2020年郑州市中原区棚户区改造项目

（郑州市中原区大李-西岗（1-2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

郑州市中原区棚户区改造项目
（大李-西岗（1-2 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〔2020〕第 0071 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对郑州市中原区棚户区改造项目（大李-西岗（1-2 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。我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》，在审核过程中我们结合郑州市中原区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目，本项目计划申请使用债券资金总额 400,000 万元，已于 2019 年使用债券资金 109,600 万元、2020 年使用债券资 80,000 万元、2021 年使用债券资 113,900 万元、2022 年使用债券资 19,700 万元，2024 年 7 月使用债券资金 5,400.00 万元，本次申请使用 25,000.00 万元。

我所已于 2018 年 12 月 13 日出具了上会豫报字〔2018〕第 0174 号《2018 年郑州市中原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》。假设除已使用的 2019 年专项债券资金票面利率为 3.33%外，剩余部分的债券票面利率均按 4.50%进行测算（根据鹏元研究：“地方债规模出现缩水发行利率上行自始至终”2017 年地方债发行利率在 2.90%-4.80%之间，波动幅度明显大于 2016 年的 2.30%-3.60%之间，整体平均利率（注：算术平均值）为 3.97%，比 2016 年全年 2.93%的平均利率上行 104BP。从全年各季度来看，2017 年度第一季度整体平均

利率（注：算术平均值）为 3.55%,第二季度为 3.98%,第三季度为 3.94%,第四季度为 4.12%,呈现出波浪前进特征；根据中国新闻网“中新社北京 4 月 18 日电”2018 第一季度，中国湖北、新疆等 10 个省份发行地方政府债券合计 2195 亿元（人民币，下同），一般债券、专项债券分别发行 1426 亿元、769 亿元，平均发行利率 4.15%。）期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，到期后一次还本，自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		109,600.00		109,600.00		
第二年	109,600.00	80,000.00		189,600.00	3,649.68	3,649.68
第三年	189,600.00	113,900.00		303,500.00	7,249.68	7,249.68
第四年	303,500.00	19,700.00		323,200.00	12,375.18	12,375.18
第五年	323,200.00			323,200.00	13,261.68	13,261.68
第六年	323,200.00	76,800.00	109,600.00	290,400.00	13,261.68	122,861.68
第七年	290,400.00		80,000.00	210,400.00	13,068.00	93,068.00
第八年	210,400.00		113,900.00	96,500.00	9,468.00	123,368.00
第九年	96,500.00		19,700.00	76,800.00	4,342.50	24,042.50
第十年	76,800.00			76,800.00	3,456.00	3,456.00
第十一年	76,800.00		76,800.00		3,456.00	80,256.00
合计		400,000.00	323,200.00		83,588.40	483,588.40
本息合计	483,588.40					

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目前期工作中，已使用土地储备专项债券资金 254,564,818.00 元，利率为 3.91%,期限为五年，本息合计 30,485.25 万元。

综上，郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目计划使用棚户区改造专项债券和已使用土地储备专项债券的本息合计共计 514,073.65 万元。

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目的现金流入通过棚户区改造范围内腾空土地出让实现。相应土地全部位于郑州市中原区，经查询郑州土地

交易中心土地出让信息，筛选 2018 年项目周边所出让城镇住宅地块 4 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

中原区 2015-2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、7%和 7.5%，近三年平均增速 8.23%；根据 2018 年郑州市中原区政府工作报告，2018 年中原区 GDP 目标增速为 7%，此次预测按照中原区 GDP 近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7%。

2、出让产生的净现金流入

假设大李-西岗（1-2 组）棚户区范围内腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，大李-西岗（1-2 组）棚户区范围内腾空土地于一年内出售完毕，通过对 2018 年项目周边出让土地平均地价的查询，分别以 2018 年中原区 GDP 目标增速（7%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费、各项税费等费用，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 80%
大李-西岗（1-2 组）棚户区项目	666,452.91	651,942.13	637,715.21

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

郑州市中原区大李-西岗（1-2 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由财政统筹安排偿还。通过对 2018 年项目周边地块成交情况的查询，2020 年郑州市中原区棚户区改造项目（郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目）项目收益和现金流覆盖债

券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地，按 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.24。

表：按 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

融资本息		项目收益		
本次棚改专项债	已使用的土储专项债	按 GDP 目标增速的 100%	按 GDP 目标增速的 90%	按 GDP 目标增速的 80%
483,588.40	30,485.25	666,452.91	651,942.13	637,715.21
融资总成本		本息覆盖倍数		
514,073.65		1.30	1.27	1.24

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，我们认为郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为郑州市中原区棚户区改造工作提供足够的资金支持，保证中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，可为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足所使用的棚改专项债券资金的还本付息要求，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本次 2020 年郑州市中原区棚户区改造项目（郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目）融资之目的使用，不得用作其他

任何目的。

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

（此页无正文）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国　郑州

二〇二〇年二月二十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，自2008年以来，不断加快推进棚户区改造工作进程。2013年，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号），提出"2013年至2017年改造各类棚户区1000万户"。截至2014年末，全国累计改造各类棚户区达到2050万户，使人民群众生活条件得到极大改善。2015年，全年持续开工601万套，超额完成年初确定的580万套目标任务。2016年是"十三五"的开局之年，2016年不仅按照棚户区改造三年计划（2015-2017年）安排，全面完成了开工600万套的目标任务，而且表现出三个明显特点：一是棚户区改造工作动手早，绝大多数省（区、市）2016年棚户区改造开工进度明显快于2015年，15个省（区、市）在2016年9月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016年全国棚户区改造货币化安置比例达到48.5%，比2015年提高18.6个百分点。2017年1月经国务院批准，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开的全国棚户区改造工作会议中要求：2017年棚户区改造新开工600万套的目标任务已经确定，要加快棚户区改造进度，2017年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住。

棚户区改造是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，项目的建设对于加快郑州市城镇化建设，提高居民收入，缩小城乡差距具有积极的推进作用；在引导农民增加生活消费、加强农村基础设施建设的同时，启动农村新居建设是扩大投资的一大重点，对拉动经济平稳较快发展具有重要的现实意义。项目建成后

不仅可以改善城市面貌，提升当地居民的生活品质，推进城乡一体化，建设城市新社区，培育现代新市民，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对中原新区的经济发展产生巨大的拉动作用。

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目（以下简称“大李-西岗项目”）位于郑州市中原区，北靠郑上南辅路本项目位于郑州市中原区，北靠郑上南辅道，南邻市民大道，东接凯旋路，西临河清路。地块周边交通方便，地势平坦，市政基础配套设施完善，适合作为居住。现状规划范围内外为城乡结合部与工业厂区环境，南部有祈福置业新建小区，东部拟建设郑州市民公共服务中心，北部大庄、许庄、后仓等城中村集聚尚待开发，规划范围及其周边尚处于城市建设起步阶段。城市快速路郑上路从规划范围北侧通过，沿郑上路规划有 50m 生态廊道；规划区西侧毗邻郑州市主要水系西流湖，现状已初步建成，可为基地提供丰富的景观资源。规划范围北侧紧邻郑上路，交通便利，且轨道交通 1 号线沿郑上路敷设，其中凯旋路以西现已开通。规划用地 500 米范围内有一所现状小学，1000 米范围内有一所现状高中，一所现状中医院和一处规划专科医院，2000 米范围内有现状综合医院一五三医院一处，规划范围周边的公共设施配套随着城市发展将会逐步完善。

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，郑州市中原区政府决定对大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目的土地进行综合整治。

二、发行项目收益与融资自求平衡专项债券优势

目前财政部推行试点土地债、交通债和棚户区改造债，从地方政府债务管理制度上来讲是新的突破，为以后扩大地方政府债券的种类，奠定了一个良好的基础，是地方政府债务制度管理上的一个创新。一般来说，发行项目收益与融资自

求平衡专项债券有如下优势：

第一，符合政策导向，是当下政府投融资改革的倡导领域、创新领域

2015 年 4 月 2 日，财政部《关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号），明确地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。规范地方政府专项债券发行管理，包括债券形式、发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行监督等。

2017 年 8 月 2 日，财政部发布《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），鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年 2 月 24 日，财政部发布《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号），鼓励地方按照（财预〔2017〕89 号）要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

第二，简单高效，时间可控，风险低，成本低

专项债也需要相关领域的专业机构协助政府开展准备工作，但相较于 PPP 模式，发行专项债完全由政府主导，省去了两评一案、资格预审、公开招标、确认谈判等过程，程序相对简单，可节省大量时间。另外，发行专项债不会涉及复杂的合同体系，履约风险较低。从回报率角度来看，2015 年、2016 年、2017 年国内 PPP 成交项目年度平均回报率分别为 8.03%、6.62%、6.44%，虽然逐年呈下降趋势，

但仍远高于人民银行 5 年期以上长期贷款利率 4.9%。湖北省本级收费公路专项债券（一期）中标利率为 4.71%，深圳轨道交通 14 号线首期 20 亿元专项债券中标利率仅为 3.82%，云南省昆明市土地储备专项债券(二期)中标利率 4.24%，长沙市轨道交通 5 号线专项债券预期利率约为 4.5%，可见相较于 PPP 模式，发行专项债券成本更低，从而减轻地方政府财政补贴压力。

第三，符合项目收益与融资自求平衡的要求，不额外增加政府负担

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如棚改领域专项债来源于土地出让及相关配套开发收入，并不会额外增加政府负担。

三、项目概况

（一）项目审批情况

2014 年 2 月 12 日，中原区发展改革和统计局下发《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目立项的批复》（中原发改统计字〔2014〕17 号），同意建设郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目。

2014 年 6 月 16 日，郑州市中原区国土资源局下发《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目用地审查意见的函》（中原国土函〔2014〕7 号），同意郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目用地规划。

2014 年 6 月 27 日，河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅下发《关于下达 2014 年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17 号），同意将郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目列入河南省 2014 年城市棚户区改造项目计划表（第一批）。

2016 年 5 月 5 日，河南省人民政府下发《关于郑州市实施 2015 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕563 号），同意郑州市实施转用并征收大李村、

西岗村土地。

2017年7月31日，郑州市城乡规划局下发《关于审查大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目、赵仙垌村合村并城项目修建性详细规划的复函》（郑城规函〔2017〕361号），同意大李-西岗（1-2组）安置区项目9个安置地块总平面图修改方案。

2014年7月21日，郑州市人民政府下发《关于郑州市第13-87~104-K01、13-193~222-K01、15-016~031-K01街坊控制性详细规划的批复》（郑政函〔2014〕274号），同意郑州市第13-87~104-K01、13-193~222-K01、15-016~031-K01街坊控制性详细规划。

2016年6月14日，郑州市中原区人民政府下发《关于变更郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目业主代表的批复》（中原政文〔2016〕61号），同意将常西湖新区管委会为项目业主代表，同时委托郑州中原常西湖新区建设开发有限公司作为项目牵头管理机构，负责项目工程建设的协调、监督和管理；2016年12月13日，郑州市中原区环境保护局下发《关于郑州中原常西湖新区建设开发有限公司郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（中原环建表〔2016〕060号），同意郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目中所列项目的性质、规模、地点和环境保护措施进行建设。

（二）项目建设概况

1．项目位置及四至范围

2020年郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目位于郑州市中原区，北靠郑上南辅道，南邻市民大道，东接凯旋路，西临河清路。

2．投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资550,000万元，其中工程建设费用388,911.10万元，工程建设其它费用134,898.09万元，包含附属物补偿费为72,637.68万元；房屋补偿费为38,821.68万元；工程其他费用为23,438.73万元，项目预备费26,190.81万元

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券。

5．资金平衡

根据河南省财政厅《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）、《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）、《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）、河南省人民政府《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件规定，棚户区改造项目中可出让土地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）项目建设单位基本情况

单位名称：郑州中原常西湖新区管理委员会

企业住所：郑州市中原西路西三环向西800米路北

企业性质：机关

负责人：那磊

四、项目收益及现金流入预测

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

2020 年郑州市中原区棚户区改造项目收益及现金流入预测以大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目范围内腾空土地为基础，通过对 2018 年项目周边地块成交的情况、GDP 的增速、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、新增建设用地有偿使用费、各项税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对郑州市中原区人民政府有影响的法律法规无重大变化；

4、郑州市中原区人民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；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对郑州市中原区人民政府造成的重大不利影响；

7、郑州市中原区人民政府所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、郑州市中原区人民政府能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

