建筑包含地下机动车库 8000 m<sup>2</sup>，设地下机动车位 200 辆。

### **（五）建设期**

本期项目预计 2022 年 5 月开始至 2024 年 12 月竣工验收。

本项目建设阶段包括：初步设计、施工图设计、设备订货、施工准备、土建施工、设备及管线安装、人员培训、设备调试、竣工验收等阶段，各阶段穿插进行，环环相扣，以节约时间。项目经上级行政主管部门批准后，即可依次进行初步设计、施工图设计、土建施工及设备安装。

### **（六）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。

## 二、估算及资金筹措方案

### （一）编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

1、《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）；

2、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

4、《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）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《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）；

8、《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）；

9、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）；

10、《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）；

11、《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》；

12、《漯河市旧城区和城中村改造管理办法》；

13、《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》；

14、《舞阳县旧城区和城中村改造实施方案》；

- 15、《舞阳县城乡总体规划（2017-2035）》；
- 16、《河南省舞阳县国土空间总体规划（2020-2035年）》；
- 17、项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

## （二）估算范围

本项目投资估算范围包括安置区内新建地上、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等，安置区土地费用、征地拆迁及补偿费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、节能报告费用、招标代理服务费等工程其他费用，基本预备费及建设期利息等。

## （三）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）土地费用：项目单位已经取得土地，本项不计。

（2）建设单位管理费：参照财政部财建〔2016〕504号文件规定计入。

（3）工程监理费：根据《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》（豫建监协〔2015〕19号）及《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2015〕299号）结合市场情况计取；

（4）工程前期咨询费：参考豫发改收费〔2008〕2510号文件和中价

协〔2013〕35号文件，并结合市场情况计取，结合市场价进行计取；

(5) 勘察设计费：执行发改价格〔2015〕299号文，参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文，结合市场情况计取。

(6) 工程造价咨询费：工程造价咨询费：参考豫发改收费〔2008〕2510号文件和中价协〔2013〕35号文件，并结合市场情况计取。

(7) 招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299号文，按计委计价格〔2002〕1980号文及发改办〔2011〕534号文规定计入。

(8) 工程保险费：按工程费用的0.3%进行计取。

### **(三) 投资估算**

#### **1、项目总投资**

按建设内容分类的总投资估算情况

项目总投资为8,329.21万元，其中建设投资8,069.21万元，占总投资比例为96.88%，建设期债券利息为240.00万元，占总投资比例为2.88%，铺底流动资金为20.00万元，占总投资比例为0.24%。

具体如下：

## 总投资估算表

表 2-1

单位：万元

项目	总计	比例	2022 年	2023 年	2024 年
<b>一、建设投资总计</b>	<b>8069.21</b>	96.88%	3608.33	3408.33	1052.55
工程费用	7223.76	86.73%	3226.50	3026.50	970.76
工程建设其他费用	437.39	5.25%	210.00	210.00	17.39
预备费	408.06	4.90%	171.83	171.83	64.40
<b>二、建设期债券利息</b>	<b>240.00</b>	2.88%	0.00	120.00	120.00
<b>三、铺底流动资金</b>	<b>20.00</b>	0.24%	0.00	0.00	20.00
<b>总投资</b>	<b>8329.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>3608.33</b>	<b>3528.33</b>	<b>1192.55</b>

明细估算如下：

建设投资明细表

表 2-2

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	6876.05	227.71	120.00		7223.76			
1	建安工程	6796.00				6796.00	m <sup>2</sup>		
1.1	地上建筑面积	4716.00				4716.00	m <sup>2</sup>	26200	1800
1.2	地下建筑面积	2080.00				2080.00	m <sup>2</sup>	8000	2600
2	配套设施	80.05	227.71	120.00		427.76	m <sup>2</sup>		
2.1	道路广场	9.60				9.60	m <sup>2</sup>	800	120
2.2	配套工程	70.45				70.45	m <sup>2</sup>	2817.85	250
2.3	小区给排水管网		48.31			48.31	m <sup>2</sup>	8051	60
2.4	小区电力		48.31			48.31	m <sup>2</sup>	8051	60
2.5	小区消防		56.36			56.36	m <sup>2</sup>	8051	70
2.6	电梯			120.00		120.00	部	4	300000
2.7	室外供气		48.31			48.31	m <sup>2</sup>	8051	60

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
2.8	安防		26.42			26.42	m <sup>2</sup>	8051	30
二	建设工程其他费				437.39	437.39			
1	土地费用				0.00	0.00			
2	建设单位管理费				108.36	108.36			
3	工程建设监理费				130.03	130.03			
4	工程前期咨询费				5.00	5.00			
5	工程勘察费				16.19	16.19			
6	工程设计费				115.58	115.58			
7	工程造价咨询费				14.45	14.45			
8	工程招标代理服务费				23.11	23.11			
9	工程保险费				21.67	21.67			
10	环评费用				3.00	3.00			
	工程费用及其他费					7661.15			
三	合计								
四	预备费					408.06			
五	工程建设投资					8069.21			

## 2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 8,329.21 万元。

### (1) 资本金来源

资本金 4,329.21 万元，占比 51.98%。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

计划使用棚户区改造专项债券 4,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 48.02%。

根据资金使用计划，拟于 2022 年申请使用 7 年期债券 3,000.00 万元；2024 年申请使用 7 年期债券 1,000.00 万元。

## 3、资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 3,608.33 万元，2023 年投资规模为 3,528.33 万元，2024 年投资规模为 1,192.55 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

## 资金使用计划表

表 2-3

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	8329.21	3608.33	3528.33	1192.55
1	建设投资	8069.21	3608.33	3408.33	1052.55
2	建设期债券利息	240.00	0.00	120.00	120.00
3	铺底流动资金	20.00	0.00	0.00	20.00
二	资金筹措	8329.21	3608.33	3528.33	1192.55
1	发行债券	<b>4000.00</b>	<b>3000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1000.00</b>
2	资本金	4329.21	608.33	3528.33	192.55
2.1	用于项目投资	4069.21	608.33	3408.33	52.55
2.2	用于建设期债券利息	240.00	0.00	120.00	120.00
2.3	用于铺底流动资金	20.00	0.00	0.00	20.00

### 4、专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于保障性安居工程-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、项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为舞阳县发展和改革委员会。（详见附件：《关于舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目可行性研究报告的批复》）

(舞发改城镇【2021】119号))

已经取得建设用地规划许可证，出具机关为舞阳县自然资源局。(详见附件：《建设用地规划许可证》(地字第411121202100019号))

已经取得不动产权证。(详见附件：《不动产权证》豫2017舞阳县不动产权第0000024号)

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。(详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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))

本项目已经开工。

## 6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

### (1) 制定项目资金计划并严格执行

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

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

### (2) 加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

### 三、评估要素

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

#### （一）预期收入

##### 1、项目实施的必要性和迫切性

舞阳县刘扶岗（木香李）城中村改造项目位于舞阳县规划的产业集聚区，涉及村庄建筑多以一、二层为主，建筑物极破旧，存在严重安全隐患；给村民的生产、生活带来极大不便。

该区域：道路等级低，路网结构、布局不合理，多为断头路无法满足人流、物流的基本需要；一些道路宽度只有2米或者更窄，消防、急救车辆无法进入，安全隐患大。大部分住户仍沿用自备井饮水，水质无保障排污系统缺乏或铺设容量不足，雨污不分。多数供电线路老化，由于居民私拉乱扯，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，存在较大安全隐患。环卫设施缺乏，垃圾露天随意堆放，中转间隔过长而不能及时清运。

为了贯彻落实国家、河南省、漯河市及舞阳县各级政府关于棚户区改

造的实施指导意见,改善舞阳县刘扶岗(木香李)城中村居民居住环境和生活水平,同时推动舞阳县城城中村改造步伐,不断提高舞阳县的经济发展水平,舞阳县住房保障服务中心提出了舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目。

## 2、政府投资的必要性

本项目的建设能盘活城中村的建设用地,可以集约利用土地资源,优化城乡土地、人口和生产布局,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。安置区建设后将统一规划,统一建设,形成现代化居住社区,使居民集中居住,可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况,节约出大量土地可以调整为建设用地。

上述拆迁、安置、土地整理均需要政府出面,按照相关政策法规进行征收,并做好安置房建设工作,使得棚户区改造项目真正使区域内居民生活环境得到彻底改善。

## 3、项目运营方案

本项目完成后,预计腾出可出让土地面积 360 亩,根据舞阳县产业集聚区土地利用规划图可知,项目拆迁区域土地性质全部为工业用地。

## 4、项目收入预测

### (1) 土地出让计划

项目可出让工业用地面积为 360 亩,计划在 2025 年至 2031 年内全部进行出让,具体出让计划如下:

### 土地出让计划表

表 3-1

单位：亩

项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工业用地出让面积	<b>360.00</b>	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	72.00	108.00
出让比例	<b>100.00%</b>	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	10.00%	20.00%

## (2) 土地出让价格依据

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年下半年工业用地成交情况如下：

2021年下半年舞阳县工业用地成交情况

表 3-2

单位：万元

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	舞阳县建业路与南环路交叉口东北角	41112110421522	916.60	3.05533	20.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	41112110421421	2295.26	6.95512	22.00	2021.11
3	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	41112110421422	1591.70	4.82317	22.00	2021.10
4	舞阳县创业路与南环路交叉口东北角	41112110421522	1241.40	2.73771	30.23	2021.9
5	舞阳县广发路与建业路交叉口东南角	411121104215103-3	7208.80	24.03	20.00	2021.9

从上表可知，目前舞阳县工业用地出让价格在 20 万-30 万元/亩之间，其中中位数价格为 22 万元/亩。

财务测算中，按照建设期首年，即 2022 年工业用地出让价格为 22 万元/亩计算（2021 年下半年舞阳工业用地出让价格中位数水平），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 年的工业用地出让价格为 23.90 万元/亩。

经营期内第二年至第四年价格仍按年涨幅 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。

本项目经营期内总收入为 9,198.72 万元，全部为工业用地出让收入。

具体测算如下：

### 项目收入计算表

表 3-3

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	项目营业收入（不含税）（万元）	9198.72	860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
1	工业用地出让收入（万元）	9198.72	860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
	出让面积（亩）	360.00	36.00	36.00	36.00	72.00	72.00	36.00	72.00
	出让单价（万元/亩）		23.90	24.57	25.26	25.97	25.97	25.97	25.97
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	10.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%	2.80%			

## （二）预期成本

### 1、财务费用

本项目债券融资本金 4,000.00 万元，债券期限为 7 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，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 1,120.00 万元，其中建设期利息累计 240.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 880.00 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

表 3-4

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	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	3000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1000.00	1000.00
2	本年新增债券融资	4000.00	3000.00	0.00	1000.00							
3	本年应计债券利息	1120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
3.1	计入建设期债券利息	240.00	0.00	120.00	120.00							
3.2	计入经营期债券利息	880.00				160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
4	本年债券还本付息	5120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	3160.00	40.00	1040.00
4.1	债券还本	4000.00								3000.00	0.00	1000.00
4.2	债券付息	1120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
5	年末债券融资本金累计		3000.00	3000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1000.00	1000.00	0.00

## 2、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2862.18万元，占土地出让收入的31.11%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 3-5

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%

### 3、折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为 8,329.21 万元，预计残值为 0，折旧年限按 20 年计算，年折旧额为 416.46 万元。

项目无待摊销的无形资产。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 2,862.18 万元，折旧费总计为 2,915.22 万元，财务费用为 880.00 万元。总成本费用为 6,657.40 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 3-6

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	土地出让总成本	2862.18	270.54	276.90	283.45	580.37	580.37	290.18	580.37
1.1	国有土地收益基金	183.99	17.21	17.69	18.19	37.40	37.40	18.70	37.40
1.2	农业综合开发资金	144.00	14.40	14.40	14.40	28.80	28.80	14.40	28.80
1.3	上解省财政费用	266.11	24.86	25.57	26.30	54.11	54.11	27.05	54.11
1.4	提取保障房资金	275.98	25.81	26.54	27.28	56.10	56.10	28.05	56.10
1.5	新增建设用地有偿使用费	336.00	33.60	33.60	33.60	67.20	67.20	33.60	67.20
1.6	计提城市规划费	72.00	7.20	7.20	7.20	14.40	14.40	7.20	14.40
1.7	提取农田水利建设资金	792.05	73.73	75.95	78.24	161.18	161.18	80.59	161.18
1.8	提取教育资金	792.05	73.73	75.95	78.24	161.18	161.18	80.59	161.18
2	折旧费	2915.22	416.46	416.46	416.46	416.46	416.46	416.46	416.46
3	利息支出	880.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
4	总成本费用合计	6657.40	847.00	853.36	859.91	1156.83	1156.83	746.64	1036.83

#### 4、相关税费

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。

#### 5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 2,541.32 万元,具体损益情况详见下表:

## 项目损益表

表 3-7

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业收入	9198.72	860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	6657.40	847.00	853.36	859.91	1156.83	1156.83	746.64	1036.83
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	2541.32	13.40	31.16	49.45	713.01	713.01	188.28	833.01
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	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	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	<b>净利润</b>	<b>2541.32</b>	<b>13.40</b>	<b>31.16</b>	<b>49.45</b>	<b>713.01</b>	<b>713.01</b>	<b>188.28</b>	<b>833.01</b>
10	息税前利润	3421.32	173.40	191.16	209.45	873.01	873.01	228.28	873.01
11	息税折旧摊销前利润	6336.54	589.86	607.62	625.91	1289.47	1289.47	644.74	1289.47

### 6、项目收益

本项目经营性净现金流量为 6,336.54 万元。经营性净现金流量对专项债券本息的覆盖倍数为 1.24，本金覆盖倍数为 1.58。

## 项目收益表

表 3-8

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		120.00	120.00	
2024 年		120.00	120.00	
2025 年		160.00	160.00	589.86
2026 年		160.00	160.00	607.62
2027 年		160.00	160.00	625.91
2028 年		160.00	160.00	1289.47
2029 年	3000.00	160.00	3160.00	1289.47
2030 年	0.00	40.00	40.00	644.74
2031 年	1000.00	40.00	1040.00	1289.47
合计	4000.00	1120.00	5120.00	6336.54
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计 (万元)	5120.00		
2.2	经营性净现金流量 (万元)	6336.54		
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.24		

### 7、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 7 年期专项债券 3,000.00 万元，将于 2029 年还本； 2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 1,000.00 万元，将于 2031 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。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 3-9

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	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	3000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1000.00	1000.00
2	本年新增债券融资	4000.00	3000.00	0.00	1000.00							
3	本年债券还本付息	5120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	3160.00	40.00	1040.00
3.1	债券还本	4000.00								3000.00	0.00	1000.00
3.1	债券付息	1120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
4	年末债券融资本金累计		3000.00	3000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1000.00	1000.00	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，下面对经营期净现金流量的变动进行敏感性分析。

### 项目收益敏感性分析表

表 3-10

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	6019.71	6146.44	6336.54	6526.64	6653.37
2	债券本息支付	5120.00	5120.00	5120.00	5120.00	5120.00
3	收益本息覆盖倍数	1.18	1.20	1.24	1.27	1.30

当项目收益下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.20 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 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 17,527.93 万元，累计现金流出 16,071.39 万元，现金结余 1,456.54 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

表 3-11

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	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	6336.54				589.86	607.62	625.91	1289.47	1289.47	644.74	1289.47
1.1	现金流入	9198.72				860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
1.1.1	营业收入	9198.72				860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	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	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	2862.18				270.54	276.90	283.45	580.37	580.37	290.18	580.37
1.2.1	经营成本	2862.18				270.54	276.90	283.45	580.37	580.37	290.18	580.37
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	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	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	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	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-8089.21	-3608.33	-3408.33	-1072.55	0.00	0.00	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	0.00	0.00
2.2	现金流出	8089.21	3608.33	3408.33	1072.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	8069.21	3608.33	3408.33	1052.55							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	20.00	0.00	0.00	20.00							
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量	3209.21	3608.33	3408.33	1072.55	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-3160.00	-40.00	-1040.00
3.1	现金流入	8329.21	3608.33	3528.33	1192.55	0.00						
3.1.1	项目资本金投入	4329.21	608.33	3528.33	192.55							
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										
3.1.4	债券	4000.00	3000.00	0.00	1000.00							

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2	现金流出	5120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	3160.00	40.00	1040.00
3.2.1	债券利息支付	1120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00										
3.2.3	偿还债务本金	4000.00								3000.00	0.00	1000.00
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	1456.54	0.00	0.00	0.00	429.86	447.62	465.91	1129.47	-1870.53	604.74	249.47
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	429.86	877.48	1343.39	2472.86	602.33	1207.07	1456.54

## 8、其他事项说明

项目实施方和业主有权利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、评估结论

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

## 五、其他说明

(一)本报告是基于“舞阳县刘扶岗(木香李)城中村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)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国注册会计师：



中国·郑州

中国注册会计师：



二〇二四年八月九日



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

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101005596245350

(1-1)

名称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市郑东新区商都路8号东座13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月08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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 06 25

年 月 日

0530110



# 会计师事务所 执业证书

名称：河南中兴信和会计师事务所有限公司  
 首席合伙人：辛润克  
 主任会计师：辛润克  
 经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号  
 组织形式：有限责任  
 执业证书编号：41010084  
 批准执业文号：豫财会〔2010〕45号  
 批准执业日期：2010年06月09日



证书序号：0009613

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。  
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。  
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  
 二〇一〇年八月十一日

中华人民共和国财政部制

110001547478

注册编号:  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日

河南省注册会计师协会

姓名: 王全江  
Full Name: 王全江

性别: 男  
Sex: 男

出生日期: 1976-09-08  
Date of Birth: 1976-09-08

工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通  
合伙)河南分所  
Working Unit: 利安达会计师事务所(特殊普通  
合伙)河南分所

身份证号码: 120328197609080014  
Identity Card No.: 120328197609080014




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

利安达河南分所 事务所  
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所  
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



王全江 110001547478

12:18

5G 5G 80



## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**王全江**

会员编号 110001542478



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**

2022-09-22

通过



姓名	尉伟
Sex	女
Date of birth	1985-05-10
Working unit	河南中兴信和会计师事务所有限公司
Identity card No.	411523198505106026



### 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.



尉伟 410100840003

2023年7月

证书编号: 410100840003

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: 2021年10月27日  
Date of Issuance



## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**尉伟**

会员编号 4101000242656



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**

2022-09-22

通过

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字〔2021〕第 0396 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对舞阳县辛安镇（朱堂康庄）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舞阳县辛安镇（朱堂康庄）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

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目拟申请棚户区改造专项债券资金 30,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：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
第一年	-	17,000.00	-	17,000.00	765.00	765.00
第二年	17,000.00	12,000.00	-	29,000.00	1,305.00	1,305.00
第三年	29,000.00		-	29,000.00	1,305.00	1,305.00
第四年	29,000.00	1,000.00	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第六年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第七年	30,000.00	-	17,000.00	13,000.00	1,350.00	18,350.00
第八年	13,000.00		12,000.00	1,000.00	585.00	12,585.00
第九年	1,000.00		-	1,000.00	45.00	45.00

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
第十年	1,000.00	-	1,000.00	-	45.00	1,045.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	9,450.00	39,450.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

漯河市 2017-2019 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.20%、9.20%和 9.20%，近三年平均增速 8.87 %。本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、经查询中国地价监测网，中部地区 2017 年至 2020 年度工业用地地价平均增速为 1.25%）拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）进行测算。

### 2、出让产生的净现金流入

假设舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目改造地块土地自债券存续期第六年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 25%、25%、25%、25%，本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）计算土地价格的的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 75,867.53 万元。

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目的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纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019-2020 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.92。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	765.00	765.00	-
第二年	-	1,305.00	1,305.00	-
第三年	-	1,305.00	1,305.00	-
第四年	-	1,350.00	1,350.00	-
第五年	-	1,350.00	1,350.00	-
第六年	-	1,350.00	1,350.00	17,784.66
第七年	17,000.00	1,350.00	18,350.00	18,547.48
第八年	12,000.00	585.00	12,585.00	19,347.78
第九年	-	45.00	45.00	20,187.61
第十年	1,000.00	45.00	1,045.00	-
合计	29,000.00	9,450.00	39,450.00	75,867.53
本息覆盖倍数	1.92			

#### 四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，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，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年十一月十二日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

根据《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，我国已进入全面建成小康社会的决定性阶段，正处于经济转型升级、加快推进社会主义现代化的重要时期，也处于城镇化深入发展的关键时期，必须深刻认识城镇化对经济社会发展的重大意义，牢牢把握城镇化蕴含的巨大机遇，准确研判城镇化发展的新趋势新特点，妥善应对城镇化面临的风险挑战。其中，提高城市可持续发展能力是城镇化建设的重点发展目标：加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步实施城中村改造，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，全面改善人居环境。加快推进集中成片城市棚户区改造，逐步将其他棚户区、城中村改造纳入城市棚户区改造范围，到2020年基本完成城市棚户区改造任务。根据《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》，新型城镇化建设重大工程之一：加快推进约1亿人居住的棚户区和城中村改造，到2020年基本完成城市棚户区改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级相结合，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。

根据《河南省新型城镇化规划(2014—2020年)》，城镇化是现代化的必由之路，是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。各级、各部门要切实提高对新型城镇化的认识，全面准确把握科学推进新型城镇化的重大意义、发展思路和目标任务，切实加强对城镇化工作的指导，着重解决农业转移人口市民化、城镇棚户区和城中村改造、城市综合承载能力提升、城乡发展一体化等问题，推进新型城镇化沿着正确方向发展。2020年之前，还有1000多万农村人口亟待转移，城市建成区内涉及200多万户的城中村、棚户区需要改造。重点抓好三个一批、解决五个问题，围绕六个关键领域，实施重大专项，积极稳妥扎实有序推进新型城镇化。六个关键领域之一：着力破除城市内部二元结构，深入推进城镇棚户区和城中村改造。

根据《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，十三五期间，河南省将全面完成现有城镇棚户区和城中村改造，突出产业为基、就业为本，强

化住房、学校牵动，完善社会保障、农民权益保障、基本公共服务保障，解决“三个一批人”的城镇化问题，推动已进城就业定居的农民工落户、城中村居民居住条件改善、农村人口最大限度向城镇转移，努力缩小户籍人口城镇化率和常住人口城镇化率的差距。到 2020 年，累计改造城镇棚户区住房改造 1500 万套。

根据《舞阳县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，以统筹城乡发展、加快城市化进程为目标，按照统筹规划、规范运作、配套改革、综合开发的总体要求，积极争取“两改”项目资金，借助政策支持，实现借力发展，大力推进“两改”和城市综合体建设，加快推进城中村改造，积极实施旧城区整体开发，全面提升城市承载力、吸聚力、拉动力，改善老城区落后面貌，根治脏乱差现象。2018 年底前，启动剩余全部旧城区和城中村改造工作，完成 40%的旧城区和城中村改造任务。到“十三五”末，全面完成所有旧城区和城中午的改造工作。

综上所述，本项目的建设，是响应国家推进棚户区改造政策的号召，符合国家产业政策，符合舞阳县城市总体规划，可以有效解决低收入家庭的居住问题，改善他们的住房条件，实现土地资源的集约高效使用，为舞阳县进一步发展创造条件。

## 二、项目概况

### （一）项目拆迁范围及规模

本项目改造拆迁集体土地面积 2,106 亩，涉及村民 261 户、913 人，本次项目主要征收上述土地范围内的建筑物、构筑物及附属物设施等。

拆迁规模一览表

项目名称	拆迁四至范围	拆迁户数(户)	拆迁房屋征收总面积(m <sup>2</sup> )
辛安镇(朱堂康庄)城中村改造项目	舞阳县张家港路以南、铁路以北、建业路以东、兴业路以西	261	45,548

### （二）项目建设概况

项目拆迁范围位于舞阳县张家港路以南、铁路以北、建业路以东、兴业路以西，改造拆迁集体土地面积 2106 亩，涉及村民 261 户、913 人，本次项目主要征收上述土地范围内的建筑物、构筑物及附属物设施等。

### （三）投资估算与资金筹措方式

#### 1、投资估算

本项目总投资 37,714.80 万元，其中安置补偿费用 31,992.28 万元；其他费用 1,355.15 万元；基本预备费 1,667.37 万元；建设期利息 2,700.00 万元。

#### 2、资金筹措

本项目总投资 37,714.80 万元，拟申请债券资金 30,000.00 万元，剩余资金 7,714.80 万元，通过舞阳县财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			第一年	第二年	第三年	第四年
一	总投资	37,714.80	19,540.00	14,800.00	1,200.00	2,174.80
二	资金筹措	37,714.80	19,540.00	14,800.00	1,200.00	2,174.80
1	发行债券	30,000.00	17,000.00	12,000.00		1,000.00
2	配套资金	7,714.80	2,540.00	2,800.00	1,200.00	1,174.80

### （四）资金平衡

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）、《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）、《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）、《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）、《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），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《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，专项用于偿还本期债券本息。

### （五）项目建设单位基本情况

机构名称：舞阳县住房和城乡建设局

机构地址：河南省漯河市舞阳县人民路 18 号

机构性质：机关

负责人：赵国松

### 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

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目收益及现金流入预测以舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目为基础，结合项目的建设期、2019-2020 年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目土地出让收益预测表，以本次预测商业用地土地地价增速按 8% 的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25% 的 80%（即 1%）比例作为土地价格的增幅。

#### （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；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

#### （三）项目收益及现金流入预测

##### 1、项目现金流入预测

##### （1）出让价格预测

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目改造拆迁后能够形成可出让土地为面积 2,106 亩，其中商业用地 1,073 亩，工业用地 1,033 亩。涉及村民 261 户、913 人，近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

地块/电子监管号	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)	平均地 价(万 元/亩)
4111212020B00037	其他商服 用地	县城深圳路 和贾湖大道 交叉口西北 角	2020/1/9	9.27	688.52	74.31	56.31
4111212017B00041	其他商服 用地	县城青岛路 与北三环路 交叉口东南 角	2017/4/10	10.99	581.56	52.91	
4111212020B00076	其他商服 用地	县城澧河路 西段北侧	2020/2/19	30.0183	1,561.04	52.00	
4111212017B00116	工业用地	漯舞铁路南 侧	2017/7/11	227.60	3,762.98	16.53	15.99
4111212020B00153	工业用地	县城创业路 和漯舞铁路 交叉口西北 角	2020/4/9	39.68	632.31	15.93	
4111212018B00179	工业用地	县城南环路 南侧	2018/8/3	62.34	874.79	14.03	

根据上述项目周边土地出让价格，商业用地按照平均地价 56.31 万元/亩预测土地价格，工业用地按照平均地价 15.99 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率为本次预测增速（商业用地 6.40%、工业用地 1%）。

### （2）拟出让面积

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目改造拆迁后能够形成可出让土地为面积 2,106 亩，其中商业用地 1,073 亩，工业用地 1,033 亩。

### （3）现金流入预测

假设舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目地块土地自债券存续期第六年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 25%、25%、25%、25%，本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8% 的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25% 的 80%（即 1%）进行测算，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

项目		债券存续期内				
		第六年	第七年	第八年	第九年	合计
商服	预计出让面积（亩）	268.25	268.25	268.25	268.25	1,073.00
工业	预计出让面积（亩）	258.25	258.25	258.25	258.25	1,033.00
商服	预计出让单价（万元/亩）	72.28	75.98	79.87	83.96	-
工业	预计出让单价（万元/亩）	16.80	16.97	17.14	17.31	-
土地出让收入（万元）		23,727.71	24,764.14	25,851.53	26,992.58	101,335.96

## 2、政策性基金及费用

### （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（25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16元/平方米计提。

### （5）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。

(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》(豫财综〔2001〕79号),按照土地出让净收益的10%。

(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),按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准,本项目成本费用预测如下所示:

单位:万元

项目	债券存续期内				
	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
上解省财政费用	711.83	742.92	775.55	809.78	3,040.08
农业土地开发资金	134.13	134.13	134.13	134.13	536.52
国有土地收益基金	474.55	495.28	517.03	539.85	2,026.71
新增建设用地有偿使用费	286.13	286.13	286.13	286.13	1,144.52
保障性安居工程资金	711.83	742.92	775.55	809.78	3,040.08
教育资金	1,812.29	1,907.64	2,007.68	2,112.65	7,840.26
农田水利建设资金	1,812.29	1,907.64	2,007.68	2,112.65	7,840.26
合计	5,943.05	6,216.66	6,503.75	6,804.97	25,468.43

3、土地出让收益预测

经测算,债券存续期本项目可实现的预期收益为75,867.53万元,详见下表:

单位:万元

序号	项目	债券存续期				合计
		第六年	第七年	第八年	第九年	
1	土地出让收入	23,727.71	24,764.14	25,851.53	26,992.58	101,335.96
2	政策性基金及费用	5,943.05	6,216.66	6,503.75	6,804.97	25,468.43
3	可用于偿还债券本息的 土地收益(1-2)	17,784.66	18,547.48	19,347.78	20,187.61	75,867.53

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

经测算,舞阳县辛安镇(朱堂康庄)城中村改造项目累计净收益75,867.53

万元，应付债券本金及利息合计 39,450.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.92 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。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

**类型** 非公司私营企业

**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

**负责人** 胡卫升

**成立日期** 2014年06月06日

**营业期限** 2014年06月06日至2033年06月05日

**经营范围** 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告。  
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号：5003296



## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
 负责人： 胡卫升  
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日



发证机关：

二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



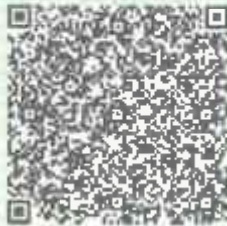
中国注册会计师协会

姓 Full name 王冰雁  
 性 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1974-04-20  
 工作单位 Working unit 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码 Identity card No. 417201197404200254



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: 41000130010  
 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: 1995年 03月 24日  
 Date of issuance

年 月 日



姓名 Full name: 张大成  
 性别 Sex: 男  
 出生日期 Date of birth: 1979-05-01  
 工作单位 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号 Identity card No.: A1292A1820000100000

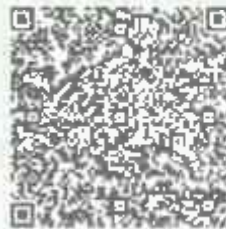


<http://www.cicpa.org.cn/cpa/Accountant/Accountant77.html>



**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: 410000110000  
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: 2024年11月10日  
Date of issuance

<http://www.cicpa.org.cn/cpa/Accountant/Accountant77.html>

舞阳县杨庄村城中村改造项目  
收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

豫兴和会咨字（2024）第 061 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

二〇二四年八月九日

# 舞阳县杨庄村城中村改造项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

豫兴和会咨字(2024)第 061 号

我们接受委托，对舞阳县杨庄村城中村改造项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

总体评估结果如下：

## 一、项目概述

### （一）项目单位

#### 1、项目名称

舞阳县杨庄村城中村改造项目。

#### 2、主管部门

舞阳县住房和城乡建设局。

#### 3、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，具备以舞阳县杨庄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）建设地点

项目安置地点南京路北段西侧，澧河路南侧。项目地块总面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），属于舞阳县刘扶岗城中村改造以及舞阳县杨庄片区城中村改造两个项目共用土地。其中舞阳县杨庄片区城中村改造用地 25220.2 m<sup>2</sup>（约 37.83 亩）。



#### （四）建设规模及内容

拆迁改造情况：项目涉及征收总用地面积 860 亩，涉及拆迁征收户数约 317 户，956 人，拆迁各类范围建筑面积 149376 平方米，其中住宅建筑面积 146950 平方米。

项目总安置规模：项目拆迁安置采取异地安置方式。安置区位于南京路北段西侧，北四环路南侧，安置区规划总用地面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），本项目使用 25220.2 m<sup>2</sup>（约 37.83 亩），项目建成后可提供安置房 650 套。总建筑面积 107900 平方米，其中地上建筑面积 81900 平

平方米，地下建筑面积 26000.00 平方米。

地上建筑包含住宅建筑面积 76480 平方米，配套服务建筑面积 4510 平方米，物业管理用房建筑面积 300 平方米，社区用房建筑面积 200 平方米，社区养老设施 250 平方米等。地下建筑包含地下机动车库 26000 m<sup>2</sup>。项目设地下机动车位 650 辆。

### (五) 建设期

本期项目实施周期为 30 个月（含前期工作），预计 2022 年 6 月开始至 2024 年 11 月竣工验收。

本项目建设阶段包括：初步设计、施工图设计、设备订货、施工准备、土建施工、设备及管线安装、人员培训、设备调试、竣工验收等阶段，各阶段穿插进行，环环相扣，以节约时间。项目经上级行政主管部门批准后，即可依次进行初步设计、施工图设计、土建施工及设备安装。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

月份 项目	2	4	6	8	...	22	24	26	28	30
初步设计	△									
施工图设计	△	△								
施工招标		△								
土建工程		△	△	△	△	△	△	△	△	
设备安装							△	△	△	
设备调试										△
竣工交付使用										

### (六) 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。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

《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）估算范围

本项目投资估算范围包括安置区内新建地上、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等，安置区土地费用、征地拆迁及补偿费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、节能报告费用、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费、消防设施及电气安全检测服务等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

## （三）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) 土地费用：项目单位已经取得土地，本项不计。

(2) 建设单位管理费：参照财政部财建〔2016〕504号文件规定计入。

(3) 工程监理费：根据《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》（豫建监协〔2015〕19号）及《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2015〕299号）结合市场情况计取；

(4) 工程前期咨询费：参考豫发改收费〔2008〕2510号文件和中价协〔2013〕35号文件，并结合市场情况计取，结合市场价进行计取；

(5) 勘察设计费：执行发改价格〔2015〕299号文，参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文，结合市场情况计取。

(6) 工程造价咨询费：工程造价咨询费：参考豫发改收费〔2008〕2510号文件和中价协〔2013〕35号文件，并结合市场情况计取。

(7) 招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299号文，按计委计价格〔2002〕1980号文及发改办〔2011〕534号文规定计入。

(8) 工程保险费：按按工程费用的0.3%进行计取。

### **（三）投资估算**

#### **1、项目总投资**

(1) 按建设内容分类的总投资估算情况

项目总投资为26,183.90万元，其中建设投资25,263.90万元，占总投资比例为96.49%，建设期债券利息为480.00万元，占总投资比例为3.51%；铺底流动资金440.00万元，占总投资比例为1.68%。具体如下：

### 总投资估算表

表 2-1

单位：万元

项目	总计	比例	2022 年	2023 年	2024 年
<b>一、建设投资总计</b>	<b>25263.90</b>	96.49%	8065.91	7633.31	9564.68
工程费用	22805.20	87.10%	7100.50	6950.00	8754.70
工程建设其他费用	893.75	3.41%	295.60	293.60	304.55
预备费	1564.95	5.98%	669.81	389.71	505.43
<b>二、建设期债券利息</b>	<b>480.00</b>	1.83%	0.00	240.00	240.00
<b>三、铺底流动资金</b>	<b>440.00</b>	1.68%	0.00	0.00	440.00
<b>总投资</b>	<b>26183.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>8065.91</b>	<b>7873.31</b>	<b>10244.68</b>

