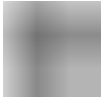


**新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090048 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年一月十五日

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090048 号

我们接受新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局委托，对新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供本项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

(一) 项目情况

本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1110 户，人数 4700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m²。

本项目实物安置采用异地安置的方式，安置地点位于经六路与新长大道交叉口西北角。规划用地面积为 97,135.20 m²（约 145.70 亩），总建筑面积为 257,267.04 m²，地上建筑面积为 196,615.12 m²，其中高层住宅建筑面积为 174,785.76 m²，养老住宅建筑面积为 6,148.34 m²，小区内部配套建筑面积为 15,681.02 m²（包含幼儿园 1,793.35 m²）；地下建筑面积为 60,651.92 m²。项目建成后可提供安置房约 1580 套左右。

(二) 建设周期

本项目预计开工日期 2020 年 6 月，预计结束日期 2024 年 12 月。

(三) 总投资及资金筹措

本项目计划总投资 154,089.46 万元。其中：拟申请专项债券资金 122,000.00 万元；由财政资金安排 32,089.46 万元。

二、项目收益及现金流入预测

(一) 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 122,000.00 万元。其中：计划 2020 年申请 11,000.00 万元，2021 年申请 27,300.00 万元，2022 年申请 20,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 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。

2024 年申请 63,700.00 万元。其中：1,400.00 万元为河南 2022 年第二十一期城乡发展债券中 1,400.00 万元资金用途调整，利率 2.98%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 4-6 年每年的还本日偿还本金

的12%，第7-10年每年的还本日偿还本金的16%，已兑付本金不再计息；3,000.00万元为河南2024年第六期城乡发展债券中3,000.00万元资金用途调整，利率2.75%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。其余59,300.00万元，假设债券票面利率4.00%，期限10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。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
2021年	11,000.00	27,300.00		38,300.00	4.00%	1,532.00	1,532.00
2022年	38,300.00	20,000.00		58,300.00	4.00%	2,332.00	2,332.00
2023年	58,300.00			58,300.00	4.00%	2,332.00	2,332.00
2024年	58,300.00	59,300.00		117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2025年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2026年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2027年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2028年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2029年	117,600.00		11,000.00	106,600.00	4.00%	4,704.00	15,704.00
2030年	106,600.00		27,300.00	79,300.00	4.00%	4,264.00	31,564.00
2031年	79,300.00		20,000.00	59,300.00	4.00%	3,172.00	23,172.00
2032年	59,300.00		-	59,300.00	4.00%	2,372.00	2,372.00
2033年	59,300.00		59,300.00	0.00	4.00%	2,372.00	61,672.00
合计		117,600.00	117,600.00			47,040.00	164,640.00

调整资金 22河南债25

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024年		1,400.00		1,400.00	2.98%	20.86	20.86
2025年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2026年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2027年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2028年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2029年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2030年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2031年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2032年	1,400.00		1,400.00	0.00	2.98%	20.86	1,420.86
合计		1,400.00	1,400.00			333.76	1,733.76

调整资金 24河南债08

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024年		3,000.00		3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2025年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2026年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2027年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2028年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2029年	3,000.00		30.00	2,970.00	2.75%	82.50	112.50
2030年	2,970.00		30.00	2,940.00	2.75%	81.68	111.68
2031年	2,940.00		30.00	2,910.00	2.75%	80.85	110.85
2032年	2,910.00		30.00	2,880.00	2.75%	80.03	110.03
2033年	2,880.00		30.00	2,850.00	2.75%	79.20	109.20
2034年	2,850.00		60.00	2,790.00	2.75%	78.38	138.38
2035年	2,790.00		60.00	2,730.00	2.75%	76.73	136.73
2036年	2,730.00		60.00	2,670.00	2.75%	75.08	135.08
2037年	2,670.00		60.00	2,610.00	2.75%	73.43	133.43
2038年	2,610.00		60.00	2,550.00	2.75%	71.78	131.78
2039年	2,550.00		60.00	2,490.00	2.75%	70.13	130.13
2040年	2,490.00		60.00	2,430.00	2.75%	68.48	128.48
2041年	2,430.00		60.00	2,370.00	2.75%	66.83	126.83
2042年	2,370.00		60.00	2,310.00	2.75%	65.18	125.18
2043年	2,310.00		60.00	2,250.00	2.75%	63.53	123.53
2044年	2,250.00		150.00	2,100.00	2.75%	61.88	211.88
2045年	2,100.00		150.00	1,950.00	2.75%	57.75	207.75
2046年	1,950.00		150.00	1,800.00	2.75%	53.63	203.63
2047年	1,800.00		150.00	1,650.00	2.75%	49.50	199.50
2048年	1,650.00		150.00	1,500.00	2.75%	45.38	195.38
2049年	1,500.00		300.00	1,200.00	2.75%	41.25	341.25
2050年	1,200.00		300.00	900.00	2.75%	33.00	333.00
2051年	900.00		300.00	600.00	2.75%	24.75	324.75
2052年	600.00		300.00	300.00	2.75%	16.50	316.50
2053年	300.00		300.00	0.00	2.75%	8.25	308.25
合计		3,000.00	3,000.00			1,918.13	4,918.13

项目本息合计 $164,640.00 + 1,621.12 + 4,918.13 = 171,179.24$ 万元。

(二) 现金流入

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

本项目全部完成后可腾出土地 800 亩，规划为商住用地。

2、出让价格

参考近三年新乡市经济技术开发区土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	面积 (亩)	用途	土地出让 金(万元)	单价 (万元/亩)
4107002018B18265-1	纬八路与经五路交叉口东南角	45.91	商住	9,274.28	202.00
4107002018B18287-1	经六路西侧、纬八路以南	46.18	商住	8,450.83	183.00

电子监管号	宗地位置	面积 (亩)	用途	土地出让 金(万元)	单价 (万元/亩)
4107002018B22944	纬八路以南、纬七路以北、经五路西侧	73.40	商住	18,495.78	252.00
4107002019B01857	经三路与纬七路交叉口东南角	87.63	商住	21,030.87	212.33
4107002019B02170	新长北线北侧、经六路以西	35.62	商住	6,910.23	215.78
平均价格					213.02

3、增长率

土地价格增速方面，新乡市 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 8.30%、8.10%、7.16%，近三年平均值 7.85%。本次预测按照新乡市近三年平均值的 80%预测土地价格增长率，即 6.28%。假设土地价格在债券存续期第 6 年后保持不变。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3-10 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
面积/亩			100.00	100.00	100.00	100.00
单价（万元/亩）	213.02	226.41	240.63	255.75	271.82	288.90
出让收入			24,063.00	25,575.00	27,182.00	28,890.00

(续表)

项目	债券存续期				合计
	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
面积/亩	100.00	100.00	100.00	200.00	900.00
单价（万元/亩）	307.05	326.34	346.84	368.63	
出让收入	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00	277,459.00

(三) 现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
----	------

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地使用费	48 元/m ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	31,687.90			2,844.30	2,995.50	3,156.20
农业土地开发资金	8,323.77			721.89	767.25	815.46
国有土地收益基金	1,062.00			118.00	118.00	118.00
保障性安居工程资金	5,549.18			481.26	511.50	543.64
土地开发费用	8,323.77			721.89	767.25	815.46
新增建设用地使用费	5,549.18			481.26	511.50	543.64
教育资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
农田水利建设资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
合计	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36

(续表)

项目	债券存续期				
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
上解省财政费用	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
农业土地开发资金	118.00	118.00	118.00	118.00	236.00
国有土地收益基金	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
保障性安居工程资金	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
土地开发费用	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52

项目	债券存续期				
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
新增建设用地使用费	320.00	320.00	320.00	320.00	640.00
教育资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
农田水利建设资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
合计	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08

(四) 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 196,616.88 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
项目收入	277,459.00			24,063.00	25,575.00	27,182.00
项目成本	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36
项目收益	196,616.88			16,974.96	18,063.60	19,220.64

(续表)

项目	债券存续期				
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
项目收入	28,890.00	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00
项目成本	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08
项目收益	20,450.40	21,757.20	23,146.08	24,622.08	52,381.92

(五) 本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2020年		440.00	440.00	
2021年		1,532.00	1,532.00	
2022年		2,332.00	2,332.00	16,974.96
2023年		2,332.00	2,332.00	18,063.60
2024年		4,807.36	4,807.36	19,220.64
2025年		4,828.22	4,828.22	20,450.40
2026年	168.00	4,823.21	4,991.21	21,757.20
2027年	168.00	4,818.21	4,986.21	23,146.08
2028年	168.00	4,813.20	4,981.20	24,622.08
2029年	11,248.00	4,813.20	16,061.20	
2030年	27,548.00	4,365.70	31,913.70	
2031年	20,248.00	3,266.20	23,514.20	
2032年	248.00	2,455.36	2,703.36	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2033年	59,924.00	2,451.20	62,375.20	
2034年	48.00	78.38	126.38	
2035年	48.00	76.73	124.73	
2036年	48.00	75.08	123.08	
2037年	48.00	73.43	121.43	
2038年	48.00	71.78	119.78	
2039年	48.00	70.13	118.13	
2040年	48.00	68.48	116.48	
2041年	48.00	66.83	114.83	
2042年	48.00	65.18	113.18	
2043年	48.00	63.53	111.53	
2044年	120.00	61.88	181.88	
2045年	120.00	57.75	177.75	
2046年	120.00	53.63	173.63	
2047年	120.00	49.50	169.50	
2048年	120.00	45.38	165.38	
2049年	240.00	41.25	281.25	
2050年	240.00	33.00	273.00	
2051年	240.00	24.75	264.75	
2052年	240.00	16.50	256.50	
2053年	240.00	8.25	248.25	
合计	122,000.00	49,179.24	171,179.24	196,616.88
本息覆盖倍数				1.15

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 196,616.88 万元，应付债券本息合计171,179.24万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.15，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文， 为新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二〇年一月十五日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
 成立日期 2015年11月05日
 类型 非公司私营企业
 负责人 冯宏志
 经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
 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

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: 50033320



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。



《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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



发证机关:

二〇一六年 九月 四日

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: 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效



姓名: 刘方微
Full name: _____
性别: 女
Sex: _____
出生日期: 1985-11-23
Date of birth: _____
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit: _____
身份证号: 410229100911234016
Identity card No.: _____

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 110001629949
No. of Certificate: _____
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: _____
发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance: _____



2019年3月30日



2018年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



20150330日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日

27

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

中勤万信河南分
CPA

转出注册会计师
Stamp of the transferee institute of CPA
2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分
CPA

转入注册会计师
Stamp of the transferee institute of CPA
2016 年 9 月 20 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

中勤万信河南分
CPA

转出注册会计师
Stamp of the transferee institute of CPA
2016 年 5 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信(特殊普通合伙)河南分
CPA

转入注册会计师
Stamp of the transferee institute of CPA
2016 年 5 月 11 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

中勤万信河南分
CPA

转出注册会计师
Stamp of the transferee institute of CPA
2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分
CPA

转入注册会计师
Stamp of the transferee institute of CPA
2016 年 9 月 7 日

注意事项

1. 注册会计师执行业务，应当按照规定的业务方法、程序、标准。
2. 本证书仅限本人使用，不得转让、出借、涂改、伪造。
3. 注册会计师应妥善保管本证书，如有遗失，应立即向当地注册会计师协会报告，经公告声明作废旧后，方可补办。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or extension shall be allowed.
3. The CPA shall retain the certificate to be responsible for its safety. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs when the CPA stops practicing in this territory immediately and follow the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspapers.





此件与原件一致
再次复印无效

李春阳 男
 Full name: 李春阳
 Sex: 男
 Date of birth: 1967-03-06
 Working unit: 山东和信会计师事务所(特
 殊普通合伙)河南分所
 Identity card No: 412821198703061017



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: 270100010171
No. of Certificate

批准注册协会: 中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 07 年 03 月 04 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /

范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 092184 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十二月九日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	3
(三) 投资估算与资金筹措	4
(四) 债券资金使用合规性	8
(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	10
(一) 基本假设条件及依据	10
(二) 项目运营收入分析	11
(三) 项目运营成本分析	13
(四) 净收益分析	15
(五) 现金流分析	15
(六) 本息覆盖倍数	18
六、总体评价结果	18
七、使用限制	19

范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 092184 号

我们接受委托，对范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目（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，了解范县王楼镇前、后曹楼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前、后曹楼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 2022 年 12 月 9 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”	指范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目

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 100,667.17 平方米（约合 151.00 亩），总建筑面积 130,084.00 平方米，其中地上建筑面积 130,084.00 平方米（包括：住宅 127,440.00 平方米，配套社区用房 1,062.00 平方米，配套幼儿园 1,582.00 平方米）；配套道路、停车场、绿化、给排水、变配电、消防等辅助工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期为 2023 年 11 月，预计完工日期为 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 40,571.17 万元，其中：工程费用为 32,201.28 万元，工程建设其他费用 3,020.49 万元（其中包括拆迁安置补偿费 1,072.75 万元），预备费 3,661.90 万元，建设期利息 1,687.50 万元。

表 3-3 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单价(元)
一	工程费用	26,397.56	4,933.16	870.56		32,201.28			
(一)	主体工程	25,450.90	4,400.38	776.54		30,627.82			
1	住宅	24,850.80	4,332.96	764.64		29,948.40	m ²	127,440.00	2,350.00
	土建	24,850.80				24,850.80	m ²	127,440.00	1,950.00
	安装		4,332.96	764.60		5,097.60	m ²	127,440.00	400.00
2	配套社区用房	228.33	27.08	4.78		260.19	m ²	1,062.00	2,450.00
	土建	185.85				185.85	m ²	1,062.00	1,750.00
	装修	42.48				42.48	m ²	1,062.00	400.00
	安装		27.08	4.78		31.86	m ²	1,062.00	300.00
3	配套幼儿园	371.77	40.34	7.12		419.23	m ²	1,582.00	2,650.00
	土建	276.85				276.85	m ²	1,582.00	1,750.00
	装修	94.92				94.92	m ²	1,582.00	600.00
	安装		40.34	7.12		47.46	m ²	1,582.00	300.00
(二)	设备		459.00	81.00		540.00			
1	电梯		433.50	76.50		510.00	部	34	150,000.00
2	变压器		17.00	3.00		20.00	台	2	100,000.00
3	柴油发电机组		8.50	1.50		10.00	组	1	100,000.00

序号	名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单价(元)
(三)	室外配套工程	946.66	73.78	13.02		1,033.46			
	道路和广场面积	553.76				553.76	m ²	55,376.32	100.00
	绿化面积	285.89				285.89	m ²	35,736.85	80.00
	围墙	62.00				62.00	m	1,240.00	500.00
	大门	45.00				45.00	处	3	150,000.00
	室外综合管网		73.78	13.02		86.80	m	1,240.00	700.00
二	工程建设其他费用				3,020.49	3,020.49			
	拆迁安置补偿费				1,072.75	1,072.75			
	项目建设管理费				362.01	362.01	万元	32,201.28	0.01
	工程监理费				351.27	351.27	万元	32,201.28	0.01
	前期工作咨询费				30.00	30.00	万元	32,201.28	
	工程勘察费				161.00	161.00	万元	32,201.28	0.01
	工程设计费				529.57	529.57	万元	32,201.28	0.02
	工程造价咨询服务费				141.69	141.69	万元	32,201.28	
	节能评估费				5.00	5.00	万元	32,201.28	
	场地准备及临时设施费				161.00	161.00	万元	32,201.28	
	消防设施及电气安全监测服务费				13.00	13.00	m ²	130084.00	1.00
	工程保险费				193.20	193.20	万元		0.01
三	预备费				3,661.90	3,661.90		32,201.28	

序号	名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单价（元）
	基本预备费用				3,661.90	3,661.90	万元		0.10
四	建设期利息				1,687.50	1,687.50		35,221.77	
五	总投资	26,397.56	4,933.16	870.56	8,369.89	40,571.17			