9、郑州市中原区人民政府经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、土地出让价格预测

①中原区土地市场情况

经查询郑州市土地交易中心土地出让信息，筛选2018年项目周边所出让城镇住宅地块4宗：郑政出〔2018〕105（网）（冉屯北路东、农业路北）、郑政出〔2018〕136（网）（合欢街北、银屏路东）、郑政出〔2018〕82（网）（冉屯北路东、农业路北），郑政出〔2018〕85（网）（健民路北、站前西路东），本次评价参考上述4宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

中原区土地出让情况表

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积（亩）	成
1	郑政出〔2018〕105（网）	商业用地	冉屯北路东、农业路北	2018/9/17	6.436	
2	郑政出〔2018〕136（网）	商业用地	合欢街北、银屏路东	2018/11/2	18.24	
3	郑政出〔2018〕82（网）	商业用地	冉屯北路东、农业路北	2018/7/16	18.72	
4	郑政出〔2018〕85（网）	商业用地	健民路北、站前西路东	2018/7/16	19.18	

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

假设大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目范围内腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目范围内腾空土地于一年内出售完毕，出让价格参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

项目	地块	占地面积（亩）	中标总地价（万元）
1	郑政出〔2018〕105（网）	6.436	5,901.00
2	郑政出〔2018〕136（网）	18.24	11,238.00
3	郑政出〔2018〕82（网）	18.72	16,904.00
4	郑政出〔2018〕85（网）	19.18	11,355.00
	平均地价	757.00	

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，按照平均价格测算出 2018 年出让价格为 757 万/亩，结合土地价格增长率为 2018 年中原区 GDP 目标增速（7%）。现预测大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目范围内腾空土地出让区土地价格如下：

腾空土地出让区土地价格预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
出让价格（万/亩）	757.00	809.99	866.69	927.36	992.27

（2）土地出让收入预测

根据 2019 年郑州市中原区棚户区改造项目建设及土地出让计划，拟于债券存续期第五年内进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以 2018 年中原区 GDP 目标增速（7%）的 100%、90%和 80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①预计土地价格增速为 2018 年中原区 GDP 目标增幅（7%）

腾空土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
大李-西岗（1-2组）棚户区改造	580,453.73	621,085.50	664,561.48	711,080.78	760,856.44
土地出让收入	580,453.73	621,085.50	664,561.48	711,080.78	760,856.44

②预计土地价格增速为2018年中原区GDP目标增速7%的90%，即增幅6.3%

腾空土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
大李-西岗（1-2组）棚户区改造	580,453.73	617,022.32	655,894.73	697,216.09	741,140.71
土地出让收入	580,453.73	617,022.32	655,894.73	697,216.09	741,140.71

③预计土地价格增速为2018年中原区GDP目标增速7%的80%，即增幅5.6%

腾空土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
大李-西岗（1-2组）棚户区改造	580,453.73	612,959.14	647,284.86	683,532.81	721,810.64
土地出让收入	603,875.37	637,692.39	673,403.16	711,113.74	750,936.11

（3）土地出让收益预测

假设自融资开始日起第五年（2023年）开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

①预计土地价格增速为2018年中原区GDP目标增幅7%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	760,856.44
2	上解省财政费用（土地出让收入的3%）	万元	22,825.69
3	国有土地收益基金（土地出让收入的2%）	万元	15,217.13

序号	项目	单位	第五年
4	农业开发基金（按 22.5 元/㎡计取）	万元	1,150.18
5	保障性安居工程资金（土地出让收入的 3%）	万元	22,825.69
6	新增建设用地有偿使用费（按 64 元/㎡计取）	万元	3,271.61
7	项目建设总投资	万元	550,000.00
8	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	145,566.14
9	提取教育资金	万元	14,556.61
10	提取农田水利建设资金	万元	17,363.26
11	**用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）**	**万元**	666,452.91

②预计土地价格增速为 2017 年中原区 GDP 目标增速 7%的 90%，即增幅 6.3%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	741,140.71
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	22,234.22
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	14,822.81
4	农业开发基金（按 22.5 元/㎡计取）	万元	1,150.18
5	保障性安居工程资金（土地出让收入的 3%）	万元	22,234.22
6	新增建设用地有偿使用费（按 64 元/㎡计取）	万元	3,271.61
7	项目建设总投资	万元	550,000.00
8	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	127,427.66
9	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	12,742.77
10	提取农田水利建设资金（土地出让净收益 10%）	万元	12,742.77
11	**用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）**	**万元**	651,942.13

③预计土地价格增速为 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 80%，即增幅 5.6%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	721,810.64
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	21,654.32
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	14,436.21
4	农业开发基金（按 22.5 元/㎡计取）	万元	1,150.18

序号	项目	单位	第五年
5	保障性安居工程资金（土地出让收入的3%）	万元	21,654.32
6	新增建设用地有偿使用费（按64元/m²计取）	万元	3,271.61
7	项目建设总投资	万元	550,000.00
8	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	109,644.01
9	提取教育资金（土地出让净收益10%）	万元	10,964.40
10	提取农田水利建设资金（土地出让净收益10%）	万元	10,964.40
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	万元	637,715.21

根据上述测算，在债券存续期内，在按2018年中原区GDP目标增速7%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为666,452.91万元；

同理计算，在按2018年中原区GDP目标增速7%的90%即6.3%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为651,942.13万元；

同理计算，在按2018年中原区GDP目标增速7%的80%即5.6%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为637,715.21万元。

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本4.5%的情况下，预计郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目对应的腾空土地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，因此在假设了融资成本4.5%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以2018年GDP目标增速（7%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，计算得出用于资金平衡土地相关收益（详见报告正文本息覆盖倍数表）。

在郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目土地挂牌出让分别以2018年中原区GDP目标增速（7%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(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

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

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

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：　河南省财政厅

二〇一一年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制







年度检验登记
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal

2018年3月30日

证书编号 410000136010
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 1996 年 03 月 24 日
Date of Issuance



2019年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南中正 (CPA)

转出协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

转入协会盖章
Stamp of the transferred Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 日

12

姓名 Full name 魏永汇

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1978-08-10

工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 410782197808101760



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate 410000130220

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

发证日期:
Date of Issuance 2001 年 06 月 30 日

2019年3月30日

1/1

5

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

郑众会专字【2022】第 115 号

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

郑众会专字【2022】第 115 号

我们接受委托，对新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经测算，在新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅用于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目主体

⑴债券资金申请单位：新郑市薛店镇人民政府

⑵项目资产登记单位：新郑市薛店镇人民政府

⑶项目建设单位：新郑市薛店镇人民政府

⑷项目运营单位：新郑市薛店镇人民政府

⑸项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

（二）项目位置

本项目安置区：A 地块位于解放路以西，林荫路以东，莲花路以南，翠竹路以北；B 地块位于解放路以西，林荫路以东，翠竹路以南，货栈街以北。

（三）项目建设工期

本项目建设周期为 36 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资 83,362.25 万元，其中项目一期总投资 64,641.02 万元。

2、资金筹措方式

本项目一期总投资 64,641.02 万元，项目一期资本金 17,641.02 万元，占项目一期总投资的比例为 27.29%；拟使用专项债券资金 47,000.00 万元，占项目一期总投资的比例为 72.71%。

（五）建设资金来源

本项目估算总投资83,362.25万元，其中项目一期总投资64,641.02万元，工程费用47,097.35万元，工程其他费用8,036.96万元（含土地费5,822.08万元），基本预备费2,756.72万元，建设期利息6,750.00万元。

项目投资估算明细表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		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)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	第一部分工程费用								
1	建筑工程	33019.53	5826.98	0.00	0.00	38846.51	㎡	170910.37	
1.1	住宅建筑面积	20885.12	3685.61			24570.73	㎡	106829.25	2300.00
1.2	公共服务配套	1248.54	220.33			1468.87	㎡	9792.45	1500.00
1.3	配套商业	2059.80	363.49			2423.30	㎡	12754.19	1900.00
1.4	地下建筑	8826.08	1557.54			10383.62	㎡	41534.48	2500.00
2	设备购置	0.00	236.00	2124.01	0.00	2360.01			
2.1	变配电设备		188.00	1692.01		1880.01	㎡	170910.37	110.00
2.2	电梯		48.00	432.00		480.00	个	16.00	300000.00
3	室外工程	1306.17	4584.66	0.00	0.00	5890.83			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
3.1	道路及硬化	807.43	89.71			897.14	㎡	29904.79	300.00
3.2	绿地	358.74				358.74	㎡	17936.96	200.00
3.3	大门及围墙	140.00				140.00	项	4.00	350000.00
3.4	基础设施	0.00	4494.94	0.00	0.00	4494.94			
3.4.1	给水工程		341.82			341.82	㎡	170910.37	20.00
3.4.2	雨水工程		205.09			205.09	㎡	170910.37	12.00
3.4.3	污水工程		256.37			256.37	㎡	170910.37	15.00
3.4.4	消防工程		273.46			273.46	㎡	170910.37	16.00
3.4.5	电力工程		1196.37			1196.37	㎡	170910.37	70.00
3.4.6	热力工程		854.55			854.55	㎡	170910.37	50.00
3.4.7	燃气工程		940.01			940.01	㎡	170910.37	55.00
3.	弱电工程		427.28			427.28	㎡	170910.37	25.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
4.8									
	第一部分工程费用小计	34325.70	10647.63	2124.01	0.00	47097.35			
二	第二部分其他费用								
1	土地费用				5822.08	5822.08	亩	88.21	660000.00
2	建设单位管理费				615.18	615.18	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	57245.08	1.07%
3	工程监理费				413.48	413.48	第一部分工程费用	47097.35	0.88%
4	建设项目前期工作咨询费				57.27	57.27	第一部分工程费用	47097.35	0.12%
5	工程勘察费				282.58	282.58	第一部分工程费用	47097.35	0.60%
6	工程设计费				601.79	601.79	第一部分工程费用	47097.35	1.28%
7	环境影响评价费用				23.77	23.77	第一部分工程费用	47097.35	0.05%
8	招标代理服务费				63.82	63.82	第一部分工程费用	47097.35	0.14%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
9	工程造价咨询服务费				117.74	117.74	第一部分工程费用	47097.35	0.25%
10	节能评估费用				39.24	39.24	第一部分工程费用	47097.35	0.08%
	第二部分其他费用小计				8036.96	8036.96			
	第一、二部分费用合计					55134.31			
三	基本预备费					2756.72	第一+第二部分工程费用	55134.31	5%
四	建设期利息					6750.00	债券资金		4.50%
五	项目总投资					64641.02			

项目一期总投资为64641.02万元，项目资本金为17641.02万元（资本金占项目一期总投资比例为27.29%），本项目计划申请使用债券资金总额47000.00万元（占项目一期总投资比例72.71%），已于2023年使用7000.00万，2024年计划使用20000万元，已申请使用11800.00万元，本次申请使用1500.00万元。建设期利息由新郑市财政资金解决。

分年度投资计划表

序号	项目总投资	第一年		第二年		第三年		本次申请发行金额
		项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	
1	64641.02	8820.51	7000	4410.26	20000	4410.26	20000	1500
2	100.00%	13.65%	10.83%	6.82%	30.94%	6.82%	30.94%	2.32%

（六）项目运作模式

本本项目债券资金申请单位为新郑市薛店镇人民政府，项目资产登记单位为新郑市薛店镇人民政府。项目建设及运营单位均为新郑市薛店镇人民政府。

项目债券资金到位后，新郑市薛店镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至项目施工单位。项目运营期内，将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（七）债券资金使用合规性

专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱

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

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 47,000.00 万元，已于 2023 年使用 7000.00 万，其中 2000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 2000.00 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 2000.00 万元本金。

2024 年计划使用 20000 万元，已申请使用 11800.00 万元，本次申请使用 1500.00 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年，利息按年支付，最后一期一次性偿还本金，在专项债券资金存续期每年年末支付利息。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息
2023		7000		7000	315	315
2024	7000	20000		27000	1215	1215
2025	27000	20000		47000	2115	2115
2026	47000			47000	2115	2115
2027	47000		2000	45000	2115	4115
2028	45000		5000	40000	2025	7025
2029	40000		20000	20000	1800	21800
2030	20000		20000	0	900	20900
合计		47000	47000		12600	59600

（二）现金净流入

1、基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对发行人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目概况