明细估算如下：

建设投资明细表

表 2-2

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
									（元）
一	第一部分工程费用	21919.04	706.16	180		22805.2			
1	建安工程	21502				21502	m <sup>2</sup>		
1.1	地上建筑面积	14742				14742	m <sup>2</sup>	81900	1800
1.2	地下建筑面积	6760				6760	m <sup>2</sup>	26000	2600
2	配套设施	417.04	706.16	180		1076.22	m <sup>2</sup>		
2.1	道路广场	196.36				196.36	m <sup>2</sup>	16363	120
2.2	配套工程	220.68				220.68	m <sup>2</sup>	8827.07	250
2.3	小区给排水管网		151.32			151.32	m <sup>2</sup>	25220.2	60
2.4	小区电力		151.32			151.32	m <sup>2</sup>	25220.2	60
2.5	小区消防		176.54			176.54	m <sup>2</sup>	25220.2	70
2.6	电梯			180		180	部	6	300000
2.7	室外供气		151.32			151.32	m <sup>2</sup>	25220.2	60

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
									(元)
2.8	安防		75.66			75.66	m <sup>2</sup>	25220.2	30
二	建设工程其他费				893.75	893.75			
1	土地费用				0	0			
2	建设单位管理费				182.45	182.45			
3	工程建设监理费				273.66	273.66			
4	工程前期咨询费				5	5			
5	工程勘察费				35.12	35.12			
6	工程设计费				250.86	250.86			
7	工程造价咨询费				34.21	34.21			
8	工程招标代理服务费				41.04	41.04			
9	工程保险费				68.41	68.41			
10	环评费用				3	3			
	工程费用及其他费					23698.95			
三	合计								
四	预备费					1564.95			

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
									（元）
五	工程建设投资					25263.90			

## 2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 26,183.90 万元。

### (1) 资本金来源

资本金 16,683.90 万元，占比 63.72%。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

计划使用棚户区改造专项债券 9,500.00 万元，占项目资金筹措总额的 36.28%。

根据资金使用计划，拟于 2022 年申请使用 7 年期债券 6,000.00 万元；2024 年申请使用 7 年期债券 3,500.00 万元。

本项目计划申请使用专项债券资金 9,500.00 万元。

## 3、资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 8,065.91 万元，2023 年投资规模为 7,873.31 万元，2024 年投资规模为 10,244.68 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

### 资金使用计划表

表 2-3

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	26183.90	8065.91	7873.31	10244.68
1	建设投资	25263.90	8065.91	7633.31	9564.68
2	建设期债券利息	480.00	0.00	240.00	240.00
3	铺底流动资金	440.00	0.00	0.00	440.00
二	资金筹措	26183.90	8065.91	7873.31	10244.68
1	发行债券	<b>9500.00</b>	<b>6000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3500.00</b>
2	资本金	16683.90	2065.91	7873.31	6744.68
2.1	用于项目投资	15763.90	2065.91	7633.31	6064.68
2.2	用于建设期债券利息	480.00	0.00	240.00	240.00
2.3	用于铺底流动资金	440.00	0.00	0.00	440.00

#### 4、专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于保障性安居工程-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、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为舞阳县发展和改革委员会。（详见附件：《关于舞阳县杨庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】118号））

已经取得建设用地规划许可证，出具机关为舞阳县自然资源局。（详见附件：《建设用地规划许可证》（地字第 411121202100018 号））

已经取得不动产权证。（详见附件：《不动产权证》豫 2017 舞阳县不动产权第 0000037 号）

本项目已经纳入河南省 2022 年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 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））

## 6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

### （1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

### （2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工

工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

### 三、评估要素

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

#### （一）预期收入

##### 1、项目实施的必要性和迫切性

舞阳县杨庄村城中村改造项目主要安置潘园村、杨庄村居民，317户，956人，涉及村庄建筑多以一、二层为主，建筑物极破旧，存在严重安全隐患；给村民的生产、生活带来极大不便。

该区域道路等级低，路网结构、布局不合理，多为断头路无法满足人流、物流的基本需要；一些道路宽度不足，消防、急救车辆根本无法进入，安全隐患大。大部分住户仍沿用自备井饮水，水质无保障。排污系统缺乏或铺设容量不足，雨污不分，污染环境。多数供电线路老化，由于居民私拉乱扯，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，同时存在较大安全隐患。环卫设施缺乏中转间隔过长而不能及时清运。

同时，村庄内公共活动空间（绿地、广场及供居民休闲活动的社区活动场所）缺乏；社区医疗主要为简易的医疗诊所，设备配备不足；幼儿园、小学等教育设施不完善。

为了贯彻落实国家、河南省、漯河市及舞阳县各级政府关于棚户区改

造的实施指导意见，改善城中村居民居住环境和生活水平，同时推动舞阳县城城中村改造步伐，不断提高舞阳县的经济发展水平，舞阳县住房保障服务中心提出了舞阳县杨庄村城中村改造项目。

## 2、政府投资的必要性

本项目的建设能盘活城中村的建设用地，可以集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，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。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

上述拆迁、安置、土地整理均需要政府出面，按照相关政策法规进行征收，并做好安置房建设工作，使得棚户区改造项目真正使区域内居民生活环境得到彻底改善。

## 3、项目运营方案

本项目完成后，按照批准的拆迁红线为准预计腾出可出让土地面积 860 亩，根据舞阳县产业集聚区土地利用规划图可知，项目拆迁区域土地性质全部为工业用地。

## 4、项目收入预测

### (1) 土地出让计划

项目可出让工业用地面积为 860 亩，计划在 2025 年至 2031 年内全部进行出让，具体出让计划如下：

土地出让计划表

表 3-1

单位：亩

项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工业用地出让面积	860.00	86.00	86.00	86.00	172.00	172.00	172.00	86.00
出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%

(2) 土地出让价格依据

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 年下半年工业用地成交情况如下：

2021 年下半年舞阳县工业用地成交情况

表 3-2

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	舞阳县建业路与南环路交叉口东北角	41112110421522	916.60	3.05533	20.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	41112110421421	2295.26	6.95512	22.00	2021.11
3	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	41112110421422	1591.70	4.82317	22.00	2021.10
4	舞阳县创业路与南环路交叉口东北角	41112110421522	1241.40	2.73771	30.23	2021.9
5	舞阳县广发路与建业路交叉口东南角	411121104215103-3	7208.80	24.03	20.00	2021.9

从上表可知，目前舞阳县工业用地出让价格在 20 万-30 万元/亩之间，其中位数价格为 22 万元/亩。

财务测算中，按照建设期首年，即 2022 年工业用地出让价格为 22 万元/亩计算（2021 年下半年舞阳工业用地出让价格中位数水平），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

年的工业用地出让价格为 23.90 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。

本项目经营期内总收入为 21,547.30 万元，全部为工业用地出让收入。

具体测算如下：

### 项目收入计算表

表 3-3

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	项目营业收入（不含税）（万元）	21547.30	2055.40	2113.02	2172.36	4344.72	4344.72	4344.72	2172.36
1	工业用地出让收入（万元）	21547.30	2055.40	2113.02	2172.36	4344.72	4344.72	4344.72	2172.36
	出让面积（亩）	860.00	86.00	86.00	86.00	172.00	172.00	172.00	86.00
	出让单价（万元/亩）		23.90	24.57	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%				

## （二）预期成本

### 1、财务费用

本项目债券融资本金 9,500.00 万元，债券期限为 7 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，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 2,660.00 万元，其中建设期利息累计 480.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 2,180.00 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

表 3-4

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	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	6000.00	6000.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	3500.00	3500.00
2	本年新增债券融资	9500.00	6000.00	0.00	3500.00							
3	本年应计债券利息	2660.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
3.1	计入建设期债券利息	480.00	0.00	240.00	240.00							
3.2	计入经营期债券利息	2180.00				380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
4	本年债券还本付息	12160.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	6380.00	140.00	3640.00
4.1	债券还本	9500.00								6000.00	0.00	3500.00
4.2	债券付息	2660.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
5	年末债券融资本金累计		6000.00	6000.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	3500.00	3500.00	0.00

## 2、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6,724.82万元，占土地出让收入的31.20%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 3-5

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%

## 3、折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为26,183.90万元，预计残值为0，折旧年限按20年计算，年折旧额为1,309.20万元。

项目无待摊销的无形资产。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为6,724.82万元，折旧

费总计为 9,164.40 万元，财务费用为 2,180.00 万元。总成本费用为 18,069.22 万元。

具体估算情况如下

项目总成本费用估算表

表 3-6

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	土地出让总成本	6724.82	646.32	661.49	677.13	1354.25	1354.25	1354.25	677.13
1.1	国有土地收益基金	430.94	41.11	42.26	43.45	86.89	86.89	86.89	43.45
1.2	农业综合开发资金	344	34.40	34.40	34.40	68.80	68.80	68.80	34.40
1.3	上解省财政费用	623.18	59.4	61.09	62.84	125.67	125.67	125.67	62.84
1.4	提取保障房资金	646.41	61.66	63.39	65.17	130.34	130.34	130.34	65.17
1.5	新增建设用地有偿使用费	802.67	80.27	80.27	80.27	160.53	160.53	160.53	80.27
1.6	计提城市规划费	172	17.20	17.20	17.20	34.40	34.40	34.40	17.20
1.7	提取农田水利建设资金	1852.81	176.14	181.44	186.9	373.81	373.81	373.81	186.9
1.8	提取教育资金	1852.81	176.14	181.44	186.9	373.81	373.81	373.81	186.9
6	折旧及摊销	9164.40	1309.20	1309.20	1309.20	1309.20	1309.20	1309.20	1309.20
7	利息支出	2180.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
8	总成本费用合计	18069.22	2335.52	2350.69	2366.33	3043.45	3043.45	2803.45	2126.33

#### 4、相关税费

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

#### 5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 3,478.08 万元，具体损益情况详见下表：

## 项目损益表

表 3-7

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	营业收入	21547.30	2055.40	2113.02	2172.36	4344.72	4344.72	4344.72	2172.36
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	18069.22	2335.52	2350.69	2366.33	3043.45	3043.45	2803.45	2126.33
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	3478.08	-280.12	-237.67	-193.97	1301.27	1301.27	1541.27	46.03
6	弥补以前年度亏损	580.65	0.00	0.00	0.00	711.76	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	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	<b>净利润</b>	<b>3478.08</b>	<b>-280.12</b>	<b>-237.67</b>	<b>-193.97</b>	<b>1301.27</b>	<b>1301.27</b>	<b>1541.27</b>	<b>46.03</b>
10	息税前利润	5658.08	99.88	142.33	186.03	1681.27	1681.27	1681.27	186.03
11	息税折旧摊销前利润	14822.48	1409.08	1451.53	1495.23	2990.47	2990.47	2990.47	1495.23

## 6、项目收益

本项目经营性净现金流量为 14,822.48 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.22，本金覆盖倍数为 1.56。

### 项目收益表

表 3-8

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		240.00	240.00	
2024 年		240.00	240.00	
2025 年		380.00	380.00	1409.08
2026 年		380.00	380.00	1451.53
2027 年		380.00	380.00	1495.23
2028 年		380.00	380.00	2990.47
2029 年	6000.00	380.00	6380.00	2990.47
2030 年	0.00	140.00	140.00	2990.47
2031 年	3500.00	140.00	3640.00	1495.23
合计	9500.00	2660.00	12160.00	14822.48
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	12160.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	14822.48		
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.22		

## 7、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 7 年期专项债券 6,000.00 万元，将于 2029 年还本；2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 3,500.00 万元，

将于 2031 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。

具体偿债计划表如下：

## 偿债计划表

表 3-9

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	2030 年	2031 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	6000.00	6000.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	3500.00	3500.00
2	本年新增债 券融资	9500.00	6000.00	0.00	3500.00							
3	本年债券还 本付息	12160.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	6380.00	140.00	3640.00
3.1	债券还本	9500.00								6000.00	0.00	3500.00
3.1	债券付息	2660.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
4	年末债券融 资本金累计		6000.00	6000.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	3500.00	3500.00	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，下面对经营期净现金流量进行敏感性分析。

### 项目收益敏感性分析表

表 3-10

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	14081.36	14377.81	14822.48	15267.15	15563.60
2	债券本息支付	12160.00	12160.00	12160.00	12160.00	12160.00
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 47,731.20 万元，累计现金流出 44,588.72 万元，现金结余 3,142.48 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

表 3-11

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	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	14822.48				1409.08	1451.53	1495.23	2990.47	2990.47	2990.47	1495.23
1.1	现金流入	21547.30				2055.40	2113.02	2172.36	4344.72	4344.72	4344.72	2172.36
1.1.1	营业收入	21547.30				2055.40	2113.02	2172.36	4344.72	4344.72	4344.72	2172.36
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	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	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	6724.82				646.32	661.49	677.13	1354.25	1354.25	1354.25	677.13
1.2.1	经营成本	6724.82				646.32	661.49	677.13	1354.25	1354.25	1354.25	677.13
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	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	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	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	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-25703.90	-8065.91	-7633.31	-10004.68	0.00	0.00	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	0.00	0.00
2.2	现金流出	25703.90	8065.91	7633.31	10004.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	25263.90	8065.91	7633.31	9564.68							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	440.00	0.00	0.00	440.00							
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量	14023.90	8065.91	7633.31	10004.68	-380.00	-380.00	-380.00	-380.00	-6380.00	-140.00	-3640.00
3.1	现金流入	26183.90	8065.91	7873.31	10244.68	0.00						
3.1.1	项目资本金投入	16683.90	2065.91	7873.31	6744.68							
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										
3.1.4	债券	9500.00	6000.00	0.00	3500.00							

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2	现金流出	12160.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	6380.00	140.00	3640.00
3.2.1	债券利息支付	2660.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00										
3.2.3	偿还债务本金	9500.00								6000.00	0.00	3500.00
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	3142.48	0.00	0.00	0.00	1029.08	1071.53	1115.23	2610.47	-3389.53	2850.47	-2144.77
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	1029.08	2100.61	3215.84	5826.31	2436.78	5287.25	3142.48

## 8、其他事项说明

项目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、评估结论

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

## 五、其他说明

(一)本报告是基于“舞阳县杨庄村城中村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)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国注册会计师：



中国·郑州

中国注册会计师：



二〇二四年八月九日



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

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101005596245350

(1-1)

名称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市郑东新区商都路8号东座13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月08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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 06 25

年 月 日

0530110



# 会计师事务所 执业证书

名称：河南中兴信和会计师事务所有限公司  
 首席合伙人：辛润克  
 主任会计师：辛润克  
 经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号  
 组织形式：有限责任  
 执业证书编号：41010084  
 批准执业文号：豫财会〔2010〕45号  
 批准执业日期：2010年06月09日



证书序号：0009613

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。  
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。  
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  
 二〇一〇年八月十一日

中华人民共和国财政部制

110001547478

注册编号:  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日

河南省注册会计师协会

姓名: 王全江  
Full Name: 王全江

性别: 男  
Sex: 男

出生日期: 1976-09-08  
Date of Birth: 1976-09-08

工作单位: 利安达会计师事务所(特殊普通  
合伙)河南分所  
Working Unit: 利安达会计师事务所(特殊普通  
合伙)河南分所

身份证号码: 120328197609080014  
Identity Card No.: 120328197609080014




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

利安达河南分所 事务所  
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所  
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



王全江 110001547478

12:18

5G 5G 80



## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**王全江**

会员编号 110001542478



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**

2022-09-22

通过



姓名	尉伟
Sex	女
Date of birth	1985-05-10
Working unit	河南中兴信和会计师事务所有限公司
Identity card No.	411523198505106026



### 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: 410100840003  
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: 2021 年 10 月 27 日  
Date of Issuance

尉伟 410100840003  
2023 年 7 月 日



## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**尉伟**

会员编号 410100940003



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**

2022-09-22

通过



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP HeNan Branch

**南阳市白河南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**

中国·郑州

# 南阳市白河南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

中审亚太豫审字(2023)000362号

南阳城乡发展投资有限公司：

我们接受南阳城乡发展投资有限公司委托，对南阳市白河南棚户区改造安置房项目专项债券（以下简称“本期债券”）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》。南阳城乡发展投资有限公司对该项目收益预测及其编制依据负责，并充分披露各项预测假设。

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预测编制基础的规定进行了说明。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。

经审核，我们认为，南阳市白河南棚户区改造安置房项目预测偿债备付率1.23，该项目的预测收益能达到收益与融资平衡。同时，我们查阅了《南阳市白河南棚户区改造安置房项目可行性研究报告》、《南阳市白河南棚户区改造安置房项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现项目预测现金流的计算公式存在明显的偏差。

评价结果如下：

## 一、项目基本情况

### （一）项目情况

#### 1、建设规模和建设内容

白河南棚户区改造安置房项目，总用地面积48,206.01 m<sup>2</sup>，（约合72.45亩），实用面积40,555.60 m<sup>2</sup>（约合60.833亩），建筑占地面积7,409.51 m<sup>2</sup>，

总建筑面积 170,200.53 m<sup>2</sup>。地上建筑面积 121,576.6 m<sup>2</sup>，包含 1#至 10#楼住宅建筑面积 117,282.25 m<sup>2</sup>，11#楼幼儿园建筑面积 2,262.54 m<sup>2</sup>，12#楼养老、配套用房建筑面积为 1,533.01 m<sup>2</sup>，13#楼配电室、并配建公厕垃圾中转站建筑面积 498.80 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 48,623.93 m<sup>2</sup>及项目区内道路、场地硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信、燃气及供热等基础设施配套工程。项目建成后共安置居民 1,052 套，安置人口 3,682 人，机动车停车位 1,263 个，非机动车停车位 2,104 个，建筑密度 18.27%，容积率 3.0，绿地率 40.03%。本项目倾力打造一个功能齐全、设施完善、现代化的安置住宅区。

表 1 安置区的主要经济技术指标

序号	项目	指标值	单位	备注
1	项目总用地面积	48206.01	m <sup>2</sup>	约合 72.45 亩
2	实用地面积	40555.6	m <sup>2</sup>	约合 60.833 亩
3	总建筑面积	170200.53	m <sup>2</sup>	
4	<b>地上总建筑面积</b>	121576.60	m <sup>2</sup>	
4.1	住宅面积	117282.25	m <sup>2</sup>	
4.2	幼儿园面积	2262.54	m <sup>2</sup>	
4.3	养老、配套用房面积	2046.01	m <sup>2</sup>	
4.4	配电室面积	381.8	m <sup>2</sup>	
4.5	公厕	63	m <sup>2</sup>	
4.6	垃圾中转站面积	54	m <sup>2</sup>	
5	<b>地下建筑面积（不计容）</b>	48623.93	m <sup>2</sup>	
5.1	地下用房	12849.7	m <sup>2</sup>	
5.2	地下车库	35774.23	m <sup>2</sup>	
6	容积率	3		
7	建筑基地面积	7409.51	m <sup>2</sup>	
8	建筑密度	18.27	%	
9	绿地率	40.03	%	
10	绿化面积	16234	m <sup>2</sup>	
11	<b>停车位数量</b>	3367	个	
11.1	地上机动车	1263	个	
11.2	非机动车车位	2104	个	
12	<b>拆迁面积</b>	93600	m <sup>2</sup>	
12.1	住宅	86112	m <sup>2</sup>	
12.1.1	一、二层	64584	m <sup>2</sup>	
12.1.2	三层	21528	m <sup>2</sup>	
12.2	商业	7488	m <sup>2</sup>	

序号	项目	指标值	单位	备注
13	补偿安置面积	117000	m <sup>2</sup>	
13.1	住宅面积	117000	m <sup>2</sup>	
13.2	安置居民户数	1052	户	
13.3	安置居民人口	3682	人	

## 2、建设期

本项目建设总周期为 24 个月。即 2023 年 7 月-2025 年 7 月，拟定开工日期为 2023 年 7 月。

## 3、总投资及资金筹措

项目总投资 87,670.99 万元。资金来源拟申请政府专项债及企业自筹解决，本项目 2024 年计划申请使用专项债券 50,000.00 万元，已于 2024 年 7 月申请使用 8,000.00 万，本次申请使用 10,000.00 万，剩余资金 37,670.99 万元，由建设单位自筹。项目建设资金投资计划如下。

分年度投资计划表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 2023 年	第 2024 年	第 2025 年	合计	占比
1	自有资金	21,000.00	10,000.00	6,670.99	37,670.99	42.97%
2	专项债券资金		50,000.00		50,000.00	57.03%
合计		21,000.00	60,000.00	6,670.99	87,670.99	100.00%
占比		23.95%	68.44%	7.61%	100.00%	

## 4、项目投资估算

安置区建设投资估算为 87,670.99 万元，其中建安工程费用为 56,500.15 万元，设备购置费 2,945.00 万元，工程其他费用为 21,766.08 万元（含土地费 20,068.05 万元），预备费为 1,959.76 万元，建设期利息 4,500.00 万元。

投资估算明细表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	费用估算（万元）				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
一	建安工程费				56500.15		170,200.53	3,319.62	
(一)	主体建安工程				51,348.36	m <sup>2</sup>	170,200.53	3,016.93	元/m <sup>2</sup>
1	地上建筑				36,138.90	m <sup>2</sup>	121,576.60	2,973.00	元/m <sup>2</sup>
1.1	住宅	30,493.39		4,456.73	34950.11	m <sup>2</sup>	117,282.25	2,980.00	元/m <sup>2</sup>
1.1.1	建筑	21,110.81			21,110.81	m <sup>2</sup>	117,282.25	1,800.00	元/m <sup>2</sup>
1.1.2	装修	9,382.58			9,382.58	m <sup>2</sup>	117,282.25	800.00	元/m <sup>2</sup>
1.1.3	给排水工程			938.26	938.26	m <sup>2</sup>	117,282.25	80.00	元/m <sup>2</sup>
1.1.4	电气工程			2,111.08	2,111.08	m <sup>2</sup>	117,282.25	180.00	元/m <sup>2</sup>
1.1.5	暖通工程			586.41	586.41	m <sup>2</sup>	117,282.25	50.00	元/m <sup>2</sup>
1.1.6	消防工程			820.98	820.98	m <sup>2</sup>	117,282.25	70.00	元/m <sup>2</sup>
1.2	养老、配套用房	367.92		55.19	423.11	m <sup>2</sup>	1,533.01	2,760.00	元/m <sup>2</sup>
1.2.1	建筑	245.28			245.28	m <sup>2</sup>	1,533.01	1,600.00	元/m <sup>2</sup>
1.2.2	装修	122.64			122.64	m <sup>2</sup>	1,533.01	800.00	元/m <sup>2</sup>
1.2.3	给排水工程			12.26	12.26	m <sup>2</sup>	1,533.01	80.00	元/m <sup>2</sup>
1.2.4	电气工程			27.59	27.59	m <sup>2</sup>	1,533.01	180.00	元/m <sup>2</sup>
1.2.5	暖通工程			4.60	4.60	m <sup>2</sup>	1,533.01	30.00	元/m <sup>2</sup>
1.2.6	消防工程			10.73	10.73	m <sup>2</sup>	1,533.01	70.00	元/m <sup>2</sup>

序号	项目名称	费用估算 (万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
1.3	幼儿园	543.01		119.91	662.92	m <sup>2</sup>	2,262.54	2,930.00	元/m <sup>2</sup>
1.3.1	建筑	362.01			362.01	m <sup>2</sup>	2,262.54	1,600.00	元/m <sup>2</sup>
1.3.2	装修	181.00			181.00	m <sup>2</sup>	2,262.54	800.00	元/m <sup>2</sup>
1.3.3	给排水工程			18.10	18.10	m <sup>2</sup>	2,262.54	80.00	元/m <sup>2</sup>
1.3.4	电气工程			33.94	33.94	m <sup>2</sup>	2,262.54	150	元/m <sup>2</sup>
1.3.5	暖通工程			45.25	45.25	m <sup>2</sup>	2,262.54	200	元/m <sup>2</sup>
1.3.6	消防工程			22.63	22.63	m <sup>2</sup>	2,262.54	100	元/m <sup>2</sup>
1.4	配电室	89.78		12.97	102.75	m <sup>2</sup>	498.80	2060	元/m <sup>2</sup>
1.4.1	建筑	79.81			79.81	m <sup>2</sup>	498.8	1600	元/m <sup>2</sup>
1.4.2	装修	9.98			9.98	m <sup>2</sup>	498.8	200	元/m <sup>2</sup>
1.4.3	给排水工程			0.50	0.50	m <sup>2</sup>	498.8	10	元/m <sup>2</sup>
1.4.4	电气工程			9.98	9.98	m <sup>2</sup>	498.8	200	元/m <sup>2</sup>
1.4.5	消防工程			2.49	2.49	m <sup>2</sup>	498.8	50	元/m <sup>2</sup>
2	地下建筑	11079.48		1231.05	15209.46	m <sup>2</sup>	48623.93	2965	元/m <sup>2</sup>
2.1	人防工程				2898.93	m <sup>2</sup>	7588.82	3820	
2.1.1	建筑	2428.42			2428.42	m <sup>2</sup>	7588.82	3200	元/m <sup>2</sup>
2.1.2	装修	227.66			227.66	m <sup>2</sup>	7588.82	300	元/m <sup>2</sup>
2.1.3	给排水工程			53.12	53.12	m <sup>2</sup>	7588.82	70	元/m <sup>2</sup>

序号	项目名称	费用估算 (万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
2.1.4	电气工程			60.71	60.71	m <sup>2</sup>	7588.82	80	元/m <sup>2</sup>
2.1.5	暖通工程			37.94	37.94	m <sup>2</sup>	7588.82	50	元/m <sup>2</sup>
2.1.6	消防工程			91.07	91.07	m <sup>2</sup>	7588.82	120	元/m <sup>2</sup>
2.2	地下车库				12310.53		41035.11	3000	
2.2.1	建筑	9848.43			9848.43	m <sup>2</sup>	41035.11	2400	元/m <sup>2</sup>
2.2.2	装修	1231.05			1231.05	m <sup>2</sup>	41035.11	300	元/m <sup>2</sup>
2.2.3	给排水工程			143.62	143.62	m <sup>2</sup>	41035.11	35	元/m <sup>2</sup>
2.2.4	电气工程			328.28	328.28	m <sup>2</sup>	41035.11	80	元/m <sup>2</sup>
2.2.5	暖通工程			205.18	205.18	m <sup>2</sup>	41035.11	50	元/m <sup>2</sup>
2.2.6	消防工程			410.35	410.35	m <sup>2</sup>	41035.11	100	元/m <sup>2</sup>
2.2.7	支护降水			143.62	143.62	m <sup>2</sup>	41035.11	35	元/m <sup>2</sup>
(二)	室外配套工程				5151.79	m <sup>2</sup>	170200.53	302.69	元/m <sup>2</sup>
1	室外土建工程	760.06	41.13	141.39	1268.23	m <sup>2</sup>	32981	479	元/m <sup>2</sup>
1.1	道路	276.8		48.8	325.66	m <sup>2</sup>	9046	360	元/m <sup>2</sup>
1.2	室外健身场地	102		18	120.00	m <sup>2</sup>	3000	400	元/m <sup>2</sup>
1.3	儿童活动场地	79.20	4.95	14.85	99.00	m <sup>2</sup>	2500	500	元/m <sup>2</sup>
1.4	老年人活动场地	79.20	4.95	14.85	99	m <sup>2</sup>	2200	450	元/m <sup>2</sup>
1.5	主大门及附属	40	2.50	7.50	50	个	1	50	万/个

序号	项目名称	费用估算 (万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
1.6	次大门及附属	24	1.50	4.50	30	个	1	30	万/个
1.7	次大门及附属	48	3.00	9.00	60	个	2	30	万/个
1.8	标识系统	24	1.50	4.50	30	项	1	30	万/项
1.9	景观、绿化	363.66	22.73	68.19	454.57	m <sup>2</sup>	16235	280	元/m <sup>2</sup>
2	室外安装工程	537.53	179.18	2866.85	3883.56	m <sup>2</sup>	170200.53	228.18	元/m <sup>2</sup>
2.1	室外给排水系统	127.65	42.55	680.80	851.00	m <sup>2</sup>	170200.53	50	元/m <sup>2</sup>
2.2	消防系统	51.06	17.02	272.32	340.40	m <sup>2</sup>	170200.53	20	元/m <sup>2</sup>
2.3	10KV 配电工程	45.00	15.00	240.00	300.00	项	1	300	万元/项
2.4	电气工程	178.71	59.57	953.12	1191.40	m <sup>2</sup>	170200.53	70	元/m <sup>2</sup>
2.5	室外泛光照明	25.53	8.51	136.16	170.20	m <sup>2</sup>	170200.53	10	元/m <sup>2</sup>
2.6	室外路灯工程	5.40	1.80	28.80	36.00	盏	60	6000	元/m <sup>2</sup>
2.7	智能信息化系统	45.00	15.00	240.00	300.00	项	1	300	万元
2.8	视频监控系统	25.53	8.51	136.16	170.20	m <sup>2</sup>	170200.53	10	元/m <sup>2</sup>
2.9	雨水利用系统	3.65	1.22	19.48	24.35	m <sup>2</sup>	16234.80	15	元/m <sup>2</sup>
2.10	燃气工程	30.00	10.00	160.00	200.00	项	1	200	万元/项
2.11	移高压线路			300.00	300.00	项	1	300	万元/项
二	设备购置				2945.00				
1	变压器				240.00	台	6	40	万元/台

序号	项目名称	费用估算 (万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
2	电梯				1568.00	台	20	78.4	万元/台
2.1	26层电梯				608.00	台	8	76	万元/台
2.2	27层电梯				960.00	台	12	80	万元/台
3	充电桩				1137.00	台	379	3.0	万元/台
三	工程其他费用			其他费用	21766.08				
1	建设单位管理费			237.78	237.78	项	59445.15	0.40%	
2	前期工程费用			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
3	环境影响评价费			11.89	11.89	项	59445.15	0.02%	
4	规划设计费用			594.45	594.45	项	59445.15	1.00%	
5	工程勘察费			47.56	47.56	项	59445.15	0.08%	
6	施工图审查费			34.04	34.04	项	170200.53	2	
7	工程监理费			297.23	297.23	项	59445.15	0.50%	
8	水土保持费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
9	工程造价咨询费			297.23	297.23	项	59445.15	0.50%	
10	地震安全评价费			34.04	34.04	项	170200.53	2	
11	文物勘探费			24.33	24.33	项	40555.60	6	
12	临设及场地准备费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
13	工程保险费			118.89	118.89	项	59445.15	0.20%	

序号	项目名称	费用估算 (万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
14	质量检测费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
15	土地费用			20068.65	20068.65	项	72.45	277	
四	预备费			1,959.76	1,959.76				
1	基本预备费			1,959.76	1,959.76	项			
五	建设期利息			4,500.00	4,500.00	项		4.5%	
六	项目总投资				87670.99				

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。

## （二）项目相关主体情况

南阳城乡发展投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	南阳城乡发展投资有限公司		
法定代表人	李运正	成立日期	2019-01-15
注册资本	20000万人民币	营业期限	2019-01-15至 无固定期限
社会统一信用代码	91411300MA4698P69X		
注册地址	南阳市宛城区独山大道中段 699 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；公共事业管理服务（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）		
公司类型	有限责任公司(国有独资)		
股东及持股比例	南阳市财政局持股 100.00%		

项目单位不是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，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

## （三）运营管理模式

本项目债券申请单位为南阳城乡发展投资有限公司，主管部门为南阳市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为南阳城乡发展投资有限公司，项目建设及运营单位为南阳城乡发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳城乡发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由南阳城乡发展投资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，由南阳城乡发展投资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，由南阳城乡发展投资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）债券使用合规性

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。

### 二、债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 50,000.00 万元，其中计划 2024 年度申请使用 50,000.00 万元，已于 2024 年 7 月申请使用 8,000.00 万，本次申请使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 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。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息情况如下：

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	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第 1 年		50,000.00		50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 2 年	50,000.00			50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 3 年	50,000.00			50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 4 年	50,000.00			50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 5 年	50,000.00			50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 6 年	50,000.00			50,000.00	2,250.00	2,250.00
第 7 年	50,000.00		50,000.00		2,250.00	52,250.00
合计		50,000.00	50,000.00		15,750.00	65,750.00

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。

### 三、基本假设条件

#### （一）一般假设

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、对本次债券发行有影响的法律法规无重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本次债券发行造成的重大不利影响。

## （二）特殊假设

- 1、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区的规划，项目投资概算及工程进度计划客观反映了本项目建设的实际情况；
- 2、未来各营运收费标准在正常范围内变动，本项目估算的各项运营项目相关费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- 3、本次债券发行拟定的各项营运收费项目以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 4、本项目实际完成投资与概算批复无重大变更，工程建设进度与预计情况无重大变化，项目的经营计划及收益指标等合理、预计可实现。

## 四、项目产生的净收益

### （一）项目收入

本项目收益来源为项目腾出土地的出让收入，建设内容与项目收入对应关系表如下：

表 4-1 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	项目腾出土地	项目腾出土地的出让收入	118,198.68	100.00%
合 计			118,198.68	100.00%

#### ①拟出让土地位置及面积

本项目腾空土地位于在南阳市宛城区五里堡街道姚庄社区，拆迁地块范围在伏牛路以东、华山路以西、雪枫路以北、B12 路以南区域，拆迁地块总面积 213,334.40 平方米，约合 320 亩，整个拆迁地块可出让面积 137,334.02 平方米，约合 206 亩，总户数为 704 户，征收房屋建筑面积 140,800 m<sup>2</sup>，其中征收住宅建

筑面积 93,600 m<sup>2</sup>，征迁户全部安置，房屋赔偿按照 1:1.25 安置，需安置住房面积 117000 平方米，征迁后可腾出 206 亩土地用于出让，用于城镇住宅用地，通过招拍挂出让该地块。

2023 年 6 月 7 日，南阳市宛城区规划发展中心出具《关于白河南棚户区改造安置房项目相关规划的情况说明》，项目涉及的征迁地块规划用地性质为二类居住用地，总用地面积约 320 亩，其中规划住宅用地面积约 206 亩。土地性质全部为城市住宅用地，通过挂牌出让用地。

② 出让计划

本项目仅出售拆迁腾空用地 206 亩，本项目可出让土地拟在债券存续的第 3-7 年出让，每年出让比例 20.00%。根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 5 年，计算期第 3 年以招拍挂方式开始出让，计算期第 7 年出让完毕。第 3-7 年每年出让规模为 41.20 亩，具体情况如下所示：