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

本项目总投资 40,571.17 万元。其中：财政预算资金 25,571.17 万元，专项债券资金 15,000.00 万元。

表 3-3 项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	合计	占比
资本金	财政预算资金	25,571.17	63.03%
建设资金	专项债券资金	15,000.00	36.97%
合计		40,571.17	100.00%
占比		100.00%	

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

3.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：

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	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	5,571.17	10,000.00	10,000.00	25,571.17	63.03%
专项债券资金	15,000.00			15,000.00	36.97%
合计	20,571.17	10,000.00	10,000.00	40,571.17	100.00%
占比	50.70%	24.65%	24.65%	100.00%	100.00%

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

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及

偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为范县王楼镇人民政府，主管部门为虞城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会根据运营情况及时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 15,000.00 万元。其中：2024 年计划发行 15,000.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 10 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		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 3 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 4 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 5 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 6 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 7 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 8 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 9 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 10 年	15,000.00		15,000.00		4.50%	675.00	15,675.00
合计		15,000.00	15,000.00			6,750.00	21,750.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设36个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营期第1年（即债券存续的第4年），收益期7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2151.00亩，其中扣除项目建设用地151.00亩，剩余2,000.00亩可用于土地挂牌出让，均为工业用地。根据当地实际情况需要，本项目计划2026年出让100.00亩、2027年出让100.00亩、2028年出让100.00亩、2029年出让200.00亩、2030年出让500.00亩，2031年出让500.00亩，2032年出让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)
----	----	----	----	--------------	----------

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	范县濮王产业园振兴路与引 黄入鲁干渠交叉口东南角	工业用地	218.41	3,277.00	15.00
3	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
4	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
5	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)					20.31

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)	18.33
第 4 年 (2026 年)	18.49
第 5 年 (2027 年)	18.90
第 6 年 (2028 年)	19.07
第 7 年 (2029 年)	19.24
第 8 年 (2030 年)	19.41
第 9 年 (2031 年)	19.59

项目	单价（万元/亩）
第 10 年（2032 年）	19.77

结合范县的基本情况，本项目计划 2026 年出让 100.00 亩、2027 年出让 100.00 亩、2028 年出让 100.00 亩、2029 年出让 200.00 亩 2030 年出让 500.00 亩，2031 年出让 500.00 亩，2032 年出让 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	18.49	100.00	1,849.04
2027	18.90	100.00	1,890.00
2028	19.07	100.00	1,907.01
2029	19.24	200.00	3,848.35
2030	19.41	500.00	9,707.45
2031	19.59	500.00	9,794.82
2032	19.77	500.00	9,882.97
合计		2,000.00	38,879.64

（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、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%
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米

类型	征收标准
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	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
上缴省财政费用	55.47	56.70	57.21	115.45	291.22	293.84	296.49	1,166.38
农业土地开发基金	40.00	40.00	40.00	80.00	200.00	200.00	200.00	800.00
国有土地收益基金	36.98	37.80	38.14	76.97	194.15	195.90	197.66	777.60
新增建设用地有偿使用费	93.33	93.33	93.33	186.67	466.67	466.67	466.67	1,866.67
保障性安居工程资金	55.47	56.70	57.21	115.45	291.22	293.84	296.49	1,166.38
教育资金	153.08	156.77	162.11	327.38	826.42	834.46	842.57	3,302.79
农田水利建设资金	153.08	156.77	162.11	327.38	826.42	834.46	842.57	3,302.79
合计	624.39	635.87	610.11	1,229.30	3,096.10	3,119.17	3,142.45	12,457.39

（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。

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	1,849.04	624.39	1,224.65
第 5 年	1,890.00	635.87	1,254.13
第 6 年	1,907.01	610.11	1,296.90
第 7 年	3,848.35	1,229.30	2,619.05
第 8 年	9,707.45	3,096.10	6,611.35
第 9 年	9,794.82	3,119.17	6,675.65
第 10 年	9,882.97	3,142.45	6,740.52
合计	38,879.64	12,457.39	26,422.25

（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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	38,879.64				1,849.04	1,890.00	1,907.01	3,848.35	9,707.45	9,794.82	9,882.97
经营活动现金流出	12,457.39				624.39	635.87	610.11	1,229.30	3,096.10	3,119.17	3,142.45
经营活动产生的现金净额	26,422.25				1,224.65	1,254.13	1,296.90	2,619.05	6,611.35	6,675.65	6,740.52
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	40,571.17	20,571.17	10,000.00	10,000.00							
投资活动产生的现金净额	-40,571.17	-20,571.17	-10,000.00	-10,000.00							
三、筹资活动产生的现金											
财政资金	25,571.17	5,571.17	10,000.00	10,000.00							
债券资金	15,000.00	15,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	15,000.00										15,000.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	4,725.00				675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	20,846.17	20,571.17	10,000.00	10,000.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-15,675.00
四、净现金流量	6,697.25				549.65	579.13	621.90	1,944.05	5,936.35	6,000.65	-8,934.48

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	第 10 年
五、累计现金流量	6,697.25				549.65	1,128.78	1,750.68	3,694.73	9,631.08	15,631.73	6,697.25

（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 5-7 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		675.00	675.00	
第 2 年		675.00	675.00	
第 3 年		675.00	675.00	
第 4 年		675.00	675.00	1,224.65
第 5 年		675.00	675.00	1,254.13
第 6 年		675.00	675.00	1,296.90
第 7 年		675.00	675.00	2,619.05
第 8 年		675.00	675.00	6,611.35
第 9 年		675.00	675.00	6,675.65
第 10 年	15,000.00	675.00	15,675.00	6,740.52
合计	15,000.00	6,750.00	21,750.00	26,422.25
本息覆盖倍数	1.21			

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，为范县王楼镇前、后曹楼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:



二〇二二年十二月九日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

经营范围

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

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

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.



110001639949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

刘方微
女
1985-11-23
和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效



姓名	孟利兵
Full name	孟利兵
性别	女
Sex	女
出生日期	1990-08-13
Date of birth	1990-08-13
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	410526199008130108
Identity card No.	410526199008130108



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: 370100010231
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

三门峡市大修厂周边棚户区改造
(黄河新城) 安置房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所(普通合伙)

日期: 二〇二三年三月

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2023】1364号

我们接受三门峡市城市建设集团有限公司的委托，对三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预

期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司

名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（不含危险货物）（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：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生

	利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（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）
--	---

三门峡市城市建设集团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企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 主管单位

三门峡市住房和城乡建设局

1.4 项目性质

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

1.5 建设地点

本项目位于大岭路以东、陕州路以西、春秋路以南、建设路以北。

1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市大修厂周

边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目安置房规划总用地面积 58136 m²（约 87.21 亩），总建筑面积 227120 m²，其中地上建筑面积 157220 m²，地下建筑面积 69900 m²。项目规划机动车停车位 1637 个，规划非机动车停车位 2789 个。新建安置住宅 1434 套，安置住宅建筑面积 144700 m²。幼儿园规划总用地面积 5055 m²（约 7.58 亩），建筑面积 3600 m²，规划机动车停车位 13 个，非机动车停车位 62 个，道路、广场 28500 m²；绿化 22200 m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

1.7 建设期

本项目建设期 3 年，开工日期 2024 年 4 月，预计完工日期 2027 年 3 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 116762.11 万元，其中：工程费用 74773.47 万元，工程建设其他费用 29742.83 万元，预备费 5225.81 万元，建设期利息 7020.00 万元。

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					备注
		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	56440.37	11640.30	6692.80		74773.47	
1	主体工程	55045.45	8366.70			63412.15	
1.1	地上建筑	31978.45	4871.70			36850.15	
1.1.1	住宅	27565.35	4341.00			31906.35	
(1)	建筑工程	14108.25				14108.25	
(2)	装配式工程	9116.10				9116.10	
(3)	装饰工程	4341.00				4341.00	
(4)	安装工程		4341.00			4341.00	
1.1.2	商业	1634.00	258.00			1892.00	
(1)	建筑工程	1376.00		26562.00		1376.00	
(2)	装饰工程	258.00				258.00	
(3)	安装工程		258.00			258.00	
1.1.3	幼儿园	1728.00	108.00			1836.00	
(1)	建筑工程	864.00				864.00	
(2)	装饰工程	864.00				864.00	
(3)	安装工程		108.00			108.00	
1.1.4	老年日间照料中心	126.90	14.10			141.00	
(1)	建筑工程	14.10				14.10	

(2)	装饰工程	112.80				112.80	
(3)	安装工程		14.10			14.10	
1.1.5	智慧社区物业用房	297.00	33.00			330.00	
(1)	建筑工程	33.00				33.00	
(2)	装饰工程	264.00				264.00	
(3)	安装工程		33.00			33.00	
1.1.6	配套用房	627.20	117.60			744.80	
(1)	建筑工程	509.60				509.60	
(2)	装饰工程	117.60				117.60	
(3)	安装工程		117.60			117.60	
1.2	地下建筑	23067.00	3495.00			26562.00	框架结构，含人防
(1)	建筑工程	20970.00				20970.00	
(2)	装饰工程	2097.00				2097.00	
(3)	安装工程		3495.00			3495.00	
2	设备购置			6692.80		6692.80	
2.1	电梯			990.00		990.00	
2.2	变配电设备			1816.96		1816.96	
2.3	给排水及消防设备			786.10		786.10	
2.4	燃气设备			471.66		471.66	
2.5	热力设备			578.80		578.80	
2.6	智慧社区 AI 社区大脑平台			168.13		168.13	
2.6.1	智慧社区技术基础平台			26.25		26.25	
2.6.2	智慧社区管理平台			31.60		31.60	
2.6.3	智慧社区移动客户端			23.40		23.40	

2.6.4	智慧社区运营移动端			18.25		18.25	
2.6.5	智能设备集成			68.63		68.63	
2.7	智慧社区硬件设备			1056.15		1056.15	
2.7.1	智能门禁			84.49		84.49	
2.7.2	智能梯控			158.42		158.42	
2.7.4	智能停车设备			21.12		21.12	
2.7.5	智能信息栏			84.49		84.49	
2.7.6	智能快递柜			158.42		158.42	
2.7.7	智能访客系统			211.23		211.23	
2.7.8	智能安防			190.11		190.11	
2.7.9	智能消防			105.61		105.61	
2.7.10	物业管理云			42.25		42.25	
2.8	充电桩			825.00		825.00	
3	公用及辅助工程	1394.92	3273.60			4668.52	
3.1	道路及硬化工程	855.00				855.00	含路灯
3.2	绿化工程	399.60				399.60	含景观装饰
3.3	大门	60.00				60.00	
3.4	围墙	80.32				80.32	
3.5	室外综合管网		3273.60			3273.60	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				29742.83	29742.83	
1	安置区土地费用				26757.00	26757.00	
2	项目建设管理费				738.19	738.19	

3	工程勘察费				358.91	358.91	
4	工程设计费				598.19	598.19	
5	工程监理费				448.64	448.64	
6	建设前期工作咨询费				67.30	67.30	
7	工程造价咨询服务费				343.96	343.96	
8	场地准备及临时设施费				373.87	373.87	
9	消防设施及电气安全检测服务				56.78	56.78	
三	基本预备费				5225.81	5225.81	
四	建设期利息					7020.00	
五	项目总投资					116762.11	

1.10 项目当前进展

已取得河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市西留村等两个棚改项目计划的复函》同意将三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目列入全省 2018 年棚改计划。

附件

三门峡市新增棚改计划项目表

序号	行政区划		项目名称	房屋征收范围	安置住房（或购买的商品房小区）四至范围	年度计划情况			计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）	备注
	市	区（县）				年度计划征收户数（户）	年度计划征收房屋建筑面积（平方米）	年度计划新开工安置房屋套数（套/户）			
1	三门峡市	市本级	三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目	1. 六牌北街以东、李埠路以西、春秋路以南、建设路以北；2. 龙海铁路商道内、建设路以东、海河路以西	黄河新城（春秋路以南、黄河路以北、太岭路以东、海河路以西）	1325	124500	3078	2021 年 6 月	2024 年 7 月	列入全省 2018 年计划，为平桥市化文 144 号，实物 150 套

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113 号）。

1.11 项目主体及运营模式

（1）项目主体

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为三门峡市城市建设集团有限公司，项目建成后，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

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营，三门

峡市城市建设集团有限公司与三门峡市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。三门峡市城市建设集团有限公司运营该项目，项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

（3）项目主管部门职责

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。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。主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

1.12 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；

不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

本项目总投资 116762.11 万元，其中：工程费用 74773.47 万元，工程建设其他费用 29742.83 万元，预备费 5225.81 万元，建设期利息 7020.00 万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	74773.47	64.04%
2	工程建设其他费用	万元	29742.83	25.47%
3	基本预备费	万元	5225.81	4.48%
4	建设期利息	万元	7020.00	5.95%
5	项目总投资	万元	116762.11	100.00%

2.2 资金筹措计划

项目总投资116762.11万元，资金来源为企业自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金68000.00万元，占总投资的58.24%；企业自筹资金48762.11万元，占总投资的41.76%。

本项目资本金占比41.76%，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。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

表2-1 资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
企业自筹资金	48762.11	41.76%
专项债券	68000.00	58.24%
总投资	116762.11	100.00%

2.3 资金使用计划

本项目总投资116762.11万元，其中企业自筹资金48762.11万元；申请使用政府专项债券资金68000.00万元。本项目建设期专项债券利息由企业自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目使用政府专项债券资金68000.00万元，其中2024年计划使用专项债券64500.00万元，2025年计划使用专项债券2000.00万元，2026年计划使用专项债券1500.00万元。已于2024年使用债券资金5000.00万元，本次计划申请使用债券资金7800.00万元。

表 2-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年
专项债券（万元）	68000.00	64500.00	2000.00	1500.00
企业自筹资金（万元）	48762.11	10000.00	20000.00	18762.11
总投资（万元）	116762.11	74500.00	22000.00	20262.11

3. 应付债券本息情况

三门峡市城市建设集团有限公司拟就三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目计划申请使用政府专项债券资金 68000.00 万元。其中 2024 年计划使用专项债券 64500.00 万元，2025 年计划使用专项债券 2000.00 万元，2026 年计划使用专项债券 1500.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 5000.00 万元，本次计划申请使用债券资金 7800.00 万元，期限 10 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，债券存续期每年支付利息，最后一年偿还本金及利息，预计还本付息总额为 98600 万元。项目债券还本付息表如下：

表 3-1 项目债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
1	0.00	64500.00	0.00	64500.00	4.5%	2902.50	2902.50
2	64500.00	2000.00	0.00	66500.00	4.5%	2992.50	2992.50
3	66500.00	1500.00	0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
4	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
5	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
6	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
7	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
8	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
9	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
10	68000.00		64500.00	3500.00	4.5%	3060.00	67560.00
11	3500.00		2000.00	1500.00	4.5%	157.50	2157.50
12	1500.00		1500.00	0.00	4.5%	67.50	1567.50
合计		68000.00	68000.00			30600.00	98600.00

4.评估要素

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

4.1 资金充足性

4.1.1 项目收入

项目建成后，主要的收入项为项目覆盖范围内产生的土地出让收入和配套商业、车位销售收入。具体测算如下：

（1）土地出让收入

1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地中可出让土地 478.77 亩，土地性质为住宅和商业用地。腾退土地清单如下：

表 4-1 可出让土地信息表

序号	拆迁区块	土地面积（亩）
1	爱心小区 1 亩	1
2	色织厂小区	1.2
3	纺织品站 24.5 亩	24.5
4	财校家属楼 1.2 亩	1.2
5	电业局仓库 35.7 亩	35.7
6	北环路	201.2
7	钢材市场 135.35	135.35
8	炎黄路东侧	78.62
	合计	478.77

2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心,参考近三年项目周边土地出让价格,出让价格在 288-377 万元/亩之间,平均出让价格为 330 万元/亩,基于谨慎性原则,本项目土地出让价格暂定为 305 万元/亩,本项目土地出让价格在债券存续期内不增长。