本项目具体建设内容如下：

拆迁规模

本项目涉及拆迁区域总占地面积 2403 亩，征收户数 560 户，涉

及拆迁人数 2400 人，拆迁各类房屋面积合计 83962 ㎡，全部为住宅面积。

安置规模

本项目拟通过实物安置的方式进行安置。根据拆迁安置方案确定的安置标准，该改造项目需安置住宅面积约 144000 ㎡，本次拟通过实物安置 144000 ㎡，折合住宅 1309 套。其中，项目一期建设住宅面积 106829.25 ㎡，折合住宅套数 909 套，剩余部分另行安置。

安置区建设规模及内容

⑴建设规模

本项目安置区总占地 76937.20 ㎡（约合 115.41 亩），总建筑面积约 230025.09 ㎡，其中：地上建筑面积 173336.40 ㎡，地下建筑面积 56688.69 ㎡。总安置户数 1309 户，其中：

A 地块用地面积 47846.40 平方米（合 71.77 亩），总建筑面积 156024.92 平方米，总安置户数 900 户。地上建筑面积 116027.52 平方米，其中：主要建筑物住宅 98106.92 平方米，公共服务配套 6207.72 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 11712.88 平方米；地下建筑面积 39997.40 平方米。

B 地块用地面积 29090.8 平方米（合 43.64 亩），总建筑面积 74000.16 平方米，总安置户数 409 户。地上建筑面积 57308.88 平方米，其中：主要建筑物住宅 45893.08 平方米，公共服务配套 5936.71 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 5479.09 平方米；地下建筑面积 16691.29 平方米。

其中，A 地块用于一期安置总建筑面积为 96910.20 平方米，总安置户数 500 户。地上建筑面积 129375.89 平方米，其中住宅 60936.17 平方米（包含 2#、3#、5#、6#、8#、9#、11#，均为 18F），公共服务配套 3855.74，配套社区商业 7275.11 平方米；地下建筑面积 24843.19 平方米。B 地块全部用于一期安置。

⑵建设内容

本项目建设内容主要包括安置住房、物业用房、社区综合用房、配套商业等的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

3、项目收入预测

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 620.00 亩，土地性质为二类居住用地及商服用地。土地出让价格参考项目周边区域近期出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 220 万每亩，存续期内土地价格保持稳定。在项目计算期第 3 年开始出让，计算期第 5 年出让完毕。近年来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	地块位置	面积（㎡）	用途	成交价格（万元）	折合单价（万元/亩）	成交时间

1	新郑出（2021）32号（网）	郭店镇规划一路北侧、郭店镇人民政府土地东侧	34751.56	二类居住用地	16119.00	309.21	2021年11月12日
2	新郑出（2021）36号（网）	孟庄镇双湖大道北侧、环城北路西侧	57476.03	二类居住用地	20142.0	233.64	2022年01月10日
3	新郑出（2022）8号（网）	郭店镇107连接线南侧、新郑市鼎晟房地产开发有限公司西侧	7988.07	二类居住用地	2298.00	191.82	2022年05月27日
4	新郑出（2022）9号（网）	龙湖镇郑新快速路辅道西侧、规划三路北侧	41703.77	二类居住用地	22172.00	354.41	2022年4月12日
5	新郑出（2022）10号（网）	龙湖镇规划二路东侧、规划三路北侧	65167.47	二类居住用地	34646.0	354.43	2022年05月27日
6	新郑出（2022）11号（网）	新区万福路东侧、规划道路南侧	51572.14	二类居住用地	17401.00	225.01	2022年5月28日
7	新郑出（2022）18号（网）	新华路街道办事处文苑路东侧、新华路街道办事处土地南侧	5719.93	二类居住用地	1828.00	213.06	2022年11月01日
		均价				268.80	

据测算，周边同类土地出让均价为268.80万元/亩。根据收储地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，土地价格参照当地及周边土地评估价格，按220万元/亩计算，在计算期第3年开始出让，

计算期内出让价格保持稳定,项目土地出让收入共计136400.00万元。

4、项目成本预测

本项目的成本主要为土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项共计35,313.74万元，

⑴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。

⑵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。

⑶农业土地开发资金

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

⑷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 20 元/平方米计提。

⑸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。

⑹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、水利厅关于贯彻从士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%。

⑺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。

⑻土地出让业务费按土地出让收入的 1%计算。具体预测如下:

序号	项目	单位/取费标准	计算期			合计
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	4446.64	4446.64	4581.39	13474.67
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
1.2	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	122.76	122.76	126.48	372.00
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	900.24	900.24	927.52	2728.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准	272.80	272.80	281.07	826.67
1.5	土地出让业务费	土地出让收入的 1%	450.12	450.12	463.76	1364.00
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
2	土地收益提取各类资金	万元	7499.39	7049.39	7290.28	21839.07
2.1	教育资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
2.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
3	合计		11946.03	11496.03	11871.67	35313.74

（三）项目收益预测

本项目收入扣除成本（不考虑债券利息） 后用于平衡项目收益为 101,086.27 万元详见下表：

金额单位：人民币万元

名称	项目	金额
新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目	1.土地出让收入	136,400.00
	2.土地出让上解省财政费用	4,092.00
	3.国有土地收益基金	2,728.00
	4.农业土地开发资金	372.00
	5.新增建设用地有偿使用费	826.67
	6. 土地出让业务费	1,364.00
	7. 保障性安居工程资金	4,092.00
	8.教育基金	10,919.53
	9.农田水利建设基金	10,919.53
	10. 土地出让净收入（1-2-3-4-5-6-7-8-9）	101,086.27

（四）本息覆盖倍数

经上述测算，本项目在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 101,086.27 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.70 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

期限	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		315	315	101,086.27
第二年		1215	1215	
第三年		2115	2115	
第四年		2115	2115	
第五年	2000	2115	4115	

第六年	5000	2025	7025	
第七年	20000	1800	21800	
第八年	20000	900	20900	
合计	47000	12600	59600	
本息覆盖倍数				1.70

三、总体评价结果

经测算，在新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期本项目累计净收益 101,086.27 万元，应付债券利息及本金合计 59,600.00 万元，项目运营收益对债券本息的覆盖倍数为 1.70 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为《新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

郑州众信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

二〇二二年十月十三日　　中国注册会计师：

统一社会信用代码
91410184719125330l

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　郑州众信会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　庄建军

经营范围　审查企业会计报表，验证企业资本金，办理企业合并、分立事宜中的审计业务，担任常年会计咨询服务、固定资产审计，经济案件鉴定，资产评估，资产清查，离任审计，工程造价咨询（凭资质证书），会计培训。（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）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2000年01月17日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路克拉公馆7023室

登记机关

2020 年 12 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：郑州众信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：庄建军

经营场所：河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路克拉公馆7023室

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010012

批准执业文号：豫财会协字（99）151号

批准执业日期：1999年12月21日

证书序号：0010037

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年　　月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：410100120007
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：2011 年 04 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名 Full name 刘玉红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1975-02-22

工作单位 Working unit 郑州众信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410123197502226922



年度检验登记
Annual Renewal Registration

郑州众信会计师事务所有限公司

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 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 孙改云

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1974-09-25

工作单位 Working unit 郑州众信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410123740925762



证书编号: 410100120025
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年/y 05 月/m 19 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

郑州众信会计师事务所有限公司

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/y 月/m 日/d

7

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

郑众会专字【2022】第 009 号



新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

郑众会专字【2022】第 009 号

我们接受委托，对新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设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》。

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

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

经测算，在新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅用于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目申请专项债券及后续发行使用，由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目主体

⑴债券资金申请单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑵项目资产登记单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑶项目建设单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑷项目运营单位：新郑市龙湖镇人民政府

⑸项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

（二）项目位置

本项目安置区位于新郑市龙湖镇郑新快速路西侧、泰山路北侧、规划二路东侧、规划四路南侧。

（三）项目建设工期

本项目建设周期为36个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资191,283.93万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资191,283.93万元，项目资本金111,283.93万元，占总投资的比例为58.18%；拟使用专项债券资金80,000.00万元，占总投资的比例为41.82%。

（五）建设资金来源

本项目总投资191283.93万元，其中工程费用117437.17万元，工程建设其他费用57023.72万元（含安置区土地费用51195.14万元），基本预备费8723.04万元，建设期利息8100.00万元。

项目投资估算明细表如下：

序号	名　称	单位	指标	备注
1	工程费用	万元	117437.17	
1.1	建筑工程	万元	105618.79	
(1)	住宅（25F 以下）	万元	46717.31	
(2)	住宅（26F 以上）	万元	13142.42	
(3)	商业配套	万元	12557.58	
(4)	服务用房	万元	295.38	
(5)	幼儿园	万元	936.02	
(6)	车库及地下室	万元	31970.08	
1.2	设备购置	万元	6300.00	
1.3	配套及基础设施	万元	5518.38	
(1)	基础设施	万元	3837.41	
(2)	景观绿化	万元	1680.97	
2	工程建设其他费用	万元	57023.72	含安置区土地费用 51195.14 万元
3	基本预备费	万元	8723.04	
4	建设期利息	万元	8100.00	
	项目总投资	万元	191283.93	

总投资 191,283.93 万元，项目资本金 111,283.93 万元，占总投资的比例为 58.18%；拟使用专项债券资金 80,000.00 万元，占总投资的比例为 41.82%。本项目计划申请使用债券资金总额 80,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 10400 万元，2023 年使用债券资金 5100 万元；2024 年计划使用债券资金 64500 万元，已使用债券资金 7500 万元，本次申请使用 1500 万元。建设期利息由新郑市财政资金解决。

分年度投资计划表

单位：万元

序号	名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年
1	项目投资	191283.93	65701.61	54777.62	70804.71
2	资金筹措				
2.1	财政自有资金	111283.93	55301.61	49677.62	6304.71
2.2	债券资金	80000.00	10400.00	5100.00	64500.00
2.3	其他资金	/	/	/	/

（六）项目运作模式

本项目债券资金申请、项目资产登记单位、运营单位均为新郑市龙湖镇人民政府，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给新郑市龙湖镇人民政府。

项目运营期内，新郑市龙湖镇人民政府负责将项目土地出让产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（七）债券资金使用合规性

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

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 80000 万元，已于 2022 年使用债券资金 10400 万元;2023 年使用债券资金 5100 万元,其中 1000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 1000.00 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 1000.00 万元本金。

2024 年计划使用债券资金 64500 万元，已使用债券资金 7500 万元，本次申请使用 1500.00 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年,利息按年支付,在专项债券资金存续期每年年末支付利息,最后一期一次性偿还本金。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	2022 年		10400		10400	4.50%	468.00
	2023 年	10400	5100		15500	4.50%	697.50
	2024 年	15500	64500		80000	4.50%	3600.00
	2025 年	80000			80000	4.50%	3600.00

项目名称	年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
	2026 年	80000			80000	4.50%	3600.00
	2027 年	80000		11400	69600	4.50%	3600.00
	2028 年	69600		4100	64500	4.50%	3087.00
	2029 年	64500		64500	0		2902.50
	合计	/		80000	/		21555.00

（二）现金净流入

1、基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对发行人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目概况

本项目具体建设内容如下：

拆迁规模

本项目拆迁区域总占地面积 1837.50 亩，征收户数 819 户，涉及拆迁人数 4200 人，拆迁各类房屋面积合计 504894 ㎡，全部为住宅。

各村拆迁规模详见下表：

序号	名称	村庄占地（亩）	户数（户）	人数（人）	拆迁面积（㎡）
1	袁堡村	861.6	241	1382	147874
2	李垌村	446.1	333	1673	205779
3	东张寨村	529.8	245	1145	151241
3	合计	1837.5	819	4200	504894

安置规模

本项目实行建设安置房的方式对被拆迁居民进行实物安置，根据拆迁安置方案确定的安置标准，本项目需建设安置房 2446 套。

安置区建设规模及内容

本项目安置区占地 106868.20 ㎡（约合 160.30 亩），总建筑面积约 411391.25 ㎡，其中：地上建筑面积 314579.10 ㎡，地下建筑面积 96812.15 ㎡。共建设高层住宅 19 栋（32F 住宅楼 1 栋，31F 住宅楼 2 栋，25F 住宅楼 1 栋，24F 住宅楼 2 栋，20F 住宅楼 1 栋，18F 住宅楼 9 栋，16F 住宅楼 1 栋）， 12 班幼儿园 1 所，物业服务用房和社区综合用房 2 栋，分别为 6F、8F，沿街建设 2F 配套社区商业用房，项目区规划 2446 户，7828 人。

3、项目收入预测

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 700.00 亩。项目地块位于新郑市龙湖镇东南片区，结合新郑市城乡最新总体规划，地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域近期出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地350万每亩，存续期内土地价格保持稳定。