表 4-2 土地出让明细表

名称	出让面积 (亩)					合计 (亩)
	1	2	3	4	5	
收储用地	41.20	41.20	41.20	41.20	41.20	206
占比%	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	100%

④ 土地出让价格预测

**南阳市国有建设用地使用权出让网上拍卖公告**  
(宛自然登告字(2022)21号)

根据南阳市人民政府批准，南阳市自然资源和规划局决定以网上拍卖方式出让以下(第)地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、拍卖地块的基本情况和规划指标要求

序号	宗地编号	位置	面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	有无底价	起叫价 (万元)	保证金 (万元)	加价幅度 (万元)
1	CG2022-10	中州西路以南-西环路以东	2611.5	城镇住宅用地	不大于 2.5且不小于 1.0	不大于 20%	不小于 40%	城镇住宅用地 70 年	无底价	2857	1172	10

根据南阳市近期土地成交记录，南阳市宛城区类似位置居住用地出让价格为 337.48-695.59 万元/亩，根据《河南省自然资源厅办公室关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（豫自然资办发〔2021〕27 号）要求，参照综合地价，出于谨慎性考虑，本项目土地出让单价按照 573.78 万元/亩进行设定，暂不考虑增长。具体如下表所示：

表 4-3 2019 年至 2022 年近似地块南阳市国有建设用地使用权出让地价

序号	宗地编号	位置	面积(亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起叫价(万元)	起拍土地单价(万元/亩)
1	GXG2022-18	中州西路以南、西环路以东	8.42	城镇住宅用地	不大于 2.5 且不小于 1.0	不大于 20%	不小于 40%	城镇住宅用地 70 年	5857	695.59
2	G2020-73	黄河路以西、信臣南路以北区域	161.379	城镇住宅用地	不大于 2.0 且不小于 1.0	不大于 20%	不小于 40%	城镇住宅用地 70 年	96880	600.33
3	G2020-90	孔明路以北、关帝庙路以西	13.068	城镇住宅用地	不大于 4.0 且不小于 1.0	不大于 20%	不小于 40%	城镇住宅用地 70 年	8690	664.98
4	G2021-69	黄河路以西、信臣南路以北区域	21.619	城镇住宅用地	不大于 5.8 且不小于 1.0	不大于 20%	不小于 40%	城镇住宅用地 70 年	14300	661.46
5	G2021-06	黄河路以西、信臣南路以北区域	44.004	城镇住宅用地	不大于 5.8 且不小于 1.1	不大于 20%	不小于 30%	城镇住宅用地 70 年	26670	606.08
6	G2020-09	邓禹路以东、范蠡路以南	48.669	城镇住宅用地	不大于 3.5 且不小于 1.0	不大于 24%	不小于 30%	城镇住宅用地 70 年	30205	620.62
7	GXG2022-29	独山大道以西、北环路南侧	11.26	城镇住宅用地	不大于 3.5 且不小于 1.1	不大于 25%	不小于 35%	城镇住宅用地 70 年	3800	337.48

序号	宗地编号	位置	面积(亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起叫价(万元)	起拍土地单价(万元/亩)
8	WLG2022-29	车站路以西、雪枫路以北	11.57	城镇住宅用地	不大于 3 且不小于 2.2	不大于 22%	不小于 35%	城镇住宅用地 70 年	4188	361.97
9	WLG2022-34	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧	29.54	城镇住宅用地	不大于 2.5 且不小于 1.0	不大于 25%	不小于 35%	城镇住宅用地 70 年	12295	416.22
10		平均值	98.20						56345.00	573.78

## (二) 项目成本

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

表 4-4 项目土地费用明细表

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 3.00% 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，本项目按为 20.00 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 2.00% 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〕8 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/m <sup>2</sup> 提取。
(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。

综上：本项目计算期内（即债券存续期内）项目收入 118,198.68 万元，项目成本 37,191.55 万元，具体收入成本估算如下表所示：

表 4-5 项目经营收入成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	土地出让收入	118,198.68			23,639.74	23,639.74	23,639.74	23,639.74	23,639.74
	出让土地面积(亩)	206			41.20	41.20	41.20	41.20	41.20
	出让比例(%)	100.00%			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	出让价格(万元/亩)				573.78	573.78	573.78	573.78	573.78
二	成本合计	37,191.55			7,438.31	7,438.31	7,438.31	7,438.31	7,438.31
1	土地出让基金及费用	16,939.77			3,387.95	3,387.95	3,387.95	3,387.95	3,387.95
1.1	上解省财政费用	3,545.96			709.19	709.19	709.19	709.19	709.19
1.2	农业土地开发资金	639.90			127.98	127.98	127.98	127.98	127.98
1.3	国有土地收益基金	2,363.97			472.79	472.79	472.79	472.79	472.79
1.4	保障性安居工程资金	3,545.96			709.19	709.19	709.19	709.19	709.19
1.5	土地开发费用	2,363.97			472.79	472.79	472.79	472.79	472.79
1.6	新增建设用地土地有偿使用费	4,480.00			896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
1.7	土地出让收益（土地出让收入-土地出让基金及费用）	101,258.91			20,251.78	20,251.78	20,251.78	20,251.78	20,251.78
2	土地收益提取各类资金	20,251.78			4,050.36	4,050.36	4,050.36	4,050.36	4,050.36
2.1	教育资金	10,125.89			2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
2.2	农田水利建设资金	10,125.89			2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18

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。

### （三）项目净收益

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

**表 4-7 净收益分析表**

金额单位：人民币万元

年度	收入	成本	项目收益
第 3 年	23,639.74	7,438.31	16,201.42
第 4 年	23,639.74	7,438.31	16,201.42
第 5 年	23,639.74	7,438.31	16,201.43
第 6 年	23,639.74	7,438.31	16,201.43
第 7 年	23,639.74	7,438.31	16,201.43
合计	118,198.68	37,191.55	81,007.13

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。

### 五、项目净收益覆盖融资本息情况

上经测算，预计债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内累计净收益为 81,007.13 万元，应付债券本息合计 65,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 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。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	偿还本金	应付利息	本息合计	项目收益
第 1 年		2,250.00	2,250.00	
第 2 年		2,250.00	2,250.00	
第 3 年		2,250.00	2,250.00	16,201.42
第 4 年		2,250.00	2,250.00	16,201.42
第 5 年		2,250.00	2,250.00	16,201.43
第 6 年		2,250.00	2,250.00	16,201.43
第 7 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	16,201.43
合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	81,007.13
本息覆盖倍数	1.23			

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、敏感性分析

当项目净收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 5.00\%$ 范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

项目	金额单位：万元			
	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
债券本息合计	65,750.00	65,750.00	65,750.00	66,537.50
项目净收益	81,007.13	75,097.20	79,147.55	81,007.13
覆盖倍数	1.23	1.14	1.20	1.22

总体而言，本项目通过发行专项债券可降低项目融资成本，是现阶段解决本项目融资资金问题的推荐方案。本期债券募集资金投资项目收益与融资平衡情况，符合财政部《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）的相关规定。

## 七、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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二三年六月八日

## 免责声明

本评价报告仅供发行人本次发行本期债券之目的参考使用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的鉴证意见，不得用作其他任何目的。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

1、我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；

2、委托方提供给我们所有项目评价资料为准确、真实、完整和有效；

3、在该报告出具时有效的相关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知报告使用者对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；

4、报告使用者理解此报告对任何税务机关及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机关及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；

5、我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。



统一社会信用代码  
91410100MA47N7FN30

# 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。



名称 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型 非公司私营企业

负责人 冯建江

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；法律、法规规定的其他业务。（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）

成立日期 2019年11月01日

营业场所 河南省郑州市金水区金水路河南信息广场B座8层817号房间



登记机关 2021年 07月 12日

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：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯建江

经营场所：河南省郑州市金水区金水路河南信息广场B座8层817号房间

分所执业证书编号：110101704101

批准执业文号：豫财会〔2020〕5号

批准执业日期：2020年03月19日

证书序号：5000876

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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。

会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》



发证机关：



二〇二〇年十月十九日

中华人民共和国财政部制

姓名: 李晖  
 Full name: 李晖  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1974-02-01  
 Date of birth: 1974-02-01  
 工作单位: 河南中达信会计师事务所有限公司  
 Working unit: 河南中达信会计师事务所有限公司  
 身份证号: 41031119740201651X  
 Identity card: 41031119740201651X



证书编号: 410000230029  
 No. of Certificate: 410000230029  
 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: 2003 05 月 2 日  
 Date of Issuance: 2003 / 05 / 02



李晖 执业证书  
 Annual Renewal Information  
 注册会计师协会  
 This certificate is valid for another year after this renewal.  
 201902230029




姓名: 李晖  
证书编号: 410000230029

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: 中审亚太(特普)  
 CPAs: 中审亚太(特普)  
 转出协会盖章  
 Stamp of the Transferor Institute of CPAs  
 2022 12 21 日  
 同意调入  
 Agree the holder to be transferred to  
 事务所: 中审亚太河南分  
 CPAs: 中审亚太河南分  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transferee Institute of CPAs  
 2022 12 29 日

## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**李辉**

会员编号 410000230029

最后年检时间

**2022年08月**

年检结果

**年检通过**

#### 历年记录

**2014年**

2022-04-18 21:52:42

通过

姓名: 王可珍  
 性别: 女  
 出生日期: 1980-11-23  
 工作单位: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码: 410105198011230523

Full name: 王可珍  
 Sex: 女  
 Date of birth: 1980-11-23  
 Working unit: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 Identity card No.: 410105198011230523



证书编号: 110100750055  
 No. of Certificate: 110100750055

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: 2013 年 05 月 30 日  
 Date of Issuance: 2013 年 05 月 30 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

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

## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**王可珍**

会员编号 **110100750055**

最后年检时间

**2022年09月**

年检结果

**年检通过**

#### 历年记录

**2014年**

2022-04-18 21:52:42

**通过**

# 刘太营棚户区改造项目二期工程 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 077 号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期 二〇二一年五月二十九日

# 刘太营棚户区改造项目二期工程 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 077 号

我们接受委托，对刘太营棚户区改造项目二期工程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。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。刘太营棚户区改造项目二期工程主管单位南阳市城乡一体化示范区国土建设局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评价，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，刘太营棚户区改造项目二期工程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。

本报告仅供刘太营棚户区改造项目二期工程申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在刘太营棚户区改造项目二期工程相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价刘太营棚户区改造项目二期工程预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况

刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用专项债券资金 32,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券 资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		32,000.00		32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 2 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 3 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 4 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 5 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 6 年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第 7 年	32,000.00		32,000.00		4.00%	1,280.00	33,280.00
合计		<b>32,000.00</b>	<b>32,000.00</b>			<b>8,960.00</b>	<b>40,960.00</b>

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。刘太营棚户区改造项目二期工程拟出让土地位于申报棚改项目对应区域。拟出让土地性质为居住用地、商业用地，经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

南阳市 2016 年至 2019 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、6.80%、7.20%和 7.00%，四年平均增速为 7.38%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2017 年至 2020 年度居住用地地价平均增长率为 6.40%。本次预测按照南阳市近四年 GDP 平均增速与中部地区近四年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40%。

### 2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增 速的 100%	按本次预测土地地价增 速的 90%	按本次预测土地地价增 速的 80%

## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
刘太营棚户区改造项目二期工程（居住用地）	85,071.05	81,588.15	78,229.42
<b>合计</b>	<b>85,071.05</b>	<b>81,588.15</b>	<b>78,229.42</b>

### 三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测刘太营棚户区改造项目二期工程收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.08 倍；按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.99 倍；按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.91 倍。

表 1：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,280.00	1,280.00	
第 2 年		1,280.00	1,280.00	
第 3 年		1,280.00	1,280.00	
第 4 年		1,280.00	1,280.00	
第 5 年		1,280.00	1,280.00	
第 6 年		1,280.00	1,280.00	
第 7 年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	85,071.05
<b>合计</b>	<b>32,000.00</b>	<b>8,960.00</b>	<b>40,960.00</b>	<b>85,071.05</b>
<b>本息覆盖倍数</b>	<b>2.08</b>			

表 2：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90%

比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,280.00	1,280.00	
第 2 年		1,280.00	1,280.00	
第 3 年		1,280.00	1,280.00	
第 4 年		1,280.00	1,280.00	
第 5 年		1,280.00	1,280.00	
第 6 年		1,280.00	1,280.00	
第 7 年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	81,588.15
合计	<b>32,000.00</b>	<b>8,960.00</b>	<b>40,960.00</b>	<b>81,588.15</b>
本息覆盖倍数	<b>1.99</b>			

表 3：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,280.00	1,280.00	
第 2 年		1,280.00	1,280.00	
第 3 年		1,280.00	1,280.00	
第 4 年		1,280.00	1,280.00	
第 5 年		1,280.00	1,280.00	
第 6 年		1,280.00	1,280.00	
第 7 年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	78,229.42
合计	<b>32,000.00</b>	<b>8,960.00</b>	<b>40,960.00</b>	<b>78,229.42</b>
本息覆盖倍数	<b>1.91</b>			

#### 四、总体评价

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，认为刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为刘太营棚户区改造项目二期工程提供足够的资金支持，保证刘太营棚户区改造项目二期工程的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：刘太营棚户区改造项目二期工程收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国注册会计师：

二〇二一年五月二十九日

中国注册会计师：

附件：

## 刘太营棚户区改造项目二期工程 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

本次预测以刘太营棚户区改造项目二期工程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、2016年至2019年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2017年至2020年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制刘太营棚户区改造项目二期工程土地出让收益预测表（参照本次预测的居住用地地价平均增长率为6.40%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南阳市2016年至2019年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、6.80%、7.20%和7.00%，四年平均增速为7.38%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2016年至2020年居住用地地价平均增长率为6.40%。本次预测按照南阳市近四年GDP平均增速与中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%。

本期债券募投项目拟用刘太营棚户区改造项目二期工程腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

### 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预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、主体资格

本项目的项目单位是南阳市城乡一体化示范区国土建设局，机构性质系机关单位（内设机构），统一社会信用代码 11411300094787608F，位于南阳市迎宾大道 6 号。

##### 2、项目规模

刘太营棚户区改造项目二期工程位于南阳市淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北。二期工程建设包含住宅楼 1#楼至 15#楼、U1#楼、地上变配电间 1#-3#、含人防设施的部分地库。总建筑面积为 138042.92 平方米，地上建筑面积为 95287.97 平方米，住宅建筑面积为 93233.07 平方米，物业管理用房建筑面积为 426.79 平方米，公厕建筑面积为 153.03 平方米，垃圾转运站建筑面积为 111.53 平方米，村委办公用房建筑面积为 425.66 平方米，居民变配电房建筑面积为 523.13 平方米，地上楼梯间及风井建筑面积为 414.76 平方米；地下建筑面积为 42754.95 平方米，地下车库建筑面积为 26109.35 平方米，主楼地下建筑面积为 16645.60 平方米；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。设计总户数 590 户，总人数 2065 人。

该项目目前取得的批复手续如下：

#### （1）列入棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2020 年 6 月 12 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整 2020 年南阳市部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办〔2020〕12 号），刘太营棚户区改造项目二期工程已列入河南省 2020 年南阳市棚改计划调整及新增项目表。

#### （2）其他审批手续

2020 年 3 月 9 日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于〈刘太营棚户区改造项目二期工程建议书〉的批复》宛示范发改预〔2020〕39 号，同意对刘太营棚户区改造项目二期工程予以立项。

2020 年 3 月 16 日南阳市城乡一体化示范区国土建设局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程用地预审查意见》宛示范土建函〔2020〕45 号，本项

目通过用地预审，项目在开工建设前依法完成相关用地手续。

2020年3月18日南阳市城乡一体化示范区环境保护局出具《关于对刘太营棚户区改造项目二期工程建设项目环境影响报告表的审批意见》宛示范环审（2020）31号。

2020年3月20日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设项目选址意见书》选字第宛示范（2020）第024号。

2020年3月30日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程可行性研究报告的批复》宛示范发改预（2020）79号，同意该项目的可行性研究报告。

2020年4月13日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于<刘太营棚户区改造项目二期工程初步设计>的批复》宛示范发改预（2020）81号，对项目建设规模与内容、拟建地点、工程总概算进行审批，并要求严格按照施工图设计抗震要求、建（构）筑要求施工，确保工程质量及施工安全。

2020年4月29日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设用地规划许可证》地字第宛示范（2020）第023号。

2020年5月13日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设工程规划许可证》建字第宛示范（2020）第024号。

2020年6月12日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于下发《关于调整2020年南阳市部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办（2020）12号），刘太营棚户区改造项目二期工程已列入河南省2020年南阳市棚改计划调整及新增项目表。

#### （二）拟出让土地位置及四至范围

刘太营棚户区改造项目二期工程腾空土地面积 190,499.47 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 138,535.07 平方米；本次拟出让土地面积为 138,535.07 平方米，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
地块一（住宅）	淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北	138,535.07	居住用地
合计		<b>138,535.07</b>	

#### （三）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资为 40,000.00 万元，计划申请使用债券资金总额 32,000.00 万元。已于 2021 年使用债券资金 3,500.00 万元，2022 年使用债券资金 10,000.00 万元，本次申请使用 1,3500.00 万元，剩余资金 8,000.00 万元来源于财政拨款。

#### （四）资金平衡

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）、《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）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。

#### （五）项目收益及现金流入预测项目说明

##### 1、居住用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的居住用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例 1：南阳高新区投资有限公司购入独山大道以西、外环路以南、规划区间路南侧居住用地的交易价格为每平方米 6,374.07 元。案例 2：南阳高新区投资有限公司购入经十路以东、纬九路以北居住用地的交易价格为每平方米 4,767.07 元。案例 3：南阳市星旺房地产开发有限责任公司购入经十路以东、纬九路以北居住用地的交易价格为每平方米 4,766.99 元。结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 0.76%，案例二因素调整 2.00%，案例三因素调整 0.00%，估算出本次拟出让居住用地价格为每平方米 5,350.64 元。

序号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m <sup>2</sup> )	因素调整	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	独山大道以西、外环路以南、规划区间路南侧	6,808.84	4,340.00	6,374.07	0.76%	0.33	2,140.84
2	经十路以东、纬九路以北	25,466.40	12,140.00	4,767.07	2.00%	0.33	1,620.80
3	经十路以东、纬九路以北	25,466.79	12,140.00	4,766.99	0.00%	0.33	1,589.00
	<b>综合单价</b>					<b>1.00</b>	<b>5,350.64</b>

##### 2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（居住用地地价平均增长率为 6.40%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表一：预计居住用地地价平均增长率为 6.40%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	78,869.14	83,916.76	89,287.43	95,001.83	101,081.95	107,551.19	114,434.47
小计	<b>78,869.14</b>	<b>83,916.76</b>	<b>89,287.43</b>	<b>95,001.83</b>	<b>101,081.95</b>	<b>107,551.19</b>	<b>114,434.47</b>

测算表二：预计居住用地地价平均增长率为 6.40%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	78,394.74	82,910.28	87,685.91	92,736.62	98,078.25	103,727.56	109,702.27
小计	<b>78,394.74</b>	<b>82,910.28</b>	<b>87,685.91</b>	<b>92,736.62</b>	<b>98,078.25</b>	<b>103,727.56</b>	<b>109,702.27</b>

测算表三：预计居住用地地价平均增长率为 6.40%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	77,920.34	81,909.86	86,103.64	90,512.15	95,146.37	100,017.86	105,138.77
小计	<b>77,920.34</b>	<b>81,909.86</b>	<b>86,103.64</b>	<b>90,512.15</b>	<b>95,146.37</b>	<b>100,017.86</b>	<b>105,138.77</b>

### 3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。

## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	114,434.47	85,071.05	114,434.47	195.33	2,288.69	3,433.03	3,433.03	10,006.66	10,006.66	40,960.00	2.08
合计		万元	<b>114,434.47</b>	<b>85,071.05</b>	<b>114,434.47</b>	<b>195.33</b>	<b>2,288.69</b>	<b>3,433.03</b>	<b>3,433.03</b>	<b>10,006.66</b>	<b>10,006.66</b>	<b>40,960.00</b>	<b>2.08</b>

测算表五：按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90% 比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	109,702.27	81,588.15	109,702.27	195.33	2,194.05	3,291.07	3,291.07	9,571.30	9,571.30	40,960.00	1.99
合计		万元	<b>109,702.27</b>	<b>81,588.15</b>	<b>109,702.27</b>	<b>195.33</b>	<b>2,194.05</b>	<b>3,291.07</b>	<b>3,291.07</b>	<b>9,571.30</b>	<b>9,571.30</b>	<b>40,960.00</b>	<b>1.99</b>

测算表六：按本次预测居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	105,138.77	78,229.42	105,138.77	195.33	2,102.78	3,154.16	3,154.16	9,151.46	9,151.46	40,960.00	1.91
合计		万元	<b>105,138.77</b>	<b>78,229.42</b>	<b>105,138.77</b>	<b>195.33</b>	<b>2,102.78</b>	<b>3,154.16</b>	<b>3,154.16</b>	<b>9,151.46</b>	<b>9,151.46</b>	<b>40,960.00</b>	<b>1.91</b>



根据上述测算，在按居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 85,071.05 万元，本息覆盖倍数 2.08 倍；在按居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 90% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 81,588.15 万元，本息覆盖倍数 1.99 倍；在按居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 80% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 78,229.42 万元，本息覆盖倍数 1.91 倍。

### （六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的刘太营棚户区改造项目二期工程，在土地挂牌出让价格分别以居住用地地价平均增长率为 6.40% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### （七）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中刘太营棚户区改造项目二期工程中拟出让的宗地，以南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05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

2014 03 05

证书序号: 50003321



# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日



## 说明

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



发证机关: 河南省财政厅

二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制



姓名: 王宝峰  
 Full name: 王宝峰  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1963-05-10  
 Date of birth: 1963-05-10  
 工作单位: 中夏会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 Working unit: 中夏会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 身份证号: 410105196305100530  
 Identity card No.: 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=462475228494468666636619089125>

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: 410100090036  
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月26日  
Date of issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=462475228494468666636619089125>

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018 年 8 月 27 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  
2018 年 8 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

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: 王先雄  
 Full name: 王先雄  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1978-12-01  
 Date of birth: 1978-12-01  
 工作单位: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 Working unit: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 身份证号码: 412325197812016010  
 Identity card No.: 412325197812016010



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=46047764170123030346>

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: 410100090035  
 No. of Certificate: 410100090035  
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPA: 河南省注册会计师协会  
 发证日期: 2007年 月 日  
 Date of Issuance: 2007 / / 28

年 月 日  
 / /

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=46047764170123030346>

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.



2020年3月30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

中喜(特普)河南分所  
CPAs

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

2018 年 8 月 27 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中喜(特普)河南分所  
CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018 年 8 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

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

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

南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 193 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月五日





# 南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 193 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33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）等相关的法律法规及政策。南召县房产服务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的证据的评价，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，南召县产业集聚区城中村改造（四期）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。

本报告仅供南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目相关单位南召县房产服务中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息是自求平衡。

总体评价结果如下：

## 一、应付本息情况



南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目拟申请使用政府专项债券资金 12,000.00 万元，已于 2023 年申请使用债券资金 3,700.00 万元，2024 年申请使用 8,300.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	申请债券 资金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		3,700.00		3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 2 年	3,700.00	8,300.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 3 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 4 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 5 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 6 年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 7 年	12,000.00		3,700.00	8,300.00	4.50%	540.00	4,240.00
第 8 年	8,300.00		8,300.00	-	4.50%	373.50	8,673.50
合计		12,000.00	12,000.00			3,780.00	15,780.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为工业用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

### 2、土地出让产生的预期现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

## 三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第4年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.25倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		166.50	166.50	
第2年		540.00	540.00	
第3年		540.00	540.00	
第4年		540.00	540.00	3,943.94
第5年		540.00	540.00	3,943.94
第6年		540.00	540.00	3,943.94
第7年	3,700.00	540.00	4,240.00	3,943.94
第8年	8,300.00	373.50	8,673.50	3,943.92
合计	12,000.00	3,780.00	15,780.00	19,719.68
本息覆盖倍数	1.25			

#### 四、总体评价

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，认为南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目提供足够的资金支持，保证南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二二年九月五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

## 南召县产业集聚区城中村改造（四期）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

本次预测以南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目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；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

本期债券募投项目拟用南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

### 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预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、主体资格

南召县房产服务中心现持有统一社会信用代码为 12411321419106306R 的



《事业单位法人证书》，名称为南召县房产服务中心，宗旨和业务范围为人民群众提供房管服务、房地产管理、房地产权属登记与发证、房地产产籍档案整理保管，住所为河南南召县城关镇中华路 205 号，法定代表人为刘豪，经费来源为财政补助，开办资金为 824.2 万元，举办单位为南召县人民政府，有效期自 2020 年 03 月 31 日至 2025 年 03 月 31 日。

### 2、项目规模

南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目建设地点位于南召县辛夷大道以西、现代路以南、平安路以北、清阳路以东。建设内容：本项目涉及拆迁宋楼村、庙坡村村民 132 户，拆除房屋建筑面积 16500 m<sup>2</sup>，建设安置房 264 套，规划建设用地 12060.2 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 41316.23 m<sup>2</sup>，地上总建筑面积 32359.4 m<sup>2</sup>，地下建筑面积为 8956.83 m<sup>2</sup>配套建设室外给水、排水、供电、天然气、消防、弱电、道路、绿化、围墙、大门等总图工程。

### 3、项目批复手续

#### （2）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目已列入河南省 2021 年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

#### （2）可研批复

2021 年 9 月 9 日，南召县发展和改革委员会下发《关于南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目可行性研究报告的批复》（召发改〔2021〕143 号），原则同意实施该项目。

#### （3）环保手续

2021 年 12 月 30 日，南召县环境保护局出具《证明》，该项目属于豁免类，无需报批环评手续。

### 4、投资估算及投资估算明细表

南召县产业集聚区城中村改造（四期）总投资为 16350.41 万元。主要建设内容指标如下所示：



序号	名称	数量	单位	备注
1	规划用地面积	12060.2	m <sup>2</sup>	18.09 亩
2	总建筑面积	41316.23	m <sup>2</sup>	
3	地上建筑面积	32359.4	m <sup>2</sup>	
	其中			
	住宅建筑面积	30014.04	m <sup>2</sup>	
	商业网点	1945.36	m <sup>2</sup>	
	非机动车棚改建建筑面积	400	m <sup>2</sup>	
4	地下建筑面积	8956.83	m <sup>2</sup>	
	其中			
	储藏室建筑面积	2956.83	m <sup>2</sup>	
	车库建筑面积	6000	m <sup>2</sup>	
5	计容建筑面积	32359.4	m <sup>2</sup>	
6	容积率	2.65		
7	建筑密度	27.79%		
8	绿地率	35.50%		
9	总户数	255	户	按 1.0 辆/户
10	停车位	255	辆	
	地上停车位	90	辆	
	地下停车位	165	辆	
11	非机动车停车位	383	辆	按 1.5 辆/户
12	充电桩	30	个	10 个快充、20 个慢充

#### 5、资金筹措计划

南召县产业集聚区城中村改造（四期）总投资估算为 16,350.41 万元，拟申请地方政府专项债券资金 12,000.00 万元，剩余资金来源于财政拨款。

#### 6、项目运营模式

项目运营管理模式，根据南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县产业集聚区城中村改造（四期）可行性研究报告的批复》，本项目债券申请单位为南召县房产服务中心，南召县结合实际情况拟决定，资产登记单位为南召县房产服务中心；项目建设单位南召县房产服务中心，经南召县人民政府授权南召县房产服务中心作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：南召县房产服务中心，负责运营管理。



项目地块经出让款扣除相关成本后，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。

### 7、项目单位使用债券资金合法规范性责任

本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息；申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与；项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域；申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息；申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的；债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

### （二）拟出让土地位置及四至范围

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目腾空土地面积 765,963.83 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 765,963.83 平方米，全部为工业用地；本次拟出让土地面积为 765,963.83 平方米，全部为工业用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（㎡）	用地性质
NZ2022-8A-101	牟夷大道以西、现代路以南、平安路以北、清阳路以东	765,963.83	工业用地
合计		765,963.83	

### （三）投资估算与投资估算表

项目总投资 16350.41 万元，其中：工程费用 12447.47 万元，工程建设其他费用 1040.39 万元，基本预备费 674.39 万元，拆迁补偿费用 888.16 万元，建设期利息 1300.00 万元。项目投资估算表如下：



# 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算金额(万元)				合计(万元)	主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价(元)	
—	工程费用	9507.40	849.46	2090.53	0.00	12447.47				
(一)	地上建筑	6404.21	438.65	995.63	0.00	7838.49				
1	住宅	6002.81	405.19	945.44		7353.44	m <sup>2</sup>	30014.04	2450	剪力墙结构
	建筑工程	4682.19				4682.19			1560	
	装修工程	1320.62				1320.62			440	
	安装工程		405.19	945.44		1350.63			450	
2	商业网点	377.40	33.46	50.19	0.00	461.05	m <sup>2</sup>	1945.36	2370	框架结构
	建筑工程	289.86				289.86			1490	
	装修工程	87.54				87.54			450	
	安装工程		33.46	50.19		83.65			430	
3	非机动车棚改建建筑面积	24.00	0.00	0.00	0.00	24.00	m <sup>2</sup>	400.00	600	
(二)	地下建筑	2866.19	147.79	344.84	0.00	3358.81	m <sup>2</sup>	8956.83	3810	
	建筑工程	2463.13				2463.13			2750	
	装修工程	403.06				403.06			450	
	安装工程		147.79	344.84		492.63			550	
	人防配套设施费用	53.74				53.74	m <sup>2</sup>		60	
(三)	设备费用		167.70	740.30	0.00	908.00				
1	电梯									
	6#、9#、10#住宅楼		126.00	504.00		630.00	部	10	63.00	18层
2	停车场管理系统		1.20	6.80		8.00	套	1	80000	
3	变压器		22.50	127.50		150.00	台	3	500000	
4	智能化系统		3.00	17.00		20.00	项	1	200000	
5	充电桩		15.00	85.00		100.00	个	30		
	快充		7.50	42.50		50.00	个	10	50000	
	慢充		7.50	42.50		50.00	个	20	25000	
(四)	总图工程	237.00	95.32	9.76	0.00	342.17				
1	道路及硬化	97.40				97.40	m <sup>2</sup>	4427.30	220	透水混凝土地坪
2	绿化及景观	107.03				107.03	m <sup>2</sup>	4281.37	250	
3	室外给水工程		13.94	2.46		16.40	m	410.00	400	
4	室外污水工程		12.61	2.23		14.84	m	345.00	430	
5	室外雨水工程		11.09	1.96		13.05	m	290.00	450	



序号	项目名称	估算金额(万元)				合计(万元)	主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价(元)	
6	室外供电及照明工程		17.60	3.12		20.80	m	520.00	400	
7	停车场出入口		40.00			40.00	座	2	200000	
8	围墙	21.60				21.60	m	360	600	
9	土方清运	11.05				11.05	m <sup>2</sup>	8500	13	
	<b>第一部分费用小计</b>	<b>9507.46</b>	<b>849.46</b>	<b>2090.53</b>		<b>12447.47</b>				
二	<b>工程建设其它费用</b>									
1	项目建设管理费				251.41	251.41				财建[2016]504号
2	工程监理费				209.11	209.11	第一部分费用			豫建监协[2015]19号文
3	前期工作咨询费				33.93	33.93	第一部分费用			计委计价格[1999]1263号文
4	设计费				94.91	94.91	第一部分费用			计委、建设部[2002]10号文
5	勘察费				49.79	49.79	第一部分费用		0.40%	
6	工程造价咨询服务费				46.06	46.06	第一部分费用		0.37%	豫发改收费[2008]2510号文
7	环境影响评价费				3.57	3.57	第一部分费用			国家环保局[2002]125号
8	城市基础设施配套费				247.90	247.90	m <sup>2</sup>	41316.23	60	宛政[2012]53号文
9	消防设施及电气安全检测服务费				4.13	4.13	m <sup>2</sup>	41316.23	1	豫计收费[2003]102号文
10	工程保险费				37.34	37.34	第一部分费用		0.30%	
11	场地准备及临时设施费				62.24	62.24	第一部分费用		0.50%	
	<b>第二部分费用小计</b>				<b>1040.39</b>	<b>1040.39</b>				
三	<b>基本预备费</b>					<b>674.39</b>		<b>13487.86</b>	<b>5.00%</b>	取第一、二部分费用合计的5%
四	拆迁补偿费用					888.16				详见附表 2-1
五	建设投资					15050.41				
六	建设期利息					1300.00				
七	项目总投资					16350.41				

#### （四）资金平衡

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）、《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）等相关文件的相



关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。

## （五）项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、工业用地出让价格预测

经查询南召县 2019 年-2022 年工业用地土地成交明细如下所示：

序号	合同编号	宗地编号	面积(㎡)	宗地用途	占地位置	出让方式	公告时间	竞得人	成交金额(万元)	平均单价(元/平方米)
1	豫(南召)出让(2019)第0005号	NZ2019-6号	13998.74	工业用地	南召县产业集聚区理想大道以南、曾译路以东	拍卖	2019-4-24	河南南召新广新材料有限公司	404	288.60
2	豫(南召)出让(2020)第0018号	NZ2020-15号	55606.35	工业用地	南召县产业集聚区理想大道以南、辛夷大道以东	拍卖	2020-7-29	南召县长和实业有限公司	1922	345.64
3	豫(南召)出让(2020)第0011号	NZ2020-4号	19125.05	工业用地	南召县产业集聚区清阳路以南	拍卖	2020-6-12	南阳天和汽车配件有限公司	669	349.80
4	豫(南召)出让(2020)第0019号	NZ2020-16号	56764.28	工业用地	南召县产业集聚区理想大道以南、辛夷大道以东	拍卖	2020-7-29	南召县长和实业有限公司	1960	345.29
5	豫(南召)出让(2021)第0032号	NZ2021-12号	67383.37	工业用地	县产业集聚区	拍卖	2021-8-18	鼎福	2425	359.88
6	豫(南召)出让(2021)第0010号	NZ2022-10号	11985.54	工业用地	南召县产业集聚区理想大道以南	拍卖	2022-5-20	河南捕鱼铝业有限公司	432	360.43
7	豫(南召)出让(2021)第0011号	NZ2022-11号	37509.64	工业用地	南召县产业集聚区理想大道以南	拍卖	2022-5-20	南召县聚业开发建设有限公司	1352	360.44
8	豫(南召)出让(2021)第0037号	NZ2021-43号	37120.26	工业用地	南召县产业集聚区辛夷大道以西、阳光大道以南	拍卖	2021-12-6	河南联源生物科技有限公司	1335	359.64
	均价									346.22

### 2、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
工业用地				5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.78	26,518.86



土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
合计	-	-	-	5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.78	26,518.86