表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

地块位置	总面积 (m ²)	土地价格 (万元)	单价 (万元/亩)	土地性质	供应方式	日期
三门峡市金渠路南、上阳路东	25231.0	13438.0	355 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.27
三门峡市金渠路南、经一路西	14476.0	6514.0	300 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.27
三门峡市公园路南、大岭路东	6770.0	2924.0	288 万元/亩	住宅兼商业土地	挂牌出让	2021.12.24
三门峡市崤山西路南、向青路东	18548.0	10497.0	377 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2020.9.2

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告,本项目新建商业配套面积共 8600 m²。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m²之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m²。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



	<p>出售义乌高富城A座3楼电梯口商铺</p> <p>地址-三门高富城A座 三门高富城A座4楼 经营中</p> <p>面积-3楼 3层</p> <p>联系电话: 13857612121</p>	25.63m ²	25万
	<p>出售湖滨湖滨城区临街门面</p> <p>地址-湖滨城区 湖滨城区步行街 经营中</p> <p>面积-门面 1-2层</p> <p>联系电话: 13857612121</p>	82.54m ²	128.07万
	<p>稀缺稀缺单一层单一层沿街商铺金象集团国风园楼下...</p> <p>地址-金象集团 金象集团 经营中</p> <p>面积-门面 1层</p> <p>联系电话: 13857612121</p>	127m ²	198万

2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1637 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目地下停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

	<p>公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。</p> <p>地址-湖滨城区</p> <p>三门市湖滨城区二期中学</p>	15m ²	9.5万
	<p>出售碧景公园以马二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售</p> <p>地址-湖滨城区</p> <p>三门市湖滨城区二期中学</p>	25m ²	10万
	<p>鸿润城车位出售，三门峡市中心商务区鸿润城1期地下...</p> <p>地址-三门峡中心</p> <p>三门峡中心</p>	13.5m ²	11.2万
	<p>出售越海华府车位一个，临近东门</p> <p>地址-湖滨城区</p> <p>三门市湖滨城区五环西路与兴化路交叉口西南角</p>	13m ²	14万

表 4-2 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	172428.67				18920.00	18920.00	18920.00
1	土地出让收入	146024.85				16165.00	16165.00	16165.00
	面积	478.77				53.00	53.00	53.00
	单价	300.00				305.00	305.00	305.00
2	地下车位出售收入	11102.40				1800.00	1800.00	1800.00
	个数	1637.00				180.00	180.00	180.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	5890.44				955.00	955.00	955.00
	面积	8600.00				955.00	955.00	955.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
一	运营收入	172428.67	19074.28	19074.28	19074.28	19236.95	19236.95	19971.93
1	土地出让收入	146024.85	16165.00	16165.00	16165.00	16165.00	16165.00	16704.85
	面积	478.77	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	54.77
	单价	300.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
2	地下车位出售收入	11102.40	1900.80	1900.80	1900.80	2007.00	2007.00	2196.55
	个数	1637.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	197.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	5890.44	1008.48	1008.48	1008.48	1064.95	1064.95	1070.53
	面积	8600.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	960.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

4.1.2 项目成本

本项目成本主要包括农田水利建设资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地开发费用、上缴省财政资金、保障性安居工程

资金、新增建设用地使用费、教育资金以及销售运营费用。具体内容和测算数额如下：

(1) 上缴省财政资金

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

(2) 农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49 号）及《河南省土地专项资金管理试行办法》（豫政办[2009]38 号），将部分土地出让金用于农业土地开发，按照土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等，本项目标准为 41 元/m²。

(3) 国有土地收益基金：根据《河南省人民政府办公厅关于咋混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，按照土地出让总收入的 2%提取。

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

(5) 土地开发费用：根据财政部国土资源部中国人民银行关于

1	上交省财政资金	4380.75				484.95	484.95	484.95
2	农业土地开发资金	392.77				43.48	43.48	43.48
3	国有土地收益基金	2920.50				323.30	323.30	323.30
4	保障性安居工程资金	4380.75				484.95	484.95	484.95
5	土地开发费用	2920.50				323.30	323.30	323.30
6	农田水利建设资金	14602.49				1616.50	1616.50	1616.50
7	教育资金	14602.49				1616.50	1616.50	1616.50
8	新增建设用地使用费	893.68				98.93	98.93	98.93
9	销售成本	1320.18				137.75	137.75	137.75
10	运营成本总额	46414.11				5129.66	5129.66	5129.66

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
1	上交省财政资金	4380.75	484.95	484.95	484.95	484.95	484.95	501.15
2	农业土地开发资金	392.77	43.48	43.48	43.48	43.48	43.48	44.93
3	国有土地收益基金	2920.50	323.30	323.30	323.30	323.30	323.30	334.10
4	保障性安居工程资金	4380.75	484.95	484.95	484.95	484.95	484.95	501.15
5	土地开发费用	2920.50	323.30	323.30	323.30	323.30	323.30	334.10
6	农田水利建设资金	14602.49	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1670.49
7	教育资金	14602.49	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1670.49
8	新增建设用地使用费	893.68	98.93	98.93	98.93	98.93	98.93	102.24
9	销售成本	1320.18	145.46	145.46	145.46	153.60	153.60	163.35
10	运营成本总额	46414.11	5137.37	5137.37	5137.37	5145.51	5145.51	5322.00

4.1.3 增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9% 计取；设备购置进项税率按 13% 计取；服务类进项税率按 6% 计取；预备费进项税率按 9% 计取；运营期经营成本进项税率按 13% 计取。增值税税率按 9% 计取。综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税进项抵扣后计入。

(1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税(1.2%)	76.36	8.47	8.47	8.47	8.95	8.95	8.99
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	6270.92	690.96	690.96	690.96	729.59	729.59	775.93

4.1.3 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 172428.67 万元，运营成本为 46414.11 万元，税费合计 6355.83 万元，净收益合计 119658.73 万元。

表 4-5 项目收益表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	2902.50	2902.50	0.00
2	0.00	2992.50	2992.50	0.00
3	0.00	3060.00	3060.00	0.00
4	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
5	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
6	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
7	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
8	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
9	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
10	64500.00	3060.00	67560.00	13351.95
11	2000.00	157.50	2157.50	13351.95
12	1500.00	67.50	1567.50	13864.06
合计	68000.00	2902.50	2902.50	119658.73
本息覆盖倍数	1.21			

4.2 资金稳定性

4.2.1 项目现金流量预测情况

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：

净现金流量 (1+2+3)	28101.28	0.00	0.00	0.00	10068.01	10068.01	10069.01	10178.48	10179.48	10179.48	- 18705.10	- 18399.10	4463.01
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	10068.01	20136.02	30205.03	40383.51	50562.99	60742.47	42037.37	23638.27	28101.28

4.2.2 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 98600.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 119658.73 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 4-7 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	2970.00	2970.00	0.00
2	0.00	3015.00	3015.00	0.00
3	0.00	3060.00	3060.00	0.00
4	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
5	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
6	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
7	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
8	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
9	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
10	66000.00	3060.00	69060.00	13351.95
11	1000.00	90.00	1090.00	13351.95
12	1000.00	45.00	1045.00	13864.06
合计	68000.00	2970.00	2970.00	119658.73
本息覆盖倍数	1.21			

5. 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 119658.73 万元，应付债券本金及利息合计 98600.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

(本页无正文，为三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南恒新会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·郑州

二〇二三年三月二十七日

附件：

附件一：营业执照附件



附件二：执业证书附件：

 <p>会计师事务所 执业证书</p> <p>名称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）</p> <p>首席合伙人：朱越男</p> <p>主任会计师：</p> <p>经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号</p> <p>组织形式：普通合伙</p> <p>执业证书编号：41010186</p> <p>批准执业文号：豫财会〔2020〕7号</p> <p>批准执业日期：2020年04月20日</p>	<p>证书序号：0014880</p> <p>说明</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</p> <p>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》。</p> <p>发证机关： 二〇二〇年三月三日</p> <p>中华人民共和国财政部制</p>
--	---



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



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: 110001640068
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 05 月 11 日
Date of issuance



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.

证书编号: 410000300044
No. of Certificate

批准注册协会: 河南注册会计师协会
Approving Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 09 月 29 日
Date of Issuance

2016年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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.

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



姓名: 姜郑国
Sex: 男
出生日期: 1978-04-10
工作单位: 河南华信经济会计师事务所有限公司
身份证号: 410521197804105017



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

河南华必信经纬
河南注册会计师协会
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月4日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分
河南注册会计师协会
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年12月4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

中天银河南分
河南注册会计师协会
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年12月30日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南4百转
河南注册会计师协会
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年12月30日
年 月 日

方城县老城区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2023）第 107 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：二〇二三年三月二十二日





方城县老城区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2023）第 107 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方城县老城区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《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。方城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，方城县老城区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。

本报告仅供方城县老城区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，在方城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负责的前提下，本次评价方城县老城区棚户区改造项目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



方城县老城区棚户区改造项目申报使用专项债券资金 220,000.00 万元，已于 2024 年 6 月已发行 8,000.00 万元、本次申请使用 7,000.00 万元。全部用于本项目的投资。

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，期限十年，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。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		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00	205,000.00		220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 3 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 4 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 5 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 6 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 7 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 8 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 9 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 10 年	220,000.00		15,000.00	205,000.00	4.50%	9,900.00	24,900.00
第 11 年	205,000.00		205,000.00	-	4.50%	9,225.00	214,225.00
合计		220,000.00	220,000.00			99,000.00	319,000.00

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拟通过土地出让实现。方城县老城区棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。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确定。

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四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，预测方城县老城区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期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，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.22 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	
第 1 年		675.00	675.00	
第 2 年		9,900.00	9,900.00	
第 3 年		9,900.00	9,900.00	
第 4 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 5 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 6 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 7 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 8 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 9 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 10 年	15,000.00	9,900.00	24,900.00	48,477.90
第 11 年	205,000.00	9,225.00	214,225.00	48,477.90
合计	220,000.00	99,000.00	319,000.00	387,823.20
本息覆盖倍数	1.22			

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，认为方城县老城区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，为方城县老城区棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证方城县老城区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，充分满足方城县老城区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：方城县老城区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



二〇二三年三月二十二日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

方城县老城区棚户区改造项目 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

本次预测以方城县老城区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；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，编制方城县老城区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用方城县老城区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）项目主体

方城县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为114113220060176206的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省方城县县城育才路215号，负责人为刘荣丽。



（二）项目规模

方城县老城区棚户区改造项目拆迁范围为方城县老城区，南至龙城路、西至长江路，北至江淮大道、东至滨河西路。

项目建设规模及主要建设内容为：项目征收区域占地共计 4,695 亩，涉及征收约 6,972 户，24,400 人。征收房屋总建筑面积约 1,986,210 平方米，其中住宅建筑面积 1,883,430 平方米；商业建筑面积 102,780 平方米。项目共规划建设两个安置区，规划总用地面积 302,266.68 平方米（约 453.4 亩），总建筑面积 1,165,406.62 平方米，其中地上建筑面积 899,722.62 平方米（包括住宅 856,180 平方米，商业 24,128 平方米，幼儿园 9,450 平方米，配套设施 9,964.62 平方米），地下建筑面积 265,684 平方米。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

（三）项目审批手续

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房 and 公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），方城县老城区棚户区改造项目已列入河南省 2023 年棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2、可研批复

2023 年 3 月 9 日，该项目取得方城县发展和改革委员会下发的《关于方城县老城区棚户区改造项目可行性研究报告批复》（方发改〔2023〕48 号），原则同意建设该项目。

3、用地手续

2023 年 3 月 8 日，该项目取得方城县自然资源局核发的《关于方城县老城区棚户区改造项目用地预审与选址意见的函》（方自然资函〔2023〕11 号），同意该项目通过建设项目用地预审和规划选址。

（四）投资估算及投资估算明细表

项目总投资 450,012.00 万元。其中：工程费用 216,081.81 万元，工程建设



其他费用 193,580.21 万元，基本预备费 13,799.98 万元，建设期利息 26,550.00 万元。项目总投资估算表如下所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计（万元）	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		单位	数量	单价（元）
—	工程费用	234,987.22	1,072.00	55,366.43	-	216,081.81			
(一)	安置区 1	122,210.13	560.00	28,794.24	-	112,416.89			
1	主体工程	117,027.68	-	25,995.67	-	103,075.66			
1.1	住宅	82,299.10	-	20,908.42	-	64,059.84	m ²	444,860.00	2,320.00
1.1.1	建筑	71,177.60				32,029.92	m ²	444,860.00	1,600.00
1.1.2	装修	11,121.50				11,121.50	m ²	444,860.00	250.00
1.1.3	给排水工程			3,558.88		3,558.88	m ³	444,860.00	80.00
1.1.4	电气工程			9,786.92		9,786.92	m ²	444,860.00	220.00
1.1.5	暖通工程			4,448.60		4,448.60	m ²	444,860.00	100.00
1.1.6	消防工程			3,114.02		3,114.02	m ²	444,860.00	70.00
1.2	配套商业	2,468.48	-	610.62	-	3,079.10	m ²	12,992.00	2,370.00
1.2.1	建筑	2,078.72				2,078.72	m ²	12,992.00	1,600.00
1.2.2	装修	389.76				389.76	m ²	12,992.00	300.00
1.2.3	给排水工程			103.94		103.94	m ³	12,992.00	80.00
1.2.4	电气工程			265.82		265.82	m ²	12,992.00	220.00
1.2.5	暖通工程			129.92		129.92	m ²	12,992.00	100.00
1.2.6	消防工程			90.94		90.94	m ²	12,992.00	70.00
1.3	幼儿园	931.00	-	230.30	-	1,161.30	m ²	4,900.00	2,370.00
1.3.1	建筑	784.00				784.00	m ²	4,900.00	1,600.00
1.3.2	装修	147.00				147.00	m ²	4,900.00	300.00
1.3.3	给排水工程			39.20		39.20	m ³	4,900.00	80.00
1.3.4	电气工程			107.80		107.80	m ²	4,900.00	220.00
1.3.5	暖通工程			49.00		49.00	m ²	4,900.00	100.00
1.3.6	消防工程			34.30		34.30	m ²	4,900.00	70.00
1.4	配电室	68.89	-	70.41	-	89.31	m ²	510.32	1,750.00
1.4.1	建筑	61.24				61.24	m ²	510.32	1,200.00
1.4.2	装修	7.65				7.65	m ²	510.32	150.00
1.4.3	给排水工程			4.59		4.59	m ³	510.32	90.00
1.4.4	电气工程			8.68		8.68	m ²	510.32	170.00
1.4.5	暖通工程			4.08		4.08	m ²	510.32	80.00
1.4.6	消防工程			3.06		3.06	m ²	510.32	60.00
1.5	公共厕所	14.40	-	3.60	-	18.00	m ²	80.00	2,250.00
1.5.1	建筑	12.00				12.00	m ²	80.00	1,500.00
1.5.2	装修	2.40				2.40	m ²	80.00	300.00