近年来项目周边区域土地出让价格表如下：

宗地编号	地块位置	面积（㎡）	用途	成交价格（万元）	折合单价（万元/亩）	成交时间
郑政新郑出（2019）21号（网）	龙湖镇国有土地南侧、鸿鹄路西侧	43,343.38	二类居住用地	23,544.00	362.13	2019年11月4日
郑政新郑出（2019）20号（网）	龙湖镇规划卓商路北侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司西侧	8,566.98	二类居住用地	5,783.00	450.02	2019年11月4日
郑政新郑出（2019）18号（网）	龙湖镇新老107连接线辅道南侧、新郑裕泰轩房地产开发有限公司东侧	14,721.25	二类居住用地	9,937.00	450.01	2019年11月4日
新郑出（2018）8号（网）	新区万福路东侧、姬水路北侧	39,745.93	二类居住用地	18,545.00	311.06	2018年4月12日
新郑出（2018）4号（网）	孟庄镇中华路西侧、华南城大道北侧	55,444.82	商务用地	34,073.00	409.69	2018年3月14日
郑政新郑出（2018）10号（网）	龙湖镇规划一路南侧、规划二路西侧	42,046.68	二类居住用地	18,965.00	300.70	2018年5月28日
	均价				380.50	

假设相关棚户区项目改造地块土地自专项债券资金存续期第三年开始土地挂牌交易，存续期第五年全部出让完毕，土地出让收入总计245,000.00万元。

4、项目成本预测

本项目的成本主要为土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项共计64,362.67万元，其中土地出让上解省财政费用7350.00

万元，国有土地收益基金4900.00万元，农业土地开发资金420.00万元，新增建设用地有偿使用费 933.34 万元，保障性安居工程资金7350.00万元，土地出让业务费2450万元；教育资金20479.67万元，农田水利建设资金20479.67万元。具体预测如下:

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
1	土地出让收入	万元			80850.00	80850.00	83300.00	245000.00
-	出让比例	%			33.00%	33.00%	34.00%	100.00%
-	出让数量	亩			231.00	231.00	238.00	700.00
	出让价格	万元/亩			350.00	350.00	350.00	
2	土地出让基金及费用（含资金）	万元			7723.10	7723.10	7957.14	23403.34
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
2.2	农业土地开发资金	30元/平方米*30%			138.60	138.60	142.80	420.00
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%			1617.00	1617.00	1666.00	4900.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准			308.00	308.00	317.33	933.34
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的1%			808.50	808.50	833.00	2450.00
2.6	廉租住房保障资金	土地出让收入的3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
3	土地收益提取各类资金	万元			13516.58	13516.58	13926.17	40959.33
3.1	教育资金	土地出让收益的10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
3.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
4	土地出让净收入（1-2-3）	万元			59610.32	59610.32	61416.69	180637.33

（三）项目收益预测

本项目收入扣除成本（不考虑债券利息） 后用于平衡项目收益为 180,637.33 万元详见下表：

金额单位：人民币万元

名称	项目	金额
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	1.土地出让收入	245,000.00
	2.土地出让上解省财政费用	7,350.00
	3.国有土地收益基金	4,900.00
	4.农业土地开发资金	420.00
	5.新增建设用地有偿使用费	933.34
	6. 廉租住房保障资金	7,350.00
	7.土地出让业务费	2,450.00
	8.教育基金	20,479.67
	9.农田水利建设基金	20,479.67
	10. 土地出让净收入（1-2-3-4-5-6-7-8-9）	180,637.33

（四）本息覆盖倍数

经上述测算，本项目在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 180,637.33 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.78 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

期限	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		468.00	468.00	180,637.33
第二年		697.50	697.50	
第三年		3600.00	3600.00	
第四年		3600.00	3600.00	
第五年		3600.00	3600.00	

第六年	11400	3600.00	15000.00	
第七年	4100	3087.00	7187.00	
第八年	64500	2902.50	67402.50	
合计	80000	21555.00	101555.00	
本息覆盖倍数				1.78

三、总体评价结果

经测算，在新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期本项目累计净收益180,637.33万元，应付债券利息及本金合计101,555.00万元，项目运营收益对债券本息的覆盖倍数为1.78倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为《新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

郑州众信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

二〇二二年五月十七日　　中国注册会计师：

统一社会信用代码
91410184719125330l

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　郑州众信会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　庄建军

经营范围　审查企业会计报表，验证企业资本金，办理企业合并、分立事宜中的审计业务，担任常年会计咨询服务、固定资产审计，经济案件鉴定，资产评估，资产清查，离任审计，工程造价咨询（凭资质证书），会计培训。（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）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2000年01月17日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路克拉公馆7023室

登记机关

2020 年 12 月 18 日

http://www.gsxt.gov.cn
国家企业信用信息公示系统网址：
国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：郑州众信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：庄建军

经营场所：河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路克拉公馆7023室

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010012

批准执业文号：豫财会协字（99）151号

批准执业日期：1999年12月21日

证书序号：0010037

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批、准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年　　月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：410100120007
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：2011 年 04 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

姓名 Full name 刘玉红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1975-02-22

工作单位 Working unit 郑州众信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410123197502226922



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年检专用章

2021年6月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 孙改云

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1974-09-25

工作单位 Working unit 郑州众信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410123740925762



证书编号: 410100120025
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

西大街街道开阳村棚户区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫祥咨字〔2023〕第05-28号

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年五月二十五日

目录

摘要 1
正文 2
一、项目概况 2
（一）项目建设背景 2
（二）项目建设地点 4
（三）建设规模及内容 4
（四）项目建设期 4
（五）项目主体及运营模式 4
二、审批情况 5
三、投资估算及建设资金情况 5
（一）投资估算 5
（二）建设资金情况 7
四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况 8
（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况 8
（二）项目可产生的净收益 8
（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算 11
五、项目收益预测编制说明 11
六、评价结论 12

西大街街道开阳村棚户区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫祥咨字〔2023〕第05-28号

摘要

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）接受新密豫财城市建设有限公司的委托，对西大街街道开阳村棚户区项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。

本评价结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西大街街道开阳村棚户区项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.43倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本专项评价报告仅供该项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

以上内容摘自评价报告正文，欲了解本评价项目的详细情况和合理理解评价结论，应当阅读评价报告正文。

西大街街道开阳村棚户区项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫祥咨字〔2023〕第 05-28 号

正文

河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）接受新密豫财城市建设有限公司的委托，对西大街街道开阳村棚户区项目的收益与融资自求平衡情况进行了评价工作并出具专项评价报告。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，了解西大街街道开阳村棚户区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新密豫财城市建设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。我们的责任是根据新密豫财城市建设有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评价咨询报告。

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价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西大街街道开阳村棚户区项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

一、项目概况

（一）项目建设背景

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。2020年，河南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。“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房196.23万套，公共租赁住房保障95万户；完成老旧小区改造95万户；改造农村危房58.13万户，实现存量危房全部清零，150余万户棚户区居民和130万个城镇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。

《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》显示“全省2000年前建成的待改造老旧小区还有1.23万个，城区还有棚户区近36万户。”存在城市更新任务艰巨，发展不平衡、不充分、不协调，城乡之间、区域之间差距比较大，基础设施存在短板弱项，人居环境质量不高，与人民群众日益增长的美好生活需要相比、与先进地区相比还有较大差距。

《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室文件》（豫房稳办〔2022〕9号）下发2023年度棚改计划项目296个，计划新开工安置住房287020套；保障性租赁住房筹集项目141个，计划筹集保障性租赁住房75868套：公租房建设项目1个，新建公租房180套。

一直以来，新密市委、市政府高度重视棚户区改造工作，为进一步推进我市棚户区改造工作，加快棚改工作速度，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。

近年来，新密市棚户区改造工作成效显著，2022年新密市启动安置区拆迁工作，投资3.5亿元完成棚户区改造项目200户，完成老旧小区改造529户4.8万平方米。其主要做法如下：

一是指导制定棚改相关政策及落实工作。制定新密市棚户区改造补偿办法等一系列政策法规。

二是加大棚户区政策宣传力度。利用电视台、官方网站、微信平台等多角度大力宣传实施市城区棚户区改造工程的政策和相关法律法规及意义，宣传明确棚户区改造范围和规划设计方案，取得了被征迁居民对棚户区改造的理解、支持和拥护。

三是加快安置房建设。切实加强指导协调，督促项目按期启动安置房建设工作，选择有实力、技术成熟的建筑企业进行建筑施工。对安置房已建成的项目，认真做好安置房的分配入住工作，合理降低项目临时安置过渡成本。

四是加大棚改融资力度。采取“多方融资、动态平衡”的政策措施，充分利用上级财政补助、政府性银行支持、商业银行补充、债券基金融资、社会资本参与等办法，以市场为主渠道，构建多元化的融资渠道，封闭运行，专款专用，拉动增量，平衡存量。

五是做好项目督查及档案整理工作。对列入省厅台账的项目实行月督查，并印发督查简报。同时，督促项目的四证办理、开工及进展情况，对所有项目手续实行打包办理，加快棚户区改造项目的手续办理进度，并认真做好所有棚改项目的档案收集及整理工作。

本次改造区域内大多房屋已年代久远，房屋大部分为1-3层的砖混结构，建筑物极不规整，存在严重浪费土地资源的现象；周边的学校、幼儿园、文化设施、商店、医疗等服务设施基本没有，乱搭乱建、私拉乱扯电线现象普遍，环卫设施落后、休闲娱乐设施缺乏，给居民的生产、生活带来极大不便。严重阻碍了城市精神文明建设的普及与发展，影响了城市基础设施布局以及城市整体规划的实施，它的长期存在已成为阻碍城市健康发展的瓶颈，严重损坏了城市形象，甚至会引发一些社会问题。棚户区改造是实现城市快速发展、提高城市竞争力急需解决的问题。因此，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。加快推进棚户区改造，不仅能使群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。

（二）项目建设地点

西大街街道开阳村棚户区项目建设地点位于未来大道与屏阳路交叉口西北角。

（三）建设规模及内容

本项目安置区规划总面积为65304.44㎡(合97.96亩),其中使用权面积46270.00㎡（合69.41亩），剩余为防护绿地及市政道路面积。安置区建筑基底面积为9200.00㎡，绿化面积为16199.13㎡，道路及硬化面积为20870.87㎡。总建筑面积123180.00㎡，其中：地上建筑面积92500.00㎡，包括住宅建筑面积75000.00㎡、商业建筑面积7000.00㎡、公共设施配套10500.00㎡；地下建筑面积30680.00㎡，包括：人防车库建筑面积5550.00㎡、普通车库建筑面积25130.00㎡。项目建成后，可提供安置房833套；机动车停车位992个，其中：地面停车位99个、地下停车位893个；非机动车停车位1552个，其中：地面停车位776个、地下停车位776个。

项目建筑密度为19.88%，容积率为2.00，绿地率35.01%。拟建11栋18层剪力墙结构的住宅，1栋17层住宅，1栋3层商业楼、公共服务设施及服务配套等。配套室外工程包括安置地块内的道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

（四）项目建设期

该项目建设期为36个月，计划于2023年7月开工，2026年6月完工。

（五）项目主体及运营模式

西大街街道开阳村棚户区项目债券资金申请单位、项目资产登记单位为新密豫财城市建设有限公司，属于本级全资国企。新密豫财城市建设有限公司通过招投标方式确定施工单位，债券资金到位后，新密豫财城市建设有限公司根据项目施工进度向本项目的施工单位、材料供应单位等支付资金。

项目建成后由新密豫财城市建设有限公司负责本项目的运营，并将项目专项收入纳入政府性基金预算收入管理，设立偿债专项账户，独立于其他账户，用于兑息、兑付资金归集和资金接收、存储及划转，防止挪作他用，确保专项债券还本付息资金安全。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

二、审批情况

西大街街道开阳村棚户区项目已获得相关部门的批准，具体如下：

（一）新密市发展和改革委员会《关于西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告的批复》（新密发改专〔2023〕32 号）；

（二）河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号）。

三、投资估算及建设资金情况

（一）投资估算

根据中诚汇智工程咨询有限公司编制的《西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告》，本项目计划投资总额为 65,839.31 万元，其中拆迁费用 2,501.79 万元，新建安置房投资 56,722.52 万元，建设期利息 6,615.00 万元。项目投资估算明细见下表：