### 3、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。本项目相关成本具体包括：（1）农业土地开发基金按照面积\*47\*40%计算；（2）国有土地收益基金按照土地收入\*3%计算；（3）保障性住房建设基金按照土地收入\*3%计算；（4）上交省政府土地收益按照土地收入\*3%计算；（5）教育资金按照政府收益\*15%计算；（6）农田水利建设资金按照政府收益\*15%计算；项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
工业用地				1,359.84	1,359.84	1,359.84	1,359.84	1,359.82	6,799.18
合计				1,359.84	1,359.84	1,359.84	1,359.84	1,359.82	6,799.18

### 4、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测工业用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

项目名称		南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目
一	出让土地回款	26,518.86
二	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	19,719.68
1	土地出让收入	26,518.86
2	农业土地开发基金（面积×47×40%）	1,440.02
3	国有土地收益基金（1×3%）	795.57
4	保障性住房建设基金（1×3%）	795.57
5	上交省政府土地收益（1×3%）	795.57
6	教育基金（政府收益×15%）	1,486.23
7	农田水利建设资金（政府收益×15%）	1,486.23
三	债券本息合计	15,780.00



项目名称		南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目
四	覆盖倍数（二/三）	1.25

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 19,719.68 万元，本息覆盖倍数 1.25 倍。

#### （六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### （七）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目中拟出让的宗地，以南阳市自然资源和规划局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DCQR5D  
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05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





证书序号, 5003321

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 负责人: 王宣稼  
 经营场所: 郑州市紫荆山路60号金城国贸大厦2407室



发证机关:

二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制



分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日



姓名 蔡永利  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1990-06-07  
Date of birth  
工作单位 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit  
身份证号码 410725199006076023  
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: 110001680302  
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: 2021 年 07 月 26 日  
Date of Issuance

年 月 日  
y m d



姓名: 王文霞  
 Full name: 文  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1978-10-14  
 Date of birth: 1978-10-14  
 工作单位: 中审会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 Working unit: 中审会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码: 410767197810140958  
 Identity card No.: 410767197810140958



中审会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 此件与原件核对无误复印无效  
 年度续期登记  
 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: 110001640301  
 No. of Certificate: 110001640301  
 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 26 日  
 Date of Issuance: 2021 年 07 月 26 日

南召县上河苑城中村改造项目四期  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 334 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十二月三十日





## 南召县上河苑城中村改造项目四期 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 334 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南召县上河苑城中村改造项目四期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。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33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）等相关的法律法规及政策。南召县住房和城乡建设局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评价，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，南召县上河苑城中村改造项目四期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。

本报告仅供南召县上河苑城中村改造项目四期申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县上河苑城中村改造项目四期相关单位南召县住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南召县上河苑城中村改造项目四期预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

### 一、应付本息情况



南召县上河苑城中村改造项目四期拟申请使用地方政府专项债券资金 35,000.00 万元，已于 2023 年申请使用 2,000.00 万元，2024 年申请使用 33,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本全 余额	申请债券 资金额	本期偿还 本全	期末本全 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2,000.00	33,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 7 年	35,000.00		2,000.00	33,000.00	4.50%	1,575.00	3,675.00
第 8 年	33,000.00		33,000.00	-	4.50%	1,485.00	34,485.00
合计		35,000.00	35,000.00			11,025.00	46,025.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南召县上河苑城中村改造项目四期拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

### 2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

## 三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南召县上河苑城中村改造项目四期收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第3年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.37倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		90.00	90.00	
第2年		1,575.00	1,575.00	
第3年		1,575.00	1,575.00	10,511.49
第4年		1,575.00	1,575.00	10,511.49
第5年		1,575.00	1,575.00	10,511.49
第6年		1,575.00	1,575.00	10,511.49
第7年	2,000.00	1,575.00	3,575.00	10,511.49
第8年	33,000.00	1,485.00	34,485.00	10,511.50
合计	35,000.00	11,025.00	46,025.00	63,068.95
本息覆盖倍数	1.37			

#### 四、总体评价

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，认为南召县上河苑城中村改造项目四期申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南召县上河苑城中村改造项目四期提供足够的资金支持，保证南召县上河苑城中村改造项目四期的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南召县上河苑城中村改造项目四期申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南召县上河苑城中村改造项目四期收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十二月三十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

## 南召县上河苑城中村改造项目四期 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

本次预测以南召县上河苑城中村改造项目四期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；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金、计提新增建设用地土地有偿使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县上河苑城中村改造项目四期土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南召县上河苑城中村改造项目四期腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

本期债券募投项目拟用南召县上河苑城中村改造项目四期腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

### 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预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、主体资格

南召县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为11411321006012715P的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构



地址为南召县城关镇黄洋路北段，负责人为李伟，颁发日期为 2021 年 9 月 18 日。

## 2、项目规模

南召县上河苑城中村改造项目四期位于南召县人民北路以东、育才路以北、北小河以西、民生路以南。本项目采用实物安置方式安置拆迁居民，共安置住房 500 套。（1）安置区建设工程。安置区总用地面积 29670.64 m<sup>2</sup>，总建筑面积 81658.48 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 70962.75 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 10695.73m<sup>2</sup>。建设内容主要为住宅、商业、物业和配套服务用房以及小区内的绿化、硬化、给排水、电力等附属配套设施的建设。（2）外联道路建设工程。新建人民北路（育才路至环城北路段）、民生路（文化路至青龙街段）、育才路（文化路至青龙街段）、青龙街（育才路至环城北路段）共 4 段外联道路，总长度为 2598m，总占地面积约 67289 m<sup>2</sup>。

## 3、项目批复手续

### （1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《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 2023 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〕9 号），南召县上河苑城中村改造项目四期已列入河南省 2023 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

### （2）可研批复

2022 年 11 月 14 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目四期可行性研究报告的批复》（召发改〔2022〕213 号），原则同意该项目实施。

## 4、项目总投资及资金筹措

本项目总投资为 44078.92 万元，其中：工程建设投资 38333.37 万元；拆迁补偿费 3383.05 万元；建设期利息 2362.50 万元。本项目拟申请地方政府专项债券资金 35,000.00 万元，剩余资金来源于财政资金。项目投资估算明细如下：

序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注
1	工程建设投资	38333.37	87.00%	详见附表 4-1



序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注
1.1	工程费用	34702.64		
1.1.1	安置区工程费用	26340.53		
1.1.2	市政道路工程费用	8362.11		
1.2	工程建设其他费用	1805.34		
1.3	预备费	1625.40		
2	拆迁补偿费	3383.05	7.86%	详见附表2
3	建设期利息	2362.50	5.35%	详见附表3
4	项目总投资	44078.92	100.00%	

#### 5、项目主体及运作模式

项目运营管理模式，根据南召县发展和改革委员会下发《关于南召县上河苑城中村改造项目四期可行性研究报告的批复》，本项目债券申请单位为南召县住房和城乡建设局，南召县人民政府结合实际情况拟决定，资产登记单位为南召县住房和城乡建设局；项目建设单位南召县住房和城乡建设局，经南召县人民政府授权南召县住房和城乡建设局作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：南召县住房和城乡建设局，负责运营管理。

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。

#### 6、项目单位关于资金使用规范责任

- (1) 本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。
- (2) 申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。
- (3) 项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。
- (4) 申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。
- (5) 申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。



(6) 债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

(二) 拟出让土地位置及四至范围

南召县上河苑城中村改造项目四期腾空土地面积 571,697.52 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 461,240.61 平方米，全部为居住用地；剩余腾空土地用地性质为公园绿地，面积 110,456.91 平方米。本次拟出让土地面积为 461,240.61 平方米，全部为居住用地；具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积 (㎡)	用地性质
NZ082022-184-08 号	环城北街以东，安民路以西，民主路以西，怀山以北	56,060.56	居住用地
NZ082022-104-09 号	龙西路以东，安民路以西，古城路以西，怀山路以北	23,016.74	居住用地
NZ082022-104-10 号	民主路以东，安民路以西，花露路以西，怀山路以北	110,113.12	居住用地
NZ082022-104-11 号	民主路以东，怀山路以西，安民路以西，古城路以北	58,176.92	居住用地
NZ082022-104-12 号	环城西街以东，怀山路以西，民主路以西	40,436.16	居住用地
NZ082022-184-14 号	环城北街以西，人民路以西	30,140.23	居住用地
NZ082022-104-15 号	人民路以东，环城北街以西，文化路以西，民主路以北	57,452.06	居住用地
NZ082022-104-15 号	民主路以东，青龙街以西，龙西路以西，健康路以北	51,402.06	居住用地
NZ082022-184-17 号	民主路以东，健康路以西，花露路以西，安民路以北	34,447.79	居住用地
<b>可出让土地面积合计</b>		<b>461,240.61</b>	
NZ082022-104-13 号	环城北街以东，民主路以西	110,456.91	公园绿地
<b>腾空土地面积合计</b>		<b>571,697.52</b>	

(三) 资金平衡

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）、《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）、《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）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。



## （四）项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、居住用地出让价格预测

经查询南阳市南召县 2019 年-2022 年土地成交共 20 宗，其中居住用地共 15 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 15 宗土地出让平均单价 1,841.51 元/m<sup>2</sup> 计算；明细如下：

序号	合同编号	宗地编号	面积(m <sup>2</sup> )	宗地用途	宗地位置	竞拍时间	买受人	成交金额(万元)	成交单价(元/m <sup>2</sup> )
1	豫（南阳）出让（2020）第0016号	NZ2020-10号	575.52	住宅用地	南召县产业集聚区	2020-8-19	行发源	79.1	1374.41
2	豫（南阳）出让（2020年）第008号	NZ2020-11号	139.54	居住用地	南召县产业集聚区	2020-12-4	姚志峰	31.34	3,097.00
3	豫（南阳）出让（2021）第006号	NZ2021-9号	340.66	住宅用地	南召县产业集聚区	2021-4-20	沈景凯、王俊杰、李善臣、安清波、薛定强	165	2,200.66
4	豫（南阳）出让（2021）第0030号	NZ2021-15号	3,197.92	住宅用地	南召县产业集聚区	2021-3-31	孙朝三等人	481	1,504.53
5	豫（南阳）出让（2021）第0026号	NZ2021-42号	4,146.74	住宅用地	南召县产业集聚区	2021-11-30	李洪峰	611	1,473.45
6	豫（南阳）出让（2021年）第005号		26.70	居住用地	南召县产业集聚区	2021-3-31	王凯	4,534.63	1,696.44
7	豫（南阳）出让（2021年）第002号		239.26	居住用地	南召县产业集聚区	2021-12-4	曹玉强	74.42	3,129.12
8	豫（南阳）出让（2021）第0038号	NZ2021-45号	636.93	住宅用地	南召县产业集聚区	2021-12-27	卢彪、张朝平、王平、李峰、周峰	92	1,444.43
9	豫（南阳）出让（2021）第0035号	NZ2021-46号	122.92	住宅用地	南召县产业集聚区	2021-12-27	曹磊、任国豪	19	1,545.72
10	豫（南阳）出让（2022年）第012号		670.51	居住用地	南召县产业集聚区	2022-2-27	张冲秀尔	44.46	1,421.98
11	豫（南阳）出让（2021）第0012号	NZ2022-3号	136.60	住宅用地	南召县产业集聚区	2022-6-21	刘甲强	23	1,679.54
12	豫（南阳）出让（2021）第0013号	NZ2022-4号	193.40	住宅用地	南召县产业集聚区	2022-6-21	张瑞峰	32	1,654.60
13	豫（南阳）出让（2021）第0014号	NZ2022-5号	192.40	住宅用地	南召县产业集聚区	2022-6-21	赵国全	32	1,668.20
14	豫（南阳）出让（2022年）第017号		3.54	居住用地	南召县产业集聚区	2022-6-25	河南恒正尚皮尖山有限公司（孙亚伟）	3,676.3	1,761.20
15	豫（南阳）出让（2021）第0008号	NZ2022-8号	5,107.20	居住用地	南召县产业集聚区	2022-6-5	南召县青泥岭山寺塔景区	1174	1,908.43
均值									1,841.51

### 2、土地出让收入预测

本项目土地出让收入预测明细如下所示：

土地性质	地块	四至范围	规划实际用地(平方米)	单价单价(元/m <sup>2</sup> )	目前土地出让总价(万元)
居住用地	NZCB2022-0A-06号	邓城路以南、安民路以南、民生路以西、伏山以北	56,050.55	1,841.51	104,397.70
居住用地	NZCB2022-0A-08号	花露路以南、安民路以南、百姓路以西、伏山以北	23,016.74		
居住用地	NZCB2022-0A-10号	民生路以东、安民路以南、花露路以西、伏山以北	110,118.12		
居住用地	NZCB2022-0A-11号	民生路以东、伏山以南、花露路以西、百姓路以北	58,176.82		



土地性质	编号	面积范围	面积使用面积(平方米)	单价(元/㎡)	目前土地出让总价(万元)
商住用地	NZCB2022-00A-12号	新城国际以东、汴水路以西、陇海路以南	40,496.15		
商住用地	NZCB2022-00A-14号	东边北路以西、人民路以东	30,940.28		
商住用地	NDOS2022-00A-15号	人民路以东、东边北路以西、文化路以南、陇海路以北	57,462.06		
商住用地	NDOS2022-00A-16号	陇海路以东、曹家河以西、东边北路以南、陇海路以北	51,402.05		
商住用地	NDOS2022-00A-17号	陇海路以东、延津路以西、东边北路以南、安民路以北	34,447.79		
合计			461,240.61	1,841.51	84,337.70

按拟使用的债券存续期第3年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
商住用地			14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.30	84,337.70
合计	-	-	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.30	84,337.70

### 3、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第3年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。本项目相关成本具体包括：（1）农业土地开发基金按照面积\*20\*30%计算；（2）国有土地收益基金按照土地收入\*2%计算；（3）保障性住房建设基金按照土地收入\*3%计算；（4）上交省政府土地收益按照土地收入\*3%计算；（5）教育资金按照政府收益\*10%计算；（6）农田水利建设资金按照政府收益\*10%计算；（7）新增建设用地土地有偿使用费按照面积\*14\*30%计算；项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
商住用地			3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.80	21,863.75
合计			3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.80	21,863.75

### 4、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第3年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。



按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

项目名称		南召县上河苑城中村改造项目四期
一	出让土地回款	84,937.70
二	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	63,068.95
1	土地出让收入	84,937.70
2	农业土地开发基金（面积×20×30%）	276.74
3	国有土地收益基金（土地收入×2%）	2,548.13
4	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	2,548.13
5	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	2,548.13
6	教育资金（政府收益×10%）	6,876.96
7	农田水利建设资金（政府收益×10%）	6,876.96
8	新增建设用地土地有偿使用费（面积×14×30%）	193.72
三	债券本息合计	46,025.00
四	覆盖倍数（二/三）	1.37

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 63,068.95 万元，本息覆盖倍数 1.37 倍。

#### （五）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县上河苑城中村改造项目四期，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### （六）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南召县上河苑城中村改造项目四期中拟出让的宗地，以南阳市自然资源和规划局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D  
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路00号24层2407室

负责人 王宜稼

成立日期 2014年03月05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；处理企业合并、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



2014 年 03 月 05 日



证书序号: 5003321

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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》。

## 会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 负责人: 王宣稼  
 经营场所: 郑州市紫荆山路60号金城国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106  
 批准执业文号: 豫财会(2012)36号  
 批准执业日期: 2012年08月06日



发证机关:

二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制





王文霞  
 姓名 Full name 女  
 性别 Sex  
 1978-10-14  
 出生日期 Date of birth  
 中德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 工作单位 Working unit  
 410781197810148968  
 身份证号码 Identity card No.



中德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 此件与原件核对无误复印无效  
 年度年检登记  
 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: 110001680301  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPA  
 发证日期: 2021 年 07 月 26 日  
 Date of Issuance

年 月 日



姓名: 蔡永利  
 Full name: 蔡永利  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1990-08-07  
 Date of birth: 1990-08-07  
 工作单位: 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 Working unit: 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码: 410325199008072603  
 Identity card No.: 410325199008072603



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: 110001680302  
 No. of Certificate: 110001680302  
 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 26 日  
 Date of Issuance: 2021 年 07 月 26 日

南召县阳光城中村改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

豫融成专评字（2022）第 A130 号

河南融成会计师事务所（普通合伙）



# 南召县阳光城中村改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫融成专评字（2022）第A130号

河南融成会计师事务所(普通合伙)接受委托，对南召县阳光城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，在相关项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的南召县阳光城中村改造项目，预期收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价如下：

#### 一、应付债券本息情况

南召县阳光城中村改造项目债券存续期为7年，其中建设期为3年，运营期为4年。拟申请地方政府专项债券13,000.00万元。债券分1期发

行，债券利率为4.0%，债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

### 还本付息估算表

(金额单位：人民币万元)

年度	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
第1年		520.00	520.00
第2年		520.00	520.00
第3年		520.00	520.00
第4年		520.00	520.00
第5年		520.00	520.00
第6年		520.00	520.00
第7年	13,000.00	520.00	13,520.00
合计	13,000.00	3,640.00	16,640.00

## 二、项目基本情况

### (一) 项目单位

南召县房产服务中心

### (二) 项目基本情况

#### 1. 项目名称

南召县阳光城中村改造项目

#### 2. 建设规模及内容

本项目总用地面积26693.46m<sup>2</sup>（40.04亩），总建筑面积51572.22m<sup>2</sup>。地上建筑面积37916.25m<sup>2</sup>。包括安置房住宅面积36285.86m<sup>2</sup>，商业网点面积403.87m<sup>2</sup>，社区服务用房1226.52m<sup>2</sup>；地下建筑面积13655.97m<sup>2</sup>。配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。

项目建成后，可提供安置房300套。

本项目技术经济指标一览表

序号	名称	数量	单位	备注
1	总用地面积	26693.46	m <sup>2</sup>	40.04亩
2	总建筑面积	51572.22	m <sup>2</sup>	
3	地上建筑面积	37916.25	m <sup>2</sup>	
其中	住宅建筑面积	36285.86	m <sup>2</sup>	2栋/17F、2栋/15F、框架结构
	商业网点面积	403.87	m <sup>2</sup>	1栋/单层/框架结构
	社区服务用房	1226.52	m <sup>2</sup>	1栋/3F/框架结构
4	地下建筑面积	13655.97	m <sup>2</sup>	
5	建筑总基底面积	4373.07	m <sup>2</sup>	
6	容积率	1.42		
7	建筑密度	16.38%		
8	绿地率	41.50%		
9	总户数	300	户	3.2人/户
10	停车位	300	辆	
	地上停车位	30	辆	
	地下停车位	270	辆	
11	非机动车停车位	600	辆	

### 3. 项目选址

本项目位于南召县锦绣路以北、杏花路以东。项目所在位置交通、水、电、通讯等基础设施配套较为完善，可以满足项目建设和投入使用的需要。

#### （三）项目审批情况

2020年2月18日南召县自然资源局颁发《关于南召县阳光城中村改造建设项目用地的预审意见》（召自然资第〔2020〕39号），同意该项目通过用地预审。

2020年2月20日该项目取得南召县自然资源局颁发的《建设项目选址意见书》，建设项目拟选址杏花山路以东，锦绣路以北，拟用地面积23857.73m<sup>2</sup>。

2020年2月24日该项目取得《国有建设用地划拨决定书》（豫（南召）划拨（2020年）第0002号），宗地用途为住宅用地，面积2.385773公顷。本宗地位置为杏花山路以东，锦绣路以北。

2020年2月24日该项目取得南召县发展和改革委员会《关于南召县阳光城中村改造项目可行性研究报告的批复》（召发改〔2020〕22号），原则同意该项目实施。

2020年2月25日该项目获得《建设用地规划许可证》（地字第D2020-011号），项目名称为南召县阳光城中村改造项目，建设位置为杏花山路以东，锦绣路以北，用地性质为居住用地。

2020年2月26日该项目获得《建设工程规划许可证》（建字第J2020-003号），项目名称为南召县阳光城中村改造项目，建设位置为杏花山路以东，锦绣路以北，建设规模51572.22m<sup>2</sup>。

#### （四）项目总投资

本项目计划总投资为22,465.37万元，其中工程费用为16,722.97万元，占项目总投资的74.44%；工程建设其他费为1,734.36万元，占项目总投资的7.72%；预备费738.29万元，占项目总投资的3.29%；拆迁补偿费用1,479.75万元，占项目总投资的6.59%；建设期利息1,790.00万元，占项目总投资的7.97%。

项目总投资构成见下表（单位：人民币万元）：

序号	项目	金额	比例	备注
1	工程费用	16,722.97	74.44%	
2	工程建设其他费用	1,734.36	7.72%	
3	拆迁补偿费用	1,479.75	6.59%	

3	基本预备费	738.29	3.29%	
4	建设期利息	1,790.00	7.97%	
	合计	22,465.37	100.00%	

#### （五）项目资金筹措计划及投资计划

本项目计划总投资为22,465.37万元，拟发行专项债券13,000.00万元，占总投资的57.87%，剩余的9,465.37万元为财政资金，占总投资的42.13%。

资金筹措具体安排如下表（单位：人民币万元）：

资金来源	名称	2023年
一、资本金	财政资金	9,465.37
二、发债金额	专项债券资金	13,000.00
合计		22,465.37

#### （六）项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位为：南召县房产服务中心；  
项目建设单位、项目运营单位为：南召县房产服务中心。

项目主管单位：南召县住房和城乡建设局。项目主管单位负有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位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。

#### （七）项目单位使用债券资金合法规范性责任

专项债券资金到位后拟由相关财政部门拨付至项目单位计划为该项目设置的募集资金专项账户，专款用于该项目的投资建设，确保债券资金专款专用；为归集收缴项目未来收益以正常偿付本期债存续期间的本息，项目单位计划为本期债券设立专门的收入归集专项账户，

安排专人收集项目单位收入，在本期债券付息日及兑付日前20个工作日内将归集的偿债资金拨付至财政部门偿债资金专户，以确保本期债券本息按时足额偿付；项目单位承诺在本期债券发行材料在中国债券信息网公告之日起30天内与监管银行和第三方受托服务机构签订《募集资金专项账户及偿债资金专项账户监管协议》，确保专项债券资金专款专用而不被挪用及债券本息的偿还保障。

### 三、项目收益及现金流入评价

#### （一）评价假设条件说明

本次预测以本项目在债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，基于谨慎性原则，依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究指南》、现行有关财税制度及其它有关经济法规和文件及项目单位提供的基础数据。并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间影响因素测算项目实现的现金流入，以收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

项目基本假设条件如下：

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. 本次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申请人造成的重大不利

影响；

6. 假设项目单位在项目建设及运营期内建立并运行良好的内部控制，管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可得到有效化解；

7. 假设项目在预测期内的资金规模、构成，业务收入与成本构成及经营活动未发生较大变化。

## （二）预期项目收益

### 1. 项目参数设定

（1）项目计算期7年，其中：建设期3年，土地出让期4年；

（2）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；

（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）农业土地开发资金根据《河南省土地专项资金管理试运办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）和《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）的规定，按照出让土地20元/m<sup>2</sup>\*30%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问题的通知》(财综〔2006〕48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)文规定,按照出让土地14元/m<sup>2</sup>提取;

(6) 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)规定,按照土地出让收入的3%提取;

(7) 教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号)的规定,按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的10%提取。

(8) 农田水利建设资金根据《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)的规定,按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的10%提取;

(9) 土地开发费用

暂按5万元/亩计取。经测算,本项目土地开发费用2525.00万元。

(10) 增值税税金及附加

增值税及税金附加是指在房地产销售、出租与自营过程中发生的税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税等。

增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）进行计算。

目前增值税的税率是5%；城市维护建设税税率取5%；教育费附加税率为3%，地方教育附加为增值税的2%；印花税为销售收入的0.05%。

## 2. 土地出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共4年，计算期第4年以招拍挂方式开始出让，出让规模按照25.00%、25.00%、25.00%、25.00%的比例计算；计算期第7年出让完毕。

项目	出让面积(亩)				合计
	第4年	第5年	第6年	第7年	
工业用地	83.75	83.75	83.75	83.75	335
商业用地	42.50	42.50	42.50	42.50	170

## 3. 土地出让价格及收入测算

该项目根据南召县近三年GDP增长率及土地价格测算；2019年全县生产总值完成155亿元，同比增长7.6%；2020年全县生产总值完成162.7亿元，同比增长3.3%；2021年全县生产总值完成177.6亿元，同比增长9.15%。

根据南召县近三年GDP平均增长率的80%测算，上浮率为5.35%，基

于谨慎性原则，年增长率暂按5%为基数测算出让土地的增长价格。

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(m <sup>2</sup> )	成交价(万元)	单价(万元/亩)
河南联源 生物科技有限公司	2022.1.4	南召县产 业集聚区 辛夷大道 以西，阳光 大道以南	工业用地	37120.26	1335	23.98
河南银鱼 钙业有限公司	2022.6.23	南召县产 业集聚区 理想大道 以南	工业用地	11985.54	432	24.03
南召县聚 业开发建设 有限公司	2022.6.23	南召县产 业集聚区 理想大道 以南	工业用地	37509.84	1352	24.03
南召东原 石业有限公司	2022.8.10	皇后乡分 水岭村三 间房组	工业用地	78432.36	2815	23.93
工业用地合计				165048.00	5934	23.99
南召县产 业集聚区 辛夷大道 以东，理想 大道以北	2022.3.30	南召县产 业集聚区 辛夷大道 以东，理想 大道以北	商业用地	28875.74	2386	55.09
南召县城 郊乡庙坡 村	2022.5.23	南召县城 郊乡庙坡 村	商业用地	3008.41	326	72.24
商业用地合计				31884.15	2712	63.67

以2022年南召县工业用地平均出让价格23.99万元/亩，商业用地平均出让价格63.67万元/亩为基价，每年上涨5%，土地出让价格测算如下：

土地出让价格测算表

序号	年份	工业用地出让价格(万元)	商业用地出让价格(万元)
1	上浮率	5%	
2	2022年(基准年)	23.99	63.67
3	2023年	25.19	66.85
4	2024年	26.45	70.20

5	2025年	27.77	73.71
6	2026年	29.16	77.39
7	2027年	30.62	81.26
8	2028年	32.15	85.32

#### 4. 土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含资金）共计 9083.81 万元，具体如下：

- （1）上解省财政费用：计算期共计 705.79 万元；
- （2）农业土地开发资金：计算期共计 470.52 万元；
- （3）国有土地收益基金：计算期共计 202.00 万元；
- （4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计 471.33 万元；
- （5）保障性安居工程资金：计算期共计 705.79 万元；
- （6）农田水利建设资金：计算期共计 1,844.58 万元；
- （7）教育资金：计算期共计 1,844.58 万元。
- （8）土地开发费用：计算期共计 2,525.00 万元。
- （9）增值税税金及附加：计算期共计 311.39 万元。
- （10）印花税：计算期共计 2.83 万元。

#### 5. 项目收入

本项目净收益主要为居民回购超出安置部分收入。根据拆迁补偿安置方案，拆迁居民住宅建筑面积与安置住宅套内使用面积约为 1:0.5，则本项目超出安置面积的住宅建筑面积为 17535.86 m<sup>2</sup>，居民回购单价暂按 3390 元/m<sup>2</sup> 估算。

则本项目居民回购超出安置部分收入为 5944.66 万元

具体预测如下所示：

序号	项目	合计(万元)	第4年	第5年	第6年	第7年	单位/标准	取价依据
			25%	25%	25%	25%		
1	腾出土地出让收入	23526.22	5458.36	5731.28	6017.84	6318.74	万元	
1.1	腾空工业用地收入	10024.73	2,325.86	2,442.15	2,564.26	2,692.47		
	出让价格		27.77	29.16	30.62	32.15	万元/亩	
	工业用地出让土地数量	335	83.75	83.75	83.75	83.75	亩	
1.2	腾空商业用地收入	13501.49	3,132.50	3,289.13	3,453.59	3,626.27		
	出让价格		73.71	77.39	81.26	85.32	万元/亩	
	商业用地出让土地数量	170	42.5	42.5	42.5	42.5	亩	
2	项目自身净收益	5944.66			5944.66		17535.86m <sup>2</sup> 3390元/m <sup>2</sup>	
3	土地出让基金及费用	2,555.43	605.00	626.84	649.76	673.83	万元	
3.1	上解省财政费用	705.79	163.75	171.94	180.54	189.56	土地出让收入的3%计算	豫财办综(2007)44号文
3.2	农业土地开发资金	202	50.5	50.5	50.5	50.5	20元/m <sup>2</sup> *30%	财综(2004)49号及豫政办(2009)38号文
3.3	国有土地收益基金	470.52	109.17	114.63	120.36	126.37	土地出让收入的2%	财综(2006)68号
3.4	保障性安居工程资金	705.79	163.75	171.94	180.54	189.56	土地出让收入的3%	财综(2010)95号及豫政(2011)84号
3.5	新增建设用地有偿使用费	471.33	117.83	117.83	117.83	117.83	14元/m <sup>2</sup> 计算	财综(2006)48号及豫政办(2009)38号
4	土地收益提取各类资金	3,689.16	844.42	894.64	947.37	1,002.73	万元	

4.1	教育资金	1,844.58	422.21	447.32	473.68	501.37	土地出让收益的10%计算	财综〔2011〕62号及豫财综〔2011〕94号
4.2	农田水利建设资金	1,844.58	422.21	447.32	473.68	501.37	土地出让收益的10%计算	财综〔2011〕48号及豫财综〔2011〕79号
5	土地开发费用	2525.00	631.25	631.25	631.25	631.25		
6	增值税税金及附加	311.39			311.39		万元	
7	印花税	2.83			2.83		万元	
7	净收益	20,387.07	3,377.69	3,578.55	9,419.91	4,010.92	万元	

### （三）项目收益与覆盖本息覆盖情况

本项目偿还资金来源为土地出让收入和项目自身收益扣除土地出让税费、基金后的收益。本项目的预期总收益为20,387.07万元，本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为16,640.00万元，总体覆盖倍数为1.23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	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		520.00	520.00	
第二年		520.00	520.00	
第三年		520.00	520.00	
第四年		520.00	520.00	3,377.69
第五年		520.00	520.00	3,578.55
第六年		520.00	520.00	9,419.91
第七年	13,000.00	520.00	13,520.00	4,010.92
合计	13,000.00	3,640.00	16,640.00	20,387.07
本息覆盖倍数	1.23			

## 五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，在南召县阳光城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，通过对项目收益与融资自求平衡分析，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，我们认为，本项目债券存续期内累计净收益20,387.07万元，应付债券本金及利息合计16,640.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.23。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。

## 六、风险提示及报告使用说明

### （一）风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、相关政策及不可抗等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。

报告中收入以南召县房产服务中心提供的《南召县阳光城中村改造项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

### （二）报告使用说明

1、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。

2、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，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价范围。

3、本评价报告只能用于本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评价机构及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为南召县阳光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)

  
河南融成会计师事务所(普通合伙)  
河南·郑州

注册会计师 

注册会计师: 

二〇二二年九月二十八日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411281877360176X

(1-1)

名称 河南融成会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

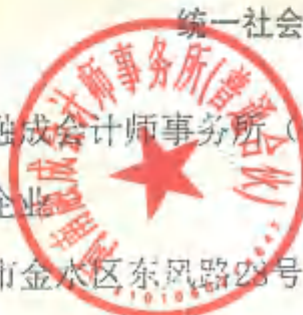
主要经营场所 郑州市金水区东风路23号院21号楼25层2511号

执行事务合伙人 宁成民

成立日期 2000年03月09日

合伙期限 长期

经营范围 会计服务; 税务服务; 审计服务。  
(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

2018年 02月 09日



证书序号: 0009919

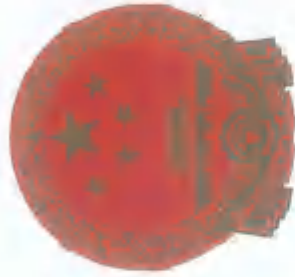
### 说明

- 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

二〇〇〇年五月八日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书



名称: 河南中成会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 宁成民

主任会计师:

经营场所: 郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2611号

与原件核对无误

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41120002

批准执业文号: 豫财会协[2000]

批准执业日期: 2000年01月31日



姓名: 马新义  
 Full name: Ma Xinyi  
 性别: 男  
 Sex: Male  
 出生日期: 1985-04-27  
 Date of birth: 1985-04-27  
 工作单位: 义马布新义联合审计事务所  
 Working unit: Yima Buxinyi United Audit Firm  
 身份证号码: 411219198504270054  
 Identity card No.: 411219198504270054



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=76475606655300459006433217070>

### 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

证书编号:  
 No. of Certificate: 410900320013

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

发证日期:  
 Date of issuance: 1999 年 06 月 02 日



2021年6月30日

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=75475606655300459006433217070>



Full name: 蔡文  
 Sex: 女  
 Date of birth: 1988-11-20  
 Working unit: 郑州市新义路会计师事务所  
 Identity card No.: 410305198811261529



<http://hcc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=546070239413053448066684186518>

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



2021年6月30日

证书编号: 410000040054  
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: 2001年 月 日 14  
Date of Issuance

<http://hcc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=54607023941305344>

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行业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。



# 唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 101 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇二一年十月十八日



## 唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目

### 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 101 号

我们接受委托，对唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目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评价，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，唐河县城郊粮管所区域棚户区改造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。

本报告仅供唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 28,000.00 万元，全部用于本项目建设。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：



金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		28,000.00		28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第2年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第3年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第4年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第5年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第6年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第7年	28,000.00		28,000.00	-	4.50%	1,260.00	29,260.00
合计		28,000.00	28,000.00			8,820.00	36,820.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质全部为住宅用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、6.8%和 3.1%，三年平均增速为 5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%。

### 2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
------	-------------------	------------------	------------------



项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目	51,308.25	49,498.20	47,743.64
合计	51,308.25	49,498.20	47,743.64

### 三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.39 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.34 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.30 倍。

表 1：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	
第 4 年		1,260.00	1,260.00	
第 5 年		1,260.00	1,260.00	
第 6 年		1,260.00	1,260.00	
第 7 年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	28,000.00	8,820.00	36,820.00	51,308.25
本息覆盖倍数	1.39			

表 2：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数



金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,260.00	1,260.00	
第2年		1,260.00	1,260.00	
第3年		1,260.00	1,260.00	
第4年		1,260.00	1,260.00	
第5年		1,260.00	1,260.00	
第6年		1,260.00	1,260.00	
第7年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	49,498.20
合计	<b>28,000.00</b>	<b>8,820.00</b>	<b>36,820.00</b>	<b>49,498.20</b>
本息覆盖倍数	<b>1.34</b>			