序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				合计(万元)	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		单位	数量	单价(元)
1.5.3	给排水工程			0.80		0.80	m ³	80.00	100.00
1.5.4	电气工程			1.68		1.68	m ²	80.00	210.00
1.5.5	暖通工程			0.64		0.64	m ²	80.00	80.00
1.5.6	消防工程			0.48		0.48	m ²	80.00	60.00
1.6	其他配套设施	847.09	-	215.21	-	1,062.29	m ²	4,578.84	2,320.00
1.6.1	建筑	732.61				732.61	m ²	4,578.84	1,600.00
1.6.2	装修	114.47				114.47	m ²	4,578.84	250.00
1.6.3	给排水工程			36.63		36.63	m ²	4,578.84	80.00
1.6.4	电气工程			100.73		100.73	m ²	4,578.84	220.00
1.6.5	暖通工程			45.79		45.79	m ²	4,578.84	100.00
1.6.6	消防工程			32.05		32.05	m ²	4,578.84	70.00
1.7	地下建筑	30,398.72	-	4,007.10	-	34,405.82	m ²	138,176.00	2,490.00
1.7.1	建筑	29,016.96				29,016.96	m ²	138,176.00	2,100.00
1.7.2	装修	1,381.76				1,381.76	m ²	138,176.00	100.00
1.7.3	给排水工程			967.23		967.23	m ²	138,176.00	70.00
1.7.4	电气工程			829.06		829.06	m ²	138,176.00	60.00
1.7.5	暖通工程			690.88		690.88	m ²	138,176.00	50.00
1.7.6	消防工程			967.23		967.23	m ²	138,176.00	70.00
1.7.7	支护降水			552.70		552.70	m ²	138,176.00	40.00
2	室外工程	5,182.65	560.00	2,798.57	-	8,541.23			
2.1	大门	10				10	个	2.00	50,000.00
2.2	围墙	126.88				126.88	m	1,586.00	800.00
2.3	地上停车场	275.50				275.50	m ²	11,020.00	250.00
2.4	道路工程	856.68				856.68	m ²	21,416.92	400.00
2.5	广场工程	1,988.71				1,988.71	m ²	39,774.26	500.00
2.6	绿化工程	1,924.88				1,924.88	m ²	54,996.67	350.00
2.7	光伏发电		560.00			560.00	项	35.00	160,000.00
2.8	室外给排水工程			763.25		763.25	m ²	127,207.87	60.00
2.9	室外供电工程			1,399.29		1,399.29	m ²	127,207.87	110.00
2.1	弱电系统			636.04		636.04	m ²	127,207.87	50.00
(二)	安置区2	112,776.89	512.00	26,572.19	-	103,664.92			
1	主体工程	107,987.56	-	23,988.68	-	95,780.08			
1.1	住宅	76,094.20	-	19,332.04	-	59,230.08	m ²	411,320.00	2,320.00
1.1.1	建筑	65,811.20				29,615.04	m ²	411,320.00	1,600.00
1.1.2	装修	10,283.00				10,283.00	m ²	411,320.00	250.00
1.1.3	给排水工程			3,290.56		3,290.56	m ²	411,320.00	80.00
1.1.4	电气工程			9,049.04		9,049.04	m ²	411,320.00	220.00



序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计（万元）	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		单位	数量	单价（元）
1.1.5	暖通工程			4,113.20		4,113.20	m ²	411,320.00	100.00
1.1.6	消防工程			2,879.24		2,879.24	m ²	411,320.00	70.00
1.2	配套商业	2,115.84	-	523.39	-	2,639.23	m ²	11,136.00	2,370.00
1.2.1	建筑	1,781.76				1,781.76	m ²	11,136.00	1,600.00
1.2.2	装修	334.08				334.08	m ²	11,136.00	300.00
1.2.3	给排水工程			89.09		89.09	m ²	11,136.00	80.00
1.2.4	电气工程			244.99		244.99	m ²	11,136.00	220.00
1.2.5	暖通工程			111.36		111.36	m ²	11,136.00	100.00
1.2.6	消防工程			77.95		77.95	m ²	11,136.00	70.00
1.3	幼儿园	864.50	-	213.85	-	1,078.35	m ²	4,550.00	2,370.00
1.3.1	建筑	728.00				728.00	m ²	4,550.00	1,600.00
1.3.2	装修	136.50				136.50	m ²	4,550.00	300.00
1.3.3	给排水工程			36.40		36.40	m ²	4,550.00	80.00
1.3.4	电气工程			100.10		100.10	m ²	4,550.00	220.00
1.3.5	暖通工程			45.50		45.50	m ²	4,550.00	100.00
1.3.6	消防工程			31.85		31.85	m ²	4,550.00	70.00
1.4	配电室	68.89	-	20.41	-	89.31	m ²	510.32	1,750.00
1.4.1	建筑	61.24				61.24	m ²	510.32	1,200.00
1.4.2	装修	7.65				7.65	m ²	510.32	150.00
1.4.3	给排水工程			4.59		4.59	m ²	510.32	90.00
1.4.4	电气工程			8.68		8.68	m ²	510.32	170.00
1.4.5	暖通工程			4.08		4.08	m ²	510.32	80.00
1.4.6	消防工程			3.06		3.06	m ²	510.32	60.00
1.5	公共厕所	13.68	-	3.42	-	17.10	m ²	76.00	2,250.00
1.5.1	建筑	11.40				11.40	m ²	76.00	1,500.00
1.5.2	装修	2.28				2.28	m ²	76.00	300.00
1.5.3	给排水工程			0.76		0.76	m ²	76.00	100.00
1.5.4	电气工程			1.60		1.60	m ²	76.00	210.00
1.5.5	暖通工程			0.61		0.61	m ²	76.00	80.00
1.5.6	消防工程			0.46		0.46	m ²	76.00	60.00
1.6	其他配套设施	778.69	-	197.83	-	976.52	m ²	4,209.14	2,320.00
1.6.1	建筑	673.46				673.46	m ²	4,209.14	1,600.00
1.6.2	装修	105.23				105.23	m ²	4,209.14	250.00
1.6.3	给排水工程			33.67		33.67	m ²	4,209.14	80.00
1.6.4	电气工程			92.60		92.60	m ²	4,209.14	220.00
1.6.5	暖通工程			42.09		42.09	m ²	4,209.14	100.00
1.6.6	消防工程			29.46		29.46	m ²	4,209.14	70.00



序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计（万元）	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		单位	数量	单价（元）
1.7	地下建筑	28,051.76	-	3,697.73	-	31,749.49	m ²	127,508.00	2,490.00
1.7.1	建筑	26,776.68				26,776.68	m ²	127,508.00	2,100.00
1.7.2	装修	1,275.08				1,275.08	m ²	127,508.00	100.00
1.7.3	给排水工程			892.56		892.56	m ³	127,508.00	70.00
1.7.4	电气工程			765.05		765.05	m ²	127,508.00	60.00
1.7.5	暖通工程			637.54		637.54	m ³	127,508.00	50.00
1.7.6	消防工程			892.56		892.56	m ³	127,508.00	70.00
1.7.7	支护降水			510.03		510.03	m ³	127,508.00	40.00
2	室外工程	4,789.32	512.00	2,583.51	-	7,884.84			
2.1	大门	10				10	个	2.00	50,000.00
2.2	围墙	121.92				121.92	m	1,524.00	800.00
2.3	地上停车场	254.70				254.70	m ²	10,168.00	250.00
2.4	道路工程	790.27				790.27	m ²	19,756.71	400.00
2.5	广场工程	1,834.55				1,834.55	m ²	36,691.03	500.00
2.6	绿化工程	1,777.88				1,777.88	m ²	50,796.67	350.00
2.7	光伏发电		512.00			512.00	项	32.00	160,000.00
2.8	室外给排水工程			704.59		704.59	m ³	117,432.40	60.00
2.9	室外供配电工程			1,291.76		1,291.76	m ³	117,432.40	110.00
2.1	弱电系统			587.16		587.16	m ³	117,432.40	50.00
	工程费用小计					216,081.81			
二	工程建设其他费用				193,580.21	193,580.21			
	第一+第二部分总和					409,662.02			
三	预备费				13,799.98	13,799.98		0.05	
	建设投资					423,462.00			
四	建设期利息					26,550.00			
	项目总投资					450,012.00			

（五）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、技术用房等各类楼宇馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项



目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（六）项目主体及运作模式

根据方城县发展和改革委员会核发的《关于方城县老城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（方发改〔2023〕48号），本项目债券申请单位为方城县住房和城乡建设局，主管部门为方城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方城县住房和城乡建设局，建设单位为及运营单位均为方城县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由方城县住房和城乡建设局按照建设进度，向方城县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益缴，由方城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，由方城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。

（七）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。

（八）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

经查询方城县近几年土地成交情况如下：

序号	土地编号	面积土地面积(平方米)	成交价(万元)	单价(元/m ²)	用地性质	出让时间	位置
1	2019-04号国有建设用地使用权挂牌出让	14636.7	3513	2,400.13	居住用地	2020-1-15	滨河东路东侧、瑞祥西街南侧、张湾大道西侧
2	2019-03号国有建设用地使用权挂牌出让	23753.3	5701	2,400.09	居住用地	2020-2-14	滨河东路东侧、瑞祥西街北侧、张湾大道西侧



序号	土地编号	面积(平方米)	成交价(万元)	单价(元/m ²)	用地性质	出让时间	位置
3	2019-52号国有建设用地使用权挂牌出让	34556	8294	2,400.16	居住用地	2020-12-14	平安路北侧、惠民路东侧、江淮大道南侧
4	2020-05号国有建设用地使用权挂牌出让	5457.76	1532	2,807.01	居住用地	2020-12-23	龙泉路南侧、张零大道西侧、铁西路东侧
5	2020-07号国有建设用地使用权挂牌出让	7737.05	2290	2,959.78	居住用地	2020-12-30	南园街东侧、仁和路南侧
6	2020-16号国有建设用地使用权挂牌出让	31273.57	8257	2,640.25	居住用地	2021-2-7	长江路东侧、文化西路南侧、姚西路北侧
7	2020-19号国有建设用地使用权挂牌出让	37853.05	9767	2,580.24	居住用地	2021-2-9	文化东路南侧、公安路西侧
8	2020-17号国有建设用地使用权挂牌出让	32150.57	8487	2,639.77	居住用地	2021-2-9	牧塘路南侧、清河路东侧
9	2021-01号国有建设用地使用权挂牌出让	16653.75	4250	2,551.98	居住用地	2021-2-24	龙城路南侧、西湖路西侧
10	2020-26号国有建设用地使用权挂牌出让	10177.09	3449	3,388.98	居住用地	2021-3-5	凤瑞路南侧、人民路西侧
11	2021-14号国有建设用地使用权挂牌出让	28509.75	6843	2,400.23	居住用地	2021-8-25	七峰大道东侧、在山路西侧、广安路南侧
12	2020-22号国有建设用地使用权挂牌出让	41424.07	11061	2,670.19	居住用地	2021-11-24	七峰大道东侧、在山路西侧、广安路南侧
13	2020-23号国有建设用地使用权挂牌出让	34943.81	9331	2,670.29	居住用地	2021-11-24	七峰大道东侧、在山路西侧、广安路南侧
14	2020-14号国有建设用地使用权挂牌出让	13355.3	3526	2,640.15	居住用地	2021-12-3	工业路东侧、S103线绿化带北侧
15	2020-15号国有建设用地使用权挂牌出让	8215.67	2304	2,804.40	居住用地	2021-12-3	滨河东路东侧、仁和路南侧
16	2021-19号国有建设用地使用权挂牌出让	4500.26	1101	2,446.53	居住用地	2021-12-3	祥之路南侧、吴府街一期安置房北侧
17	2022-43号国有建设用地使用权挂牌出让	16934.39	4311	2,545.71	居住用地	2022-5-26	龙泉路北侧、惠民路东侧
18	2022-64号国有建设用地使用权挂牌出让	39636.29	9941	2,508.06	居住用地	2022-7-1	滨河东路东侧、泰安路北侧
19	2022-42号国有建设用地使用权挂牌出让	13893.49	4057	2,920.07	居住用地	2022-10-26	凤瑞路南侧、张零大道西侧
20	2022-70号国有建设用地使用权挂牌出让	36032.1	10019	2,780.58	居住用地	2022-10-28	人民路西侧、双彭路东侧、泰安路北侧
	均值			2,657.73			

综合上表，近几年方城县居住用地成交单价均值为 2,657.73 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例均值 2,657.73 元/平方米进行预测。

2、腾空地块可出让面积

根据方城县自然资源局出具的《关于方城县老城区棚户区改造项目区域地块的规划意见》，本项目涉及征收约 6972 户，征收区域占地面积为 4,695.00 亩（其中：原地安置面积为 684.00 亩，公共设施用地为 963.00 亩），根据《方城县城总体规划》（2016-2030 年），规划用地性质为居住用地、公共设施用地。



综上，可腾空出让土地面积为 3,048.00 亩（2,032,010.16 平方米，不含代征道路、绿地），规划用地性质为居住用地。

序号	地块编号	征收面积 (亩)	原地安置用地 (亩)	公共设施用地 (亩)	本次拟出让土地面积 (亩)	本次拟出让土地面积 (平方米)	四至范围	用地性质
1	地块一	4,695.00	684.00	963.00	3,048.00	2,032,010.16	南至龙城路、西至长江路、北至江淮大道、东至滨河西路	居住用地
	合计	4,695.00	684.00	963.00	3,048.00	2,032,010.16		

3、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

	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	第10年	第11年	合计
出让面积 (亩)				254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	2,032,010.16
单价 (元/亩)				2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	
土地出让收入 (万元)				67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	540,053.44

4、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，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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



类型	征收标准
	面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分方城县标准为 25 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），方城县 16 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10% 用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1.上缴省财政费用				2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	16,201.60
2.农业土地开发资金				50.63	50.63	50.63	50.63	50.63	50.63	50.63	50.63	405.04
3.国有土地收益基金				1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	10,801.04
4.保障性安居工程资金				2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	16,201.60
5.土地开发费用				1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	10,801.04
6.新增建设用地使用费				108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	864.08



项目	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	第10年	第11年	合计
7.教育资金				6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	48,477.92
8.农田水利建设资金				6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	48,477.92
土地出让成本合计				19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	152,230.24

5、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。按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数见下表：

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
土地出让收入				67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	540,053.44
土地出让成本				19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	152,230.24
土地出让净收益(1.2)				48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	48,477.90	387,823.20
土地出让累计净收益				48,477.90	96,955.80	145,433.70	193,911.60	242,389.50	290,867.40	339,345.30	387,823.20	
债券本息	319,000.00											
债券本息覆盖倍数	1.22											

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 387,823.20 万元，债券本息合计 319,000.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

（九）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，本次评价的方城县老城区棚户区改造项目，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。

（十）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，报告中方城县老城区棚户区改造项目中拟出让的宗地，以方城县自然资源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



年 月 日
2014 03 05



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



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





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
 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: 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 y 07 m 26 d

年 月 日
 y m d

淅川县南区（二期）棚改房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 301 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：二〇二四年六月二十一日



浙川县南区（二期）棚改房项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 301 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浙川县南区（二期）棚改房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。浙川县房产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，浙川县南区（二期）棚改房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。

本报告仅供浙川县南区（二期）棚改房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，在浙川县房产中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责的前提下，本次评价浙川县南区（二期）棚改房项目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

浙川县南区（二期）棚改房项目申报使用专项债券资金 26,000.00 万元，全



部用于本项目的投资。

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。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		26,000.00		26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 2 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 3 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 4 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 5 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 6 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 7 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 8 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 9 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 10 年	26,000.00		26,000.00	-	4.50%	1,170.00	27,170.00
合计		26,000.00	26,000.00			11,700.00	37,700.00

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拟通过土地出让实现。淅川县南区（二期）棚改房项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为商住用地。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确定。

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三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，预测淅川县南区（二期）棚改房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三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1.30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	
第1年		1,170.00	1,170.00	
第2年		1,170.00	1,170.00	
第3年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第4年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第5年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第6年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第7年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第8年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第9年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第10年	26,000.00	1,170.00	27,170.00	6,147.75
合计	26,000.00	11,700.00	37,700.00	49,182.00
本息覆盖倍数	1.30			

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，认为淅川县南区（二期）棚改房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，为淅川县南区（二期）棚改房项目提供足够的资金支持，保证淅川县南区（二期）棚改房项目的顺利施工。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，充分满足淅川县南区（二期）棚改



房项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：浙川县南区（二期）棚改房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



二〇二四年六月二十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

浙川县南区（二期）棚改房项目 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

本次预测以浙川县南区（二期）棚改房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，编制浙川县南区（二期）棚改房项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用浙川县南区（二期）棚改房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

浙川县南区（二期）棚改房项目拆迁区域位于鹤河路以北和以东、工业路以南、商圣路以西，安置房位于浙川县冬青社区，北至冬青二期安置点，西至钟西路，南至荆楚路，东至冬青社区居民区。