项目投资估算明细表

序号		估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）	
一	**拆迁费用**					**2,501.79**				
1	过渡费					1,674.00	元/人 •月	1500	310.00	按 36 个月
2	搬家费					186.12	元/户	423	2,200.00	一次性发放
3	拆迁工程费					315.00	元/㎡	63000	50.00	
4	拆迁奖励费					253.80	元/户	423	6,000.00	新密政文〔2020〕46 号
5	拆迁其他费用					72.87	1-4 之和	1	3%	
二	**新建安置房投资**	**33,590.85**	**6,299.28**	**3,562.88**	**13,269.51**	**56,722.52**				
（一）	安置区工程费用	33,590.85	6,299.28	3,562.88		43,453.01				
1	建筑工程	32,198.80	3,870.40			36,069.20	㎡	123180		
1.1	住宅	15,750.00	2,250.00			18,000.00	㎡	75000	2,400.00	18F 剪力墙

1.1.1	土建工程	13,500.00				13,500.00	㎡	75000	1,800.00	
1.1.2	安装工程		2,250.00			2,250.00	㎡	75000	300.00	
1.1.3	装饰工程	2,250.00				2,250.00	㎡	75000	300.00	
1.2	公共设施配套	2,310.00	420.00			2,730.00	㎡	10500	2,600.00	框架
1.2.1	土建工程	1,890.00				1,890.00	㎡	10500	1,800.00	
1.2.2	安装工程		420.00			420.00	㎡	10500	400.00	
1.2.3	装饰工程	420.00				420.00	㎡	10500	400.00	
1.3	商业	1,540.00	280.00			1,820.00	㎡	7000	2,600.00	3F 框架
1.3.1	土建工程	1,260.00				1,260.00	㎡	7000	1,800.00	
1.3.2	安装工程		280.00			280.00	㎡	7000	400.00	
1.3.3	装饰工程	280.00				280.00	㎡	7000	400.00	
1.4	地下建筑	8,897.20	920.40			9,817.60	㎡	30680	3,200.00	1F
1.4.1	土建工程	8,283.60				8,283.60	㎡	30680	2,700.00	
1.4.2	安装工程		920.40			920.40	㎡	30680	300.00	
1.4.3	装饰工程	613.60				613.60	㎡	30680	200.00	
1.5	地基处理及支护	3,701.60				3,701.60	㎡	46270	800.00	
2	设备购置		870.72	3,482.88		4,353.60				
2.1	电梯		168.00	672.00		840.00	部	28	300,000.00	
2.2	电力设备		295.63	1,182.53		1,478.16	总建筑面积	123180	120.00	
2.3	热力设备		150.00	600.00		750.00	地上供热建筑面积	75000	100.00	
2.4	供水设备		197.09	788.35		985.44	总建筑面积	123180	80.00	含消防设备
2.5	燃气设备		60.00	240.00		300.00	住宅建筑面积	75000	40.00	
3	室外工程	1,392.05	1,558.16	80.00		3,030.21				
3.1	道路及硬化	626.13				626.13	m2	20870.87	300.00	
3.2	绿化	356.38				356.38	m2	16199.13	220.00	
3.3	大门及围墙	40.00	80.00	80.00		200.00	项	2	1,000,000.00	含 2 个大门
3.4	室外基础设施	369.54	1,478.16			1,847.70	总建筑面积	123180	150.00	含给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等
（二）	安置区建设其他费用				10,568.44	10,568.44				
1	安置区土地费				6,940.50	6,940.50	亩	69.41	1,000,000.00	
2	项目建设管理费				528.80	528.80	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	48879.76		

3	工程监理费				757.09	757.09	第一部分工程费用	43453.01		
4	建设项目前期工作咨询费				40.38	40.38	第一部分工程费用	43453.01		
6	工程勘察费				347.62	347.62	第一部分工程费用	43453.01	0.80%	
7	工程设计费				1,133.63	1,133.63	第一部分工程费用	43453.01		
8	环境影响评价费用				3.73	3.73	第一部分工程费用	43453.01		
9	招标代理服务费				47.28	47.28	第一部分工程费用	43453.01		
10	工程造价咨询服务费				269.87	269.87	第一部分工程费用	43453.01		
12	消防设施检测费				21.56	21.56	建筑面积	123180	1.75	
13	工程保险费				130.36	130.36	第一部分工程费用	43453.01	0.30%	
14	场地准备及临时设施费				217.27	217.27	第一部分工程费用	43453.01	0.50%	
15	劳动安全卫生评审费				130.36	130.36	第一部分工程费用	43453.01	0.30%	
（三）	基本预备费				2,701.07	2,701.07	第一、二部分费用合计	54021.45	5%	
三	**建设期利息**					**6,615.00**				
四	**总投资**					**65,839.31**				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

（二）建设资金情况

1.建设资金来源

西大街街道开阳村棚户区项目总投资为65,839.31万元，项目资金筹措方式为财政安排资金和申请使用专项债券资金。其中财政安排资金16,839.31万元缴纳项目资本金，占项目总投资的25.58%；申请使用专项债券资金49,000.00万元，占总投资的74.42%。该项目未使用专项债券资金用作项目资本金。

2.分年度计划投资额

分年度计划投资额具体见下表：

金额单位：人民币万元

建设资金来源	百分比	分年度计划投资额				合计
		第一年	第二年	第三年	第四年	

（一）财政安排资金	16,839.31	25.58%	4,839.31	4,000.00	4,000.00	4,000.00	16,839.31
（二）地方政府专项债券	49,000.00	74.42%	49,000.00				49,000.00
其中：用于资本金							
（三）项目单位市场化融资							
（四）单位自筹资金							
（五）其他资金							
项目总投资	65,839.31	100%	53,839.31	4,000.00	4,000.00	4,000.00	65,839.31

3.债券资金使用合规性

西大街街道开阳村棚户区项目的建设可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，优化配置土地资源，促进土地合理利用，改善农村居民的生产、生活和生态环境。该项目申请使用专项债券资金49,000.00万元用于项目建设。经审核项目单位上报的实际资金需求及相关批复文件，专项债资金不用于置换存量债务或偿债、支付利息及PPP项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域，债券资金使用合规。

四、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

（一）项目实施单位债券存续期内应付本息情况

西大街街道开阳村棚户区项目申请使用专项债券资金49,000.00万元，申请债券期限为5年，假设申请使用的专项债券票面利率4.50%，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。债券存续期应还本付息情况如下：

该项目申请使用专项债券49,000.00万元还本付息情况表

金额单位：人民币万元

日期	当年新增本金	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第一年	49,000.00			49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第二年		49,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第三年		49,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第四年		49,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第五年		49,000.00	49,000.00		4.50%	2,205.00	51,205.00
合计	49,000.00		49,000.00			11,025.00	60,025.00

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

（二）项目可产生的净收益

1.土地出让收入

根据中诚汇智工程咨询有限公司编制的《西大街街道开阳村棚户区项目可行性研究报告》，拟申请使用专项债券还本付息通过出让370.81亩的商住用地收入实现。本次评价人员查询了新密市周边近期成交的3宗商住用地土地出让信息，为其出让价格提供参考。

经查询中国土地市场网土地出让信息，选取2023年项目周边挂牌出让成交的商住用地3宗，本次评价参考其出让价格进行预测：

城镇住宅用地价格预测表

序号	地块	占地面积（㎡）	挂牌总地价（万元）	土地性质	土地价格（元/㎡）
1	北密新路西、育才街南侧、规划路东侧、溱水路北	10,180.76	4,672.00	商住用地	4,589.05
2	溱水路北侧、东方大道西侧、沿山路南侧	61,948.13	26,783.00	商住用地	4,323.46
3	新惠街东、屏阳路南、惠丰街西	43,861.66	18,553.00	商住用地	4,229.89
4	平均地价				4,380.80
5	平均地价（万元/亩）				292.05

结合上表预测土地价格及各年度土地出让规模，假设项目建成后债券存续期2026年—2027年土地每年按50%的比例进行平均出让。经查询2020年—2022年河南省居民消费价格指数（CPI）平均增速为1.73%，保守考虑土地价格每年递增1.73%。土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

	项目	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
西大街街道开阳村棚户区项目	商住用地单价（万元/亩）		297.11	302.26	307.50	312.83	318.25
	当年出让面积（亩）	370.81				185.41	185.41
	项目土地出让收入	117,006.34				58,000.50	59,005.84

2.土地出让基金及费用

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

（2）农业开发基金：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），按照土地收入平均收益标准×总面积×30%提取，本项目所在地属于十二等，按照30元/㎡×总面积×30%提取；

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

（4）新增建设用地有偿使用费：根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按照土地收入平均收益标准×总面积，本项目所在地属于十二等，按照 20 元/㎡×总面积提取；

（5）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；

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

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

土地出让基金及费用如下：

项目土地出让成本预测表

序号	项目	单位/取费标准	合计（万元）	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	**土地出让基金及费用（含资金）**	万元	31,463.21				15,598.90	15,864.31
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,510.20				1,740.02	1,770.18
1.2	农业开发基金	土地出让面积*30 元/平方米*30%	222.48				111.24	111.24
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,340.13				1,160.01	1,180.12
1.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	494.42				247.21	247.21

1.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,510.20				1,740.02	1,770.18
1.6	教育资金	土地出让收益的10%	10,692.89				5,300.20	5,392.69
1.7	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	10,692.89				5,300.20	5,392.69

3.土地出让净收益

债券存续期该项目可产生净收益85,543.13万元，每年净收益预测情况如下：

序号	项目	合计（万元）	土地出让期				
			1	2	3	4	5
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
1	土地出让收入	117,006.34				58,000.50	59,005.84
2	土地出让基金及费用（含资金）	31,463.21				15,598.90	15,864.31
3	土地出让净收益（1-2）	85,543.13				42,401.60	43,141.53

（三）项目净收益对债券还本付息覆盖倍数的测算

债券存续期项目运营可产生的净收益为85,543.13万元，项目实施单位专项债券项目应付本息合计60,025.00万元，项目产生净收益为应付债券本息和的1.43倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。具体见下表：

项目收益覆盖债券还本付息资金分析表

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
第一年		2,205.00	2,205.00	
第二年		2,205.00	2,205.00	
第三年		2,205.00	2,205.00	
第四年		2,205.00	2,205.00	42,401.60
第五年	49,000.00	2,205.00	51,205.00	43,141.53
合计	49,000.00	11,025.00	60,025.00	85,543.13
项目收益本息覆盖率	1.43			

五、项目收益预测编制说明

（一）本次评价假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（二）本次评价以西大街街道开阳村棚户区项目资本金全部到位为前提；

（三）本次评价以西大街街道开阳村棚户区项目按预计的项目工程实施进度为前提；

（四）本次评价以西大街街道开阳村棚户区项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即西大街街道开阳村棚户区项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运

营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

（五）项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

（六）本次评价以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

（七）本次评价以现行市场下经营利润水平保持不变为前提；

（八）由于预期事项通常有一定的变动性，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

六、评价结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的西大街街道开阳村棚户区项目，其项目收益和现金流对项目应付有息债券本息的覆盖倍数为1.43倍，预期项目收益能够合理保障偿还该项目专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为西大街街道开阳村棚户区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南豫祥会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年五月二十五日

统一社会信用代码

91410105MA405W5A2R

营业执照

（副 本）

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。

1-1

名　　称　河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　孙学斌

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。（凭有效执业证书经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2008年09月11日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州市金水区经一路18号

登记机关

2021年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南豫祥联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：孙学斌

主任会计师：

经营场所：郑州市经一路18号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010055

批准执业文号：豫财办会[2008]39号

批准执业日期：2008年08月20日

证书序号：0010109

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出[illegible]借、转让。

[illegible]事务所终止或执业许可注销的，应当向财[illegible]交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年十二月二十八日

中华人民共和国财政部制

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



姓　　名 Full name	樊首一
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1984-11-05
工作单位 Working unit	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	410329198411054516

证书编号：410001280017
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：2014 年 05 月 26 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日
/y　/m　/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年　月　日
/y　/m　/d

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

河南日昇 CPA 事务所
Stamp of the transferring institute of CPAs

2013 年 3 月 10 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南易联 CPA 事务所
Stamp of the transferred institute of CPAs

2013 年 3 月 10 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name	孙学斌
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1973-09-13
工作单位 Working unit	河南盛元联合会计[illegible]所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	410403197309130[illegible]

证书编号：410000140020
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：2002 年 05 月 28 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