表 3：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,260.00	1,260.00	
第2年		1,260.00	1,260.00	
第3年		1,260.00	1,260.00	
第4年		1,260.00	1,260.00	
第5年		1,260.00	1,260.00	
第6年		1,260.00	1,260.00	
第7年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	47,743.64
合计	<b>28,000.00</b>	<b>8,820.00</b>	<b>36,820.00</b>	<b>47,743.64</b>
本息覆盖倍数	<b>1.30</b>			

#### 四、总体评价

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，认为唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二一年十月十八日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

## 唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目 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

本次预测以唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目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、2018年至2020年当地GDP的增速，中国地价监测网公布的中部地区2018年至2020年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

唐河县2018年至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.8%、6.8%和3.1%，三年平均增速为5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2018年至2020年度住宅用地地价平均增长率为5.44%。本次预测按照唐河县近三年GDP平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速为5.44%。

本期债券募投项目拟用唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

### 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预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、项目规模

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目位于唐河县城南区南至银花路、西至盐业局、北至建设路、东至城郊一初中。该项目总建筑面积 103000 平方米及配套相关的供电、燃气设施、供排水、道路等基础设施。

##### 2、项目实施主体

唐河县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 1141132800602242XY 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为 2019 年 4 月 29 日。

##### 3、项目批复文件

#### （1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

#### （2）项目建议书批复

2020 年 11 月 18 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资〔2020〕302 号），原则同意该项目。

#### （3）可研批复

2020 年 12 月 1 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2020〕308 号），原则同意该项目。

#### （4）用地手续

2020 年 12 月 2 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址



意见书》（选字地 2020-048 号）。

2020 年 12 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2020-044 号）。

2020 年 12 月 7 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）唐河县不动产权第 0015113 号）。

（5）建设工程规划许可证

2020 年 12 月 8 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2020-41 号）。

（6）环保手续

2020 年 12 月 8 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132800000644。

（7）施工许可证

2021 年 6 月 10 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021061001）。

（二）拟出让土地位置及四至范围

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目腾空土地面积 114,641.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 114,641.00 平方米，本次拟出让土地面积为 114,641.00 平方米，全部为住宅用地；

（三）项目总投资

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目总投资为 40,100.00 万元，其中：安置区工程建设投资 31,271.50 万元；居民拆迁安置补偿费 3,617.70 万元；土地征收补偿费 1,430.80 万元；建设期利息 3,780.00 万元。

（四）投资估算表

安置区工程建设投资估算表

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	23746.08	3786.00	1160.00	0.00	28692.08				
（一）	主体工程	23337.68	0.00	0.00	0.00	23337.68				
1	地上建筑	17052.23	0.00	0.00	0.00	17052.23	m <sup>2</sup>	77135.00		
1.1	住宅楼	14523.37				14523.37	m <sup>2</sup>	66316.78	2190.00	



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	设备购置 费	其他费用	合 计 （万元）	单 位	数量	单价（元）	
1.1.1	土建工程	12268.60				12268.60	m <sup>2</sup>	66316.78	1850.00	
1.1.2	给排水	397.90				397.90	m <sup>2</sup>	66316.78	60.00	
1.1.3	电气	729.48				729.48	m <sup>2</sup>	66316.78	110.00	
1.1.4	弱电	464.22				464.22	m <sup>2</sup>	66316.78	70.00	
1.1.5	暖通空调	397.90				397.90	m <sup>2</sup>	66316.78	60.00	
1.1.6	消防	265.27				265.27	m <sup>2</sup>	66316.78	40.00	
1.2	配套商业	2313.16				2313.16	m <sup>2</sup>	9843.22	2350.00	
1.2.1	土建工程	1821.00				1821.00	m <sup>2</sup>	9843.22	1850.00	
1.2.2	给排水	78.75				78.75	m <sup>2</sup>	9843.22	80.00	
1.2.3	电气	108.28				108.28	m <sup>2</sup>	9843.22	110.00	
1.2.4	弱电	88.59				88.59	m <sup>2</sup>	9843.22	90.00	
1.2.5	暖通空调	118.12				118.12	m <sup>2</sup>	9843.22	120.00	
1.2.6	消防	98.43				98.43	m <sup>2</sup>	9843.22	100.00	
1.3	物业用房	64.50				64.50	m <sup>2</sup>	300.00	2150.00	
1.3.1	土建工程	55.50				55.50	m <sup>2</sup>	300.00	1850.00	
1.3.2	给排水	1.80				1.80	m <sup>2</sup>	300.00	60.00	
1.3.3	电气	2.70				2.70	m <sup>2</sup>	300.00	90.00	
1.3.4	弱电	1.80				1.80	m <sup>2</sup>	300.00	60.00	
1.3.5	暖通空调	1.50				1.50	m <sup>2</sup>	300.00	50.00	
1.3.6	消防	1.20				1.20	m <sup>2</sup>	300.00	40.00	
1.4	社区服务用房	151.20				151.20	m <sup>2</sup>	675.00	2240.00	
1.4.1	土建工程	124.88				124.88	m <sup>2</sup>	675.00	1850.00	
1.4.2	给排水	4.05				4.05	m <sup>2</sup>	675.00	60.00	
1.4.3	电气	6.08				6.08	m <sup>2</sup>	675.00	90.00	
1.4.4	弱电	4.05				4.05	m <sup>2</sup>	675.00	60.00	
1.4.5	暖通空调	6.75				6.75	m <sup>2</sup>	675.00	100.00	
1.4.6	消防	5.40				5.40	m <sup>2</sup>	675.00	80.00	
2	地下建筑	6285.45				6285.45	m <sup>2</sup>	25865.00		
2.1	人防工程	1231.06				1231.06	m <sup>2</sup>	4628.10	3800.00	
2.2	其他	5054.38				5054.38	m <sup>2</sup>	21236.90	3400.00	
3	电梯	124.88				124.88	m <sup>2</sup>	675.00	1850.00	
(三)	主要设备	0.00	0.00	1160.00	0.00	1160.00				
1	电梯			900.00		900.00	台	18.00	500000.00	
2	变压器			260		260.00	台	10	156750	
(三)	室外配套工程	408.40	3786.00	0.00	0.00	4194.39				
1	室外给水、 消防		1133.00			1133.00	m <sup>2</sup>	103000.00	110.00	
2	室外排水		824.00			824.00	m <sup>2</sup>	103000.00	80.00	
3	室外配电		1545.00			1545.00	m <sup>2</sup>	103000.00	150.00	含强电、弱电
4	燃气工程		224.00			224.00	户	800.00	2800.00	



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	设备购置 费	其他费用	合 计 （万元）	单 位	数量	单价（元）	
5	路灯照明		60.00			60.00	套	60	10000.00	
6	道路及硬化	146.68				146.68	m <sup>2</sup>	5238.50	250.00	
7	绿化工程	216.72				216.72	m <sup>2</sup>	10835.70	130.00	
8	大门及门卫 室	45.00				45.00	项	1	350000.00	
	<b>工程费用合计</b>	<b>23746.08</b>	<b>3786.00</b>	<b>1160.00</b>	<b>0.00</b>	<b>28692.08</b>				
二	<b>工程建设其他费用</b>				<b>1090.30</b>	<b>1090.30</b>				
1	建设单位管理 费				262.54	262.54				财建(2016)504号 文件
2	工程建设监 理费				270.55	270.55				参照发改价格 (2007)670号文件， 按市场调节价
3	项目前期工 作咨询费				18.93	18.93				参照国家计委价格 [1999]1283号文件， 按市场调节价
4	工程勘察费				25.75	25.75				按设计费的10%计 取
5	工程设计费				257.50	257.50				参照计价格 (2002)10号文件， 按市场调节价
6	环境影响咨 询服务费				4.90	4.90				计价格(2002)125 号文件
7	招标代理服 务费				71.73	71.73				参照计价格(2002) 1980号文件，按市 场调节价
8	施工图审查 费				20.60	20.60				豫发改收费 [2011]627号
9	工程造价咨 询服务费				157.80	157.80				工程费用的0.55% 计算
三	<b>预备费</b>				<b>1489.12</b>	<b>1489.12</b>				
1	基本预备费				1489.12	1489.12	%	5.00		
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	<b>项目建设投资</b>	<b>23746.08</b>	<b>3786.00</b>	<b>1160.00</b>	<b>2579.42</b>	<b>31271.50</b>				

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
1	搬迁补助费	元/m <sup>2</sup>	48000	5	48.00	按每平方米5元，2次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	1250	300	37.50	按常住人口，每人一次性补助300元
3	临时安置过渡费	元/户/月	400	420	604.80	按每户每月420元，36个月计
4	生产经营性用房 停业、停产补助费	元/m <sup>2</sup>	4960	50	74.40	按实际经营使用面积一次性补助，每平方米50元。
5	其他附属物补偿	元/户	400	30000	1200.00	包括门头、水井、水池、树等



序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
6	货币化补偿费	m <sup>2</sup>	5510	3000	1653.00	拆迁补偿面积约 5510 平方米。
合计					3617.70	

（五）资金筹措计划

本项目估算总投资为 40,100.00 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金 12,100.00 万元，全部来源于县财政资金，占总投资的 30.17%；拟申请地方政府专项债券资金 28,000.00 万元，占总投资的 69.83%。

项目分年度投资计划具体如下：

单位：万元

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
专项债券资金	28,000.00	15,000.00	10,000.00	3,000.00	-
县财政资金	12,100.00	4,000.00	4,000.00	2,100.00	2,000.00

（六）债券使用计划及合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金 28,000.00 万元，2022 年计划申请 15,000.00 万元，2023 年计划申请 10,000.00 万元，2024 年计划申请 3,000.00 万元。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

（七）项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2021]145 号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河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唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。



关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由唐河县财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

#### （八）资金平衡

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）、《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）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。

#### （九）项目收益及现金流入预测项目说明

##### 1、住宅用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地3宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例1：唐河县鸿翔投资有限公司购入伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米3,912.71元。案例2：宛唐置业购入建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧住宅用地的交易价格为每平方米3,901.47元。案例3：河南祥奕置业有限公司购入工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧住宅用地的交易价格为每平方米3,848.54元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整6.58%，案例二因素调整6.72%，案例三因素调整8.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米4,163.47元。

序号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m <sup>2</sup> )	因素调整	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	66,961.32	26,200.00	3,912.71	6.58%	0.33	1,360.06
2	建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧	170,961.10	66,700.00	3,901.47	6.72%	0.33	1,367.94
3	工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧	10,661.19	4,103.00	3,848.54	8.00%	0.33	1,365.47



	综合单价					1.00	4,163.47
--	------	--	--	--	--	------	----------

## 2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速 5.44% 的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	50,326.98	53,064.77	55,951.49	58,995.25	62,204.59	65,588.52	69,156.54
小计	50,326.98	53,064.77	55,951.49	58,995.25	62,204.59	65,588.52	69,156.54

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	50,067.32	52,518.62	55,089.93	57,787.13	60,616.39	63,584.17	66,697.25
小计	50,067.32	52,518.62	55,089.93	57,787.13	60,616.39	63,584.17	66,697.25

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	49,807.67	51,975.30	54,237.27	56,597.68	59,060.81	61,631.14	64,313.33
小计	49,807.67	51,975.30	54,237.27	56,597.68	59,060.81	61,631.14	64,313.33

## 3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。



## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市城郊粮管所 区域棚户区改造项目	万元	69,156.54	51,308.25	69,156.54	85.98	1,383.13	2,074.70	2,074.70	6,114.89	6,114.89	36,820.00	1.39
<b>合计</b>		<b>万元</b>	<b>69,156.54</b>	<b>51,308.25</b>	<b>69,156.54</b>	<b>85.98</b>	<b>1,383.13</b>	<b>2,074.70</b>	<b>2,074.70</b>	<b>6,114.89</b>	<b>6,114.89</b>	<b>36,820.00</b>	<b>1.39</b>

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市城郊粮管所 区域棚户区改造项目	万元	66,697.25	49,498.20	66,697.25	85.98	1,333.95	2,000.92	2,000.92	5,888.64	5,888.64	36,820.00	1.34
<b>合计</b>		<b>万元</b>	<b>66,697.25</b>	<b>49,498.20</b>	<b>66,697.25</b>	<b>85.98</b>	<b>1,333.95</b>	<b>2,000.92</b>	<b>2,000.92</b>	<b>5,888.64</b>	<b>5,888.64</b>	<b>36,820.00</b>	<b>1.34</b>

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市城郊粮管所 区域棚户区改造项目	万元	64,313.33	47,743.64	64,313.33	85.98	1,286.27	1,929.40	1,929.40	5,669.32	5,669.32	36,820.00	1.30
<b>合计</b>		<b>万元</b>	<b>64,313.33</b>	<b>47,743.64</b>	<b>64,313.33</b>	<b>85.98</b>	<b>1,286.27</b>	<b>1,929.40</b>	<b>1,929.40</b>	<b>5,669.32</b>	<b>5,669.32</b>	<b>36,820.00</b>	<b>1.30</b>



根据上述测算，在按住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 51,308.25 万元，本息覆盖倍数 1.39 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 49,498.20 万元，本息覆盖倍数 1.34 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 47,743.64 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

### （十）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 5.44% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### （十一）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目中拟出让的宗地，以唐河县住房与城乡规划建设局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宜稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会  
本、出具鉴  
宜中的审  
务决算审  
理咨询、会  
(凭有效  
(依法须  
展经营活动)

告: 验证企业资  
并、分立、清算事  
: 基本建设年度财  
询、税务咨询、管  
规定的其他业务。  
限经营)  
部门批准后方可开



登记机关



证书序号: 5003321

### 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、篡改、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:  二〇一二年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所分所 证书



名 王宣稼 会计师事务所 (特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会〔2012〕36号

批准执业日期: 2012年08月06日





姓名 Full name  
 性别 Sex  
 出生日期 Date of birth  
 工作单位 Working unit  
 身份证号 Identity card No.



11001680302

中注协会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302  
 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: 2021 年 07 月 26 日  
 Date of Issuance

年 月 日  
 Year Month Day



姓 名 Name  
性 别 Sex  
出 生 日 期 Date of Birth  
身 份 证 号 ID No.



中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所  
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001694771  
No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 05 月 27 日  
Date of Issuance

2016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.

2017年3月30日

年 月 日  
Year Month Day

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  
Year Month Day

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  
Year Month Day

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  
Year Month Day



中喜会计师事务所(特普普通合伙)河南分公司  
此件与原件核对无误准予生效

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

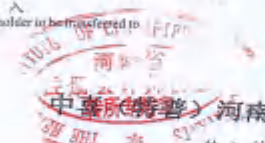


中喜(特普)河南分公司  
CPAs

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

2018年8月27日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



中喜(特普)河南分所  
CPAs

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

2018年8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

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  
Year Month Day

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  
Year Month Day

# 唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 100 号



审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年十月十八日

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 100 号

我们接受委托，对唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目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评价，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，唐河县飞凤路以北区域棚户区改造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。

本报告仅供唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

**一、应付本息情况**

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 46,500.00 万元，2022 年计划申请 20,000.00 万元，2023 年计划申请 20,000.00 万元，2024 年计划申请 6,500.00 万元，全部用于本项目建设。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50%进行测算，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00	6,500.00		46,500.00	4.50%	2,092.50	2,092.50
第 4 年	46,500.00			46,500.00	4.50%	2,092.50	2,092.50
第 5 年	46,500.00			46,500.00	4.50%	2,092.50	2,092.50
第 6 年	46,500.00			46,500.00	4.50%	2,092.50	2,092.50
第 7 年	46,500.00		20,000.00	26,500.00	4.50%	2,092.50	22,092.50
第 8 年	26,500.00		20,000.00	6,500.00	4.50%	1,192.50	21,192.50
第 9 年	6,500.00		6,500.00	-	4.50%	292.50	6,792.50
合计		<b>46,500.00</b>	<b>46,500.00</b>			<b>14,647.50</b>	<b>61,147.50</b>

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质全部为住宅用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、6.8%和 3.1%，三年平均增速为 5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%。

### 2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目	110,204.33	106,327.62	102,569.72
合计	<b>110,204.33</b>	<b>106,327.62</b>	<b>102,569.72</b>

### 三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.80 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.74 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.68 倍。

表 1：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		2,092.50	2,092.50	
第 4 年		2,092.50	2,092.50	
第 5 年		2,092.50	2,092.50	
第 6 年		2,092.50	2,092.50	
第 7 年	20,000.00	2,092.50	22,092.50	110,204.33
第 8 年	20,000.00	1,192.50	21,192.50	
第 9 年	6,500.00	292.50	6,792.50	
合计	<b>46,500.00</b>	<b>14,647.50</b>	<b>61,147.50</b>	<b>110,204.33</b>
本息覆盖倍数	<b>1.80</b>			

表 2：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		2,092.50	2,092.50	
第 4 年		2,092.50	2,092.50	
第 5 年		2,092.50	2,092.50	
第 6 年		2,092.50	2,092.50	
第 7 年	20,000.00	2,092.50	22,092.50	106,327.62
第 8 年	20,000.00	1,192.50	21,192.50	
第 9 年	6,500.00	292.50	6,792.50	
合计	<b>46,500.00</b>	<b>14,647.50</b>	<b>61,147.50</b>	<b>106,327.62</b>
本息覆盖倍数	<b>1.74</b>			

表 3：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		2,092.50	2,092.50	
第 4 年		2,092.50	2,092.50	
第 5 年		2,092.50	2,092.50	
第 6 年		2,092.50	2,092.50	
第 7 年	20,000.00	2,092.50	22,092.50	102,569.72
第 8 年	20,000.00	1,192.50	21,192.50	
第 9 年	6,500.00	292.50	6,792.50	
合计	<b>46,500.00</b>	<b>14,647.50</b>	<b>61,147.50</b>	<b>102,569.72</b>
本息覆盖倍数	<b>1.68</b>			

#### 四、总体评价

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，认为唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证唐



河县飞凤路以北区域棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二一年十月十八日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

## 唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目 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

本次预测以唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目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、2018年至2020年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2018年至2020年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

唐河县2018年至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.8%、6.8%和3.1%，三年平均增速为5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2018年至2020年度住宅用地地价平均增长率为5.44%。本次预测按照唐河县近三年GDP平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速为5.44%。

本期债券募投项目拟用唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

### 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预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、项目规模

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目位于唐河县城南至秦晋路、西至廖源路、北至上海大道。该项目总建筑面积 177000 平方米及配套相关的供电、燃气设施、供排水、道路等基础设施。

##### 2、项目实施主体

唐河县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 1141132800602242XY 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为 2019 年 4 月 29 日。

##### 3、项目批复文件

#### （1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

#### （2）项目建议书批复

2020 年 11 月 18 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资[2020]303 号），原则同意该项目。

#### （3）可研批复

2020 年 12 月 1 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2020]307 号），原则同意该项目。

#### （4）用地手续

2020 年 12 月 2 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址



意见书》（选字地 2020-049 号）。

2020 年 12 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2020-045 号）。

2020 年 12 月 7 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）唐河县不动产权第 0015111 号）。

（5）建设工程规划许可证

2020 年 12 月 8 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2020-40 号）。

（6）环保手续

2020 年 12 月 8 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132800000642。

（7）施工许可证

2021 年 6 月 1 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060101）。

2021 年 6 月 8 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060801）。

（二）拟出让土地位置及四至范围

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目腾空土地面积 1,024,659.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 1,024,659.00 平方米，本次拟出让土地面积为 333,335.00 平方米，全部为住宅用地；

（三）项目总投资

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目总投资为 58,400.00 万元，其中：安置区工程建设投资 47,416.26 万元；居民拆迁安置补偿费 1,206.24 万元；土地征收补偿费 3,500.00 万元；建设期利息 6,277.50 万元。

（四）项目投资估算表

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）	主要技术经济指标	备注
----	------	----------	----------	----

## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

		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)	
一	工程费用	35623.66	7454.14	1940.00	0.00	45017.80				
(一)	主体工程	34496.56	3928.15	1940.00	0.00	40364.70				
1	地上建筑	22241.46	3868.15	0.00	0.00	26109.61	m <sup>2</sup>	123213.86		
1.1	住宅楼	19647.93	3274.66	0.00	0.00	22922.59	m <sup>2</sup>	109155.19	2100.00	
1.1.1	土建工程	19647.93				19647.93	m <sup>2</sup>	109155.19	1800.00	
1.1.2	给排水		654.93			654.93	m <sup>2</sup>	109155.19	60.00	
1.1.3	电气		982.40			982.40	m <sup>2</sup>	109155.19	90.00	
1.1.4	弱电		654.93			654.93	m <sup>2</sup>	109155.19	60.00	
1.1.5	暖通空调		545.78			545.78	m <sup>2</sup>	109155.19	50.00	
1.1.6	消防		436.62			436.62	m <sup>2</sup>	109155.19	40.00	
1.2	配套商业	1361.00	340.25	0.00	0.00	1701.25	m <sup>2</sup>	7561.10	1800.00	
1.2.1	土建工程	1361.00				1361.00	m <sup>2</sup>	7561.10	1800.00	
1.2.2	给排水		60.49			60.49	m <sup>2</sup>	7561.10	80.00	
1.2.3	电气		83.17			83.17	m <sup>2</sup>	7561.10	110.00	
1.2.4	弱电		68.05			68.05	m <sup>2</sup>	7561.10	90.00	
1.2.5	暖通空调		68.05			68.05	m <sup>2</sup>	7561.10	90.00	
1.2.6	消防		60.49			60.49	m <sup>2</sup>	7561.10	80.00	
1.3	物业用房	386.07	64.35	0.00	0.00	450.42	m <sup>2</sup>	2144.86	2100.00	
1.3.1	土建工程	386.07				386.07	m <sup>2</sup>	2144.86	1800.00	
1.3.2	给排水		12.87			12.87	m <sup>2</sup>	2144.86	60.00	
1.3.3	电气		19.30			19.30	m <sup>2</sup>	2144.86	90.00	
1.3.4	弱电		12.87			12.87	m <sup>2</sup>	2144.86	60.00	
1.3.5	暖通空调		10.72			10.72	m <sup>2</sup>	2144.86	50.00	
1.3.6	消防		8.58			8.58	m <sup>2</sup>	2144.86	40.00	
1.4	幼儿园	629.66	188.90	0.00	0.00	818.56	m <sup>2</sup>	3148.30	2600.00	
1.4.1	土建工程	629.66				629.66	m <sup>2</sup>	3148.30	2000.00	
1.4.2	给排水		31.48			31.48	m <sup>2</sup>	3148.30	100.00	
1.4.3	电气		37.78			37.78	m <sup>2</sup>	3148.30	120.00	
1.4.4	弱电		31.48			31.48	m <sup>2</sup>	3148.30	100.00	
1.4.5	暖通空调		50.37			50.37	m <sup>2</sup>	3148.30	160.00	
1.4.6	消防		37.78			37.78	m <sup>2</sup>	3148.30	120.00	
1.5	架空层	216.79	0.00	0.00	0.00	0.00	m <sup>2</sup>	1204.41	1800.00	
2	地下建筑	12255.09				12255.09	m <sup>2</sup>	53786.14		
2.1	人防工程	1862.99				1862.99	m <sup>2</sup>	7392.83	3600.00	
2.2	其他	10392.10				10392.10	m <sup>2</sup>	46393.31	3200.00	
3	电梯		60.00	1940.00		2000.00	台	40.00	50000.00	
(二)	室外配套工程	1127.11	3525.99	0.00	0.00	4653.09				
1	室外给水、消防		1062.00			1062.00	m <sup>2</sup>	177000.00	60.00	
2	室外排水		708.00			708.00	m <sup>2</sup>	177000.00	40.00	
3	室外配电		1415.99			1415.99	m <sup>2</sup>	177000.00	80.00	含强电、弱电

## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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	设备购置 费	其他费用	合 计 （万元）	单 位	数量	单价（元）	
4	燃气工程		280.00			280.00	户	1000.00	2800.00	
5	路灯照明		60.00			60.00	套	100	6000.00	
6	道路及硬化	900.19				900.19	m <sup>2</sup>	42866.00	210.00	
7	绿化工程	181.92				181.92	m <sup>2</sup>	24584.20	74.00	
8	大门及门卫室	45.00				45.00	项	3	150000.00	
	<b>工程费用合计</b>	<b>35623.66</b>	<b>7454.14</b>	<b>1940.00</b>	<b>0.00</b>	<b>45017.80</b>				
二	<b>工程建设其他费用</b>				<b>1694.59</b>	<b>1694.59</b>				
1	建设单位管理费				393.14	393.14				财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				393.59	393.59				参照发改价格(2007)670号文件,按市场调节价
3	项目前期工作咨询费				20.28	20.28				参照国家计委价格[1999]1283号文件,按市场调节价
4	工程勘察费				44.25	44.25				按设计费的10%计取
5	工程设计费				442.50	442.50				参照计价格(2002)10号文件,按市场调节价
6	环境影响咨询服务费				5.30	5.30				计价格(2002)125号文件
7	招标代理服务				112.54	112.54				参照计价格(2002)1980号文件,按市场调节价
8	施工图审查费				35.40	35.40				豫发改收费[2011]627号
9	工程造价咨询服务费				247.59	247.59				工程费用的0.55%计算
三	<b>预备费</b>				<b>1401.37</b>	<b>1401.37</b>				
1	基本预备费				1401.37	1401.37				
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	<b>项目建设投资</b>	<b>35623.66</b>	<b>7454.14</b>	<b>1940.00</b>	<b>3095.96</b>	<b>47416.26</b>				

### 拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准（元）	金额（万元）	备注
1	搬迁补助费	元/m <sup>2</sup>	60000	5	60.00	按每平方米5元,2次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	1560	300	46.80	按常住人口,每人一次性补助300元

## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

3	临时安置过渡费	元/户/月	500	420	755.99	按每户每月 420 元，36 个月计
4	生产经营性用房 停业、停产补助费	元/m <sup>2</sup>	6230	50	93.45	按实际经营使用面积一次性补助，每平方米 50 元。
5	其他附属物补偿	元/户	500	5000	250.00	包括门头、水井、水池、树等
<b>合计</b>					<b>1206.24</b>	

### （五）资金筹措计划

本项目估算总投资为 58,400.00 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，其中，项目资本金 11,900.00 万元，全部来源于县财政资金，占总投资的 20.37%；拟申请地方政府专项债券资金 46,500.00 万元，占总投资的 79.63%。

项目分年度投资计划具体如下：

单位：万元

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
专项债券资金	46,500.00	20,000.00	20,000.00	6,500.00	-
县财政资金	11,900.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	2,900.00

### （六）债券使用计划与合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金 46,500 万元，2022 年计划申请 20,000 万元，2023 年计划申请 20,000 万元，2024 年计划申请 6,500 万元。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

### （七）项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2020]307 号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河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唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。

关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由唐河县财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

## （八）资金平衡

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）、《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）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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。

## （九）项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、住宅用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地3宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例1：唐河县华鑫置业有限公司购入解放路北侧、李季路西侧、乐蓓儿幼儿园东侧住宅用地的交易价格为每平方米3,315.71元。案例2：信和地产购入星江路东侧、玉泉路北侧住宅用地的交易价格为每平方米2,832.86元。案例3：河南中珠置业有限公司购入滨河路东侧、盛居路南侧住宅用地的交易价格为每平方米3,036.82元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-5.42%，案例二因素调整-0.68%，案例三因素调整7.05%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米3,066.83元。

序号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m <sup>2</sup> )	因素调整	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	解放路北侧、李季路西侧、乐蓓儿幼儿园东侧	12,911.26	4,281.00	3,315.71	-5.42%	0.33	1,045.34
2	星江路东侧、玉泉路北侧	811.90	230.00	2,832.86	-0.68%	0.33	937.86
3	滨河路东侧、盛居路南侧	57,006.95	17,312.00	3,036.82	7.05%	0.33	1,083.63
	综合单价					1.00	3,066.83

2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速 5.44%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	107,789.39	113,653.13	119,835.86	126,354.93	133,228.64	140,476.28	148,118.19
<b>小计</b>	<b>107,789.39</b>	<b>113,653.13</b>	<b>119,835.86</b>	<b>126,354.93</b>	<b>133,228.64</b>	<b>140,476.28</b>	<b>148,118.19</b>

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	107,233.27	112,483.41	117,990.60	123,767.42	129,827.07	136,183.40	142,850.94
<b>小计</b>	<b>107,233.27</b>	<b>112,483.41</b>	<b>117,990.60</b>	<b>123,767.42</b>	<b>129,827.07</b>	<b>136,183.40</b>	<b>142,850.94</b>

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	106,677.15	111,319.74	116,164.38	121,219.85	126,495.34	132,000.42	137,745.08
<b>小计</b>	<b>106,677.15</b>	<b>111,319.74</b>	<b>116,164.38</b>	<b>121,219.85</b>	<b>126,495.34</b>	<b>132,000.42</b>	<b>137,745.08</b>

3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成出售。

## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目	万元	148,118.19	110,204.33	148,118.19	250.00	2,962.36	4,443.55	4,443.55	12,907.20	12,907.20	61,147.50	1.80
合计		万元	<b>148,118.19</b>	<b>110,204.33</b>	<b>148,118.19</b>	<b>250.00</b>	<b>2,962.36</b>	<b>4,443.55</b>	<b>4,443.55</b>	<b>12,907.20</b>	<b>12,907.20</b>	<b>61,147.50</b>	<b>1.80</b>

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目	万元	142,850.94	106,327.62	142,850.94	250.00	2,857.02	4,285.53	4,285.53	12,422.62	12,422.62	61,147.50	1.74
合计		万元	<b>142,850.94</b>	<b>106,327.62</b>	<b>142,850.94</b>	<b>250.00</b>	<b>2,857.02</b>	<b>4,285.53</b>	<b>4,285.53</b>	<b>12,422.62</b>	<b>12,422.62</b>	<b>61,147.50</b>	<b>1.74</b>

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目	万元	137,745.08	102,569.72	137,745.08	250.00	2,754.90	4,132.35	4,132.35	11,952.88	11,952.88	61,147.50	1.68
合计		万元	<b>137,745.08</b>	<b>102,569.72</b>	<b>137,745.08</b>	<b>250.00</b>	<b>2,754.90</b>	<b>4,132.35</b>	<b>4,132.35</b>	<b>11,952.88</b>	<b>11,952.88</b>	<b>61,147.50</b>	<b>1.68</b>

根据上述测算，在按住宅用地地价增速 5.44%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 110,204.33 万元，本息覆盖倍数 1.80 倍；在按住宅用地地价增速 5.44%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 106,327.62 万元，本息覆盖倍数 1.74 倍；在按住宅用地地价增速 5.44%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 102,569.72 万元，本息覆盖倍数 1.68 倍。

#### （十）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### （十一）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目中拟出让的宗地，以唐河县住房与城乡规划建设局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

**名称** 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

**类型** 合伙企业分支机构

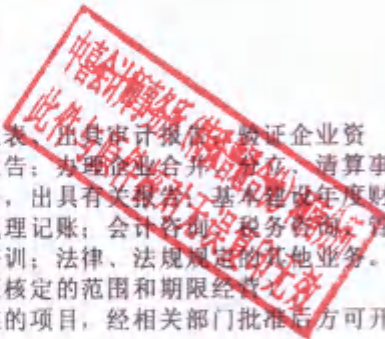
**营业场所** 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

**负责人** 王宜祿

**成立日期** 2014年03月05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; 为合并、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



证书编号: 5103321

### 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登记注册，准予从事注册会计师业务的法律凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》是会计师事务所分支机构经财政部门依法登记注册，准予从事注册会计师业务的法律凭证。
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. 会计师事务所分所经停止或执业许可注销的，应当到财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：  
二〇一二年八月六日

中华人民共和国财政部



## 会计师事务所分所 执业证书



名称：中鑫会计师事务所(普通合伙)河南分所  
负责人：王宝林  
经营场所：郑州市经二路100号威国贸大厦2407室  
分所执业证书编号：110001684700  
批准执业文号：豫财会〔2012〕36号  
批准执业日期：2012年08月06日



姓名: 王富峰  
 Full name: 王富峰  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1983-05-10  
 Date of birth: 1983-05-10  
 工作单位: 中盟会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 Working unit: 中盟会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 身份证号: 410105198305100530  
 Identity card No.: 410105198305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/cert/issue/cfp.html?id=4524752204944666> 4666125

中盟会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 此件与原件核对无误复印无效

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.

2018年3月30日

证书编号: 410100090036  
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月20日  
Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/cert/issue/cfp.html?id=4524752204944666> 4666125

VI

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



中喜(特普)河南分公司

转出注册会计师  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年8月27日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to



中喜(特普)河南分所

转入注册会计师  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年8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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

李备群  
CPA

转出注册会计师  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018年8月27日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

李备群  
CPA

转入注册会计师  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018年8月27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

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



姓名 Full name 王玉彬  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1972-03-02  
 工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 身份证号码 Identity card No. 4102241972030203911



http://www.cicpa.org.cn/cpa/act/cpa/PrintPrint?app=44644400706000300&id=2018033044

注册会计师(特殊普通合伙)河南分所  
 复印件与原件核对无误复印无效

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.

2018年3月30日

证书编号:  
 No. of Certificate 410100090030

批准发证协会:  
 Authorized Institute of CPA 河南省注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance 2004 年 10 月 20 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  
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.