项目建设规模及主要建设内容为：项目计划拆迁 430 户，拆迁房屋总面积 51170 平方米，新建安置房总用地面积 29594.53 平方米，总建筑面积 91586.84 平方米，其中地下建筑面积 22300.00 平方米，地上建筑面积 69286.84 平方米。



主要建设：安置房 516 套建筑面积共 62927.16 平方米，配套商业建筑面积 3910.92 平方米，配套大门建筑面积 46.80 平方米，配套公共建筑（包括幼儿园、养老服务、物业管理、党建用房等）建筑面积 2401.96 平方米，配套建设小区内部道路、绿化、给排水等相关基础设施。

2、项目实施主体

浙川县房产中心目前持有统一社会信用代码为 12411326744065173J 的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	浙川县房产中心		
法定代表人	张鹏飞	经费来源	财政补助
开办资金	¥236 万元	举办单位	浙川县住房和城乡建设局
住所	河南省浙川县楚都路与富强路交叉口	有效期	自 2023 年 06 月 13 日至 2026 年 06 月 12 日
宗旨和业务范围	为人民群众提供房管服务。负责全县房屋服务等事务性工作		

3、项目审批手续

（1）可研批复

2022 年 11 月 15 日，该项目取得浙川县发展和改革委员会核发的《关于浙川县南区（二期）棚改房项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2022]265 号），同意该项目建设。

（二）投资估算及投资估算明细表

本项目总投资为 33539.60 万元，其中，工程费 28486.81 万元，工程建设其他费 1804.06 万元，预备费 908.73 万元，建设期利息 2340.00 万元。投资估算明细如下：

序号	工程名称	估算价值（万元）					单位	数量	单价（元）	投资比例（%）	备注
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其它费用	小计					
一	工程费用	20295.82	7840.99	350.00		28486.81				84.93	
1	安置房住宅地上建筑	12633.43	3790.09	350.00		16423.52					含首层架空层
1.1	土建工程	12633.43					m ²	63167.16	2000.00		剪力墙结构
1.2	安装工程		3790.09				m ²	63168.16	600.00		
1.3	电梯			350.00			座	10.00	350000.00		
2	商业	901.47	250.41	0.00		1151.88					
2.1	土建工程	901.47					m ²	5008.15	1800.00		框架结构
2.2	安装工程		250.41				m ²	5008.15	500.00		



序号	工程名称	估算价值（万元）					单位	数量	单价（元）	投资比例（%）	备注
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其它费用	小计					
3	一般地下建筑	4725.72	1090.55			5816.27					
3.1	土建工程	4725.72					m ²	18175.84	2600.00		
3.2	安装工程		1090.55				m ²	18175.84	600.00		
4	人防部分地下	1154.76	494.90			1649.66					
4.1	土建工程	1154.76					m ²	4124.16	2800.00		
4.2	安装工程		494.90				m ²	4124.16	1200.00		
5	配套建筑	333.07	75.70	0.00		408.77					
5.1	土建工程	272.51					m ²	1513.92	1800.00	框架结构	
5.2	安装工程		75.70				m ²	1513.92	500.00		
5.3	装修工程	60.56					m ²	1513.92	400.00		
6	基础设施	547.37	2139.34			2686.71					
6.1	道路及铺装	333.11					m ²	10409.55	320.00		
6.2	绿化	214.26					m ²	10713.21	200.00		
6.3	给水工程		227.59				m ²	91036.00	25.00		
6.4	排水工程		455.18				m ²	91036.00	50.00		
6.5	消防工程		364.14				m ²	91036.00	40.00		
6.6	电气工程		910.36				m ²	91036.00	100.00		
6.7	燃气工程		182.07				m ²	91036.00	20.00		
二	工程建设其他				1804.06	1804.06				5.38	
1	建设单位管理				325.52	325.52					取费费率 依据财建 [2016]504号
2	前期工程咨询				15.00	15.00					依据发改价格
3	工程勘察费				62.67	62.67					取设计费10%
4	工程设计费				626.71	626.71					依据发改价格
5	工程监理费				341.84	341.84					依据发改价格
6	工程造价咨询 服务费				142.43	142.43					0.50%
7	招标代理服务				13.15	13.15					
8	环境影响咨询				8.52	8.52					依据发改价格
9	水土保持补偿				5.92	5.92					依据发改价格
10	文物勘探费				5.92	5.92					
11	工程保险费				85.46	85.46					0.30%
12	场地准备费及 临时设施费				142.43	142.43					0.50%
13	劳动安全卫生 评价费				28.49	28.49					0.10%
三	预备费					908.73					2.71
四	建设期利息					2340.00					6.98



序号	工程名称	估算价值（万元）					单位	数量	单价（元）	投资比例（%）	备注
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其它费用	小计					
五	建设投资合计					33539.60				100	

（三）资金筹措及投资计划

项目总投资为33539.60万元，资金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7539.60万元，全部来源于财政资金；拟申请地方政府专项债券资金26,000.00万元。

（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、技术用房等各类楼宇馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额26,000.00万元，申请的地方政府专项债券资金全部用于本项目工程建设。

（六）项目主体及运作模式

根据浙川发展和改革委员会核发的《关于浙川县南区（二期）棚改房项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2022]265号），本项目债券申请单位为浙川县房产中心，主管部门为浙川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浙川县房产中心，项目建设及运营单位均为浙川县房产中心。

关于项目债券资金使用，由浙川县房产中心按照建设进度，向浙川县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由浙川县房产中心负责将项目产生的收益归集，并按浙川县财政局的要求上缴。



关于债券本息偿付，由淅川县房产中心根据运营情况及时向淅川县财政局上缴项目运营收益，由淅川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。

（七）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。

（八）项目收益及现金流入预测项目说明

1、商住用地出让价格预测

经查询淅川县 2021 年-2022 年商住用地成交明细如下：

序号	土地取得人	位置	规划用途	出让日期	土地面积 (㎡)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/㎡)
1	南阳建正房地产开发有限公司	北区北三环与楚都路交叉口	住宅兼容商用	2022-10-21	49,520.17	11,142.00	2,249.99
2	淅川县荣汇房地产开发有限公司	高圣办事处狮子路社区	住宅兼容商用	2022-10-28	6,560.78	1,530.00	2,332.04
3	淅川县悦控房地产开发有限公司	北区如意路与楚都路交叉口东北	住宅兼容商用	2021-9-26	49,520.17	11,142.00	2,249.99
4	淅川县悦控房地产开发有限公司	北区如意路与政通路交叉口东南	住宅兼容商用	2021-9-26	40,759.97	9,171.00	2,250.00
5	淅川县明伦房地产开发有限公司	高圣街道财富天下	住宅兼容商用	2021-10-13	55,281.74	14,926.00	2,699.99
均值							2,356.40

综合上表，近两年年淅川县商住用地成交单价均值为 2,356.40 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例均值 2,356.40 元/平方米进行预测。



2、腾空地块儿可出让面积

根据淅川县自然资源局出具的《关于淅川县南区储备地的规划意见》与淅川县房产中心出具的《关于淅川县南区棚改房项目及南区（二期）棚改房相关地块儿规划情况的说明》，该项目可出让实用地面积 418.2 亩（278,801.39 平方米），全部为商住用地。

3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第三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

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
商住用地			8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	65,696.80
小计			8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	65,696.80

4、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第三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出让收入*2%计算；（3）保障性住房建设基金按照土地出让收入*3%计算；（4）上交省政府土地收益按照土地出让收入*3%计算；（5）教育基金按照土地出让收益*10%计算；（6）农田水利建设资金按照土地出让收益*10%计算；

土地出让成本预测如下：

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
商住用地			2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	16,514.80
小计			2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	16,514.80

5、土地出让收益预测及覆盖倍数



按拟使用的债券存续期第三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		浙川县南区（二期）棚改房项目
一	出让土地回款	65,696.80
二	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	49,182.00
1	土地出让收入	65,696.80
2	农业土地开发基金（面积×47×30%）	167.28
3	国有土地收益基金（1×2%）	1,313.92
4	保障性住房建设基金（1×3%）	1,970.88
5	上交省政府土地收益（1×3%）	1,970.88
6	教育基金（政府收益×10%）	5,545.92
7	农田水利建设资金（政府收益×10%）	5,545.92
三	债券本息合计	37,700.00
四	覆盖倍数（二/三）	1.30

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 49,182.00 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

（九）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，本次评价的浙川县南区（二期）棚改房项目，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。

（十）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，报告中浙川县南区（二期）棚改房项目中拟出让的宗地，以浙川县自然资源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

2014年03月05日



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

发证机关:  二〇一二年 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 河南分所 (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

中德会计师事务所(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



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 y mo day

2016年3月30日
y mo 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.

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(复印无效)

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

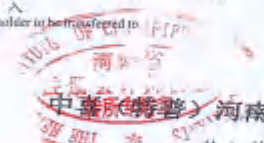


中喜(特普)河南分公司 CPAs

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

**邓州市三里河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 090648 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年三月二十四日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	2
(一) 项目情况	2
(二) 项目建设周期	3
(三) 投资估算与资金筹措	3
(四) 债券资金使用合规性	12
(五) 项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	13
五、经营现金流分析	13
(一) 基本假设条件及依据	13
(二) 项目运营收入分析	14
(三) 项目运营成本分析	14
(四) 净收益分析	17
(五) 现金流分析	18
(六) 本息覆盖倍数	20
六、总体评价结果	20
七、使用限制	20

邓州市三里河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 090648 号

我们接受委托，对邓州市三里河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，了解邓州市三里河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。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三里河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3月24日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从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

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

二、方法与限制

(一) 本次咨询所采用的基本方法如下：

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

(二) 本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6. 除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1. 项目位置

本项目建设地点位于本项目建设地点位于邓州市人民路以南、中州大道以西，南桥街 以北区域，东侧紧邻邓州市汽车客运总站，基地西侧为成熟的花洲览秀小区，与东北角南阳幼儿师范学校相距不远。

2. 项目参与主体

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

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。

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。

3.建设规模与内容

本项目拆迁范围为：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m²，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m²（510.00 亩），拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人。项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划拟安置 675 户居民，建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m²（58.39 亩）。

对于本项目深化后，该项目总建筑面积 115,824.18 m²（地上 84,633.97 m²，地下 31,190.21 m²），其中住宅建筑面积 80,233.00 m²，商业建筑面积 1,440.54 m²，社区配套建筑面积 2,680.35 m²（包括社区养老服务设施、物业管理用房、党建活动室、变配电室、公厕等），大门建筑面积为 108.87 m²，地下建筑面积为 31,190.21 m²。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等外网工程及小区配套道路、围墙。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 38,898.934 万元，其中：工程费用 28,806.49 万元，工程建设其他费 1,267.90 万元，居民拆迁安置补偿费 3,540.824 万元，基本预备费 1,503.72 万元，建设期利息 3,780.00 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					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	21,022.40	1,855.14	4,328.74	1,600.21	28,806.49		115,824.18	2,487.09
1	1#住宅	1,701.03	93.05	217.13		2,011.21	m ²	11,077.86	1,950.00
1.1	土建工程	1,650.60				1,650.60	m ²	11,077.86	1,490.00
1.2	装饰	50.43				50.43	m ²	2,801.80	180.00
1.3	公用工程		93.05	217.13		310.18	m ²	11,077.86	280.00
其中	给排水		29.91	69.79		99.70	m ²	11,077.86	90.00
	电气		36.56	85.30		121.86	m ²	11,077.86	110.00
	弱电		13.29	31.02		44.31	m ²	11,077.86	40.00
	消防		13.29	31.02		44.31	m ²	11,077.86	40.00
2	3#住宅	1,700.54	93.03	217.06		2,010.63	m ²	11,074.57	1,950.00
2.1	土建工程	1,650.11				1,650.11	m ²	11,074.57	1,490.00
2.2	装饰	50.43				50.43	m ²	2,801.80	180.00
2.3	公用工程		93.03	217.06		310.09	m ²	11,074.57	280.00
其中	给排水		29.90	69.77		99.67	m ²	11,074.57	90.00
	电气		36.55	85.27		121.82	m ²	11,074.57	110.00
	弱电		13.29	31.01		44.30	m ²	11,074.57	40.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
	消防		13.29	31.01		44.30	m ²	11,074.57	40.00
3	5#住宅	1,768.29	96.73	225.73		2,090.75	m ²	11,516.50	1,950.00
3.1	土建工程	1,715.96				1,715.96	m ²	11,516.50	1,490.00
3.2	装饰	52.33				52.33	m ²	2,907.13	180.00
3.3	公用工程		96.73	225.73		322.46	m ²	11,516.50	280.00
其中	给排水		31.09	72.55		103.64	m ²	11,516.50	90.00
	电气		38.00	88.68		126.68	m ²	11,516.50	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m ²	11,516.50	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m ²	11,516.50	40.00
4	6#住宅	1,059.06	57.81	134.89		1,251.76	m ²	6,881.76	1,950.00
4.1	土建工程	1,025.38				1,025.38	m ²	6,881.76	1,490.00
4.2	装饰	33.68				33.68	m ²	1,871.31	180.00
4.3	公用工程		57.81	134.89		192.70	m ²	6,881.76	280.00
其中	给排水		18.58	43.36		61.94	m ²	6,881.76	90.00
	电气		22.71	52.99		75.70	m ²	6,881.76	110.00
	弱电		8.26	19.27		27.53	m ²	6,881.76	40.00
	消防		8.26	19.27		27.53	m ²	6,881.76	40.00
5	7#住宅	1,768.74	96.75	225.77		2,091.26	m ²	11,519.51	1,950.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
5.1	土建工程	1,716.41				1,716.41	m ²	11,519.51	1,490.00
5.2	装饰	52.33				52.33	m ²	2,907.13	180.00
5.3	公用工程		96.75	225.77		322.52	m ²	11,519.51	280.00
其中	给排水		31.10	72.57		103.67	m ²	11,519.51	90.00
	电气		38.01	88.70		126.71	m ²	11,519.51	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m ²	11,519.51	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m ²	11,519.51	40.00
6	8#住宅	1,837.92	100.37	234.17		2,172.46	m ²	11,947.83	1,950.00
6.1	土建工程	1,780.23				1,780.23	m ²	11,947.83	1,490.00
6.2	装饰	57.69				57.69	m ²	3,205.02	180.00
6.3	公用工程		100.37	234.17		334.54	m ²	11,947.83	280.00
其中	给排水		32.26	75.27		107.53	m ²	11,947.83	90.00
	电气		39.43	92.00		131.43	m ²	11,947.83	110.00
	弱电		14.34	33.45		47.79	m ²	11,947.83	40.00
	消防		14.34	33.45		47.79	m ²	11,947.83	40.00
7	9#住宅	1,045.03	56.41	131.65		1,233.09	m ²	6,716.40	1,950.00
7.1	土建工程	1,000.74				1,000.74	m ²	6,716.40	1,490.00
7.2	装饰	44.29				44.29	m ²	2,460.40	180.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
7.3	公用工程		56.41	131.65		188.06	m ²	6,716.40	280.00
其中	给排水		18.13	42.31		60.44	m ²	6,716.40	90.00
	电气		22.16	51.72		73.88	m ²	6,716.40	110.00
	弱电		8.06	18.81		26.87	m ²	6,716.40	40.00
	消防		8.06	18.81		26.87	m ²	6,716.40	40.00
8	10#住宅	1,837.82	99.96	233.23		2,171.01	m ²	11,899.26	1,950.00
8.1	土建工程	1,772.99				1,772.99	m ²	11,899.26	1,490.00
8.2	装饰	64.83				64.83	m ²	3,601.90	180.00
8.3	公用工程		99.96	233.23		333.19	m ²	11,899.26	280.00
其中	给排水		32.13	74.97		107.10	m ²	11,899.26	90.00
	电气		39.27	91.62		130.89	m ²	11,899.26	110.00
	弱电		14.28	33.32		47.60	m ²	11,899.26	40.00
	消防		14.28	33.32		47.60	m ²	11,899.26	40.00
9	2#楼配套	264.80	15.89	37.08		317.77	m ²	1,891.41	1,680.00
9.1	土建工程	189.14				189.14	m ²	1,891.41	1,000.00
9.2	装饰	75.66				75.66	m ²	1,891.41	400.00
9.3	公用工程		15.89	37.08		52.97	m ²	1,891.41	280.00
其中	给排水		5.11	11.92		17.03	m ²	1,891.41	90.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
	电气		6.24	14.56		20.80	m ²	1,891.41	110.00
	弱电		2.27	5.30		7.57	m ²	1,891.41	40.00
	消防		2.27	5.30		7.57	m ²	1,891.41	40.00
10	大门	14.16	0.91	2.13		17.20	m ²	108.87	1,580.00
10.1	土建工程	10.89				10.89	m ²	108.87	1,000.00
10.2	装饰	3.27				3.27	m ²	108.87	300.00
10.3	公用工程		0.91	2.13		3.04	m ²	108.87	280.00
其中	给排水		0.29	0.69		0.98	m ²	108.87	90.00
	电气		0.36	0.84		1.20	m ²	108.87	110.00
	弱电		0.13	0.30		0.43	m ²	108.87	40.00
	消防		0.13	0.30		0.43	m ²	108.87	40.00
11	地下车库(地下)	6,478.28	179.53	418.88		7,076.69	m ²	26,017.21	2,720.00
11.1	土建工程	6,244.13				6,244.13	m ²	26,017.21	2,400.00
11.2	装饰	234.15				234.15	m ²	26,017.21	90.00
11.3	公用工程		179.53	418.88		598.41	m ²	26,017.21	230.00
其中	给排水		39.03	91.06		130.09	m ²	26,017.21	50.00
	电气		39.03	91.06		130.09	m ²	26,017.21	50.00
	弱电		31.22	72.85		104.07	m ²	26,017.21	40.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
	通风		31.22	72.85		104.07	m ²	26,017.21	40.00
	消防		39.03	91.06		130.09	m ²	26,017.21	50.00
12	人防部分（地下）	1,546.73	48.11	112.27		1,707.11	m ²	5,173.00	3,300.00
12.1	土建工程	1,500.17				1,500.17	m ²	5,173.00	2,900.00
12.2	装饰	46.56				46.56	m ²	5,173.00	90.00
12.3	公用工程		48.11	112.27		160.38	m ²	5,173.00	310.00
其中	给排水		7.76	18.11		25.87	m ²	5,173.00	50.00
	电气		15.52	36.21		51.73	m ²	5,173.00	100.00
	弱电		7.76	18.11		25.87	m ²	5,173.00	50.00
	通风		9.31	21.73		31.04	m ²	5,173.00	60.00
	消防		7.76	18.11		25.87	m ²	5,173.00	50.00
13	室外配套工程		655.59	1,529.75		2,185.34	m ²		1,310.00
13.1	供电		170.24	397.24		567.48	m ²	28,374.10	200.00
13.2	给排水		127.68	297.93		425.61	m ²	28,374.10	150.00
13.3	绿化		143.21	334.16		477.37	m ²	9,945.12	480.00
13.4	道路广场铺装		146.36	341.52		487.88	m ²	12,196.98	400.00
13.5	亮化工程		25.54	59.59		85.13	m ²	28,374.10	30.00
13.6	消防设施		42.56	99.31		141.87	m ²	28,374.10	50.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
14	电梯工程		120.00	280.00		400.00	部	16	250,000.00
15	变压器		60.00	140.00		200.00	台	5	400,000.00
16	汽车充电桩		81.00	189.00		270.00	台	90	30,000.00
17	土方工程				1,110.74	1,110.74	m ²	222,147.00	50.00
18	土地收储及 附属物补偿				489.47	489.47	亩	58.37	按每亩 8.22 万及补偿费 9.7 万
二	工程建设其他费用				1,267.90	1,267.90			
1	建设单位管理费				288.06	288.06			
2	工程勘察费				34.05	34.05			
3	工程设计费				301.14	301.14			
4	工程造价				46.09	46.09			
5	工程监理费				201.65	201.65			
6	招标代理费				14.40	14.40			
7	施工图审核费				15.06	15.06			
8	场地准备及临时设施费				144.03	144.03			
9	项目前期工作咨询费				50.00	50.00			
10	建设项目环境影响评价费				5.00	5.00			
12	水土保持费				82.00	82.00			
13	工程保险费				86.42	86.42			