年 月 日
y m d

注册会计师
CPAs

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

年 月 日
y m d

注册会计师
CPAs

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

年 月 日
y m d

注册会计师
CPAs

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

年 月 日
y m d

注册会计师
CPAs

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

开封市顺河回族区开联生活区
棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

中德利勤专评字【2022】第352号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

中国·北京

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中德利勤专评字【2022】第352号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司接受委托，对开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

一、应付本息情况

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目拟申请使用债券资金总额17,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

自使用专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第2年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第3年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第4年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第5年	17,000.00		17,000.00		4.50%	765.00	17,765.00
合计		17,000.00	17,000.00			3,825.00	20,825.00

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

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目预计在债券存续期第四年开

始运营并能够实现现金流入。

根据开封市顺河回族区住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地出让业务费、农田水利建设资金、教育资金等费用，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年
项目净收益	25,839.57	8,773.11	17,066.46

中证鹏元（北京）会计师事务所有限公司

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目本息覆盖倍数为1.24。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
25,839.57	20,825.00	1.24

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，5年期债券存续期运营收入合计为36,409.42万元、运营成本合计为10,569.85万元，偿债净收益合计为25,839.57万元。

本次评价的开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预

测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

中铭利勤（北京）会计师事务所有限公司

（本页无正文，为开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·北京　　中国注册会计师：

二〇二二年十一月十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。按照住建部、国家发改委、财政部、农业部、国务院国资委、国家林业局等六部委《关于申报 2018 年棚户区改造计划任务的通知》（建办保函〔2017〕511 号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）要求，棚户区改造要统筹兼顾民生改善和经济发展，结合房地产市场去库存形势，继续加大力度推进城镇棚户区、城中村和城市危房改造，努力提高货币化安置比例。要把符合条件的城市危房优先纳入棚户区改造，加快推进；重点安排资源枯竭型城市、独立工矿棚户区和三线企业集中地区棚户区改造；基本完成符合条件的中央企业棚户区、林区、垦区棚户区改造。城镇保障性安居工程是中央重大惠民工程，有利于明确当地总体规划，招商引资等，可以提升老百姓安居乐业的获得感、幸福感和安全感。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目征收范围为现土地边界以东、东五路以西、开联南生活区南围墙以北、开联北生活区北围墙以南。安置房建设位于沙岗寺前街以东，工农路以西，规划路以北。

（二）建设规模及内容

本项目涉及 311 户被征收单位和居民，征收房屋总建筑面积 17,700.00 平方米。安置区规划总用地面积 24,103.60 ㎡（约合 36.155 亩），总建筑面积 55,346.62 ㎡。其中：地上建筑面积 422,576.68 ㎡，包括：住宅 324 套建筑面积 38,990.87 ㎡，公共服务用房建筑面积 1,836.18 ㎡，物业用房建筑面积 983.96 ㎡，配电房建筑面积 280.98 ㎡，电梯机房建筑面积 358.93 ㎡，地下车库地面坡道、楼梯间及风井建筑面积 125.76 ㎡；地下建筑面积 12,769.94 ㎡，地下储藏

间建筑面积 1,455.11 ㎡，地下非机动车车库建筑面积 2,036.00 ㎡，地下机动车车库建筑面积 9,278.83 ㎡。安置区规划新建 4 栋 11 层高层住宅楼，以及小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施等。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 1 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 30,443.92 万元，其中安置房建设投资 22,160.55 万元，房屋征收补偿费 5,988.37 万元，建设期利息 2,295.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	14,504.14	4,387.92	360.00		19,252.06
(一)	建筑与安装工程	14,086.00	3,785.33	360.00		18,231.33
I	住宅	13,599.05	3,677.36	360.00		17,636.41
1.1	建筑装饰工程	13,599.05				13,599.05
1.1.1	基础工程	830.05				830.05
1.1.2	地下建筑	2,451.83				2,451.83
	结构工程	1,787.79				1,787.79
	建筑工程	383.10				383.10
	装饰工程	280.94				280.94
1.1.3	地上建筑	10,317.18				10,317.18
	结构工程	4,450.55				4,450.55
	建筑工程	1,820.68				1,820.68
	室内装饰工程	2,022.98				2,022.98
	外立面装饰工程	2,022.98				2,022.98
1.2	安装工程		3,677.36	360.00		4,037.36
	给排水工程		606.89			606.89
	强电工程		971.03			971.03

中铭利勤（北京）会计师事务所有限公司

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
	暖通工程		606.89			606.89
	消防工程		485.51			485.51
	弱电工程		445.05			445.05
	燃气工程		525.97			525.97
	电梯工程		36.00	360.00		396.00
2	配套用房	486.95	107.98			594.92
2.1	建筑装饰工程	486.95				486.95
	结构工程	190.54				190.54
	建筑工程	84.69				84.69
	室内装饰工程	105.86				105.86
	外立面装饰工程	105.86				105.86
2.2	安装工程		107.98			107.98
	给排水工程		21.17			21.17
	强电工程		38.11			38.11
	暖通工程		21.17			21.17
	消防工程		14.82			14.82
	弱电工程		12.70			12.70
(二)	室外工程	418.14	602.59			1,517.32
1	道路及铺装地面	210.91				210.91
2	室外管网		602.59			602.59
	给排水工程		144.62			144.62
	强电工程		120.52			120.52
	暖通工程		96.41			96.41
	消防工程		72.31			72.31
	弱电工程		72.31			72.31
	燃气工程		96.41			96.41
3	绿化	101.24				101.24
4	围墙	66.00				66.00
5	大门	40.00				40.00
二	第二部分其它费用				1,266.96	1,266.96
1	前期工作费				25.00	25.00
2	项目建设管理费				261.45	261.45

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3	勘察设计费				385.04	385.04
4	工程监理费				269.53	269.53
5	环境影响咨询服务费				12.00	12.00
6	节能评估费				10.00	10.00
7	工程造价服务咨询费				105.89	105.89
8	工程保险费				57.76	57.76
9	工程招标代理服务费				38.50	38.50
10	场地临时设施费				96.26	96.26
11	消防设施及电气安全检测服务费				5.53	5.53
三	预备费				1,641.52	1,641.52
四	安置房投资合计	14,504.14	4,387.92	360.00	2,908.48	22,160.55
五	房屋征收补偿费				5,988.37	5,988.37
六	建设期利息				2,295.00	2,295.00
七	总投资	14,504.14	4,387.92	360.00	11,191.86	30,443.92

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	13,443.92	44.16%
专项债券资金	17,000.00	55.84%
总计	30,443.92	100.00%

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2023年	2024年	2025年	合计	占比
财政预算资金	5,443.92	4,000.00	4,000.00	13,443.92	44.16%
专项债券资金	17,000.00			17,000.00	55.84%
合计	22,443.92	4,000.00	4,000.00	30,443.92	100.00%
占比	73.72%	13.14%	13.14%	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。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

开封市顺河回族区住房和城乡建设局为本项目主管部门，开封市顺河回族区住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	开封市顺河回族区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410203005327133B
机构性质	机关
法定代表人	李子剑
机构地址	河南省开封市东环北路 38 号
赋码机关	开封市顺河回族区机构编制委员会办公室

开封市顺河回族区住房和城乡建设局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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

开封市顺河回族区开联生活区棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变

中德利融（北京）会计师事务所有限公司

化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，主管部门为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，项目建设单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，项目运营单位为开封市顺河古城建设开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局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，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由开封市顺河回族区住房和城乡建设局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

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

本项目可用于出让土地采用项目拆迁腾出地块，总出让面积 121.50 亩，土地性质为商服用地。根据当地实际情况需要，计划 2026 年出让 41.50 亩、2027 年出让 80.00 亩。

（2）出让价格

经查近期中国土地市场网项目区周边土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

序号	位置	用途	亩数	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	开封市水稻乡稻一路北侧、水三路以东	商服用地	43.85	13,155.87	300.00
2	开封市城西片区金明大道以西、金祥路以北	商服用地	10.65	3,598.53	338.00
3	开封市古城区金奎巷南侧、大兴街西侧	商服用地	20.79	8,462.57	407.00
4	开封市古城区法院街南侧、大兴街西侧	商服用地	25.21	10,233.39	406.00
5	开封市自贸区郑开大道以北、八大街以西	商服用地	66.80	23,245.17	348.00
平均单价（万元/亩）					359.80

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定商服用地的基础地价为 290.00 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：

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第 1 年（2023 年）	290.00
第 2 年（2024 年）	292.61
第 3 年（2025 年）	295.24
第 4 年（2026 年）	297.90
第 5 年（2027 年）	300.58

结合项目的基本情况，本项目可出让土地拟于 2026 年出让 41.50 亩、2027 年出让 80.00 亩。则项目现金流入情况如下：

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计（万元）
2026	297.90	41.50	12,362.88
2027	300.58	80.00	24,046.54
合计		121.50	36,409.42

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地出让业务费、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：

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	53.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	42.00 元/平米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

中勤创新（北京）会计师事务所有限公司

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	合计
上缴省财政费用	370.89	721.40	1,092.29
农业土地开发基金	43.99	84.80	128.79
国有土地收益基金	247.26	480.93	728.19
新增建设用地有偿使用费	116.20	224.00	340.20
保障性安居工程资金	370.89	721.40	1,092.29
土地出让业务费	247.26	480.93	728.19
教育资金	1,096.64	2,133.31	3,229.95
农田水利建设资金	1,096.64	2,133.31	3,229.95

项目	第 4 年	第 5 年	合计
合计	3,589.77	6,980.08	10,569.85

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 25,839.57 万元。

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	12,362.88	3,589.77	8,773.11
第 5 年	24,046.54	6,980.08	17,066.46
合计	36,409.42	10,569.85	25,839.57

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：万元

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	36,409.42				12,362.88	24,046.54
经营活动现金流出	10,569.85				3,589.77	6,980.08
经营活动产生的现金净额	**25,839.57**				**8,773.11**	**17,066.46**
二、投资活动产生的现金	**0.00**					
建设成本支出	30,443.92	22,443.92	4,000.00	4,000.00		
投资活动产生的现金净额	**-30,443.92**	**-22,443.92**	**-4,000.00**	**-4,000.00**		
三、筹资活动产生的现金	**0.00**					
自有资金	13,443.92	5,443.92	4,000.00	4,000.00		
债券资金	17,000.00	17,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	17,000.00					17,000.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	2,295.00				765.00	765.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	**11,913.92**	**22,443.92**	**4,000.00**	**4,000.00**	**-765.00**	**-17,765.00**

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
四、净现金流量	7,309.57				8,008.11	-698.54
五、累计现金流量	7,309.57				8,008.11	7,309.57

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

年度	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		765.00	765.00	
第2年		765.00	765.00	
第3年		765.00	765.00	
第4年		765.00	765.00	8,773.11
第5年	17,000.00	765.00	17,765.00	17,066.46
合计	17,000.00	3,825.00	20,825.00	25,839.57
本息覆盖倍数	1.24			

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。

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.24，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司



姓　　名　王守东
Full name
性　　别　男
Sex
出生日期　1968-05-12
Date of birth
工作单位　河南君广信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码　412902680512263
Identity card No.





本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China

年度检验登记
Annual Renewal Registrat

姓名：王守东
证书编号：411600100009

本证书经检验合格，
This certificate is valid for another year after this renewal.