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  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 27 日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to



2018 年 8 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

同意转出  
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

同意转入  
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

邓州市古城六门堤棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091284 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年九月四日



# 邓州市古城六门堤棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 091284 号

我们接受委托，对邓州市古城六门堤棚户区改造项目（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，了解邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。邓州市自然资源开发集团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。我们的责任是根据邓州市自然资源开发集团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邓州市古城六门堤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。

经专项评价，我们认为，在邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 42,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

表 1-1 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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		42,000.00		42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 2 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 3 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 4 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 5 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 6 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 7 年	42,000.00		42,000.00		4.00%	1,680.00	43,680.00
合计		42,000.00	42,000.00			11,760.00	53,760.00

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

## 二、项目预期收益

### （一）基本假设条件及依据

邓州市古城六门堤棚户户区改造项目建设期为 2 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为土地出让收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本。

本次预测根据项目单位提供的《邓州市古城六门堤棚户户区改造项目可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

### （二）项目预期收益

根据《邓州市古城六门堤棚户户区改造项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，债券存续期产生的土地出让收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

表 2-1 项目预期收益表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	9,180.60	2,635.12	6,545.48

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第4年	13,772.00	3,952.99	9,819.01
第5年	18,361.20	5,270.22	13,090.98
第6年	22,952.60	6,588.09	16,364.51
第7年	27,541.80	7,905.33	19,636.47
合计	91,808.20	26,351.75	65,456.45

### 三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 65,456.45 万元，债券到期应付本息 53,760.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

表 3-1 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第1年		1,680.00	1,680.00	
第2年		1,680.00	1,680.00	
第3年		1,680.00	1,680.00	6,545.48
第4年		1,680.00	1,680.00	9,819.01
第5年		1,680.00	1,680.00	13,090.98
第6年		1,680.00	1,680.00	16,364.51
第7年	42,000.00	1,680.00	43,680.00	19,636.47
合计	42,000.00	11,760.00	53,760.00	65,456.45
本息覆盖倍数	1.22			

### 四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预测收入对应的充足、稳定现金流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，通过申请地方政府债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现

阶段较优的资金解决方案。

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。

附件：邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与现金流入评价说明。

(此页无正文，仅供邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与融资自求平衡  
评价报告签章页之用)

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: 

二〇二三年九月四日

附件

## 邓州市古城六门堤棚户区改造项目 收益及现金流入评价说明

### 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 2023 年 9 月 4 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邓州市自然资源开发集团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”	指邓州市古城六门堤棚户区改造项目

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、项目基本情况

#### (一) 项目情况

##### 1.项目参与主体

本项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	邓州市自然资源开发集团有限公司		
法定代表人	刘振阳	成立日期	2020-08-21
注册资本	60,000 万人民币	营业期限	2020-08-21 至 2050-08-20
统一社会信用代码	91411381MA9FM71293		
注册地址	邓州市人民路综合服务中心 5 楼 505-509 室		
经营范围	土地治理、土地开发、土地交易服务、农村土地流转、土地储备管理服务；土地利用咨询服务；土地管理服务；灌溉与排水、生态环境治理；农业种植服务、农业观光服务；矿山治理修复服务、地理信息测绘服务；房地产开发；招投标代理服务；工程项目咨询服务*涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	邓州市国有资产管理办公室持股比例 100%		

邓州市自然资源开发集团有限公司不是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，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

##### 2.项目位置

项目位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

##### 3.建设规模与内容

本项目总占地面积约 45,567.00 m<sup>2</sup>，使用权面积约 31,434.42 m<sup>2</sup>（约合 47.15 亩），总建筑面积 130,655.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 94,155.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 36,500.00 m<sup>2</sup>。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 m<sup>2</sup>，公共配套服务用房

建筑面积约 6,085.00 m<sup>2</sup>（其中养老服务设施建筑面积约 812.00 m<sup>2</sup>，物业管理用房建筑面积约 523.00 m<sup>2</sup>，党建活动室建筑面积约 300.00 m<sup>2</sup>，变配电室建筑面积约 500.00 m<sup>2</sup>，公厕建筑面积约 50.00 m<sup>2</sup>，其他配套用房建筑面积约 3,900.00 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积约 36,500.00 m<sup>2</sup>；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

## （二）项目建设周期

本项目计划建设周期为 24 个月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1. 投资估算

本项目总投资 58,318.09 万元，其中：工程建设费用 45,132.56 万元，工程建设其他费用 5,492.91 万元，基本预备费 3,822.62 万元，建设期利息 3,870.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	工程建设费用	36,307.25	7,175.91	1,649.40		45,132.56
1	建筑工程	31,527.87	7,175.91			38,703.78
1.1	住宅	20,256.10	3,346.66			23,602.76
1.1.1	土建工程	20,256.10				20,256.10
1.1.2	给排水工程		880.70			880.70
1.1.3	电气工程		1,056.84			1,056.84
1.1.4	弱电工程		264.21			264.21
1.1.5	消防工程		528.42			528.42
1.1.6	通风工程		264.21			264.21
1.1.7	燃气工程		352.28			352.28
1.2	其他配套用房面积	897.00	132.60			1,029.60
1.2.1	土建工程	897.00				897.00
1.2.2	给排水工程		39.00			39.00
1.2.3	电气工程		46.80			46.80
1.2.4	弱电工程		11.70			11.70
1.2.5	消防工程		23.40			23.40

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.2.6	通风工程		11.70			11.70
1.3	公共配套建筑面积	502.55	74.29			576.84
1.3.1	土建工程	502.55				502.55
1.3.2	给排水工程		21.85			21.85
1.3.3	电气工程		26.22			26.22
1.3.4	弱电工程		6.56			6.56
1.3.5	消防工程		13.11			13.11
1.3.6	通风工程		6.56			6.56
1.4	地下建筑	9,872.22	3,622.36			13,494.58
1.4.1	土建工程	9,872.22				9,872.22
1.4.2	给排水工程		277.66			277.66
1.4.3	电气工程		370.21			370.21
1.4.4	弱电工程		215.95			215.95
1.4.5	消防工程		308.51			308.51
1.4.6	通风工程		246.81			246.81
1.4.7	人防工程		2,203.23			2,203.23
2	设备购置			1,649.40		1,649.40
2.1	电梯			1,080.00		1,080.00
2.2	变配电设备			200.00		200.00
2.3	智能化设备			20.00		20.00
2.4	机动车充电桩（快充）			124.00		124.00
2.5	机动车充电桩（慢充）			142.00		142.00
2.6	非机动车充电桩			83.40		83.40
3	室外公用工程	4,779.38				4,779.38
3.1	广场硬化铺装	502.95				502.95
3.2	绿地工程	330.53				330.53
3.3	室外配套基础设施	3,645.90				3,645.90
3.3.1	给水工程	653.28				653.28
3.3.2	雨水工程	653.28				653.28
3.3.3	污水工程	653.28				653.28
3.3.4	电气工程	653.28				653.28
3.3.5	弱电工程	376.62				376.62

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3.3.6	燃气工程	264.21				264.21
3.3.7	消防工程	391.97				391.97
3.4	围墙及大门	300.00				300.00
二	工程建设其他费用				5,492.91	5,492.91
1	土地补偿费				363.99	363.99
2	拆迁补偿费				2,842.72	2,842.72
3	项目建设管理费				273.67	273.67
4	工程勘察费				119.58	119.58
5	工程设计费				597.90	597.90
6	工程监理费				374.82	374.82
7	项目前期工程咨询费				48.50	48.50
8	工程造价咨询服务费				106.42	106.42
9	招标代理服务费用				50.63	50.63
10	建设工程文物勘探费				12.64	12.64
11	水土保持及补偿费				3.77	3.77
12	环境影响评价费用				21.28	21.28
13	检测试验费				180.53	180.53
14	劳动安全卫生评审费				135.40	135.40
15	工程保险费				135.40	135.40
16	场地准备及临时设施费				225.66	225.66
三	基本预备费				3,822.62	3,822.62
四	建设期利息				3,870.00	3,870.00
五	项目总投资	36,307.25	7,175.91	1,649.40	13,185.53	58,318.09

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	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	8,000.00	8,318.09	16,318.09	27.98%
专项债券资金	42,000.00		42,000.00	72.02%
合计	50,000.00	8,318.09	58,318.09	100.00%

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
占比	85.74%	14.26%	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邓州市自然资源开发集团有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市自然资源开发集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市自然资源开发集团有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市自然资源开发集团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，由邓州市自然资源开发集团有限公司根据运营情况及时向邓州市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局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、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 42,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		42,000.00		42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 2 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 3 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 4 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 5 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 6 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 7 年	42,000.00		42,000.00		4.00%	1,680.00	43,680.00
合计		42,000.00	42,000.00			11,760.00	53,760.00

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

#### 五、经营现金流分析

##### （一）基本假设条件及依据

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

2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设24个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

## （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	住宅、配套用房等	土地出让收入	91,808.20	100.00%
合计			91,808.20	100.00%

项目拆迁区域村民生活环境比较差，大多路网结构、布局不合理，不成系统，无法满足人流、物流的基本需要。道路等级低，道路狭窄、曲折，消防车根本无法进入，火灾隐患很大；没有排水设施或排水不畅，每到雨季，小区内道路泥泞，污水横流；居民私拉乱扯电线，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，随着电路的老化，存在较大安全隐患；环卫设施缺乏，没有垃圾处理站点，致使蚊蝇乱飞，臭气熏天，成为环境脏乱差的典型；医疗主要为简易的医疗诊所，设备极不完善，范围内没有任何可供居民休闲活动的社区活动场所。整个村庄的村容村貌与邓州市的城乡发展环境极不协调，亟需改造来解决现状。

### 1.土地出让数量

本项目改造后可集约出城镇住宅用地417.31亩，地块一面积192.23亩，位于邓罗路以西，世纪花园以北；地块二面积225.08亩，位于湍河南侧，邓罗路西侧、东侧。

### 2.出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	34.02	7,830.00	230.18
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

本项目所在地附近住宅用地出让价格210.41万元/亩~230.18万元/亩，平均价格为221.99万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。

本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，运营期土地出让价格按照 220.00 万元/亩进行测算，基于谨慎性原则运营期内不再考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让，各年出让土地价格如下：

年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
价格（万元/亩）	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

### 3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	合计					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
居住用地	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19	417.31

综上，项目运营收入预测情况如下：

### 5-2 项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	用地类型	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、收入合计		91,808.20	9,180.60	13,772.00	18,361.20	22,952.60	27,541.80
面积（亩）	居住用地	417.31	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19
单价（万元/亩）	居住用地		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

### （三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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，邓州市标准为 30.00 元/m <sup>2</sup> 。
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	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

类型	征收标准
居工程资金	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。
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），邓州市标准20.00元/m <sup>2</sup> 。
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。

综上，项目运营成本预测情况如下：

### 5-3 项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
<b>二、成本支出</b>		<b>26,351.75</b>	<b>2,635.12</b>	<b>3,952.99</b>	<b>5,270.22</b>	<b>6,588.09</b>	<b>7,905.33</b>
1.土地出让基金及费用		9,987.63	998.74	1,498.23	1,997.48	2,496.97	2,996.21
上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
农业土地开发资金	30元/m <sup>2</sup> *30%	250.39	25.04	37.56	50.08	62.60	75.11
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
新增建设用地上地有偿使用费	20元/m <sup>2</sup>	556.42	55.64	83.47	111.28	139.11	166.92
2.土地收益提取各类资金		16,364.12	1,636.38	2,454.76	3,272.74	4,091.12	4,909.12
教育资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56

#### （四）覆盖倍数测算

表 5-4 项债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					1,680.00	1.22
第 2 年					1,680.00	
第 3 年	9,180.60	2,635.12	6,545.48	6,545.48	1,680.00	
第 4 年	13,772.00	3,952.99	9,819.01	16,364.49	1,680.00	
第 5 年	18,361.20	5,270.22	13,090.98	29,455.47	1,680.00	
第 6 年	22,952.60	6,588.09	16,364.51	45,819.98	1,680.00	
第 7 年	27,541.80	7,905.33	19,636.47	65,456.45	43,680.00	
合计	91,808.20	26,351.75	65,456.45		53,760.00	1.22

#### 六、总体评价结果

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，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 65,456.45 万元，偿还债券本息合计为 53,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22 倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 七、使用提示和使用限制

##### （一）使用提示

1.本评价报告出具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。

2.本评价报告评价结果，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，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、不可抗力等因素纳入评价范围。

##### （二）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。



# 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

此件与原件一致  
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

2013

发证日期:  
Date of Issuance

2020年3月30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.



2021年6月30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

2023年07月

年检结果

年检通过

### 历年记录

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.



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 李善阳

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



此件与原件一致  
再次复印无效

## 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

2023年07月

年检结果

年检通过

### 历年记录

2022年

2022-09-20

通过

**邓州市花洲尚苑棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091288 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年九月四日



# 邓州市花洲尚苑棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 091288 号

我们接受委托，对邓州市花洲尚苑棚户区改造项目（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，了解邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。邓州市邓鑫建设开发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。我们的责任是根据邓州市邓鑫建设开发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邓州市花洲尚苑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。

经专项评价，我们认为，在邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 21,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

表 1-1 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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		21,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 2 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 3 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 4 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 5 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 6 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 7 年	21,000.00		21,000.00		4.00%	840.00	21,840.00
合计		21,000.00	21,000.00			5,880.00	26,880.00

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

## 二、项目预期收益

### （一）基本假设条件及依据

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目建设期为 2 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目土地出让收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本。

本次预测根据项目单位提供的《邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

### （二）项目预期收益

根据《邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，债券存续期产生的土地出让收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

表 2-1 项目预期收益表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 4 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69
第 5 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69
第 6 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69
第 7 年	9,166.25	2,652.09	6,514.16
合计	<b>45,845.45</b>	<b>13,264.53</b>	<b>32,580.92</b>

### 三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 32,580.92 万元，债券到期应付本息 26,880.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

表 3-1 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		840.00	840.00	
第 2 年		840.00	840.00	
第 3 年		840.00	840.00	6,516.69
第 4 年		840.00	840.00	6,516.69
第 5 年		840.00	840.00	6,516.69
第 6 年		840.00	840.00	6,516.69
第 7 年	21,000.00	840.00	21,840.00	6,514.16
合计	<b>21,000.00</b>	<b>5,880.00</b>	<b>26,880.00</b>	<b>32,580.92</b>
本息覆盖倍数	<b>1.21</b>			

### 四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预测收入对应的充足、稳定现金流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，通过申请地方政府债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现

阶段较优的资金解决方案。

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。

附件：邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益与现金流入评价说明

(此页无正文，仅供邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益与融资自求平衡评价报告签章页之用)

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:



二〇二三年九月四日



# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

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

此件与原件一致  
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

2013

发证日期:  
Date of Issuance

2020年3月30日  
4月

2020年3月30日  
4月



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

2023年07月

年检结果

年检通过

### 历年记录

2022年

2022-09-20

通过



## 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

2023年07月

年检结果

年检通过

### 历年记录

2022年

2022-09-20

通过

附件

## 邓州市花洲尚苑棚户区改造项目 收益及现金流入评价说明

### 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 2023 年 8 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邓州市邓鑫建设开发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”	指邓州市花洲尚苑棚户区改造项目

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、项目基本情况

#### (一) 项目情况

##### 1.项目参与主体

本项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司。

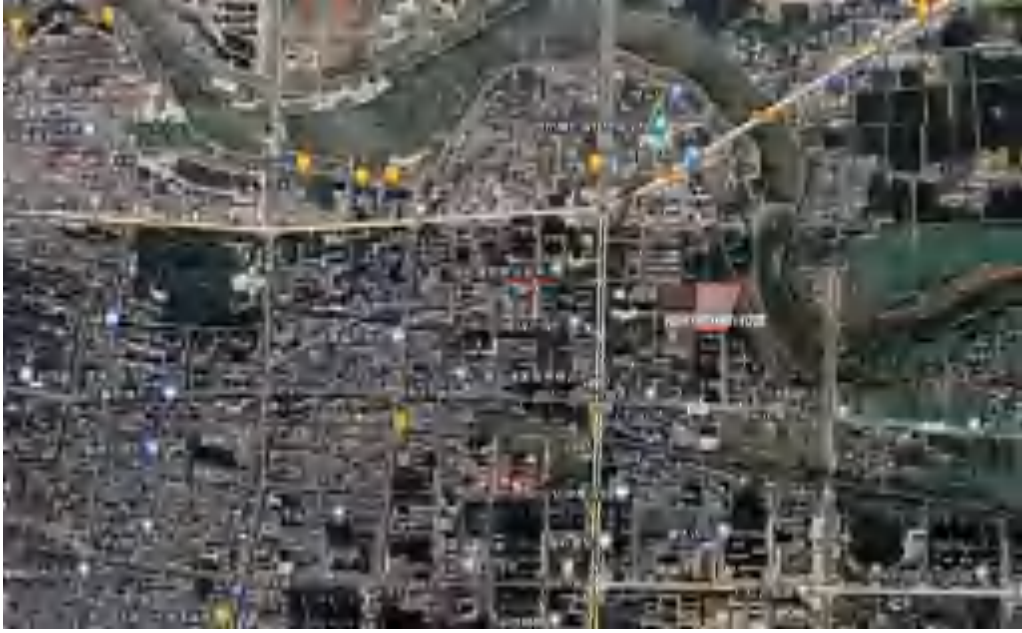
表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	邓州市邓鑫建设开发有限公司		
法定代表人	周帅	成立日期	2022-04-27
注册资本	3,000 万人民币	营业期限	2022-04-27 至 无固定期限
统一社会信用代码	91411381MA9L5N6A2F		
注册地址	邓州市滨河北路星河湾 2 号楼 3 层		
经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；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；生态恢复及生态保护服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；土石方工程施工；土地使用权租赁；物业管理；环境应急治理服务；日用百货销售；五金产品批发；建筑装饰材料销售；智能农业管理；花卉种植；水果种植；园艺产品种植（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）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	邓州市国有资产管理办公室持股比例 100%		

项目单位不是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，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

##### 2.项目位置

项目位于邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。项目位置图如下：



### 3.建设规模与内容

本项目涉及征迁户 201 户，拆迁范围总面积 306.14 亩，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米。拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

安置区总用地 32,724.42 m<sup>2</sup>（合 49.09 亩），建设用地面积为 20,735.89 m<sup>2</sup>（合 31.104 亩），总建筑面积 84,928.00 m<sup>2</sup>，其中：地下建筑面积 23,000.00 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 61,928.00 m<sup>2</sup>。拟建住宅楼 5 栋，共计 518 户，建筑面积为 59,310.00 m<sup>2</sup>；商业用房建筑面积为 1,200.00 m<sup>2</sup>；配套用房建筑面积为 1,418.00 m<sup>2</sup>（包含养老服务设施 518.00 m<sup>2</sup>、物业管理用房 350.00 m<sup>2</sup>、党建活动室 300.0 m<sup>2</sup>、公厕 50.00 m<sup>2</sup>、变配电所 200.00 m<sup>2</sup>等）。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等室外工程。

#### （二）项目建设周期

本项目计划建设周期为 24 个月。

#### （三）投资估算与资金筹措

##### 1.投资估算

本项目总投资 33,503.37 万元，其中：工程费用 26,307.44 万元，工程建设其他费 2,436.03 万元，拆迁补偿费 1,432.73 万元，基本预备费 1,437.17 万元，建设期利息 1,890.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	22,422.91	3,492.33	392.20		26,307.44
(一)	主体工程	21,950.03	3,144.12			25,094.15
1	住宅楼	14,708.88	2,372.40			17,081.28
1.1	土建工程	13,641.30				13,641.30
1.2	装饰装修	1,067.58				1,067.58
1.3	给排水		533.79			533.79
1.4	电气		652.41			652.41
1.5	弱电		474.48			474.48
1.6	暖通空调		474.48			474.48
1.7	消防		237.24			237.24
2	配套用房	363.01	56.72			419.73
2.1	土建工程	311.96				311.96
2.2	装饰装修	51.05				51.05
2.3	给排水		12.76			12.76
2.4	电气		15.60			15.60
2.5	弱电		11.34			11.34
2.6	暖通空调		11.34			11.34
2.7	消防		5.67			5.67
3	商业用房	307.20	48.00			355.20
3.1	土建工程	264.00				264.00
3.2	装饰装修	43.20				43.20
3.3	给排水		10.80			10.80
3.4	电气		13.20			13.20
3.5	弱电		9.60			9.60
3.6	暖通空调		9.60			9.60
3.7	消防		4.80			4.80
4	地下工程	6,570.94	667.00			7,237.94
4.1	主体土建	5,980.00				5,980.00
4.2	装饰工程	368.00				368.00

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
4.3	生活给排水工程		138.00			138.00
4.4	消防工程		149.50			149.50
4.5	电气工程		161.00			161.00
4.6	暖通工程		115.00			115.00
4.7	弱电工程		103.50			103.50
4.8	人防附加费	222.94				222.94
(二)	室外附属工程	472.88	348.21			821.10
1	道路、广场、停车场	232.09				232.09
2	绿化工程	145.36				145.36
3	给排水工程		43.51			43.51
4	电气工程		96.35			96.35
5	弱电工程		33.57			33.57
6	消防工程		29.79			29.79
7	室外照明工程		35.00			35.00
8	垃圾污水处理设施		30.00			30.00
9	消防水池		80.00			80.00
10	围墙	41.44				41.44
11	大门	54.00				54.00
(三)	主要设备			392.20		392.20
1	电梯			200.00		200.00
2	变压器			125.00		125.00
3	汽车充电桩			67.20		67.20
二	工程建设其他费用				2,436.03	2,436.03
1	建设单位管理费				190.51	190.51
2	工程建设监理费				263.07	263.07
3	项目前期工作咨询费				46.70	46.70
4	工程勘察费				65.77	65.77
5	工程设计费				246.93	246.93
6	工程保险费				78.92	78.92
7	场地准备及临时设施费				131.54	131.54
8	环境影响咨询服务费				4.24	4.24
9	招标代理服务费等				13.15	13.15

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
10	施工图审查费				12.35	12.35
11	工程造价咨询服务费				131.54	131.54
12	水土保持费				3.93	3.93
13	文物勘探费				13.09	13.09
14	检验检测费				105.23	105.23
15	土地费				1,129.07	1,129.07
三	居民拆迁安置补偿费用				1,432.73	1,432.73
四	基本预备费				1,437.17	1,437.17
五	建设期利息				1,890.00	1,890.00
六	总投资	22,422.91	3,492.33	392.20	3,873.20	30,180.64

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

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政预算资金	3,000.00	9,503.37	12,503.37	37.32%
建设资金	专项债券资金	21,000.00		21,000.00	62.68%
合计		24,000.00	9,503.37	33,503.37	100.00%
占比		71.63%	28.37%	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。

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 37.32%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于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。

### （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邓州市邓鑫建设开发有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市邓鑫建设开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市邓鑫建设开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市邓鑫建设开发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，由邓州市邓鑫建设开发有限公司根据运营情况及时向邓州市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局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、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 21,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		21,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 2 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00

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3年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第4年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第5年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第6年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第7年	21,000.00		21,000.00		4.00%	840.00	21,840.00
合计		21,000.00	21,000.00			5,880.00	26,880.00

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设24个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

### （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	住宅、配套用房等	土地出让收入	45,845.45	100.00%
合计			<b>45,845.45</b>	<b>100.00%</b>

本项目拆迁区现有自建房均建设于上世纪70、80年代，现有房屋住宅房屋整

体建设标准低，质量差，人均建筑面积小，基础配套设施不齐全。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。每年的“夏季三防”和“高温雨季”检查中，棚户区房屋的住用安全，也是检查工作的重中之重。棚户区房屋的墙体主要为空斗墙或单砖墙，也有少部分以土墙为主的干打垒房和圆拱房，其结构稳定性差，多数房屋的墙体已经风化、变形、裂缝严重，造成门窗关闭不严，开户不灵；有的已成为危房，威胁到居民的人身安全。有的房屋因基础严重下沉，加之周围路面逐年垫高，已经成了“半地下室”，每逢雨雪来临，总是屋顶漏水，四周墙体渗水，地面进水，造成室内阴暗潮湿。拆迁区内居住人员成分复杂，生活水平参差不齐。拆迁区原属于邓州市花洲街道拆迁区，产业结构受限、收入来源单一，居住条件难以改善，亟须改造来解决现状。

本项目建设地点为邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。项目通过统一规划，统一建设，待项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进邓州市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

### **1.土地出让数量**

本项目拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。本次涉及拆迁户数 201 户，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米，拆迁范围总面积 306.14 亩。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

本项目已纳入《河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表》。

项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。安置区位于北邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。本次涉及拆迁户数 201 户，本项目安置区建成后可提供 518 套住房，住宅建筑面积 59,310.00 平方米，平均每套住宅建筑面积约 114.50 平方米。

该项目建成后，可腾出 276.58 亩净地进行出让，其中可出让二类住宅用地 94.99 亩，出让商务设施用地 181.59 亩。

### **2.出让价格**

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

居住用地：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	34.02	7,830.00	230.18
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

商业用地：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
4113812023B00085	湍滨北路北侧、市府西街东侧	零售商业用地	19.28	2,333.00	120.99
4113812021B00844	仲景路南侧、平安大道西侧	其他商服用地	4.06	865.00	213.23
4113812021B00556	团结路南侧、古城路西侧	其他商服用地	16.46	2,660.00	161.59
4113812020B00130	邓州启正置业有限公司	其他商服用地	63.59	9,603.00	151.01
4113812023B00097	湍滨北路北侧、市府东街西侧	其他商服用地	14.24	1,725.00	121.16
平均价格					146.11

本项目所在地附近居住用地出让价格 210.41 万元/亩~230.18 万元/亩，平均价格为 221.99 万元/亩；本项目所在地附近商业用地出让价格 120.99 万元/亩~213.23 万元/亩，平均价格为 146.11 万元/亩。本项目腾出地块北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块为居住用地和商业用地，随着地块周边的快速发展和周边配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，本项目 2023 年居住用地土地出让价格按照 215.00 万元/亩进行测算，商业用地土地出让价格按照 140.00 万元/亩进行测算，项目运营期不考虑价格增长。本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让，各年出让土地价格如下：

项目	年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	价格 (万元/亩)	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
商业用地	价格 (万元/亩)	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

### 3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	合计					合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
居住用地（亩）	19.00	19.00	19.00	19.00	18.99	94.99
商业用地（亩）	36.32	36.32	36.32	36.32	36.31	181.59

综上，项目运营收入预测情况如下：

### 5-2 项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、收入合计	万元	45,845.45	9,169.80	9,169.80	9,169.80	9,169.80	9,166.25
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	94.99	19.00	19.00	19.00	19.00	18.99
收储土地类型及面积（亩）	商业用地	181.59	36.32	36.32	36.32	36.32	36.31
（亩/万元）	居住用地		215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
（亩/万元）	商业用地		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

### （三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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，邓州市标准为30.00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。

类型	征收标准
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），邓州市标准 20.00 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。

综上，项目运营成本预测情况如下：

### 5-3 项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
<b>二、成本支出</b>	<b>万元</b>	<b>13,264.53</b>	<b>2,653.11</b>	<b>2,653.11</b>	<b>2,653.11</b>	<b>2,653.11</b>	<b>2,652.09</b>
1.土地出让基金及费用	万元	5,119.27	1,023.93	1,023.93	1,023.93	1,023.93	1,023.55
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,375.35	275.09	275.09	275.09	275.09	274.99
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	165.94	33.19	33.19	33.19	33.19	33.18
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	916.93	183.40	183.40	183.40	183.40	183.33
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,375.35	275.09	275.09	275.09	275.09	274.99
土地开发费用	土地出让收入的 2%	916.93	183.40	183.40	183.40	183.40	183.33
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米	368.77	73.76	73.76	73.76	73.76	73.73
2.土地收益提取各类资金	万元	8,145.26	1,629.18	1,629.18	1,629.18	1,629.18	1,628.54
教育资金	土地出让收益的 10%	4,072.63	814.59	814.59	814.59	814.59	814.27
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	4,072.63	1,990.39	1,990.39	1,990.39	1,990.20	1,990.20

#### （四）覆盖倍数测算

表 5-4 项债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					840.00	1.21
第 2 年					840.00	
第 3 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	6,516.69	840.00	
第 4 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	13,033.38	840.00	

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 5 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	19,550.07	840.00	
第 6 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	26,066.76	840.00	
第 7 年	9,166.25	2,652.09	6,514.16	32,580.92	21,840.00	
合计	<b>45,845.45</b>	<b>13,264.53</b>	<b>32,580.92</b>	<b>32,580.92</b>	<b>26,880.00</b>	<b>1.21</b>

## 六、总体评价结果

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，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 32,580.92 万元，偿还债券本息合计为 26,880.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 七、使用提示和使用限制

### （一）使用提示

1.本评价报告出具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。

2.本评价报告评价结果，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，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、不可抗力等因素纳入评价范围。

### （二）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。

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

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十九日

# 永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023 年度已申请使用 34,500.00 万元，2024 年度计划申请使用 50,450.00 万元，2025 年度计划申请使用 50,450.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		34,500.00		55,400.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第 2 年	34,500.00	50,450.00		95,400.00	4.00%	3,398.00	3,398.00
第 3 年	84,950.00	50,450.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		34,500.00	100,900.00	4.00%	5,416.00	39,916.00
第 8 年	100,900.00		50,450.00	50,450.00	4.00%	4,036.00	54,486.00
第 9 年	50,450.00		50,450.00		4.00%	2,018.00	52,468.00
合计		<b>135,400.00</b>	<b>135,400.00</b>			<b>37,912.00</b>	<b>173,312.00</b>

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

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

根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

### 2、净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

（续上表）

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

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
210,986.21	173,312.00	37,674.21	1.22

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融

资自求平衡。

## **五、其他需说明事项**

1、本专项评价报告仅供永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月二十九日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

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

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

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

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

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

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

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做

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

## 二、项目概况

### （一）项目建设地点

本项目位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

### （二）建设规模及内容

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

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

### （三）项目建设期

本项目建设期 42 个月。

### （四）投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

## 3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
	专项债券资金	-	-	-	-	-

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
2.债务资金	专项债券资金	-	34,500.00	50,450.00	50,450.00	135,400.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	34,500.00	50,450.00	50,450.00	135,400.00
合计		<b>4,842.92</b>	<b>44,185.84</b>	<b>60,135.84</b>	<b>60,135.84</b>	<b>169,300.44</b>
占比		<b>2.86%</b>	<b>26.10%</b>	<b>35.52%</b>	<b>35.52%</b>	<b>100.00%</b>

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

#### 4、债券资金使用合规性

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

#### （五）项目参与主体基本情况

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

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

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

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

## （二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

## （三）项目运营模式

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

## （四）项目收益及现金流入预测

### 1、项目收入预测

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

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

### 住宅土地出让价格

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

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

商业土地出让价格

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

工业土地出让价格

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

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

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

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

## 2、运营成本预测

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35 元/平方米×30%

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

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

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

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

运营成本预测

金额单位：人民币万元

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

### 3、项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 210,986.21 万元。

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

#### 4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

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

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券135,400.00万元。其中，2023年度已申请使用34,500.00万元，2024年度计划申请使用50,450.00万元，2025年度计划申请使用50,450.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，每年付息一次，到期还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		1,380.00	1,380.00	
第2年		3,398.00	3,398.00	
第3年		5,416.00	5,416.00	
第4年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第5年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第6年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第7年	34,500.00	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第8年	50,450.00	4,036.00	54,486.00	35,120.12
第9年	50,450.00	2,018.00	52,468.00	35,385.61
合计	135,400.00	37,912.00	173,312.00	210,986.21
本息覆盖倍数	1.22			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码  
9141010065921924283

# 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

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

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

郑州市金水区丰业路37号银丰商务港B座1003-1004



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

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

禁止再次复印

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）  
郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座  
1003-1004

首席合伙人：李彦  
主任会计师：  
经营场所：

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

证书序号：0009995

## 说明

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



发证机关：河南省财政厅  
2009年1月27日  
中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

5

证书编号:  
No. of Certificate  
410001140008

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

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

6



中国注册会计师协会



王伟东

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



7

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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

1101007502189  
执业机构  
A/c certificate holder

1101007502189  
河南诚通会计师事务所  
Firm name of CPA

2020 年 06 月 30 日  
发证日期  
Date of issuance

2021年6月30日  
有效期至  
Valid until

CPA 河南  
年检专用章

**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.

1101007502189  
执业机构  
A/c certificate holder

1101007502189  
河南诚通会计师事务所  
Firm name of CPA

2020 年 06 月 30 日  
发证日期  
Date of issuance

2021年6月30日  
有效期至  
Valid until

CPA 河南  
年检专用章

注册税务师  
王庆慧  
2021年12月21日

河南诚通会计师事务所  
Henan Chengtong Accounting Firm

**注册会计师**  
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

CHINESE INSTITUTE OF CPAs

河南诚通会计师事务所(普通合伙)  
HENAN CHENG TONG ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

王庆慧  
Full name

女  
Sex

1987-11-06  
Date of birth

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

410728198711068846  
身份证号码  
Identity card No.