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
三	基本预备费				1,503.72	1,503.72			
四	建设期利息				3,780.00	3,780.00			
五	居民拆迁安置补偿费				3,540.824	3,540.824			
六	建设项目总投资	21,022.40	1,855.14	4,328.74	11,692.65	38,898.934			

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	3,000.00	5,898.93	8,898.934	22.88%
专项债券资金	30,000.00		30,000.00	77.12%
合计	30,000.00	5,898.93	38,898.934	100.00%
占比	84.84%	15.16%	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，主管部门为邓州市房产管理中心。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 30,000.00 万元。其中：2023 年计划使用 30,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 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		30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 2 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 7 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 8 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 9 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 10 年	30,000.00		30,000.00		4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00			12,000.00	42,000.00

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10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	腾出土地出让收入	84,139.20	100.00%
合计			84,139.20	100.00%

(1) 出让数量

本项目拆迁范围：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路。本次拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组371户村民，1,484人，拆迁各类结构房屋面积约61,480.00 m²，拆迁区域占地面积约340,000.00 m²（510.00亩），土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省2022年城市棚户区改造项目计划表》。

根据宛政（2018）37号文件规定，房屋征收补偿安置采取货币补偿和产权调换两种安置方式，被征收人根据房屋认定和安置对象确定情况进行选择。

本项目采取原安置地建设安置房进行安置，项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划拟安置675户居民。建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积38,926.20 m²（58.39亩）。征地范围为：南至南桥街，东至邓州市客运总站，西至规划路，北至三里河社区韩庄组。征地范围内无建筑物。

该项目建成后，可腾出510亩净地进行出让，扣除安置区面积及道路、绿化、基础设施等面积约42.56亩，本项目剩余可出让土地面积为467.44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：

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)
4113812023B00067	人民路南侧、乐城路西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	74.81	13,167.00	176.01
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	1.39	234.87	168.37
4113812021B00890-1	北京大道西侧、团结路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	13.35	2,520.00	188.80
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格			101.15	18,363.87	181.55

本项目所在地附近住宅用地出让价格 176.01 万元/亩~210.84 万元/亩，平均价格为 181.55 万元/亩。本项目腾出地块南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路，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，2023 年土地出让价格按照 180.00 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：

年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
价格(万元/亩)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 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	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
居住用地	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	467.44

(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

类型	征收标准
	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），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。

(四) 净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、出让收入	万元	84,139.20	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	467.44	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43
（亩/万元）	居住用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
二、成本合计	万元	24,282.00	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25
1.土地出让基金及费用	万元	9,317.68	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,524.16	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	280.48	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,682.80	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,524.16	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,682.80	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米	623.28	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91
2.土地收益提取各类资金	万元	14,964.32	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54
教育资金	土地出让收益的 10%	7,482.16	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7,482.16	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27

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	第8年	第9年	第10年
三、收益	万元	59,857.20	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15

(五) 现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	84,139.20		10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40
2	经营活动支出(含税费)	24,282.00		3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25
	经营活动产生的现金净额	59,857.20		7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出(含建设期利息)	38,898.93	38,898.93								
	投资活动产生的现金净额	-38,898.93	-38,898.93								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	8,898.93	8,898.93								
2	债券资金	30,000.00	30,000.00								
3	偿还债券本金	30,000.00									30,000.00

4	偿还银行借款本金										
5	支付债券利息	9,600.00		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
6	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-701.07		-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-31,200.00
四	净现金流量	20,257.20		6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	-23,717.85
五	累计现金流量	20,257.20		6,282.15	12,564.30	18,846.45	25,128.60	31,410.75	37,692.90	43,975.05	20,257.20

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	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		1,200.00	1,200.00	
第 2 年		1,200.00	1,200.00	
第 3 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 4 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 5 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 6 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 7 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 8 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 9 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 10 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	7,482.15
合计	30,000.00	12,000.00	42,000.00	59,857.20
本息覆盖倍数	1.43			

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，为邓州市三里河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:



二〇二三年三月二十四日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
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
代理记账;会计咨询;税务咨询;管理咨
询。(依法须经批准的项目,经相关部门
批准后方可开展经营活动)



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与
再送复印件一致
再送复印件无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

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
2020年3月30日

证书编号: 370106010171
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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会



姓名 李善阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

**商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇专审字[2021]第 0663 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年六月二十四日

商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0663 号

我们接受商丘市睢阳区市政建设局的委托，对商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

一.项目概况

(一) 项目情况

项目建设地点位于商丘市睢阳区珠江路以南、凯旋路以东、香君路以北、经四路以西。

本项目主要建设内容如下：

本项目为异地迁建项目，异地迁建安置区建设总投资 55,300.00 万元，迁建腾出土地 22.60 万平方米、约为 339.00 亩。迁建范围为新城办事处沈园村、张庙村、前陈村范围内房屋及其附属物。迁建后腾出土地中，可出让土地面积为 310.00 亩，土地规划性质为住宅用地。

新建安置区总用地面积 28,043.41 平方米；新建安置区总建筑面积 108,309.76 平方米，该项目共新建安置房 676 户，安置选址位于凯旋路以东、珠江路以南、经四路以西、香君路以北。其中地上面积 77,172.94 平方米，包括住宅 71,196.65 平方米、幼儿园面积 3,575.45 平方米，物业管理中心面积 433.24 平方米，老年人日间照料中心 350.00 平方米，社区综合服务用房 247.60 平方米，社区便民店 350.00 平方米，公共厕所 50.00 平方米，10.00kv 开闭所 150.00 平方米，商业 610.00 平方米，消防控制室 60.00 平方米，社区卫生服务站 150.00 平方米；地下面积 31,136.82 平方米，其中普通车库 20,890.05 平方米，人防车库 6,673.84 平方米，非机动车库及夹层 3,572.93 平方米。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、大门、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、大门、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

(二) 项目建设周期

本项目计划建设工期 36 个月。建设期间从 2022 年 9 月至 2025 年 8 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

该项目计划总投资为 55,300.00 万元，工程费用 28,949.63 万元，工程建设其他费用 17,766.46 万元，基本预备费 3,737.41 万元，建设期利息 4,846.50 万元。具体项目投资估算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	估算费用 (万元)
一	工程费用	24,555.07	4,394.56		28,949.63
1	地上住宅及配套建筑建筑面积	17,672.61	3,164.08		20,836.69
2	地下建筑面积	6,569.87	902.98		7,472.85
3	供电		98.25		98.25
4	给排水		104.80		104.80
5	道路、广场	115.28			115.28
6	公共绿化	197.31			197.31
7	消防设施		124.45		124.45
二	工程及其他费用			17,766.46	17,766.46
1	土地费用			16,647.35	16,647.35
2	建设单位管理费			226.13	226.13
3	工程监理费			260.55	260.55
4	勘察设计费			463.04	463.04
5	造价咨询费			43.22	43.22
6	施工图设计审查费			23.15	23.15
7	工程咨询费			32.00	32.00
8	环境影响评价费			16.00	16.00
9	招投标代理服务 fee			40.02	40.02
10	地震安全性评价费			15.00	15.00
三	预备费			3,737.41	3,737.41
四	建设期利息			4,846.50	4,846.50
总投资		24,555.07	4,394.56	26,350.37	55,300.00

2. 资金筹措方式

本项目总投资为 55,300.00 万元，项目资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 35,900.00 万元，财政资金安排 19,400.00 万元。

具体资金筹措计划如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
1	财政投入	3,400.00	8,000.00	8,000.00	19,400.00
2	专项债券资金	14,100.00	21,800.00		35,900.00
	合计	22,100.00	29,800.00	8,000.00	55,300.00

二.应付债券本息情况

本项目总投资 55,300.00 万元，计划申请使用专项债券资金 35,900.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 14,100.00 万元，2024 年计划使用 21,800.00 万元，2024 年已申请使用 9,300.00 万元，本次计划申请政府专项债券资金 7,400.00 万元。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

年度	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		634.50	634.50	7,397.84
第 2 年		634.50	634.50	7,397.84
第 3 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 4 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 5 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 6 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 7 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 8 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 9 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84

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 10 年	14,100.00	1,615.50	15,715.50	7,397.84
第 11 年		981.00	981.00	
第 12 年	21,800.00	981.00	22,781.00	
合计	35,900.00	16,155.00	52,055.00	73,978.40
本息覆盖倍数	1.42			

三.评估依据及假设

(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.本项目债券存续期 10 年，建设期为 36 个月，2022 年 9 月开工，预计完工日期 2025 年 8 月，项目建设完成后，该项目正常运营，为便于测算，项目运营期为债券存续期的第 1 年至第 10 年。

（二）收入来源及估算依据

商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目现金流入通过土地出让方式实现。可出让土地的具体信息如下：

序号	拟出让土地（四至）	土地性质	土地面积（亩）	拟出让土地面积（亩）
1	沈园（北海路以南、环城路以东、紫荆路以西、古宋河以北）	居住用地	201.00	160.00
2	张庙、前陈（忠民河以东、北海路以南、雪苑路以北、司法局以西）	居住用地	170.00	150.00
合计			371.00	310.00

睢阳区近期土地出让情况。详见下表：

成交年份	地块编号	面积（亩）	土地位置	土地性质	成交总价（万元）	成交均价（万元/亩）
2019年	商土网挂 2017-82号	97.80	东至紫荆路，西至刘庄村、商丘鑫科置业，南至宇航路，北至南京路	二类居住用地（兼容商业用地<30%）	31,334.78	320.40
2019年	商土网挂 2017-31号	74.14	东至神火大道西辅路，西至国有土地，北至华升路，南至光明路	二类居住用地	19,276.40	260.00
2019年	商土网挂 2019-14号	109.71	东至春光路，西至苏通路，南至安康路，北至长江路	居住用地（兼容商业用地 \leq 5%）	34,064.96	310.50
2019年	商土网挂 2018-72号	44.19	东至河南明泽置业有限公司，西至河南明泽置业有限公司，南至纬一路（规划），北至河南明泽置业有限公司	居住用地（兼容商业用地 \leq 5%）	17,234.10	390.00
2019年	商土网挂 2019-17号	47.58	东至平原路，西至天幕路，南至南京路，北至希望路	二类居住用地	16,653.00	350.00
2019年	商土网挂 2017-82号	97.80	东至紫荆路，西至刘庄村、商丘鑫科置业，南至宇航路，北至南京路	二类居住用地（兼容商业用地<30%）	31,334.78	320.40
平均值					24,983.00	325.22

依照谨慎性原则，本项目土地出让价格按睢阳区土地成交平均价格 325.00 万元/亩计算，计算期内不考虑增长。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营收入预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	土地出让面积（亩）	土地出让价格（万元/亩）	出让土地收入（万元）
2021年	31.00	325.00	10,075.00
2022年	31.00	325.00	10,075.00
2023年	31.00	325.00	10,075.00
2024年	31.00	325.00	10,075.00
2025年	31.00	325.00	10,075.00
2026年	31.00	325.00	10,075.00
2027年	31.00	325.00	10,075.00
2028年	31.00	325.00	10,075.00
2029年	31.00	325.00	10,075.00
2030年	31.00	325.00	10,075.00
合计	310.00	2,275.00	100,750.00

（三）运营成本估算依据

土地出让上缴及计提各项专项基金：

根据河南省土地储备相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、上解省财政费用、城镇廉租住房保障资金、农田水利建设资金和教育基金，按照《河南省土地专项资金管理试行办法》各项计提基金及费用计取标准如下：

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〔2007〕44号文），按照土地出让总收入的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）文和《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）文的规定，按照土地出让总收入的2%提取；

3.农业土地开发资金

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号文）及《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），睢阳区属于第十一等，按照出让土地面积的35.00元/m²*30%提取；