年 月 日
/y /m /d

8 9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 11 月 25 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 韩梦华

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1949-02-24

工作单位 Workog unit 辽宁银剑会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 211202490224102



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

2013年9月1日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2013年11月11日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registra

姓名：韩梦华
证书编号：210102140009

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2012

年 月 日
/y /m /d

8

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2014 2015 2013 2016 2017

9

证书序号：0000249

会计师事务所

执业证书

名　　称：中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张风英

经营场所：北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

组织形式：有限责任

执业证书编号：11010079

批准执业文号：京财会许可[2009]0075号

批准执业日期：2009年09月24日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　十月　二十日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110106692305138T

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称	中德利勤（北京）会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	张凤英
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务；资产评估；工程造价咨询；会议服务；企业形象策划；经济贸易咨询；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
注册资本	30万元
成立日期	2009年10月13日
营业期限	2009年10月13日 至 2029年10月12日
住　　所	北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

登记机关

北京市工商行政管理局丰台分局

2019 年 04 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

开封市史砦城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0215 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年二月十七日

开封市史砦城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0215 号

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

一、应付本息情况

开封市史砦城中村改造项目拟申请政府专项债券资金 202,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。其中，2022 年计划使用 30,000.00 万元，2024 年计划使用 172,000.00 万元；已于 2022 年使用债券资金 30,000.00 万元、2024 年使用债券资金 8,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。自使用专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00
第 2 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00
第 3 年	30,000.00	172,000.00		202,000.00	4.50%	9,090.00
第 4 年	202,000.00			202,000.00	4.50%	9,090.00
第 5 年	202,000.00		30,000.00	172,000.00	4.50%	9,090.00
第 6 年	172,000.00		-	172,000.00	4.50%	7,740.00
第 7 年	172,000.00		172,000.00	-	4.50%	7,740.00
合计		202,000.00	202,000.00			45,450.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

开封市史砦城中村改造项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

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

2、净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

四、总体评价

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

五、其他需说明事项

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

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年二月十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

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

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

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

二、项目概况

（一）项目建设地点

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

（二）建设规模及内容

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

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

（三）项目建设期

本项目建设期 3 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

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

金额单位：人民币万元

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

（1）资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	51,400.00	20.28%
	专项债券资金	-	-
	小计	51,400.00	20.28%
2.债务资金	专项债券资金	202,000.00	79.72%
	银行贷款	-	-
	小计	202,000.00	79.72%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		253,400.00	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.28%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（2）项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	**资金来源**	**已投入**	**2022 年 3-12 月**	**2023 年**	**2024 年 1-10 月**	**金额**
1.资本金	自有资金					-
	财政预算资金	45,333.17	6,066.83			51,400.00
	专项债券资金					-
	小计	45,333.17	6,066.83	-	-	51,400.00
2.债务资金	专项债券资金	-	30,000.00		172,000.00	202,000.00
	银行贷款					-
	小计	-	30,000.00		172,000.00	202,000.00
3.其他资金	中央预算内投资					-
	小计	-	-	-	-	-
合计		45,333.17	45,333.17	36,066.83		172,000.00
占比		17.89%	17.89%	14.23%		67.88%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.债券资金使用合规性

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

（五）项目单位基本情况

1.主管部门

开封市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门。

2. 项目单位

开封新区建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

开封市史砦城中村改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

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

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

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 818.40 亩，规划为商住用地。

（2）出让价格

参考近三年开封市土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

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

（3）增长率

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

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

金额单位：人民币万元

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

2、运营成本预测

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

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

类型	征收标准
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地使用费	42 元/㎡
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

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

3、项目现金净流入

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

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

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 202,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期

限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年份	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第一年	-	1,350.00	1,350.00	-
第二年	-	1,350.00	1,350.00	-
第三年	-	9,090.00	9,090.00	-
第四年		9,090.00	9,090.00	155,063.88
第五年	30,000.00	9,090.00	39,090.00	158,189.85
第六年	-	7,740.00	7,740.00	
第七年	172,000.00	7,740.00	179,740.00	
合计	202,000.00	45,450.00	247,450.00	313,253.73
本息覆盖倍数	1.27			

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

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路27号银丰商务港1座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140006

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓　　名 Full name　王伟东

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-01-27

工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

年 月 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

年 月 日

11

证书编号：
No. of Certificate 110100755003

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

发证日期：
Date of Issuance 2017 05 17

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth 1985-01-02

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018 3 30

年 月 日

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴审字(2022)第GA-1350号

河南兴润诚会计师事务所有限公司

二〇二二年十一月

目　录

一、简称与定义 2

二、方法与限制 2

三、项目概况 2

(一)项目情况 3

(二)项目建设周期 4

(三)投资估算与资金筹措方式 4

四、应付债券本息情况 5

五、项目手续 6

六、经营现金流分析 6

(一)基本假设条件及依据 6

(二)项目运营模式 7

(三)项目运营收入分析 7

(四)运营成本核算分析 9

(五)项目收益及偿债能力分析 11

七、总体评价结果 12

八、使用限制 12

正文附表： 13

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴审字(2022)第GA-1350号

我们接受委托，对洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目(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，了解洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳市洛龙区丰李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。我们的责任是根据洛阳市洛龙区丰李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洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目建设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作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由河南兴润诚会计师事务所有限公司于2022年11月20日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指河南兴润诚会计师事务所有限公司进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从洛阳市洛龙区丰李镇人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目

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作解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：1.查阅相关文件、资料与信息；2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建地点位于洛阳市洛龙区负庄村北部，基地北侧为洛宜快速路，右侧为开元大道，东侧为火炬大道。

2.项目参与主体

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳市洛龙区丰李镇人民政府
统一社会信用代码	11410311005427441H
机构地址	河南省洛阳市洛龙区丰李镇丰李村
负责人	张会博
赋码机关	洛阳市发展和改革委员会

3、项目建设规模及内容

根据智博建筑设计集团有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。项目主要建设内容包括：负庄东安置地块安置住宅、幼儿园、配套公建用房、地下车库等主体工程建设，以及安置小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施的建设等。

棚户区改造集体土地征收民宅房屋安置工作由区房屋征收和补偿中心统一安排，各乡、镇人民政府负责组织，以各村民委员会为主体具体实施。该项目安置为移地安置，项目建成后按在册户籍人数人均40平进行实物置换。

项目安置小区用地面积约55479.196平方米（约合83.22亩），规

划总建筑面积约278384.36平方米。其中，地上建筑面积约194393.25平方米，包含安置住宅面积约187997.56平方米，商业建筑面积约206.14平方米，幼儿园建筑面积约 2858.36平方米，社区管理用房约264.73平方米，社区卫生服务站约308.54平方米，文化活动站约593.84平方米，消防控制室约68.57平方米，社区老人服务站点约205.42平方米，物业管理用房约1135.38平方米，开闭所约104.71平方米，大门、独立楼梯间等附属约650平方米；地下建筑面积约83991.11平方米；项目拟建住宅楼栋数共9栋。规划住宅户数1588户，居住人数5082人；拟建机动车停车位约1869个，拟建新能源充电桩车位约188个，拟建非机动停车位约3620个。

(二)项目建设周期

本项目建设期为36个月。

(三)投资估算与资金筹措方式

1.总投资估算

本项目总投资估算为 102290.63 万元。其中：工程费用 87204.01 万元，占项目总投资的 85.25 %；工程建设其他费用 7044.21 万元，占项目总投资的 6.89 %；预备费4712.41万元，占项目总投资的4.61%；建设期利息 3330.00 万元，占项目总投资的 3.26%。

投资估算汇总表

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	87204.01	85.25%
2	工程建设其他费用	7044.21	6.89%
3	基本预备费	4712.41	4.61%
4	建设期利息	3330.00	3.26%
5	总投资	102290.63	100.00%

2.资金筹措计划

项目资金来源为申请政府专项债券及财政资金解决。拟申请政府专项债券33000.00 万元，占总投资额的 32.26 %。财政资金69290.63万元，占总投资额的67.74 %.

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目	建设期 第一年	建设期 第二年	建设期 第三年	合计	比例
1	总投资	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
1.1	建设投资	50470.31	29517.19	18973.13	98960.63	96.74%
1.2	建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%
2	资金筹措	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
2.1	申请专项债券资金	15000.00	11000.00	7000.00	33000.00	32.26%
2.2	自有资金	36145.31	19687.19	13458.13	69290.63	67.74%
2.2.1	用于项目建设投资	35470.31	18517.19	11973.13	65960.63	64.48%
2.2.2	用于建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%

注：项目建设期债券利息由地方财政配套资金进行支付。

4.券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额33000.00万元，本次申请使用6500.00万元。债券期限5年，分年付息、到期一次性还本。

计算期内项目收益为61743.34万元，运营期累计还本付息金额为41910.00万元，项目本息覆盖倍数为1.47，具备较稳定的债务偿还能力。

五、项目手续

根据洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。原则同意《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和根据评审专家意见所做的修改完善。本项目已取得可行性研究报告批复。

六、经营现金流分析

(一)基本假设条件及依据

1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）

2、现行有关经济法规和文件及有关财税制度；

3、承办单位提供的基础数据。

4、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；

5、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；

6、预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

7、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；

8、预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

9、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；

10、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%；

11、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期36个月。

12、债券年利率为4.5%，期限为5年；

13、未列参数参考国家和行业标准。

(二)项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目债券资金到位后，该单位根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，由洛阳市洛龙区丰李镇人民政府拨付至项目施工单位。

项目运营期内，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

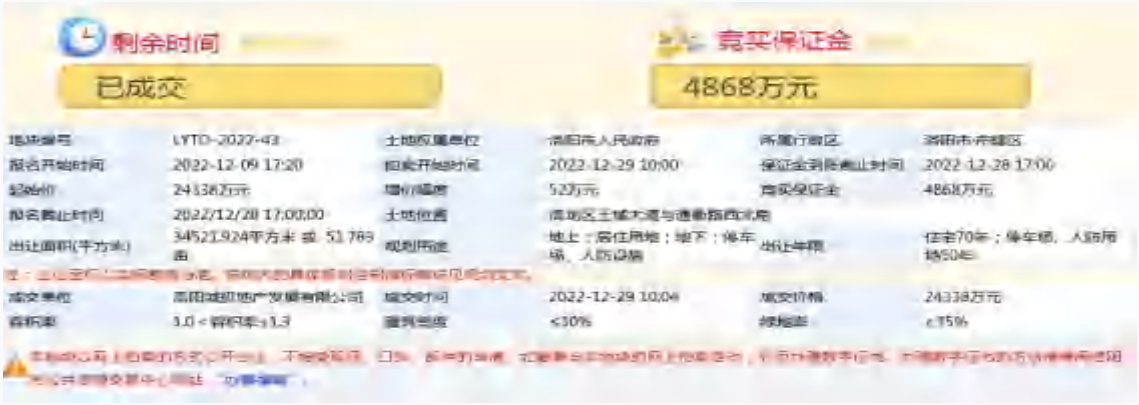
(三)项目运营收入分析

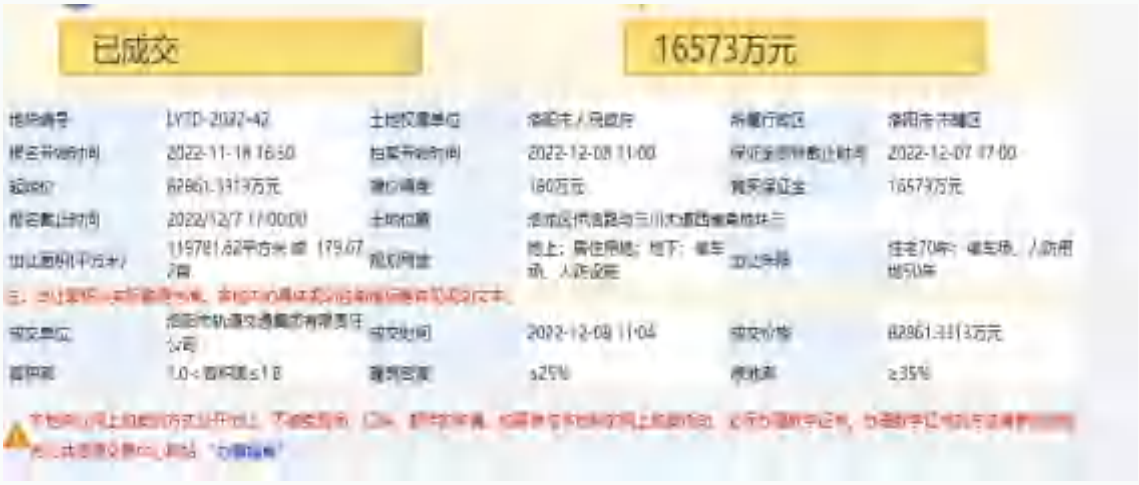
本项目收益来源主要为棚户区改造完成后相关土地出让收入，本项目可腾空土地面积438.34亩，可供出让土地面积438.34亩，位于宜洛路以北，开元大道西延线以南，马窑路以东，其中住宅用地163.06亩，工业用地 275.28亩。