**息县甄湾社区棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090305 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月十八日



# 目录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	4
(三) 投资估算与资金筹措 .....	5
(四) 债券资金使用合规性 .....	9
(五) 项目主体及运作模式 .....	9
四、应付债券本息情况 .....	10
五、经营现金流分析 .....	11
(一) 基本假设条件及依据 .....	11
(二) 项目运营收入分析 .....	12
(三) 项目运营成本分析 .....	13
(四) 净收益分析 .....	15
(五) 现金流分析 .....	17
(六) 本息覆盖倍数 .....	19
六、总体评价结果 .....	19
七、使用限制 .....	20

# 息县甄湾社区棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字 (2023) 第 090305 号

我们接受委托，对息县甄湾社区棚户区改造项目（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，了解息县甄湾社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。息县龙湖街道办事处有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。我们的责任是根据息县龙湖街道办事处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息县甄湾社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”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年2月18日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从息县龙湖街道办事处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”	指息县甄湾社区棚户区改造项目

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

（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息县龙湖东路西侧、南环路北侧，具体位置在



丰源路南侧，五一路东侧。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为息县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为息县龙湖街道办事处。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	息县龙湖街道办事处
统一社会信用代码	1141152806139965XM
机构性质	机关单位
法定代表人	张伟
机构地址	河南省息县濮淮大道和丰源路交叉口南 100 米
赋码机关	中共息县县委机构编制委员会办公室

息县龙湖街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，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

项目主要建设内容包括：项目规划用地面积107.73亩，计划新建安置房1,168套，总建筑面积176,251.48平方米，住宅建筑面积144,222.04平方米，地上建筑面积147,138.28平方米，容积率2.18，绿化面积22,012.01平方米，绿化率30.65%。

表 3-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	数量	单位	备注
1	规划用地面积	71,817.34	平方米	约 107.73 亩
2	总建筑面积	176,251.48	平方米	
2.1	住宅面积	144,222.04	平方米	
2.2	配套建筑面积	1,798.78	平方米	
2.3	汽车坡道	251.98	平方米	
2.4	门卫室	90.72	平方米	
2.5	架空层	774.76	平方米	
3	道路及硬化	36,950.28	平方米	
4	绿地面积	22,012.01	平方米	绿化率 30.65%
5	容积率	2.18	/	
6	建筑占地面积	12,855.05	平方米	

序号	项目	数量	单位	备注
7	停车位	2,680	个	
7.1	机动车停车位	930	个	
7.2	非机动车停车位	1,750	个	

## (二) 项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 9 月，预计完工时间 2026 年 8 月。

## (三) 投资估算与资金筹措

## 1.投资估算

本项目估算总投资 57,270.00 万元，其中：工程费用为 45,495.93 万元，工程建设其他费用 3,184.72 万元，预备费 3,585.35 万元，建设期利息 5,004.00 万元。

表 3-3 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			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	工程建设费用	36,422.63	5,897.70	3,175.60		45,495.93				
1	住宅	29,612.49	2,959.92	2,917.77		35,490.18			2,440.00	
1.1	土建	27,402.19				27,402.19	平方米	144,222.04	1,900.00	
1.2	装饰	2,210.30	674.14			2,884.44	平方米	144,222.04	200.00	
1.3	给排水		545.52	608.26		1,153.78	平方米	144,222.04	80.00	
1.4	电力		524.13	918.09		1,442.22	平方米	144,222.04	100.00	
1.5	燃气		358.61	506.72		865.33	平方米	144,222.04	60.00	
1.6	消防		457.89	407.44		865.33	平方米	144,222.04	60.00	
1.7	通风		399.63	177.26		576.89	平方米	144,222.04	40.00	

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标			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)
1.8	电梯			300.00		300.00	个	20	150,000.00	
2	配套建筑	189.63	44.21			233.84	平方米	1,798.78	1,300.00	
3	汽车坡道	2.52				2.52	平方米	251.98	100.00	
4	门卫房	5.26				5.26	平方米	90.72	580.00	
5	架空层	61.98				61.98	平方米	774.76	800.00	
6	地下部分	6,550.76	527.21	257.83		7,335.80	平方米	36,803.00	1,993.26	
6.1	土建	6,440.53				6,440.53		36,803.00	1,750.00	含停车场
6.2	装饰	110.23	36.98			147.21		36,803.00	40.00	
6.3	给排水		99.25	121.57		220.82	平方米	36,803.00	60.00	
6.4	电力		175.54	45.28		220.82	平方米	36,803.00	60.00	
6.5	消防		110.66	36.55		147.21	平方米	36,803.00	40.00	
6.6	通风		104.78	42.43		147.21	平方米	36,803.00	40.00	
6.7	充电桩			12.00		12.00	个	100	1,200.00	
7	辅助工程		2,366.36			2,366.36				
7.1	绿化工程		286.16			286.16	平方米	22,012.01	130.00	30.65%
7.2	道路及硬化		665.10			665.10	平方米	36,950.28	180.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			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)	
7.3	室外附属设施		1,415.09			1,415.09	平方米	58,962.29	240.00	含给排水、电力、消防、扬尘治理等
7.4	大门		1.80			1.80	个	6	3,000.00	
二	工程建设其他费用				3,184.72	3,184.72		45,495.93		
1	建设单位管理费				494.96	494.96				建财〔2016〕504号
2	勘察设计费				1,066.23	1,066.23				发改价格〔2015〕299号和豫发改收费〔2011〕627号
3	环境影响咨询费				26.00	26.00				发改价格〔2015〕299号
4	工程监理费				818.93	818.93				发改价格〔2015〕299号
5	劳动安全卫生评价费				212.00	212.00				0.50%
6	招投标代理服务费				22.60	22.60				发改价格〔2015〕299号
7	造价咨询费				127.00	127.00				0.30%
8	工程保险费				127.00	127.00				实行市场调节价

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			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)	
9	前期工程咨询费				78.00	78.00				发改价格〔2015〕299号和发改委计价格〔2015〕1283号
10	场地准备及临时设施费				212.00	212.00				0.50%
三	建设期利息				5,004.00	5,004.00				3年
四	预备费				3,585.35	3,585.35				
1	基本预备费				3,585.35	3,585.35				
五	总投资	36,422.63	5,897.70	3,175.60	11,774.07	57,270.00				

## 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

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	2,670.00	5,000.00	4,000.00	11,670.00	20.38%
专项债券资金	4,000.00	41,600.00		45,600.00	79.62%
合计	<b>6,670.00</b>	<b>46,600.00</b>	<b>4,000.00</b>	<b>57,270.00</b>	<b>100.00%</b>
占比	<b>11.65%</b>	<b>81.37%</b>	<b>6.98%</b>	<b>100.00%</b>	

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息县龙湖街道办事处，主管部门为息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息县龙湖街道办事处，项目建设及运营单位均为息县龙湖街道办事处

处。

关于项目债券资金使用，由息县龙湖街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由息县龙湖街道办事处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，由息县龙湖街道办事处根据运营情况及时向息县财政局上缴项目运营收益，由息县财政局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、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 45,600.00 万元。其中：2023 年计划使用 4,000.00 万元，2024 年计划使用 41,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00	180.00

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2年	4,000.00	41,600.00		45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第3年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第4年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第5年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第6年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第7年	45,600.00		4,000.00	41,600.00	4.50%	2,052.00	6,052.00
第8年	41,600.00		41,600.00		4.50%	1,872.00	43,472.00
合计		45,600.00	45,600.00			14,364.00	59,964.00

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.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设期3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年），债券分两年申请，收益期5年。

## （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	安置房建设，拆迁腾出土地	土地出让收入	105,212.24	100.00%
合计			<b>105,212.24</b>	<b>100.00%</b>

### 1. 土地出让收入

本次棚户区改造范围内共征收住户 696 户，征收房屋面积约 139,200.00 平方米，均为住宅用房，全部采用产权调换安置。

#### （1）数量：

本项目采用异地安置方式，项目建成后共计腾出可出让土地面积 581.00 亩，土地类型为城镇住宅-普通商品住房用地。项目建设期 3 年，在债券存续期第 4 年开始出让，每年出让 20.00%。计划第 8 年出让完毕。

#### （2）价格：

参考近三年息县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-2 拟出让居住用地参考表

序号	取得时间	地块位置	电子监管号	面积 (亩)	出让价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	2022/10/24	息县濮淮大道西侧、北二环路南侧	4115282022B00305	4.58	687.62	150.00
2	2021/3/23	息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	16.46	2,813.99	170.93
3	2021/3/23	息县千佛庵路北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	4.88	1,326.81	271.80

4	2021/3/5	息县千佛庵路北侧、濮淮大道西侧	4115282021B00095	29.49	4,623.57	156.80
5	2021/1/28	息县西南环路北侧、二高路西侧	4115282021B00083-1	47.97	5,941.63	123.87
平均值（万元/亩）				174.68		

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 174.68 万元/亩进行测算。考虑土地价格增速，根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 1.80% 的增长率逐年递增。

### （三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

**表 5-3 现金流出依据**

类型	征收标准
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% 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。信阳市标准为 30.00 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 2.00% 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

类型	征收标准
	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），信阳市20.00元/平方米。
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10.00%提取。

#### (四) 净收益分析

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

表 5-4 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	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	<b>运营收入</b>	<b>105,212.24</b>	<b>20,297.92</b>	<b>20,663.85</b>	<b>21,035.69</b>	<b>21,414.50</b>	<b>21,800.28</b>
1	土地出让收入	105,212.24	20,297.92	20,663.85	21,035.69	21,414.50	21,800.28
	面积（亩）	581.00	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20
	单价（万元/亩）		174.68	177.83	181.03	184.29	187.61
二	<b>运营成本</b>	<b>30,358.07</b>	<b>5,863.15</b>	<b>5,965.61</b>	<b>6,069.71</b>	<b>6,175.79</b>	<b>6,283.81</b>
1	土地出让基金及费用	11,644.51	2,254.45	2,291.05	2,328.21	2,366.11	2,404.69
	上解省财政费用	3,156.38	608.94	619.92	631.07	642.44	654.01
	农业土地开发资金	348.60	69.72	69.72	69.72	69.72	69.72
	国有土地收益基金	2,104.25	405.96	413.28	420.71	428.29	436.01
	保障性安居工程资金	3,156.38	608.94	619.92	631.07	642.44	654.01
	土地开发费用	2,104.25	405.96	413.28	420.71	428.29	436.01
	新增建设用地使用费	774.65	154.93	154.93	154.93	154.93	154.93
2	土地收益提取各类资金	18,713.56	3,608.70	3,674.56	3,741.50	3,809.68	3,879.12
	教育资金	9,356.78	1,804.35	1,837.28	1,870.75	1,904.84	1,939.56

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	农田水利建设资金	9,356.78	1,804.35	1,837.28	1,870.75	1,904.84	1,939.56
三	净收益	<b>74,854.17</b>	<b>14,434.77</b>	<b>14,698.24</b>	<b>14,965.98</b>	<b>15,238.71</b>	<b>15,516.47</b>

## （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 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
<b>一、经营活动产生的现金</b>									
经营活动现金流入	105,212.24				20,297.92	20,663.85	21,035.69	21,414.50	21,800.28
经营活动现金流出	30,358.07				5,863.15	5,965.61	6,069.71	6,175.79	6,283.81
经营活动产生的现金净额	74,854.17				14,434.77	14,698.24	14,965.98	15,238.71	15,516.47
<b>二、投资活动产生的现金</b>									
建设成本支出	57,270.00	6,670.00	46,600.00	4,000.00					
投资活动产生的现金净额	-57,270.00	-6,670.00	-46,600.00	-4,000.00					
<b>三、筹资活动产生的现金</b>									
财政资金	11,670.00	2,670.00	5,000.00	4,000.00					
债券资金	45,600.00	4,000.00	41,600.00						
银行借款									
偿还债券本金	45,600.00							4,000.00	41,600.00
偿还银行借款本金									

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
支付运营期债券利息	10,080.00				2,052.00	2,052.00	2,052.00	2,052.00	1,872.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	1,590.00	6,670.00	46,600.00	4,000.00	-2,052.00	-2,052.00	-2,052.00	-6,052.00	-43,472.00
<b>四、净现金流量</b>	19,174.17				12,382.77	12,646.24	12,913.98	9,186.71	-27,955.53
<b>五、累计现金流量</b>	19,174.17				12,382.77	25,029.01	37,942.99	47,129.70	19,174.17

## （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 5-6 还本付息计算表

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		180.00	180.00	
第 2 年		2,052.00	2,052.00	
第 3 年		2,052.00	2,052.00	
第 4 年		2,052.00	2,052.00	14,434.77
第 5 年		2,052.00	2,052.00	14,698.24
第 6 年		2,052.00	2,052.00	14,965.98
第 7 年	4,000.00	2,052.00	6,052.00	15,238.71
第 8 年	41,600.00	1,872.00	43,472.00	15,516.47
合计	45,600.00	14,364.00	59,964.00	74,854.17
本息覆盖倍数	1.25			

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，为息县甄湾社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)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年二月十八日



# 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

2013

发证日期:  
Date of Issuance

2020年3月30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.



2021年6月30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



姓名 张微  
Full name 女  
Sex 1989-12-20  
出生日期 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 410222198912201043  
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: 370100010232  
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: 2021 年 12 月 27 日  
Date of Issuance

此件与原件一致  
再次复印无效

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2023）第 0819 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《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）、中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《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，在咨询服务过程中我们结合周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 65,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，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。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：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
第一年	-	30,000.00	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第二年	30,000.00	35,000.00	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第三年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第四年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第五年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第六年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第七年	65,000.00	-	30,000.00	35,000.00	2,925.00	32,925.00
第八年	35,000.00	-	35,000.00	-	1,575.00	36,575.00

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
合计	-	65,000.00	65,000.00	-	20,475.00	85,475.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测土地价格在债券存续期内不考虑递增。

### 2、出让产生的净现金流入

假设周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 135,438.55 万元。

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的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纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近期项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：本息覆盖倍数为 1.58。

### 周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

单位：万元、倍

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,350.00	1,350.00	
第二年		2,925.00	2,925.00	
第三年		2,925.00	2,925.00	
第四年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第五年		2,925.00	2,925.00	27,087.71

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第七年	30,000.00	2,925.00	32,925.00	27,087.71
第八年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	27,087.71
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	135,438.55
本息覆盖倍数	1.58			

#### 四、总体评价

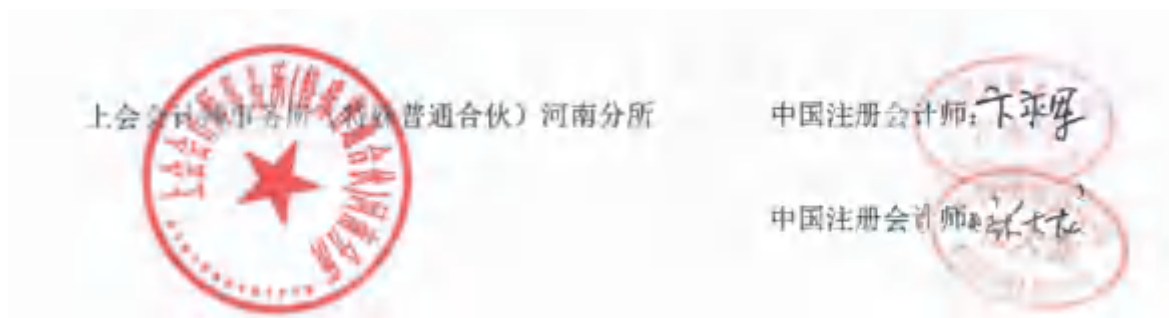
经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

本页无正文，仅为《周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目专项评价报告》  
之签字盖章页



中国 郑州

二〇二三年七月十九日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m<sup>2</sup>、开工建设1,034.00万m<sup>2</sup>、竣工340.00万m<sup>2</sup>、投资12.003亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m<sup>2</sup>、开工建设1,054.00万m<sup>2</sup>、竣工800.00万m<sup>2</sup>、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m<sup>2</sup>、开工建设841.00万m<sup>2</sup>、竣工709.00万m<sup>2</sup>、投资163.00亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861.00万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861.00万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，

严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约淮阳区城市现代化发展进程。

## 二、项目单位情况

本项目的项目单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，符合作为周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申报主体资格。

## 三、项目概况

### （一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及李柿园、小徐庄、张桥三个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 870 户，征收房屋建筑面积 198000 m<sup>2</sup>，征迁人数 2784 人。

### （二）项目建设概况

本项目总用地面积为 54430.22 m<sup>2</sup>（81.6 亩）。总建筑面积 174176.7 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 136075.55 m<sup>2</sup>，包括：住宅建筑面积 115664.25 m<sup>2</sup>、商业建筑面积 19211.3 m<sup>2</sup>、物业服务用房建筑面积 700 m<sup>2</sup>、社区服务用房建筑面积 500 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 38101.15 m<sup>2</sup>，新建安置房 1000 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

### （三）项目建设期

本项目建设期为 36 个月。

### （四）投资估算与资金筹措方式

#### 1、投资估算

本项目总投资 88,568.00 万元，其中：工程费用 46,258.23 万元，工程建设其他费用 17,794.51 万元（其中：土地费用为 14,688.00 万元）、拆迁安置补偿费 12,956.04 万元、建设期利息 6,435.00 万元、基本预备费 5,124.22 万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/m <sup>2</sup> ）
一	工程费用	46258.23	0.00	46258.23		174176.7	

(一)	新建安置房	38033.12		38033.12		153765.4	
1	住宅	26602.78		26602.78	平方米	115664.25	2300
2	地下车库	11430.35		11430.35	平方米	38101.15	3000
(二)	配套服务用房	5102.83		5102.83	平方米	20411.3	
1	配套商业用房	4802.83		4802.83	平方米	19211.3	2500
2	配套物业服务用房	175.00		175.00	平方米	700	2500
3	配套社区服务用房	125.00		125.00	平方米	500	2500
(三)	配套基础设施	3122.28		3122.28			
1	围墙	95.00		95.00	米	950	1000
2	大门	40.00		40.00	个	2	200000
3	道路及地面硬化	702.09		702.09	平方米	24341	288
4	绿化(含海绵城市)、景观	494.44		494.44	平方米	16481	300
5	场区给排水、消防	326.58		326.58	平方米	40823	80
6	安防	48.99		48.99	平方米	40823	12
7	电气	1415.19		1415.19	平方米	136075.55	104
二	工程建设其它费用		17794.51	17794.51			
1	土地费用		14688.00	14688.00	亩	81.6	1800000
2	水土保持费		16.33	16.33			
3	场地准备临时设施费		231.29	231.29			
4	工程保险费		138.77	138.77			
5	建设单位管理费		477.81	477.81			
6	前期咨询费		35.00	35.00			
7	环评费		20.00	20.00			
8	勘察设计费		1017.68	1017.68			
9	工程监理费		740.13	740.13			
10	招标代理服务费		40.00	40.00			
11	施工图设计审查费		40.71	40.71			
12	工程造价咨询服务费		71.24	71.24			

## 2、资金筹措和使用计划

### (1)项目资金来源

项目总投资为 88,568.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 65,000.00 万元，项目资本金 23,568.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 26.61%。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

### 资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	23,568.00	26.61%
债券资金	65,000.00	73.39%
其它资金		
合计	88,568.00	100.00%

#### (2) 项目资金使用计划

本项目总投资 88,568.00 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 65,000.00 万元，剩余资金 23,568.00 万元由财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

#### 资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021-2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	88,568.00	13,000.00	33,568.00	42,000.00
二	资金筹措	88,568.00	13,000.00	33,568.00	42,000.00
1	债券资金	65,000.00		30,000.00	35,000.00
2	财政配套	23,568.00	13,000.00	3,568.00	7,000.00

#### (五) 债券资金使用合规性

本项目建设属于保障性安居工程范畴，符合《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域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。

#### (六) 资金平衡

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）、《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）、《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）、《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）、《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），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《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，专项用于偿还本期债券本息。

#### 四、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以项目改造地块出让收入为基础，结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收益预测表。

##### （二）项目主体及运作模式

###### 1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，符合作为周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申报资格。

###### 2、项目运营模式

本项目由周口市淮阳区住房和城乡建设局公开招标确定施工单位，根据施工进度由周口市淮阳区住房和城乡建设局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由周口市淮阳区财政局拨付项目建设资金。本项目建设后由周口市淮阳区住房和城乡建设局负责运营，周口市淮阳区住房和城乡建设局与周口市淮阳区财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性

基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。

### 3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

#### (三) 项目收益及现金流入预测

##### 1、基本假设条件

- (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) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (7) 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。

##### 2、项目现金流入预测

##### (1) 出让价格预测

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内土地近期出让成交记录，经查询淮阳区近期公布的土地成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
HY2023005	住宅兼容商用	陈风路南侧、文鼎路东侧	2023-6-2	60.02	12004	200.01
HY2022026	住宅兼容商用	羲皇大道东侧、淮宁大道 南侧	2023-5-15	124.74	22453	180.00
HY2023017	住宅兼容商用	太极路东侧、呈祥路南侧	2023-5-15	104.31	20862	200.00
HY2023018	住宅兼容商用	太极路东侧、育德路南、 文鼎路西、教育路北	2023-5-15	107.44	21488	200.00

HY2022054	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路北侧	2023-3-23	51.47	11,265	218.87
HY2022055	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路南侧	2023-3-23	63.78	14,983	234.91
HY2022056	住宅兼容商用	羲皇大道西侧、西园路南侧	2023-3-23	39.03	8,926	228.71
HY2022004	住宅兼容商用	明信路西侧、创业路南侧	2023-2-26	9.81	1,766	179.99
平均地价						205.31

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，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 200 万元/亩。

### (2) 拟出让面积

本项目拆迁后可对外出让土地面积 928 亩，全部为居住兼容商业用地。

### (3) 现金流入预测

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测土地价格在运营期内不考虑递增。

假设周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	185.6	185.6	185.6	185.6	185.6	928
预计出让单价(万元/亩)	200	200	200	200	200	
土地出让收入（万元）	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	185,600.00

## 3、政策性基金及费用

### (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（25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、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

## （5）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。

## （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》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

## （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），按照土地出让净收益

的 10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	5,568.00
农业土地开发资金	92.80	92.80	92.80	92.80	92.80	464.00
国有土地收益基金	742.40	742.40	742.40	742.40	742.40	3,712.00
新增建设用地有偿使用费	197.97	197.97	197.97	197.97	197.97	989.85
保障性安居工程资金	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	5,568.00
教育资金	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	16,929.80
农田水利建设资金	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	16,929.80
合计	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	50,161.45

#### 4、土地出让收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 135,438.55 万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
土地出让收入	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	185,600.00
政策性基金及费用	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	50,161.45
可用于偿还债券本息的土地收益	27,087.71	27,087.71	27,087.71	27,087.71	27,087.71	135,438.55

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

债券存续期内，本项目累计净收益 135,438.55 万元，应付债券本金及利息合计 85,475.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.58，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。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

**类型** 非公司私营企业

**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

**负责人** 胡卫升

**成立日期** 2014年06月06日

**营业期限** 2014年06月06日至2033年06月05日

**经营范围** 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告。  
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



证书序号：5003296



## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
 负责人： 胡卫升  
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日

发证机关：



二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓 Full name 王永强  
 性 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1974-04-20  
 工作单位 Working unit 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 身份证号码 Identity card No. 417201197404200254



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: 41000130010  
 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: 1995 年 03 月 24 日  
 Date of issuance

年 月 日



姓名 Full name: 张大成  
 性别 Sex: 男  
 出生日期 Date of birth: 1979-05-01  
 工作单位 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)  
 身份证号 Identity card No.: A1292A1820000100000



<http://www.cicpa.org.cn/cpa/Accountant/Accountant277.html>



**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: 410000110000  
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: 2024年11月10日  
Date of issuance

<http://www.cicpa.org.cn/cpa/Accountant/Accountant277.html>

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卞永军

会员编号 410000130010

最近年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

2014年

2014-06-30

通过

2013年

2013-03-27

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张大龙

会员编号 410000110030

最近年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

2014年

2014-06-30

通过

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

天圆全豫专审字[2023]000130号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIAN YUAN QUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Henan Branch





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

郑州市高新技术产业开发区西三环 279 号

No. 279, Xisanhuan, Zhengzhou Hi-Tech Industrial Development Zone

电话 (Tel) : (0371) 63682063

传真 (Fax) : (0371) 69509112

邮政编码 (Postal Code) : 450003

## 驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

天圆全豫专审字[2023]000130号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店经济开发区关王庙乡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。

我们审核的依据是《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》，驻马店正弘建设发展有限公司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。

### 一、财务评估声明

本次评估中，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。

## 二、财务评估使用

本总体评价仅供申请驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为申请使用驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

## 三、财务评估结论

根据所提供的相关数据，经测算后我们认为本项目专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理，专项债券还本付息内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险。

综上所述，通过申报驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



天圆全会计师事务所

(特殊普通合伙)河南分所

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零二三年七月十八日

# 驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目

## 评价说明

### 一、项目概况

#### （一）项目名称

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目

#### （二）项目位置

本项目建设地点位于驻马店市开发区乐山大道以东、金创路以西、古吕路以南、洪河大道以北围合区域。

#### （三）项目性质

新建有收益的公益性项目

#### （四）建设规模及内容

本项目拆迁范围位于关王庙乡棚户区，具体范围为前进大道以西、北沿路以南、创业大道以北围合区域，主要涉及关王庙乡何庄、王庄、余庄、大尹庄、肖刘庄、杨楼、梁庙、汪庄等村庄。共拆迁建筑面积358180平方米，拆迁居民515户，安置居民1078套。

本项目安置区位于驻马店市开发区乐山大道以东、金创路以西、古吕路以南、洪河大道以北围合区域。本项目规划总用地面积为53271.29m<sup>2</sup>（约合79.91亩），总建筑面积195332.76m<sup>2</sup>；其中，住宅137984m<sup>2</sup>，另有配套商业建设以及其他设施；地下建筑面积48232.52m<sup>2</sup>，设置地下机动车库、夹层非机动车库、储藏室，并配置变电室、通信综合接入机房等设施用房。共规划机动车停车位1385个，非机动车停车位1959个；同步完善小区内绿化、道路广场及配套设施建设。

#### （五）建设期

本项目建设期36个月。预计开工日期2024年6月，预计完工日期2027年5月。

## (六) 项目总投资及资金筹措方式

总投资 121,393.34 万元，其中：工程费用 77,393.10 万元；工程建设其他费用 30,008.14 万元；基本预备费 8,592.10 万元；建设期利息 5,400.00 万元。

项目投资构成如下表所示：

### 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	第一部分工程费用	<b>62695.16</b>	<b>14319.94</b>	<b>378.00</b>		<b>77393.10</b>
1	住宅	<b>42085.12</b>	<b>9838.86</b>	<b>378.00</b>		<b>52301.98</b>
1.1	主体工程	31046.40				31046.40
1.2	装修工程	11038.72				11038.72
1.3	安装工程		9838.86	378.00		10216.86
1.3.1	给排水工程		1931.78			1931.78
1.3.2	强电工程		2069.76			2069.76
1.3.3	弱电工程		1379.84			1379.84
1.3.4	消防工程		1793.79			1793.79
1.3.5	燃气工程		1241.86			1241.86
1.3.6	暖通工程		1379.84			1379.84
1.3.7	电梯工程		42.00	378.00		420.00
2	配套服务用房	<b>2598.13</b>	<b>565.21</b>			<b>3163.34</b>
2.1	主体工程	2051.16				2051.16
2.2	装修工程	546.98				546.98
2.3	安装工程		565.21			565.21

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
2.3.1	给排水工程		127.63			127.63
2.3.2	强电工程		136.74			136.74
2.3.3	弱电工程		91.16			91.16
2.3.4	消防工程		118.51			118.51
2.3.5	暖通工程		91.16			91.16
<b>3</b>	<b>地下车库</b>	<b>16399.06</b>	<b>2797.49</b>			<b>19196.54</b>
3.1	主体工程	14469.75				14469.75
3.2	装修工程	1929.30				1929.30
3.3	安装工程		2797.49			2797.49
3.3.1	给排水工程		675.26			675.26
3.3.2	消防工程		627.02			627.02
3.3.3	强电工程		578.79			578.79
3.3.4	弱电工程		434.09			434.09
3.3.5	暖通工程		482.33			482.33
<b>4</b>	<b>配套设施</b>	<b>1612.86</b>	<b>1118.38</b>			<b>2731.24</b>
4.1	道路广场	977.49				977.49
4.2	景观绿化	429.37				429.37
4.3	围墙	200.00				200.00
4.4	大门	6.00	54.00			60.00
4.5	小区给排水管网		413.93			413.93
4.6	小区电力		354.79			354.79
4.7	小区弱电		295.66			295.66

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
二	第二部分其他费用				<b>30008.14</b>	<b>30008.14</b>
1	拆迁补偿费				25343.27	25343.27
2	建设项目前期咨询费				364.18	364.18
3	建设单位管理费				766.88	766.88
4	工程监理费				671.74	671.74
5	工程勘察费				619.14	619.14
6	工程设计费				1238.25	1238.25
7	工程造价咨询服务费				325.39	325.39
8	招标代理服务费用				60.14	60.14
9	工程保险费				232.18	232.18
10	场地准备及临时设施费				386.97	386.97
	<b>第一、二部分费用合计</b>	<b>62695.16</b>	<b>14319.94</b>	<b>378.00</b>	<b>30008.14</b>	<b>107401.24</b>
三	基本预备费				<b>8592.10</b>	<b>8592.10</b>
四	建设期利息					<b>5400.00</b>
五	建设总投资	<b>62695.16</b>	<b>14319.94</b>	<b>378.00</b>	<b>38600.24</b>	<b>121393.34</b>

项目资金来源：本项目计划申请使用专项债券资金总额76,000.00万元，2024年计划申请使用债券资金总额30,000.00万元，2025年计划申请使用债券资金总额30,000.00万元，2026年计划申请使用债券资金总额16,000.00万元，本次申请使用10,000.00万元；财政资金安排45,393.34万元。

#### （七）项目资本金安排情况

项目资本金为财政资金安排45,393.34万元，占总投资额37.39%；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）关于项目资本金最低比例的要求。

本项目专项债券资金不作为项目资本金使用。

## （八）建设资金来源

### （1）资金筹措

本项目总投资121,393.34万元，本项目计划申请使用专项债券资金总额76,000.00万元，2024年计划申请使用债券资金总额30,000.00万元，2025年计划申请使用债券资金总额30,000.00万元，2026年计划申请使用债券资金总额16,000.00万元，本次申请使用10,000.00万元，财政资金安排45,393.34万元。

### （2）年度投资计划

#### 项目分年度投资计划

单位：万元

年度	财政资金	专项债券资金
2024年	26,000.00	30,000.00
2025年	8,000.00	30,000.00
2026年	8,000.00	16,000.00
2027年	3,393.34	
合计	45,393.34	76,000.00

## （九）债券资金使用合规性

项目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、置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息、PPP项目、单位工作经费、发放工资、养老金等。不存在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，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。同时不用于房地产开发项目、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。

本项目专项债券资金不存在违规使用情况。

## （十）项目主体及项目运作模式

### （1）项目主体

本项目债券资金申请使用单位为驻马店正弘建设发展有限公司。

驻马店正弘建设发展有限公司为国有独资企业，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：91411700MA482F61XC）；登记管理机关：驻马店市市场监督管理局经济开发区分局；法定代表人：胡元磊；机构地址：河南省驻马店市洪河大道666号；颁发日期：2020年03月11日。

驻马店正弘建设发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立的国有独资企业，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### （2）项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体主管范围考虑，确定本项目建设及运营单位为驻马店正弘建设发展有限公司。

### （3）债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位驻马店正弘建设发展有限公司。项目运营期内，驻马店正弘建设发展有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。

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。

## 二、项目还本付息测算

本项目计划申请使用债券资金总额76,000.00万元，其中2024年申请使用债券资金30,000.00万元，2025年申请使用债券资金30,000.00万元，2026年申请使用债券资金16,000.00万元，本次申请使用债券资金10,000.00万元，假设债券票面利率4.5%，每年付息一次，第7年一次性还本并支付最后一次利息，项目债券存续期内本息合计95,080.00万元。（备注：建设期应付利息由项目资本金支付）。还本付息情况如下：

还本付息测算表

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	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第1年		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第2年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第3年	60,000.00	16,000.00		76,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第4年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第5年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第6年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第7年	76,000.00		76,000.00	-	4.50%	3,420.00	79,420.00
合计		76,000.00	76,000.00			19,080.00	95,080.00

## 三、项目收益及现金流预测编制说明

### （一）项目收益及现金流预测编制基础

本次预测以驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目中预期项目经营收益为基础、结合项目的建设期、驻马店地方情况、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目的净收益及本息覆盖情况表。

## （二）项目收益及现金流预测假设

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.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。

## （三）项目收益及现金流预测

### 1、现金流入预测

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目现金流入为土地出让收入。

#### 1.1土地出让收入

##### （1）土地出让面积

本项目拆迁区域占地面积共计356668.45平方米（折合535亩），选择异地安置的方案。依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划，本次建设安置住房占地面积为53271.29平方米（折合79.91亩），经整理后可出让土地为535亩，用途为住宅兼容商业。

##### （2）土地出让价格

参考中国土地市场网驻马店市土地出让信息（查询网址<https://www.landchina.com/>），项目周边城镇住宅用地成交单价在286.00-356.00万元/亩之间，如下表所示：

序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1÷2
1	溥山路与文渊路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	32,850.37	92.28	356.00
2	金山路与丰泽路交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	14,624.14	43.01	340.00
3	金顶山路与慎阳路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	26,924.63	86.30	312.00
4	富强路与人民街交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	9,323.54	32.60	286.00
	平均值				323.50

具体查询截图如下所示：

供地结果信息					
行政区: 河南省驻马店市本级			电子监管号: 4117002023B00072		
项目名称: ZMDSF-2022-03					
项目位置: 溥山路与文渊路交叉口东北角					
面积(m <sup>2</sup> ): 61517.54		土地来源: 新增建设用地(净存总量)			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住宅用地		供地方式: 拍卖出让			
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业			
土地级别: 一级		成交价格(万元): 32850.3664			
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-04-28	16425.18318	--	
	2	2024-03-29	16425.18318	--	
土地使用权人: 河南豫都置业有限公司					
约定容积率:	下限: 1.2	上限: 1.8	约定交地时间: 2023-06-28		
约定开工时间: 2023-12-27			约定竣工时间: 2026-12-26		
实际开工时间: --			实际竣工时间: --		
批准单位: 驻马店市			合同签订日期: 2023-03-29		

供地结果信息					
行政区: 河南省驻马店市本级			电子监管号: 4117002023B00017		
项目名称: ZMDSF-2022-01					
项目位置: 金顶山路与慎阳路交叉口东北角					
面积(m <sup>2</sup> ): 57531.27		土地来源: 新增建设用地面积 (57531.27m <sup>2</sup> ), 存量建设用地面积 (/)			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住宅用地		供地方式: 拍卖出让			
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业			
土地级别: 一级		成交价格(万元): 26924.6344			
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-02-08	26924.63436	--	
土地使用权人: 驻马店市黄淮国资产产有限公司					

### 供地结果信息

行政区: 河南省驻马店市本级	电子监管号: 4117002023800313			
项目名称: 威基云慧科技有限公司				
项目位置: 金山路与丰泽路交叉口西北角				
面积(m <sup>2</sup> ): 20674.78	土地来源: 新增建设用地(来自存量)			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式: 拍卖出让			
土地使用年限: 70	行业分类: 房地产业			
土地级别: 一级	成交价格(万元): 14624.1378			
分期支付约定:				
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-07-13	7312.0689	在合同签订后一个月内缴清
	2	2024-06-12	7312.0689	余款在合同签订后一年内缴清
www.zm.gov.cn				
行政区: 河南省驻马店市驿城区	电子监管号: 4117022023800125			
项目名称: 驻马店市欣骏置业有限公司				
项目位置: 富强路与人民街交叉口东南角				
面积(m <sup>2</sup> ): 21733.19	土地来源: 现有建设用地			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式: 拍卖出让			
土地使用年限: 70	行业分类: 房地产业			
土地级别: 二级	成交价格(万元): 9323.5385			
分期支付约定:				
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-29	4661.769255	--
	2	2024-03-28	4661.769255	--
土地使用权人: 驻马店市欣骏置业有限公司				
约定容积率: 下限: 1.6 上限: 3	约定交地时间: 2023-06-30			
约定开工时间: 2023-12-29	约定竣工时间: 2026-12-28			
实际开工时间: --	实际竣工时间: --			
批准单位: 驻马店市	合同签订日期: 2023-03-30			

参考上述查询结果，基于谨慎性原则，本项目的土地出让价格暂按320.00万元/亩计算。

### (3) 土地出让计划

假设驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为30.00%、30.00%、40.00%，未来3年土地滚动出让计划如下：

#### 土地滚动出让计划

项目	合计	债券存续期		
		第4年	第5年	第6年
		2027年	2028年	2029年
出让土地计划（亩）	535	160.5	160.5	214

#### (4) 土地出让收入

基于以上数据分析，经测算，本项目债券存续期间土地出让收入共计17,1200.00万元，具体测算如下：

债券存续期间项目预期土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
			2027年	2028年	2029年
1	土地出让收入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
1.1	土地出让计划（亩）	535.00	160.50	160.50	214.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）		320.00	320.00	320.00

综上所述，本项目债券存续期内现金流入合计171,200.00万元。

## 2、现金流出预测

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目现金流出包括土地出让成本支出和相关税费支出。

### 2.1 土地出让成本

#### (1) 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），将土地全部价款的3%集中管理使用。

#### (2) 计提国有土地收益基金

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），国有土地收益基金收取按土地出让收入的2%。

#### (3) 计提保障性安居工程资金

根据《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）的相关内容，2012年1月1日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户

管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

#### （4）上缴农业土地开发资金

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），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），市、县（市区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，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。驻马店市属15级测算，每平方15元。

#### （5）土地出让业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。

#### （6）计提新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地有偿使用费征收等别，为10元/平方米。

#### （7）计提教育基金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、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、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田教育资金。

#### （8）计提农田水利保障基金

根据《关于从土地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）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支

出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、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、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