4.保障性安居工程资金

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2004〕84号）文的规定，按照土地出让总收入的3%提取；

5.农田水利建设资金

根据（财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知）（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让总收入扣除上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金后收益的10%提取；

6.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上解省财政费用、国有土地收益基金、

农业土地开发资金、保障性安居工程资金后收益的 10%提取。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	上解省 财政费 用	国有土 地收益 基金	农业土 地开发 资金	保障性安 居工程资 金	农田水 利建设 资金	教育资金	合计
2021 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2022 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2023 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2024 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2025 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2026 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2027 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2028 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2029 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2030 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
合计	3,022.50	2,015.00	217.00	3,022.50	9,247.30	9,247.30	26,771.60

（四）项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 73,978.40 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 1 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 2 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 3 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 4 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 5 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 6 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 7 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 8 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 9 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 10 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
合计	100,750.00	26,771.60	73,978.40

(五) 本息覆盖倍数

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 73,978.40 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.42 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		634.50	634.50	7,397.84
第 2 年		634.50	634.50	7,397.84
第 3 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 4 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 5 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 6 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 7 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 8 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 9 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 10 年	14,100.00	1,615.50	15,715.50	7,397.84
第 11 年		981.00	981.00	
第 12 年	21,800.00	981.00	22,781.00	
合计	35,900.00	16,155.00	52,055.00	73,978.40
本息覆盖倍数	1.42			

五.总体评价结果

经测算，债券存续期内商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目累计净收益 73,978.40 万元，应付债券本金及利息合计 52,055.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

(本页无正文,为商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



河南巨源联合会计师事务所

中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年六月二十四日



统一社会信用代码

914101006921924283

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

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）

郑州市金水区水业路39号豫丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019年12月19日



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



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

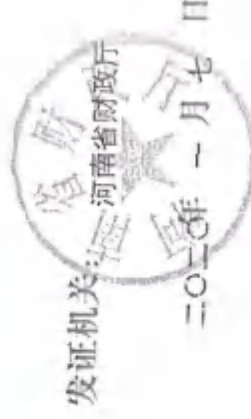
国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0009995

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请变更登记。
- 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资格被注销的，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: 河南白景联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李彦

主任会计师:

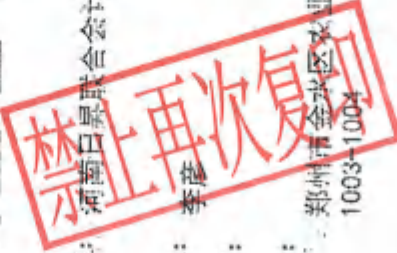
经营场所: 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

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





中国注册会计师协会



姓名: 王艳东
 Full name: 王艳东
 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 (普通合伙)
 Working unit: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码: 410321197301274556
 Identity card No.: 410321197301274556



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.

禁止再次复印



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

4100114008

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

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal 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

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal 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 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 to

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

2019年8月13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

2019年8月13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 to

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

2019年8月13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

2019年8月13日

年度检验登记
Annual Renewal 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

证书编号:
No. of Certificate

执业注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of issuance

310100011245

2017

年 月 日



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

杨娟
女
1988-03-13
山东和信会计师事务所(普通合伙)河南分院
-411020198803131300



河南省注册会计师协会
关于统一延长 2020 年度注册会计师年检
有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》和中国注册会计师协会《注册会计师任职资格检查办法》、《中国注册会计师协会关于开展 2021 年注册会计师任职资格检查工作的通知》（会协〔2021〕5 号）文件精神，2020 年度注册会计师年检有效期统一延长至 2021 年 7 月 31 日。

特此公告。



驻马店市驿城区顺河办
柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目
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

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2024）第 0017 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九里庄组棚户区改造项目的项目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驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 12,000.00 万元，期限十年。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十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		8,000.00		8,000.00	360.00	360.00
第二年	8,000.00	4,000.00		12,000.00	540.00	540.00
第三年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第四年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00

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
第五年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第六年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第七年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第八年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第九年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第十年	12,000.00		8,000.00	4,000.00	540.00	8,540.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	-	180.00	4,180.00
合计		12,000.00	12,000.00		5,400.00	17,400.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，再结合考虑驿城区 2019-2021 年全县生产总值(GDP)同比增速分别为 6.70%、3.80%和 4.60%，近三年平均增速 6.03%，本次预测出于谨慎性考虑，不再考虑土地价格的增长。

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九里庄组棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例分比为 10%、10%、10%、10%、10%、10%、10%、15%和 15%，本次预测不考虑土地价格的增长，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 24,119.27 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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 3 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倍数为 1.39。

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		360.00	360.00	
第二年		540.00	540.00	
第三年		540.00	540.00	2,411.93
第四年		540.00	540.00	2,411.93
第五年	-	540.00	540.00	2,411.93
第六年	-	540.00	540.00	2,411.93
第七年	-	540.00	540.00	2,411.93
第八年	-	540.00	540.00	2,411.93
第九年	-	540.00	540.00	2,411.93
第十年	8,000.00	540.00	8,540.00	3,617.88
第十一年	4,000.00	180.00	4,180.00	3,617.88
合计	12,000.00	5,400.00	17,400.00	24,119.27
本息覆盖倍数	1.39			

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九里庄组棚户区改造项目，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、本次总体评价结论仅供驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

（此页无正文，仅为《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页）

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：



中国·郑州

二〇二四年一月十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区改造是中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生工程。中国从 2009 年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。随着城市化进程的推进，城市棚户区改造也得到重视发展。近年来，国家相继出台相关政策，以促进棚户区改造供需的有效实施和落实，并出台相应的鼓励和税收优惠政策，促进棚户区改造项目的发展。

棚户区的改造虽能有效的改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件，但是其也面临着组织搬迁人口规模大、标准难以统一，资金需求规模大，社会资本参与积极性不高等问题。因此，目前我国棚户区改造项目的资金主要由国有平台公司向国家政策性银行进行贷款以国家资金为主。自 2012 年加快棚户区改造以来，我国迎来了棚改的高峰。数据显示，2015 年至 2017 年，我国棚改规模处于稳步上升状态，全国新开工各类棚户区分别为 601 万套、606 万套和 609 万套，超额完成 2015 年初确立的“未来三年再改造 1800 万套棚户区”的任务。

住房和城乡建设部统计数据显示，至 2018 年 11 月，改造各类棚户区 616 万套，明显超过规划的 580 万套的年初目标，完成投资额 1.6 万亿元。

国家发展据介绍，截至 2017 年中旬，全国棚户区改造已经累计开工 3287 万套，其中城镇棚户区 2592 万套，国有工矿棚户区 302 万套，国有林区（场）棚户区 164 万套、国有垦区危房 229 万套。通过棚改，使 8000 多万居民“出棚进楼”。

未来三年，继续推进棚户区改造项目建设。截至目前，棚户区改造已经取得了较好的成绩，每一个三年规划都是超额完成改造建设目标，未来三年国家将继续支持棚户区改造这一民生工程的发展。2018 年到 2020 年三年时间里，将再改造各类棚户区 1500 万套，在推进城市化进程的过程中，为改善民生、提供良好的居住条件而努力。

河南省政府下发的《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）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在2013年实施棚户区改造12万户基础上，2014年至2017年再改造各类棚户区166万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。

2020年，全省开工棚户区改造安置房16.19万套、基本建成24.77万套，新开工公租房4623套，圆满完成了年度目标后。“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房196万套，实施公租房保障近100万户，150余万户棚户区居民和130万中低收入住房困难家庭住房问题得到解决，住房条件显著改善。

2020年3月，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室日前印发通知，下达全省2021年城市棚户区改造项目计划项目136个，计划新开工安置房119690套。2020年河南省棚户区改造涉项目及14个省辖市，共计128个项目、113128套。其中，洛阳28个项目、35206套，数量最多，其次驻马店16个项目、17022套，排在第三位的南阳20个项目、13896套。此外，滑县2个项目，新开工1090套；长垣6个项目，新开工5472套。

驻马店市为加快棚户区改造安置进度，缩短安置周期，消化市场存量商品住房，满足棚户区改造居民多元化需求，根据《驻马店市人民政府办公室关于印发驻马店市国有土地上房屋征收与补偿工作实施办法的通知》（驻政办〔2013〕72号）和《驻马店市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（驻政〔2014〕100号）精神，结合驻马店市中心城区实际，制定《关于加快推进中心城区棚户区改造货币化安置工作的实施意见》（驻政〔2016〕35号）。该实施意见以“政府主导、居民自愿、控制实物补偿”为基本原则，采取自主安置、团购安置、采购安置、建房安置等多种安置方式相结合的方式，大力推动中心城区的棚户区改造工作。

因此可知，项目的实施符合国家、省、市三级政府行政部门的政策要求，项目是符合国家棚户区改造政策要求的，本项目具有良好的政府支撑和政策背景。

二、项目单位情况

本项目的申报单位和项目主管部门均为驻马店市驿城区房屋征收事务局。驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目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	11412801MB1E36171D	名称	驻马店市驿城区房屋征收事务局
类型	机关	负责人	崔抗洪
注册资金	/	成立日期	2019.09.04
住所	河南省驻马店市驿城区中华路西段		

三、项目概况

（一）项目审批情况

2018年12月7日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的复函》（豫保安居办函〔2018〕37号），将驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目列入国家棚改计划，同意将安置方式由货币安置改为实物异地安置。

2024年1月9日，驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕28号），同意实施项目。

（二）项目拆迁范围及规模

本项目位于位于驿城区顺河街道办事处，该项目拆迁范围为驻马店驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组，具体位于中华大道以北、高速公路以西、蔡州路以东、地方铁路以南围合区域，项目拆迁区域总面积约 570.0 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 120000.0 m²，拆迁总户数为 146 户。

征拆后可形成用于出让的净地面积约 380 亩，包括 100 亩商住用地和 280 亩工业仓储用地。

（三）项目建设概况

本项目安置社区用地面积 10694.09 m²（约合 16.0 亩），总建筑面积 33151.6 m²，其中新建地上住宅建筑面积 23880.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 716.4 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 8555.20 m²。项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 439 套，全部用于拆迁居民回迁安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

本项目建设期为 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 16,080.00 万元，其中包括新建安置房建设工程费用 11,229.80 万元，工程建设其他费为 3,595.40 万元（安置区土地费用），预备费用 444.80 万元，建设期债券利息 810.00 万元。

投资估算明细如下表：

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	
一	第一部分工程费用	9,103.50	1,495.03	631.28	-	11,229.81			
1	地上建筑工程	5,853.94	1,033.05			6,886.99	m ²	24596.40	
1.1	地上住宅	5,683.44	1,002.96			6,686.40	m ²	23880.00	2800.0
1.3	社区配套用房	170.50	30.09			200.59	m ²	716.40	2800.0
2	地下建筑工程	2,617.89	461.98			3,079.87	m ²	8555.20	
2.1	地下车库及设备用房等	2,617.89	461.98			3,079.87	m ²	8555.20	3600.0
3	设备购置			631.28		631.28			
3.1	电力设备			331.52		331.52	m ²	33151.60	100.00
3.2	电梯			167.16		167.16	m ²	23880.00	70.00
3.3	给水及消防设备等			132.61		132.61	m ²	33151.60	40.00
4	室外工程	631.66	-	-		631.66			
4.1	绿化	115.50				115.50	m ²	3849.87	300.0
4.2	道路硬化及广场铺装	171.11				171.11	m ²	4277.63	400.0
4.3	围墙及大门	150.00				150.00	项	1.00	1500000.0
4.4	水电气管线等基础设施	195.06				195.06	m ²	8127.51	240.0
三	第三部分工程建设其他费用				3,595.43	3,595.43			
1	房屋拆迁补偿费用				3,200.00	3,200.00	亩	16.00	200.0
2	前期工作咨询费				9.10	9.10	第一部分工程费用	11229.81	0.08%

3	建设单位管理费					62.02	62.02	第一部分工程费用	11229.81		0.55%
4	勘察设计费					158.92	158.92	第一部分工程费用	11229.81		1.42%
5	工程监理费					110.05	110.05	第一部分工程费用	11229.81		0.98%
6	施工图审查费					7.95	7.95	勘察设计费	158.92		5.00%
7	造价咨询费					22.46	22.46	第一部分工程费用	11229.81		0.20%
8	招标代理服务					24.93	24.93	第一部分工程费用	11229.81		0.22%
四	基本预备费					444.76	444.76	第一+第三部分工程费用	14825.24		3.00%
五	建设期利息					810.00	810.00				
六	项目总投资	9,103.50	1,495.03	631.28	4,850.19	16,080.00					

2、资金筹措

(1) 项目资金来源

本项目总投资 16,080.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 12,000.00 万元，项目资本金 4,080.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 25.37%，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

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	4,080.00	25.37%
2	债券资金	12,000.00	74.63%
3	其他资金	-	-
合计		16,080.00	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 16,080.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 12,000.00 万元，财政安排资金 4,080.00 万元。建设期内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	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	16,080.00	9,648.00	6,432.00
二	资金筹措	16,080.00	9,648.00	6,432.00
1	发行债券	12,000.00	8,000.00	4,000.00
2	配套资金	4,080.00	1,648.00	2,432.00

(五) 债券资金使用合规性

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。根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用

房、技术用房等各类楼宇馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

（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。

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九里庄组棚户区改造项目收益及现金流入预测以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、近3年项目周边土地成交情况、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，编制驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目土地出让收益预测表，基于谨慎原则，本次预测不再考虑土地价格的增幅。

（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驻马店市驿城区房屋征收事务局，驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给被拆迁居民，涉及拆迁居民户数 146 户。

本项目债券资金申请单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局，项目债券资金到位后，项目根据项目施工进度向驿城区财政局申请资金使用，审批通过后，由驿城区财政局将对应金额的债券资金拨付至项目单位，再由项目单位支付至项目施工单位。项目运营期内，根据驿城区自然资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

根据项目拆迁区域土地利用总体规划，通过本次城中村改造拆迁整理，征拆

后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 380 亩，其中商住用地 100 亩，工业用地 280 亩。征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后获取土地出让可用于资金平衡土地相关收益为 24,119.27 万元，专项债券存续期本息合计 17,400.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、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。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

（1）商住用地：本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年

本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价（万元/亩）	成交金额（万元）
			（平方米）	（亩）			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路交叉口西北角	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60
2	ZMDY-2021-42 号	农业路与东平路交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43 号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44 号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	商业用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45 号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46 号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	商业用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16 号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 200~410 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 289.12 万元/亩。基于谨慎性原则，因此，本项目不再考虑土地价格增长率，在债券期间商住用地出让价格按 260 万元/亩测算。

(2) 工业仓储用地：

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			(平方米)	(亩)			
1	ZMDG-2020-14-6 号	汝河大道、中原大道、蔡州大道和规划东升路合围区	42,485.14	63.73	仓储用地	44.00	2,804.00
2	ZMDK-2020-19 号	兴业大道与棠溪大道交叉口东北角	192,478.75	288.72	工业用地	24.00	6,929.20
3	ZMDK-2020-20 号	中原大道与棠溪大道交叉口西北角	183,557.11	275.33	工业用地	24.00	6,608.10
4	ZMDK-2020-21 号	中原大道与棠溪大道交叉口东北角	71,151.24	106.73	工业用地	24.00	2,561.40
5	ZMDG-2020-01 号	蔡州大道与清河大道交叉口西北角	56,666.77	85.00	工业用地	24.00	2,040.00
6	ZMDG-2021-02	前进大道与站前北路交叉口东南侧	450,811.50	676.21	仓储用地	43.00	29,077.34
7	ZMDG-2021-10	蔡州大道与规划东升路交叉口西南侧	40,000.94	60.00	仓储用地	46.00	2,760.06
8	ZMDG-2021-06	前进大道与工业二路交叉口东南侧	66,666.77	100.00	工业用地	27.00	2,700.00
9	ZMDY-2021-25 号	洪河大道与汝宁大道交叉口东北侧	172,987.35	259.48	工业用地	27.00	7,006.00
10	ZMDK-2022-8 号	兴业大道与智慧路交叉口西北角	194,799.79	292.20	工业用地	30.00	8,765.99
	4117022021B00315	驿城区板桥镇镇区西北侧	31,026.82	46.54	工业用地	26.00	1,210.08
11	4117022020B00386	驻马店市驿城区胡庙乡驻地北 3 公里处(驿城区建筑产业园区内)	6,400.03	9.60	工业用地	49.98	479.76
平均每亩			1,509,032.21	2,263.54		32.22	72,941.93

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边工业仓储用地交易价 10~50 万元/亩的市场情况，平均出让价为 32.22 万元/亩。基于谨慎性原则，因此，本项目不再考虑土地价格增长率，在债券期间工业仓储用地出让价格按 29.00 万元/亩测算。

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第三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 10%、10%、10%、10%、10%、10%、10%、15%和 15%，根据项目周边土地出让价格，现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	债券存续期				
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	土地出让收入	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00
2	每年出让土地比例	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	1、商住用地出让收入	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
3.1	商住用地出让数量/亩	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	商住用地出让单价/万元/亩	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	2、工业仓储用地出让收入	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00
3.2	工业仓储用地出让数量/亩	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	工业仓储用地出让单价/万元/亩	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
4	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	102.36	102.36	102.36
5	农业土地开发基金（25元/平方米）	63.33	63.33	63.33	63.33	63.33
6	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	68.24	68.24	68.24	68.24	68.24
7	新增建设用地有偿使用费（14元/平方米）	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80
8	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	102.36	102.36	102.36
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	301.49	301.49	301.49	301.49	301.49
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	301.49	301.49	301.49	301.49	301.49
11	费用合计（=4+5+6+7+8+9+10）	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07
12	用于资金平衡土地相关收益（=1-11）	2,411.93	2,411.93	2,411.93	2,411.93	2,411.93

续上表

序号	项目	债券存续期				
		第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
1	土地出让收入	3,412.00	3,412.00	5,118.00	5,118.00	34,120.00
2	每年出让土地比例	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	100%
	1、商住用地出让收入	2,600.00	2,600.00	3,900.00	3,900.00	26,000.00
3.1	商住用地出让数量/亩	10.00	10.00	15.00	15.00	100.00
	商住用地出让单价/万元亩	260.00	260.00	260.00	260.00	
	2、工业仓储用地出让收入	812.00	812.00	1,218.00	1,218.00	8,120.00
3.2	工业仓储用地出让数量/亩	28.00	28.00	42.00	42.00	280.00
	工业仓储用地出让单价/万元亩	29.00	29.00	29.00	29.00	
4	上缴省财政费用（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	153.54	153.54	1,023.60
5	农业土地开发基金（25元/平方米）	63.33	63.33	95.00	95.00	633.31
6	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	68.24	68.24	102.36	102.36	682.40
7	新增建设用地有偿使用费（14元/平方米）	60.80	60.80	91.20	91.20	608.00
8	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	153.54	153.54	1,023.60
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	301.49	301.49	452.24	452.24	3,014.91
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	301.49	301.49	452.24	452.24	3,014.91
11	费用合计（=4+5+6+7+8+9+10）	1,000.07	1,000.07	1,500.12	1,500.12	10,000.73
12	用于资金平衡土地相关收益（=1-11）	2,411.93	2,411.93	3,617.88	3,617.88	24,119.27

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下，预计驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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。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，因此在假设融资成本 4.50%的情况下，预测该项目土地挂牌出让不考虑土地价格增长，实现出让时的现金流净流入情况，可实现现金流完全覆盖。



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(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

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组

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

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2024）第 0012 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顺河社区邓庄组袁楼组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驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目拟申请专项债券资金 25,500.00 万元，期限十年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起十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		12,750.00		12,750.00	573.75	573.75
第二年	12,750.00	12,750.00		25,500.00	1,147.50	1,147.50

第三年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第四年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第五年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第六年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第七年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第八年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第九年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第十年	25,500.00		12,750.00	12,750.00	1,147.50	13,897.50
第十一年	12,750.00		12,750.00		573.75	13,323.75
合计		25,500.00	25,500.00		11,475.00	36,975.00

二、出让产生的净现金流入

1、出让产生的净现金流入

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三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，自债券存续第三至九年出让比例分别按照 10%，第十、十一年按照 15%测算，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 47,114.69 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本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，通过对驿城区土地成交情况查询，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：

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	573.75	573.75	-
第二年	-	1,147.50	1,147.50	-
第三年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第四年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第五年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第六年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第七年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第八年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第九年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第十年	12,750.00	1,147.50	13,897.50	7,067.20
第十一年	12,750.00	573.75	13,323.75	7,067.20
合计	25,500.00	11,475.00	36,975.00	47,114.69
本息覆盖倍数	1.27			

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顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目，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顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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。

（本页无正文，仅为《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目》之签字盖章页）

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:



二〇二四年一月十日

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“十四五规划”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，驿城区人民政府决定对本项目进行综合整治。

一、项目单位

项目单位：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

地址：河南省驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码证书：11412801MB1E36171D

驻马店市驿城区房屋征收事务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，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券主体资格。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组，具体位于邓庄组、袁楼组围合区域，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物，项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 241,000 m²，拆迁总户数为 290 户。该项目拆迁范围约 1,020 亩（其中安置房用地 34.8 亩），通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅用地 200 亩，工业用地 500 亩。

（二）项目建设概况

1、项目位置

本项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 23,220.5 m²（约合 34.80 亩）。

2、项目建设规模

本项目安置社区用地面积 23,220.5 m²（约合 34.8 亩），总建筑面积 71,923.1 m²，其中新建地上住宅建筑面积 52,360.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 1047.2 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 18,515.9 m²。

本项目容积率 2.30，绿地率 36%。项目建成安置住房 866 套，全部用于拆迁居民回购安置。项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。项目主要建筑经济技术指标见下表：

项目名称	单位	数据	备注
总用地面积	m ²	23220.5	约 34.8 亩
总建筑面积	m ²	71923.1	
地上建筑面积	m ²	53407.2	
其中	住宅	m ²	52360.0
	社区配套服务用房	m ²	1047.2
地下车库及设备用房等	m ²	18515.9	
建筑占地面积	m ²	5572.9	
容积率	-	2.3	
绿地率	-	36%	
建筑密度	-	24%	
户数	户	866	
机动车停车位	个	953	

（三）项目建设工期

根据《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，本项目计划在 2024 年 1 月开工，2025 年 12 月完工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资估算为 34,300.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,998.80 万元，工程建设其他费为 7631.10 万元（包括土地费用 6,960.0 万元），预备费用 948.90 万元，建设期债券利息 1,721.30 万元。

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/m2）	
一	第一部分工程费用	19526.2	3243.0	1229.6	0.0	23998.8				
1	地上建筑工程	12710.9	2243.1			14954.0	m2	53407.2		
1.1	地上住宅	12461.7	2199.1			14660.8	m2	52360.0	2800.0	
1.3	社区配套用房	249.2	44.0			293.2	m2	1047.2	2800.0	
2	地下建筑工程	5665.9	999.9			6665.7	m2	18515.9		
2.1	地下车库及设备用房等	5665.9	999.9			6665.7	m2	18515.9	3600.0	
3	设备购置			1229.6		1229.6				
3.1	电力设备			647.3		647.3	m2	71923.1	90.00	含变压器、 配电设备
3.2	电梯			366.5		366.5	m2	52360.0	70.00	
3.3	给水及消防设备等			215.8		215.8	m2	71923.1	30.00	
4	室外工程	1149.4	0.0	0.0		1149.4				
4.1	绿化	250.8				250.8	m2	8359.4	300.0	
4.2	道路硬化及广场铺装	325.1				325.1	m2	9288.2	350.0	
4.3	围墙及大门	150.0				150.0	项	1	1500000.0	
4.4	水电气管线等基础设施	423.5				423.5	m2	17647.6	240.0	
二	第三部分工程建设其他费用				7631.1	7631.1				
1	房屋拆迁补偿费用				6960.0	6960.0	亩	34.80	200.0	

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/m ² ）	
2	前期工作咨询费				12.0	12.0	第一部分工程费用	23998.8		0.05%
3	建设单位管理费				112.0	112.0	第一部分工程费用	23998.8		0.47%
4	勘察设计费				276.4	276.4	第一部分工程费用	23998.8		1.15%
5	工程监理费				182.7	182.7	第一部分工程费用	23998.8		0.76%
6	施工图审查费				13.8	13.8	勘察设计费	276.4		5.00%
7	造价咨询费				48.0	48.0	第一部分工程费用	23998.8		0.20%
8	招标代理服务费				26.3	26.3	第一部分工程费用	23998.8		0.11%
三	基本预备费				948.9	948.9	第一+第三部分工程费用	31629.9		3.00%
四	建设期利息				1721.3	1721.3				
五	项目总投资	19526.2	3243.0	1229.6	10301.3	34300.0				

2、资金筹措方式

(1) 项目资金来源

本项目总投资 34,300.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,500.00 万元，占项目总投资的 74.34%，项目资本金 8,800.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 25.66%。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金（使用财政资金）	8,800.00	25.66%
债券资金	25,500.00	74.34%
其它资金	-	-
合计	34,300.00	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 34,300.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	34,300.00	17,550.00	16,750.00
二	资金筹措	34,300.00	17,550.00	16,750.00
1	发行债券	25,500.00	12,750.00	12,750.00
2	配套资金	8,800.00	4,800.00	4,000.00

3、专项债券使用方向合规性

本项目建设属于保障性安居工程领域，资金投向领域符合国家发展改革委办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》，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，本项目拟申请的专项债券使用方向合规。

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。

（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。

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

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、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

本项目债券申请单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局，建设主体为驻马店

市驿城区房屋征收事务局。驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的单位，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责项目资金筹措、建设完成后安置房分配工作，驻马店市驿城区房屋征收事务局负责项目拆迁、安置房建设。驻马店市驿城区房屋征收事务局公开招标确定施工单位，根据施工进度由驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区房屋征收事务局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由驻马店市驿城区财政局拨付项目建设资金。驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城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，保障项目资金安全、高效运行，驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”并对项目收入和支出实行财政监管制，不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，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、现金流入及依据

(1) 本项目现金流入为项目可出让土地的土地收入。

①拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目征拆完成后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅用地 200 亩，工业用地 500 亩。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的城镇住宅用地及工业用地成交情况如下：

城镇住宅用地案例表

序号	宗地编号 电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			平方米	亩			
1	ZMDK-2020-08号	富强路与顺河路交叉口西北角	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60
2	ZMDY-2021-42号	农业路与东平路交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	住宅用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	住宅用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

工业用地案例表

序号	宗地编号 电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			平方米	亩			
1	ZMDG-202 0-14-6号	汝河大道、中原大道、蔡州大道和规划东升路合围区	42,485.14	63.73	仓储用地	44.00	2,804.00
2	ZMDK-202 0-19号	兴业大道与棠溪大道交叉口东北角	192,478.75	288.72	工业用地	24.00	6,929.20
3	ZMDK-202 0-20号	中原大道与棠溪大道交叉口西北角	183,557.11	275.33	工业用地	24.00	6,608.10
4	ZMDK-202 0-21号	中原大道与棠溪大道交叉口东北角	71,151.24	106.73	工业用地	24.00	2,561.40
5	ZMDG-202 0-01号	蔡州大道与清河大道交叉口西北角	56,666.77	85.00	工业用地	24.00	2,040.00
6	ZMDG-202 1-02	前进大道与站前北路交叉口东南侧	450,811.50	676.21	仓储用地	43.00	29,077.34
7	ZMDG-202 1-10	蔡州大道与规划东升路交叉口西南侧	40,000.94	60.00	仓储用地	46.00	2,760.06
8	ZMDG-202 1-06	前进大道与工业二路交叉口东南侧	66,666.77	100.00	工业用地	27.00	2,700.00
9	ZMDY-202 1-25号	洪河大道与汝宁大道交叉口东北侧	172,987.35	259.48	工业用地	27.00	7,006.00
10	ZMDK-202 2-8号	兴业大道与智慧路交叉口西北角	194,799.79	292.20	工业用地	30.00	8,765.99
11	4117022021 B00315	驿城区板桥镇镇区西北侧	31,026.82	46.54	工业用地	26.00	1,210.08
12	4117022020 B00386	驿城区胡庙乡驻地北3公里处	6,400.03	9.60	工业用地	49.98	479.76
平均每亩			1,509,032.21	2,263.54		32.22	72,941.93

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，根据上述项目周边土地出让价格，本项目债券存续期内土地出让价格按照平均地价的90%暨城镇住宅用地260万元、工业用地29万元测算，在债券存续期内不考虑土地增长因素。

③ 现金流入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第三年进行土地出让且全部土地在债券存续期内出售完毕，自债券存续第三至九年出让比例分别按照10%，第十、十一年按照15%测算，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

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
城镇住宅用地出让面积（亩）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出让单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
出让收入（万元）	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
工业用地出让面积（亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
出让单价（万元/亩）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让收入（万元）	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00
合计（万元）	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
城镇住宅用地出让面积（亩）	20.00	20.00	30.00	30.00	200.00
出让单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
出让收入（万元）	5,200.00	5,200.00	7,800.00	7,800.00	52,000.00
工业用地出让面积（亩）	50.00	50.00	75.00	75.00	500.00
出让单价（万元/亩）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让收入（万元）	1,450.00	1,450.00	2,175.00	2,175.00	14,500.00
合计（万元）	6,650.00	6,650.00	9,975.00	9,975.00	66,500.00

3、本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

（1）上解省财政费用

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

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
教育资金	588.93	588.93	588.93	588.93	588.93
农田水利建设资金	588.93	588.93	588.93	588.93	588.93
合计	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53

(续上表)

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
上解省财政费用	199.50	199.50	299.25	299.25	1,995.00
农业土地开发资金	116.67	116.67	175.00	175.00	1,166.69
国有土地收益基金	133.00	133.00	199.50	199.50	1,330.00
新增建设用地有偿使用费	112.00	112.00	168.00	168.00	1,120.00
保障性安居工程资金	199.50	199.50	299.25	299.25	1,995.00
教育资金	588.93	588.93	883.40	883.40	5,889.31
农田水利建设资金	588.93	588.93	883.40	883.40	5,889.31
合计	1,938.53	1,938.53	2,907.80	2,907.80	19,385.31

4、项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 47,114.69 万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期				
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
土地出让收入	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00
政策性基金及费用	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53
可用于偿还债券本息的土地收益	4,711.47	4,711.47	4,711.47	4,711.47	4,711.47

(续上表)

项目	债券存续期				
	第九年	第十年	第十一年	第十二年	合计
土地出让收入	6,650.00	6,650.00	9,975.00	9,975.00	66,500.00
政策性基金及费用	1,938.53	1,938.53	2,907.80	2,907.80	19,385.31
可用于偿还债券本息的土地收益	4,711.47	4,711.47	7,067.20	7,067.20	47,114.69

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）进行计提。

（4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）按24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。

单位：万元

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
上解省财政费用	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
农业土地开发资金	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67
国有土地收益基金	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
新增建设用地有偿使用费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
保障性安居工程资金	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50

5、总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 47,114.69 万元，应付债券本金及利息合计 36,975.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。



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

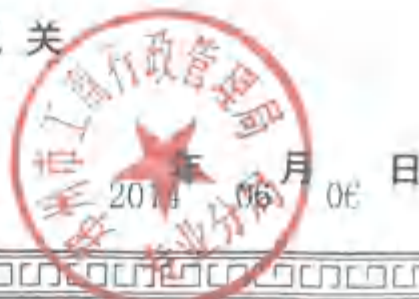
成立日期 2014年06月06日

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



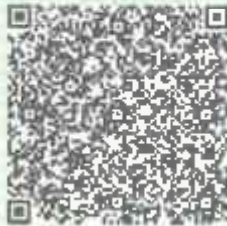
中国注册会计师协会

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(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

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