经测算，本项目债券存续期内土地出让成本合计 47,836.11 万元，具体测算如下：

债券存续期间项目预期土地出让成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
			2027年	2028年	2029年
1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	5,136.00	1,540.80	1,540.80	2,054.40
2	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	3,424.00	1,027.20	1,027.20	1,369.60
3	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	5,136.00	1,540.80	1,540.80	2,054.40
4	农业土地开发资金（出让面积 $m^2$ *15*30%）	160.50	48.15	48.15	64.20
5	土地出让业务费（土地出让收入*65%*2.5%）	2,782.00	834.60	834.60	1,112.80
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	356.67	107.00	107.00	142.67
7	教育资金（政府性收益*10%）	15,420.47	4,626.14	4,626.14	6,168.19
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	15,420.47	4,626.14	4,626.14	6,168.19
合计		47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45

## 2.2 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

综上所述，本项目债券存续期内现金流出合计47,836.11万元。

### 3、现金净流入

本项目债券存续期内预计现金流入 171,200.00 万元，其中：其中：土地出让收入 171,200.00 万元；现金流出 47,836.11 万元，其中：土地出让成本 47,836.11 万元，相关税费 0.00 万元；现金净流入 123,363.89 万元。

债券存续期间项目现金净流入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
			2027年	2028年	2029年
1	现金流入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
1.1	土地出让收入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
2	现金流出	47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45
2.1	土地出让成本	47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45
3	现金净流入	123,363.89	37,009.17	37,009.17	49,345.55

### 四、现金流覆盖融资本息情况

单位：万元

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		1,350.00	1,350.00	
第2年		1,350.00	1,350.00	
第3年		2,700.00	2,700.00	
第4年		3,420.00	3,420.00	37,009.17
第5年		3,420.00	3,420.00	37,009.17
第6年		3,420.00	3,420.00	49,345.55
第7年	76,000.00	3,420.00	79,420.00	
合计	76,000.00	19,080.00	95,080.00	123,363.89
本息覆盖倍数	1.30			

经上述测算，在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，本期债券存续期内项目预期收益对融资本息的覆盖倍数为1.30倍，项目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。



# 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、监  
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 成立日期 2017年08月22日

类型 合伙企业分支机构 营业期限 长期

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

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》。

# 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



发证机关: 河南省财政厅



中华人民共和国财政部制



姓名 王悦英  
 Full Name 王悦英  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1990-02-10  
 Date of Birth  
 工作单位 北京悦信设计咨询有限公司  
 Work Unit 北京悦信设计咨询有限公司  
 身份证号 110101199002100104  
 ID No. 110101199002100104  
 发证机关  
 Issued by

年度检验登记  
 Annual Inspection Registration

本证书有效期限为一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 (this renewal)



2015年3月30日

姓名 王悦英  
 Full Name 王悦英  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1990-02-10  
 Date of Birth 1990-02-10  
 身份证号 110101199002100104  
 ID No. 110101199002100104



年度检验登记  
 Annual Inspection Registration  
 本证书有效期限为一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 (this renewal)

2017年3月30日



2018年3月30日



年度检验登记  
 Annual Inspection Registration

本证书有效期限为一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 (this renewal)



2020年3月30日

年度检验登记  
 Annual Inspection Registration  
 本证书有效期限为一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 (this renewal)



2016年3月30日



年度检验登记  
 Annual Inspection Registration

本证书有效期限为一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 (this renewal)

2019年3月30日



KEY: 410005700018



姓名: 刘小霜  
 Full name: 刘小霜  
 Sex: 女  
 Date of birth: 1987-05-10  
 Working unit: 天圆全会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 Identity card No.: 417725198705105727



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: J10003740160  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2023 年 09 月 01 日  
 Date of Issuance: 2023 年 09 月 01 日

驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

## 驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

## 专项评价报告

上会豫报字（2020）第 0025 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

## 一、应付本息情况

驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目拟申请专项债券资金 33,000,00 万元。假设债券票面利率 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起在债券存续期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	当年偿还利息	当年还本付息
第一年		20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第二年	20,000.00	13,000.00		33,000.00	1,320.00	1,320.00
第三年	33,000.00			33,000.00	1,320.00	1,320.00
第四年	33,000.00			33,000.00	1,320.00	1,320.00
第五年	33,000.00			33,000.00	1,320.00	1,320.00
第六年	33,000.00			33,000.00	1,320.00	1,320.00
第七年	33,000.00		20,000.00	13,000.00	1,320.00	21,320.00
第八年	13,000.00		13,000.00		520.00	13,520.00
合计		33,000.00	33,000.00		9,240.00	42,240.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

驻马店市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.5%和 8.3%和 8.5%，近三年平均增速 8.43%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照驻马店市近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%即 5.83%进行测算。

### 2、出让产生的净现金流入

假设驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，以本次预测增速 5.83%计算土地价格的增长，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 93,504.81 万元。

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目的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纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，本次预测增速 5.83%计算土地价格增长的情况下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：本息覆盖倍数为 2.21。

### 驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		800.00	800.00	
第二年		1,320.00	1,320.00	
第三年		1,320.00	1,320.00	
第四年		1,320.00	1,320.00	
第五年		1,320.00	1,320.00	16,878.86
第六年		1,320.00	1,320.00	17,823.82
第七年	20,000.00	1,320.00	34,320.00	18,824.21
第八年	13,000.00	520.00	520.00	39,977.92
合计	33,000.00	9,240.00	42,240.00	93,504.81
本息覆盖倍数	2.21			

#### 四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，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，则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所




中国 郑州

中国注册会计师: 李永军



中国注册会计师: 李永军



二〇二〇年二月二十六日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

棚户区是城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。由于城市的快速发展，城市中心及周边区域出现了一批丧失农村经济形态的都市乡村，同时也造就了大量的失地农民。城中村问题日益成为影响城市协调发展、功能提升、市（村）民生活质量进一步改善的突出问题。

随着国家西部大开发和中部崛起战略的实施，产业将由东部沿海向中西部迁移，而劳动力的流动和产业的集聚有着密切的联系。驻马店市作为中部崛起的重要城市，是东部沿海地区向西部迁移的桥头堡，驻马店市未来面临大发展的好形式。驻马店市经济和社会发展“十三五规划”加快城镇化建设步伐，以建设驻马店特大内陆城市为目标，强力实施中心城市带动战略，提高城市品位，完善城镇体系，充实城镇功能，加强城镇管理，壮大城镇经济，增强城镇对经济增长的支撑带动和辐射作用。因此改造工作已经迫在眉睫，项目的实施为大势所趋。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升城市品位，改善人居环境，驻马店市驿城区政府决定东风办王楼韩庄棚户区进行综合整治。

### 二、项目概况

#### （一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区北至淮河大道、南至烟草仓库、西至前进大道、东至驿城大道合围区域，拆迁区域总占地面积 609.60 亩。拆迁总建筑面积为 252,230.00 m<sup>2</sup>，拆迁总户数为 328 户，拆迁人数 1,641 人，征拆后形成用于出让商住用地净地面积 342.20 亩。本项目安置区规划总建筑面积 106,600.00 m<sup>2</sup>，其中

地上建筑物 90,200.00 m<sup>2</sup>，主要为安置住房 820 套，地下建筑面积 16,400.00 m<sup>2</sup>。

## （二）投资估算与资金筹措方式

### （1）资金估算

本项目总投资 41,800.00 万元，其中：拆迁补偿费用为 19,907.00 万元，安置区工程费用 20,259.50 万元，建设期利息 1,633.50 万元。

### （2）资金筹措方式

本项目总投资 41,800.00 万元，拟申请专项债券资金 33,000.00 万元，剩余资金通过驻马店市驿城区财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	41,800.00	25,000.00	16,800.00
二	资金筹措	41,800.00	25,000.00	16,800.00
1	发行债券	33,000.00	20,000.00	13,000.00
2	配套资金	8,800.00	5,000.00	3,800.00

### （三）项目建设工期

根据《驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目计划于 2024 年 1 月开工，预计在 2025 年 12 月完工。

### （四）资金平衡

根据河南省财政厅《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〕86 号 44 号）、《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）、《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）、河南省人民政府办公厅《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），河南省人民政府《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）、棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《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，专项用于偿还本期债券本息。

#### （五）项目建设单位基本情况

机构名称：驻马店市驿城区住房管理中心

住所：河南省驻马店市驿城区中华路698号

法定代表人：朱慧兰

开办资金：67.1万元

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。廉租住房和经济适用住房建设、廉租住房补贴发放。

### 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

驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目收益及现金流入预测以东风办王楼韩庄棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、土地开发成本等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目土地出让收益预测表。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

- 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、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

(三) 项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	ZMDK-2017-23号	商住	淮河大道与盘龙山路交叉口西南角	2018/11/17	68.31	20,903.19	306.00
2	ZMDCQ-2017-16号	商住	白桥路与练江河南岸交叉口西南侧	2018/11/16	69.82	18,432.22	264.00
3	ZMDCQ-2015-02号	商住	雪松大道与驿城大道交叉口东北侧	2018/10/16	27.12	5,776.44	213.00
4	ZMDCQ-2018-03号	商住	中华大道与薄山路延长线交叉口西南侧	2018/10/16	29.10	7,506.83	258.00
5	ZMDCQ-2018-04号	商住	中华大道与薄山路延长线交叉口西南侧	2018/10/16	12.69	2,969.22	234.00
6	ZMDCQ-2017-16号	住宅	白桥路与练江河南岸交叉口西南侧	2018/10/9	69.82	18,432.22	264.00
平均地价							256.50

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。土地出让价格根据上述项目周边土地出让价格，结合本次预测增速 5.83%预测。现预测项目出让区土地价格如下：

出让土地价格预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价(万元/亩)	256.50	271.46	287.29	304.05	321.78	340.54	360.40	383.52

2、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%。项目实现土地出让收益情况如下：

驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
1	土地出让收入	22,022.44	23,306.35	24,665.57	52,496.22	122,490.57
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	660.67	699.19	739.97	1,574.89	3,674.72
3	农业土地开发基金（10.5元/m <sup>2</sup> ）	47.91	47.91	47.91	95.82	239.54
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	440.45	466.13	493.31	1,049.92	2,449.81
5	新增建设用地有偿使用费（24元/m <sup>2</sup> ）	109.50	109.50	109.50	219.01	547.52
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	660.67	699.19	739.97	1,574.89	3,674.72
7	拆迁补偿成本	3,981.40	3,981.40	3,981.40	7,962.80	19,907.00
8	土地出让净收益	16,121.83	17,303.03	18,553.51	40,018.89	91,997.26
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	1,612.18	1,730.30	1,855.35	4,001.89	9,199.73
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	1,612.18	1,730.30	1,855.35	4,001.89	9,199.73
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	16,878.86	17,823.82	18,824.21	39,977.92	93,504.81

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.00%，驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券票面利率 4.00%，项目土地挂牌出让价格按照本次预测增速 5.83%计算预测，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

**类型** 非公司私营企业

**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

**负责人** 胡卫升

**成立日期** 2014年06月06日

**营业期限** 2014年06月06日至2033年06月05日

**经营范围** 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告。  
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号：5003296



## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
 负责人： 胡卫升  
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日

发证机关：



二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 王晶晶  
 Full name: 王晶晶  
 Sex: 女  
 Date of Birth: 1974-04-23  
 工作单位: 上海上会会计师事务所有限公司  
 Date of Birth: 1974-04-23  
 身份证号: 310105197404230425  
 Member 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: 410000130010  
 No. of Certificate:  
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institution: CPAA  
 发证日期: 1998年02月24日  
 Date of Issuance:



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名: 魏永广  
Full name: 魏永广  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1973-08-16  
Date of birth: 1973-08-16  
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通  
Working unit: 河南中正会计师事务所(普通  
身份证号码: 410782197308161580  
Identity card No: 410782197308161580



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. 年检专用章

2018年3月30日

证书编号:  
No. of Certificate: 410000130020

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

发证日期:  
Date of Issuance: 2001年03月30日



驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组

城中村改造项目项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村  
改造项目项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告

上会豫报字（2020）第 0023 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组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驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组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

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目拟申请专项债券资金 22,000.00 万元，期限七年。假设债券利率 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起在债券存续期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	当年偿还利息	当年还本付息
第一年		12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第二年	12,000.00	10,000.00		22,000.00	880.00	880.00
第三年	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
第四年	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
第五年	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
第六年	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
第七年	22,000.00		12,000.00	10,000.00	880.00	12,880.00

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	当年偿还利息	当年还本付息
第八年	10,000.00		10,000.00		400.00	10,400.00
合计		22,000.00	22,000.00		6,160.00	28,160.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

驻马店市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.5%和 8.3%和 8.5%，近三年平均增速 8.43%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年工业用地地价平均增速为 1.30%。本次预测按照驻马店市近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 1.10%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 1.38%的 80%即 1.10%进行测算。

### 2、出让产生的净现金流入

假设驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，以本次预测增速 1.10%计算土地价格的增长，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 34,216.92 万元。

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目的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纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，本次预测增速 1.10%计算土地价格增长的情况下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：本息覆盖倍数为 1.22。

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目

单位: 万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		480.00	480.00	
第二年		880.00	880.00	
第三年		880.00	880.00	
第四年		880.00	880.00	
第五年		880.00	880.00	6,715.08
第六年		880.00	880.00	6,785.75
第七年	12,000.00	880.00	12,880.00	6,857.20
第八年	10,000.00	400.00	10,400.00	13,858.88
合计	22,000.00	6,160.00	28,160.00	34,216.92
本息覆盖倍数	1.22			

#### 四、总体评价

经上述测算, 在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息, 实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用, 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, 则应相应的调整总体评价结论。

(此页无正文)

上会会计师事务所(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:



二〇二〇年二月二十六日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

棚户区是城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。由于城市的快速发展，城市中心及周边区域出现了一批丧失农村经济形态的都市乡村，同时也造就了大量的失地农民。城中村问题日益成为影响城市协调发展、功能提升、市（村）民生活质量进一步改善的突出问题。

随着国家西部大开发和中部崛起战略的实施，产业将由东部沿海向中西部迁移，而劳动力的流动和产业的集聚有着密切的联系。驻马店市作为中部崛起的重要城市，是东部沿海地区向西部迁移的桥头堡，驻马店市未来面临大发展的好形式。驻马店市经济和社会发展“十三五规划”加快城镇化建设步伐，以建设驻马店特大内陆城市为目标，强力实施中心城市带动战略，提高城市品位，完善城镇体系，充实城镇功能，加强城镇管理，壮大城镇经济，增强城镇对经济增长的支撑带动和辐射作用。因此改造工作已经迫在眉睫，项目的实施为大势所趋。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升城市品位，改善人居环境，驻马店市驿城区政府决定顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目。

### 二、项目概况

#### （一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办事处刘庄组、张庄组合围区域，拆迁区域总占地面积 1,621.50 亩。拆迁总建筑面积为 282,000.00 m<sup>2</sup>，拆迁总户数为 340 户，拆迁人数 1700 人，征拆后形成用于出让工业用地净地面积 1,308.30 亩。本项目安置区规划总建筑面积 88,400.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑物 74,800.00 m<sup>2</sup>，主要为安置

住房 680 套，地下建筑面积 13,600.00 m<sup>2</sup>。

## （二）投资估算与资金筹措方式

### （1）资金估算

本项目总投资 31,600.00 万元，其中：拆迁补偿费用为 14,477.70 万元，安置区工程费用 16,033.30 万元，其他费用 1,089.00 万元。

### （2）资金筹措方式

本项目总投资 31,600.00 万元，拟申请专项债券资金 22,000.00 万元，剩余资金通过驻马店市驿城区财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	31,600.00	17,000.00	14,600.00
二	资金筹措	31,600.00	17,000.00	14,600.00
1	发行债券	22,000.00	12,000.00	10,000.00
2	配套资金	9,600.00	5,000.00	4,600.00

### （三）项目建设工期

根据《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目计划于 2024 年 1 月开工，预计在 2025 年 12 月完工。

### （四）资金平衡

根据河南省财政厅《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〕86 号 44 号）、《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）、《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）、河南省人民政府办公厅《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），河南省人民政府《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）、棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《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，专项用于偿还本期债券本息。

#### （五）项目建设单位基本情况

机构名称：驻马店市驿城区住房管理中心

住所：河南省驻马店市驿城区中华路698号

法定代表人：朱慧兰

开办资金：67.1万元

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。廉租住房和经济适用住房建设、廉租住房补贴发放。

### 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

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目收益及现金流入预测以顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目为基础，结合项目的建设期、项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、土地开发成本等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目土地出让收益预测表。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

- 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、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

(三) 项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	ZMDC-2017-06-1	工业用地	建设大道与驿城大道交叉口西南侧	2018/8/18	21.60	390.93	18.10
2	ZMDC-2017-11-2	工业用地	中源大道与练江大道交叉口东南侧	2018/8/18	59.54	1,107.47	18.60
3	YC-2018-17号	工业用地	建筑产业园区内	2018/7/20	86.33	3,798.70	44.00
平均地价							31.63

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。土地出让价格根据上述项目周边土地出让价格，结合本次预测增速 1.10%。现预测项目出让区土地价格如下：

出让土地价格预测表：

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价(万元/亩)	31.63	31.98	32.33	32.69	33.05	33.41	33.78	34.17

2、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，结合土地价格增长率，以本次预测增速 1.10%计算土地价格增长。项目实现土地出让收益情况如下：

驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
1	土地出让收入	8,649.78	8,745.79	8,842.87	17,882.05	44,120.50

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	259.49	262.37	265.29	536.46	1,323.61
3	农业土地开发基金（10.5元/m <sup>2</sup> ）	104.66	104.66	104.66	209.33	523.32
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	173.00	174.92	176.86	357.64	882.41
5	新增建设用地区有偿使用费（24元/m <sup>2</sup> ）	183.16	183.16	183.16	366.33	915.81
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	259.49	262.37	265.29	536.46	1,323.61
7	拆迁补偿成本	2,895.54	2,895.54	2,895.54	5,791.08	14,477.70
8	土地出让净收益	4,774.43	4,862.76	4,952.07	10,084.75	24,674.02
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	477.44	486.28	495.21	1,008.48	2,467.40
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	477.44	486.28	495.21	1,008.48	2,467.40
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	6,715.08	6,785.75	6,857.20	13,858.88	34,216.92

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.00%，驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券票面利率 4.00%，项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 1.10%预测，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

**类型** 非公司私营企业

**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

**负责人** 胡卫升

**成立日期** 2014年06月06日

**营业期限** 2014年06月06日至2033年06月05日

**经营范围** 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告。  
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号：5003296



## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
 负责人： 胡卫升  
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日



发证机关：

二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 王晶晶  
 Full name: 王晶晶  
 Sex: 女  
 Date of Birth: 1974-04-23  
 工作单位: 上海上会会计师事务所有限公司  
 Date of Birth: 1974-04-23  
 身份证号: 412924140420425  
 Member 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: 41000130010  
 No. of Certificate:  
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institution: CPA  
 发证日期: 1998年02月24日  
 Date of Issuance:



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



姓名: 魏永广  
Full name: 魏永广  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1973-08-16  
Date of birth: 1973-08-16  
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通  
Working unit: 河南中正会计师事务所(普通  
合伙)  
身份证号码: 410782197308161580  
Identity card No: 410782197308161580



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. 年检专用章

2018年3月30日

证书编号:  
No. of Certificate: 410000130020

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

发证日期:  
Date of Issuance: 2001年03月30日



汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0484 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期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汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金 145,000.00 万元，已使用 2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）债券资金 1,500.00 万元，利率 3.33%，期限五年；2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（二期）债券资金 5,500.00 万元，利率 3.3%，期限五年；2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）债券资金 5,000.00 万元，利率 3.34%，期限五年；本项目拟继续申请债券资金 133,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	已发行（利率 3.33%）			已发行（利率 3.30%）		
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付
第一年	1,500.00		49.95	5,500.00		181.50
第二年			49.95			181.50
第三年			49.95			181.50
第四年			49.95			181.50
第五年		1,500.00	49.95		5,500.00	181.50
合计	1,500.00	1,500.00	249.75	5,500.00	5,500.00	907.50

(续上表)

年度	已发行 (利率 3.34%)			拟申请 (利率 4.5%)			应付本息
	债券增加	债券归还	利息支付	债券增加	债券归还	利息支付	
第一年	5,000.00		167.00				398.45
第二年			167.00	3,400.00		153.00	551.45
第三年			167.00	25,500.00		1,300.50	1,698.95
第四年			167.00	36,400.00		2,938.50	3,336.95
第五年		5,000.00	167.00	2,000.00		3,028.50	15,426.95
第六年				65,700.00		5,985.00	5,985.00
第七年						5,985.00	5,985.00
第八年					3,400.00	5,985.00	9,385.00
第九年					25,500.00	5,832.00	31,332.00
第十年					36,400.00	4,684.50	41,084.50
第十一年					2,000.00	3,046.50	5,046.50
第十二年					65,700.00	2,956.50	68,656.50
合计	5,000.00	5,000.00	835.00	133,000.00	133,000.00	41,895.00	188,887.25

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

汝南县 2016-2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速分别为 8.30%、7.90% 和 9.20%，近三年平均增速 8.46%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%，工业用地地价平均增速为 1.38%，本次预测按照汝南县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年商住用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即住宅兼容商业用地平均增速为 7.29%，工业用地地价平均增速为 1.38%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让住宅兼容商业土地地价增速按 7.29% 的 80% 进行测算 (即 5.83%)、拟出让工业土地地价增速按 1.38% 的 80% (即 1.1%) 进行测算。

### 2、出让产生的净现金流入

假设汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、10%、10%，以本次预测增速 (住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%) 的比例计算土地价格的的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安

居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 636,427.98 万元。

### 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的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纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.37。

#### 汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		398.45	398.45	
第二年		551.45	551.45	
第三年		1,698.95	1,698.95	
第四年		3,336.95	3,336.95	
第五年	12,000.00	3,426.95	15,426.95	113,677.40
第六年		5,985.00	5,985.00	119,740.63
第七年		5,985.00	5,985.00	126,154.70
第八年	3,400.00	5,985.00	9,385.00	132,940.03
第九年	25,500.00	5,832.00	31,332.00	70,059.12
第十年	36,400.00	4,684.50	41,084.50	73,856.10
第十一年	2,000.00	3,046.50	5,046.50	
第十二年	65,700.00	2,956.50	68,656.50	
合计	145,000.00	43,887.25	188,887.25	636,427.98
本息覆盖倍数	3.37			

### 四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期，预期区域内土地出

资自求平衡。

## **五、其他需说明事项**

1、本次总体评价结论仅供汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期申请专项债券及后续发行使用，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，则应相应的调整总体评价结论。

(本页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年十二月二十五日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

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。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，自 2008 年以来，不断加快推进棚户区改造工作进程。2013 年，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），提出“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户”。截至 2014 年末，全国累计改造各类棚户区达到 2050 万户，使人民群众生活条件得到极大改善。2015 年，全年持续开工 601 万套，超额完成年初确定的 580 万套目标任务。2016 年是“十三五”的开局之年，2016 年不仅按照棚户区改造三年计划（2015-2017 年）安排，全面完成了开工 600 万套的目标任务，而且表现出三个明显特点：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚改开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在 2016 年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚改货币化安置比例达到 48.5%，比 2015 年提高 18.6 个百分点。2017 年 1 月经国务院批准，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开的全国棚户区改造工作会议中要求：2017 年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务已经确定，要加快棚改进度，2017 年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住。

棚改是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，项目的建设对于加快城镇化建设，提高居民收入，缩小城乡差距具有积极的推进作用；在引导农民增加生活消费、加强农村基础设施建设的同时，启动农村新居建设是扩大投资的一大重点，对拉动经济平稳较快发展具有重要的现实意义。项目建成后不仅可以改善城市面貌，提升当地居民的生活品质，推进城乡一体化，建设城市新社区，培育现代新市民，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对汝南县的经济发展产生巨大的拉动作用。

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期拟对 2,000 户居民进行拆迁，拆迁范围为：南海大道-西城大道-重阳路、湖滨大道、崇善路-西城大道-淮西大道-汝河西路合围区域。项目安置房拟选址在汝南县汝河西侧区域，位于重阳路——清源路——小学——祥和路——规划道路——规划水系围合区域。项目场地位置适宜，交通便利，环境优美，公用基础设施较好，适宜项目的建设。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升城市品位，改善人居环境，汝南县政府决定对汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期进行综合整治。

## 二、项目概况

### （一）项目审批情况

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达《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），将汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期列入国家棚改计划。

2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发建字第 411727201800028 号建设工程规划许可证，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设工程规划许可，建设规模 412,572.60 m<sup>2</sup>。

2018 年 12 月 7 日，汝南县国土资源局下发《关于对汝南县古塔街道付楼、刘柏庄棚户区改造项目（一期）用地的预审意见》（汝国土〔2018〕345 号），汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期用地符合国家产业政策、土地供应政策。

2018 年 12 月 7 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第 411727201800023 号建设项目选址意见书，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址，拟建设规模 95,429.65 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 7 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第 411727201800024 号建设项目选址意见书，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址，拟建设规模 4,094.19 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 7 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第

411727201800025 号建设项目选址意见书，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址，拟建设规模 73,197.41 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 7 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第 411727201800026 号建设项目选址意见书，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址，拟建设规模 97,761.50 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 7 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第 411727201800027 号建设项目选址意见书，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址，拟建设规模 41,624.54 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 7 日，汝南县住房和城乡建设局行政服务中心颁发选字第 411727201800028 号建设项目选址意见书，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期选址，拟建设规模 14,451.84 m<sup>2</sup>。

2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局完成汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的《建设项目环境影响登记表》备案，备案号为：201841172700000091。

2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800041 号建设用地规划许可证，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可，规划用地面积 20,864.43 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800040 号建设用地规划许可证，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可，规划用地面积 24,246.40 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800039 号建设用地规划许可证，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可，规划用地面积 49,003.60 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800038 号建设用地规划许可证，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可，规划用地面积 36,690.43 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800037 号建设用地规划许可证，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规

划许可，规划用地面积 7,965.77 m<sup>2</sup>；2018 年 12 月 14 日，汝南县住房和城乡建设局服务中心颁发地字第 411727201800036 号建设用地规划许可证，同意汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期的建设用地规划许可，规划用地面积 47,834.41 m<sup>2</sup>。

2018 年 12 月 14 日，汝南县发展和改革委员会下发《关于汝南县付楼、刘柏庄棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（汝发改投资〔2018〕13 号），同意建设汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期。

## （二）项目拆迁范围及规模

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期项目对 2,000 户村民进行征收，拆迁范围为：南海大道-西城大道-重阳路、湖滨大道、崇善路-西城大道-淮西大道-汝河西路合围区域，占地面积 11,108,730.20 m<sup>2</sup>（约 16,663.01 亩），腾出可出让土地 7,025.71 亩（剔除已建设用地、道路、公共服务设施用地、绿地、水系等），其中商业与居住用地 3,716.72 亩，工业用地 3,308.99 亩。征收住宅建筑面积 65.19 万 m<sup>2</sup>，涉及居民 2,000 户。

## （三）项目建设概况

### 1、项目位置

汝南县汝河西侧区域，位于重阳路—清源路—小学—祥和路—规划道路—规划水系围合区域。

### 2、项目改造内容与规模

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目计划安置房套数共计 4,000 套，其中新建安置房 2,400 套，货币化安置住房 1,600 套（160,000 m<sup>2</sup>）。安置区位于重阳路—清源路—小学—祥和路—规划道路—规划水系围合区域，安置区规划总用地面积 186,604.70 m<sup>2</sup>（约 279.91 亩），其中安置区用地面积 154,392.53 m<sup>2</sup>（约 231.59 亩），小学用地面积 24,246.40 m<sup>2</sup>（约 36.37 亩），幼儿园用地面积 7,965.77 m<sup>2</sup>（约 11.95 亩）。总建筑面积 412,572.60 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 326,517.73 m<sup>2</sup>（包含安置住宅建筑面积 288,000.00 m<sup>2</sup>、配套商业 17,921.70 m<sup>2</sup>、物业等配套公服面积

2,050.00 m<sup>2</sup>、小学建筑面积 14,451.84 m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积 4,094.19 m<sup>2</sup>），地下建筑面积 86,054.87 m<sup>2</sup>，新建住宅面积占比为 87.20%，拆迁比为 1: 0.746（货币化安置 1,600 套，建筑面积 160,000 m<sup>2</sup>）。

#### （四）投资估算与资金筹措方式

##### 1、资金估算

本项目总投资 182,735.57 万元，拆迁费用 22,216.56 万元，货币化安置费用 40,000.00 万元，安置房建设投资 107,019.51 万元(工程费用 79,023.16 万元，安置区征地费用 16,794.60 万元，管理费用 3,142.93 万元)，基本预备费 8,058.86 万元。建设项目静态投资 169,236.07 万元，建设期利息 13,499.50 万元。

##### 2、资金筹措方式

本项目总投资 182,735.57 万元，拟申请债券资金 145,000.00 万元，剩余资金 37,735.77 万元，通过汝南县财政资金安排。

#### （五）资金平衡

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）、《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）、《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）、《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）、《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），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《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，专项用于偿还本期债券本息。

#### （六）项目建设单位基本情况

机构名称：汝南县住房和城乡建设局

机构地址：河南省汝南县汝宁街道云路街 30 号

机构性质：机关

负责人：冯新龙

### 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

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期收益及现金流入预测以汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期为基础，结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期土地出让收益预测表，以本次预测增速（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）的比例作为土地价格的增幅。

#### （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、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

#### （三）项目收益及现金流入预测

##### 1、项目出让区土地价格预测

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期项目对 2000 户村民进行征收，拆迁范围为：南海大道-西城大道-重阳路、湖滨大道、崇善路-西城大道-淮西大道-汝河西路合围区域，近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)	平均地 价 (万 元/亩)
RN-2018-17号	城镇住宅、商 服	清源路东侧、裴公 路北侧	2018-7-4	104.89	14,055.83	134	150.14
RN-2018-19- A1号	城镇住宅、商 服	重阳路与西园路交 叉口西北角	2018-6-27	53.5	8,345.28	156	
RN-2018-19- A2号	城镇住宅、商 服	重阳路与西园路交 叉口西北角	2018-6-27	63.93	10,356.36	162	
RN-2018-16号	城镇住宅、商 服	西城大道东侧、白 马路南侧	2018-6-26	59.2	7,755.44	131	
RN-2017-23号	城镇住宅、商 服	汝宁大道南侧、西 园路西侧	2018-3-10	89.02	10,059.17	113	
RN-2017-22号	城镇住宅、商 服	富民路南侧、西园 路西侧	2018-1-23	51.79	7,819.81	151	
RN-2017-21号	城镇住宅、商 服	古城大街与西园路 交叉口西南角	2018-1-23	24.93	5,085.94	204	
RN-2018-25号	工业	英河路东侧、崇德 路北侧	2018-9-6	36.71	367.07	10	10
RN-2018-27号	工业	产业集聚区(驻马 店市老官田机械有 限公司南侧)	2018-9-28	27.36	273.65	10	
RN-2017-12号	工业	汝南县产业集聚区 (溱水路与建业路 交叉口东北角)	2017-9-15	4.93	49.39	10	
RN-2017-13- A1号	工业	汝南县产业集聚区 (西城大道与淮西 大道交叉口西南)	2017-9-15	97.71	977.10	10	

根据本项目建设及出让计划,拟债券存续期第五年开始进行土地出让,且全部土地在债券存续期内出售完毕,出让比例分别为20%、20%、20%、20%、10%、10%,根据上述项目周边土地出让价格,按照平均地价150.14万元/亩预测土地价格,结合土地价格增长率为本次预测增速(住宅兼容商业用地5.83%、工业用地1.1%)。现预测项目出让区土地价格如下:

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期出让土地价格预测表:

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
住宅兼容商业 用地平均地 价(万元/亩)	188.34	199.32	210.94	223.24	236.25	250.03
工业用地平均 地价(万元/亩)	10.45	10.56	10.68	10.80	10.91	11.03

## 2、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、10%、10%。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

单位：万元

土地性质	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
住宅兼容商业用地	140,000.52	148,162.55	156,800.43	165,941.89	87,808.15	92,927.37
工业用地	6,914.01	6,990.07	7,066.96	7,144.69	3,611.64	3,651.37
合计	146,914.53	155,152.62	163,867.39	173,086.58	91,419.79	96,578.74

## 3、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、10%、10%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
1	土地出让收入	146,914.53	155,152.62	163,867.39	173,086.58	91,419.79	96,578.74	827,019.65
2	上解省财政费用(土地出让收入*3%)	4,407.44	4,654.58	4,916.02	5,192.60	2,742.59	2,897.36	24,810.59
3	农业土地开发基金(6元/平方米)	702.57	702.57	702.57	702.57	351.29	351.29	3,512.86
4	国有土地收益基金(土地出让收入*2%)	2,938.29	3,103.05	3,277.35	3,461.73	1,828.40	1,931.57	16,540.39

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
5	新增建设用地有偿使用费（14元/平方米）	1,498.83	1,498.83	1,498.83	1,498.83	749.42	749.42	7,494.16
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	4,407.44	4,654.58	4,916.02	5,192.60	2,742.59	2,897.36	24,810.59
7	项目建设总投资	36,547.11	36,547.11	36,547.11	36,547.11	18,273.56	18,273.56	182,735.57
8	土地出让净收益	96,412.85	103,991.90	112,009.49	120,491.13	64,731.94	69,478.18	567,115.49
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	9,641.28	10,399.19	11,200.95	12,049.11	6,473.19	6,947.82	56,711.54
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	9,641.28	10,399.19	11,200.95	12,049.11	6,473.19	6,947.82	56,711.54
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	113,677.40	119,740.63	126,154.70	132,940.03	70,059.12	73,856.10	636,427.98

#### （四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.50%，汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券利率 4.50%的情况下，该项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 5.83%计算，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



# 营业执照

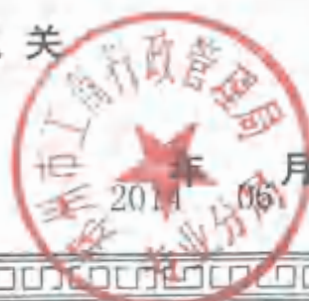
(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

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

登记机关



证书序号：5003296



## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 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： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
 负责人： 胡卫升  
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日

发证机关：



二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名 Full name 卞永翠  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1974-04-20  
 工作单位 Working unit 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码 Identity card No. 412924197404204254



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  
 y m d

证书编号: 41000130010  
 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: 1998年03月24日  
 Date of issuance y m d

证书编号:  
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年 03 月 30 日

姓名: 魏永广  
Full name: 魏永广  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1979-08-16  
Date of birth: 1979-08-16  
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: 河南中正会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码: 410782197308161590  
Identity card No: 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=5966143886001173413041

http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=596614388600113427164134577649



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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 4 月 16 日

2021年6月30日