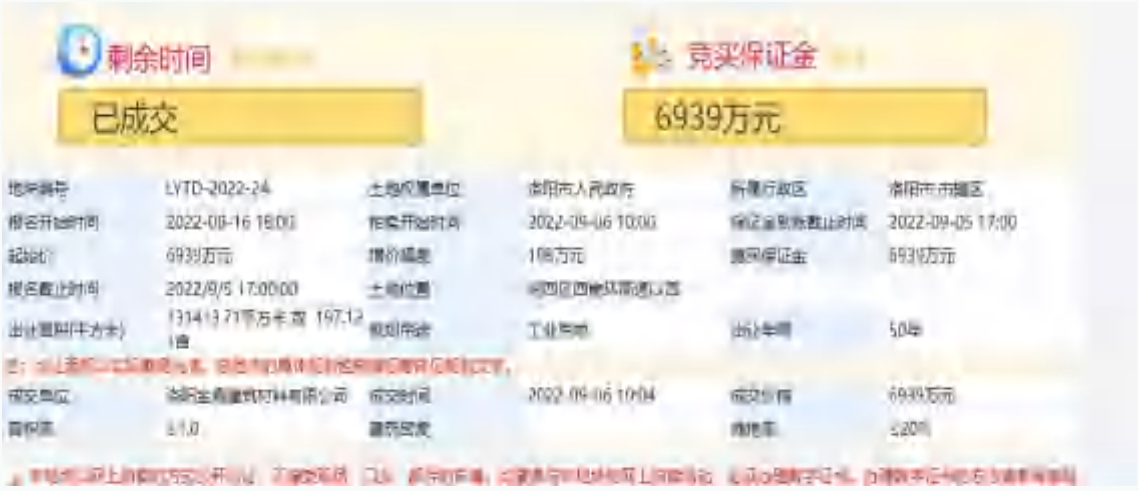
根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于2026年开始平均出让土地，五年内完成出让。2026年住宅用地、工业用地分别完成出让10% ，2027年至2029年每年分别完成出让20% ，剩余30%于2030年完成出让。

本项目所在地位于洛阳市洛龙区西南部，参照洛阳市公共资源交易中心网上公布的洛龙区土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为460万元/亩，工业用地出让综合均价为35万元/亩。考虑物价上涨因素，项目土地出让价格按每年1%的平均增长率增长。

地块编号	项目位置	用途	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
LYTD-2022-43	洛龙区王城大道与通衢路西北角	居住	51.783	24338	470
LYTD-2022-42	洛龙区伊洛路与三川大道西南角	居住	179.672	82861	461.18
LYTD-2022-24	涧西区西南环高速以西（与本项目地块相邻）	工业	179.121	6939	38.74







收入估算表

序号	项目	建设期	运营期					
		3年	4	5	6	7	8	合计
1	土地出让收入		**8466.15**	**17096.98**	**17267.88**	**17440.65**	**26424.59**	**86696.25**
	出让比例		10%	20%	20%	20%	30%	
1.1	住宅用地出让面积（亩）		16.31	32.61	32.61	32.61	48.92	163.06
1.2	地价（万元/亩）		460	464.6	469.25	473.94	478.68	
1.3	工业用地出让面积（亩）		27.53	55.06	55.06	55.06	82.58	275.28
1.4	地价（万元/亩）		35	35.35	35.7	36.06	36.42	

综上所述，本项目计算期内总收入为86696.25万元。

（四）运营成本核算分析

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，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各项计提基金及费用计取标准如下：

4.1 上解省财政费用

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办〔2007〕33号），“省级财政集中土地出让金总价款的 3%由省统一管理使用，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

4.2 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。

4.3 农业土地开发资金

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

4.4保障安居工程资金

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

4.5 新增建设用地有偿使用费

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

4.6 土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

4.7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)，按照土地出让净收益的 10%计提。

4.8农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综 (2011) 48号)，按照土地出让净收益的 10%计提。

总成本费用估算表

序号	项目名称	计费依据	合计	运营期				
				4	5	6	7	8
1	土地出让收入基金及费用		9517.07	931.35	1879.19	1896.29	1913.55	2896.69
1.1	上缴省财政费用	土地出让收入 3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
1.2	国有土地收益基金	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.3	农业土地开发基金	土地出让面积*30*30%	263	26.3	52.6	52.6	52.6	78.9
1.4	新增建设用地有偿使用费	土地出让面积*20	584.45	58.45	116.89	116.89	116.89	175.33
1.5	土地出让业务费	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入 3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
2	成本费用合计		15435.84	1506.96	3043.56	3074.32	3105.42	4705.58
2.1	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
2.2	教育资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
3	合计		24952.91	2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27

（五）项目收益及偿债能力分析

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 61743.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.47 倍。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可

以实现项目收益与融资自求平衡。

损 益 表

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			3年	4	5	6	7	8
1	收入	86696.25		8466.15	17096.98	17267.88	17440.65	26424.59
2	总成本	24952.91		2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27
3	土地出让收益	61743.34		6027.84	12174.23	12297.27	12421.68	18822.32

七、总体评价结果

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营期内可以满足项目收回成本并获取盈利的要求。由以上计算结果来看，财务评价几项指标都达到国家规定行业基准收益水平，具有较好的经济效益。因此，从财务方面来讲，本项目是可行的。

八、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。

河南兴润诚会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月二十日

正文附表：

一、项目总投资估算表

二、项目还本付息计划表。

一、项目总投资估算表：单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标			总投资占比
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值	
一	工程费用	**75264.3 3**	**11879.6 8**	**60**		**87204.01**				**85.25%**
1	地上建筑部分	**35835.8 7**	**7167.18**			**43003.05**	**194393.25**	㎡	**2212.17**	**42.04%**
1.1	住宅建筑面积	34779.5 5	6955.91			41735.46	187997.56	㎡	**2220**	
1.2	配套用房建筑面积	35.04	7.01			42.05	206.14	㎡	**2039.88**	
1.3	幼儿园建筑面积	471.63	94.33			565.96	2858.36	㎡	**1980.02**	
1.4	物业及其他社区配套	549.65	109.93			659.58	3331.19	㎡	**1980.01**	
2	地下建筑部分	**23517.5 1**	**4703.5**			**28221.01**	**83991.11**	㎡	**3360**	**27.59%**
3	配套附属设施工程	**15910.9 5**	**9**	**60**		**15979.95**	**278384.36**	㎡	**574.02**	**15.62%**
3.1	给排水	1670.31				**1670.31**	278384.36	㎡	60	
3.2	供配电	5010.92				**5010.92**	278384.36	㎡	180	
3.3	垃圾处理站	45	9	60		**114**	150	㎡	7600	
3.4	二次供水	1113.54				**1113.54**	278384.36	㎡	40	
3.5	燃气工程	1670.31				**1670.31**	278384.36	㎡	60	
3.6	室外供暖工程	3062.23				**3062.23**	278384.36	㎡	110	
3.7	灯箱及照明工程	835. 15				**835.15**	278384.36	㎡	30	
3.8	绿化工程	420.63				**420.63**	21031.56	㎡	200	
3.9	道路硬化	738.86				**738.86**	26387.85	㎡	280	
3.10	新能源充电桩	564				**564**	188	个	30000	
3.11	电梯	780				**780**	26	部	300000	
二	工程建设其它费用				**7044.21**	**7044.21**				6.89%
1	建设单位管理费				837.63	837.63	财政部财建(2016)504号			0.82%
2	勘察费				497.2	497.2	工程勘察设计收费标准(2002年修订版)			0.49%
3	设计费				2816.69	2816.69	工程勘察设计收费标准(2003年修订版)			2.75%
4	竣工图编制费				225.34	225.34	设计费的8%			0.22%
5	招标代理费				69. 15	69. 15	《招标代理服务费管理暂行办法》（计价格【2002】1980 号）			0.07%
6	工程咨询费				75.79	75.79	国家计委计价格（1999）1283			0.07%
7	造价咨询费				120.7	120.7	豫发改收费<2008>2510号文			0. 12%
8	工程监理费				1482.47	1482.47	豫建监协(2015)19号			1.45%
9	工程质量监督费				218.01	218.01	工程费用的0.25%			0.21%
10	工程保险费				261.61	261.61	建标[2007] 164号			0.26%
11	文物普探费				3.6	3.6	按占地面积计算			

12	场地准备及临时设施费				436.02	436.02	建标[2007] 164号			0.43%
	小计	**75264.3 3**	**11879.6 8**	**60**	**7044.21**	**94248.22**				92. 14%
三	预备费					**4712.41**	第一部分、第二部分 费用之和的5%			4.61%
四	建设期利息					**3330**				3.26%
五	总投资					**102290.63**				100.00%

二、项目还本付息计划表：

序号	项目	合计	利率(%)	建设期			运营期				
				1	2	3	4	5	6	7	8
1	年初借款余额		4.50%	15000	26000	33000	33000	33000	33000	18000	7000
2	当期申请贷款			15000	11000	7000					
3	当期应计利息	8910		675	1170	1485	1485	1485	1485	810	315
4	当期还本付息金额	41910		675	1170	1485	1485	1485	16485	11810	7315
4.1	当期还本金额	33000							15000	11000	7000
4.2	当期付息金额	8910		675	1170	1485	1485	1485	1485	810	315
5	期末借款余额			15000	26000	33000	33000	33000	18000	7000	



统一社会信用代码

营业执照

（副 本）(1-2)

名　　称

类　　型

法定代表人

经营范围

注册资本

成立日期

营业期限

住　　所

与原件核对一致
再次复印无效

登记机关

年　月　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南兴润联会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）康平路18号2号楼1单元6层

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010047

批准执业文号：豫财办会〔2007〕66号

批准执业日期：2007年12月27日

证书序号：0014930

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门批准有权承办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，应向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

与原件核对一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇二三年十月十一日

中华人民共和国财政部制







年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



4101004/0005

证书编号：
No. of Certificate

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

发证日期：2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南光华 事务所 CPAs

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

2022 年 1 月 15 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南兴证通 事务所 CPAs

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

2022 年 1 月 15 日
/y /m /d

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.



证书编号: 410000120048
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: 2009 年 12 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

This certificate is valid for one year from the date of this annual

与原件核对一致 再次复印无效

年 月 日
/y /m /d

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第 009 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2024 年 06 月 15 日

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第009号

我们接受委托，对舞钢市红山街道清水河城中村改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“舞钢市红山街道清水河城中村改造项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.28倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资 56000.00 万元，其中：2022 年计划发行 5 年期专项债券 30000.00 万元，2024 年计划发行 5 年期专项债券 26000.00 万元。专项债券按年利率 4.00%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

根据测算，本项目应付专项债券利息共 11200.00 万元，其中计入建设期利息 4640.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 6560.00 万元。

项目预计应付本息情况表（专项债券）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	56000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00
2	本年新增债券融资	56000.00	30000.00	0.00	26000.00	0.00				
3	本年还本付息	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00
3.1	债券还本	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00				
3.2	债券利息支付	6560.00					2240.00	2240.00	1040.00	1040.00
4	年末债券融资本金累计		30000.00	30000.00	56000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	0.00

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2029 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附"项目投资及收益预测说明"中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 223140.00 万元，累计现金流出 143805.28 万元，现金结余 79334.72 万元。预计产生的经营性现金流入为 125500.00 万元，经营性现金流出为 39605.28 万元，经营性净现金流入总额为 85894.72 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于土地出让收入。债券存续期项目预计总收入 125500.00 万元，全部为政府性基金收入。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 85894.72 万元，预期需偿还的本息为 67200.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.28 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对本项目收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.15 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国 郑州　　**中国注册会计师：**

2024 年 6 月 15 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

舞钢市红山街道办事处为本项目主管部门。

2、项目业主

舞钢市红山街道办事处为本项目业主。

统一社会信用代码	11410481MB0R736855
机构名称	舞钢市红山街道办事处
机构性质	机关
机构地址	舞钢市产业集聚区服务中心大楼
负责人	王宏伟
赋码机关	舞钢市人民政府红山街道党政办公室

舞钢市红山街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关单位，具备以舞钢市红山街道清水河城中村改造项目建设申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

（三）项目地点

本项目位于城市建成区，用地面积为95637.6平方米，区位环境优美，

交通便利。

（四）建设内容和规模

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目规划总用地面积为95637.60平方米，总建筑面积210600.00平方米，其中地上总建筑面积190020.00平方米，地下建筑面积20580.00平方米，地块一的容积率为2.00，建筑密度21.92%，地块二的容积率为1.97，建筑密度21.89%。配套小区道路、绿化以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

（五）项目建设计划

本项目建设期规划为36个月，自2022年3月起至2025年3月止。

（六）项目实施进展

本项目已完成可行性研究报告编制。

舞钢市发展和改革委员会于2021年11月26日就本项目出具《关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改〔2021〕76号），原则同意项目可行性研究报告，并就项目建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

舞钢市人民政府于2021年11月21日为本项目颁发地块用地证明，1号地豫（2020）舞钢市不动产权第0003147号土地，拟用地面积为62872平方米。

舞钢市自然资源和规划局于2021年11月21日为本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第410481202100022号），2号地豫（2020）舞钢市不动产权第0002806号土地，拟用地面积为32771平方米，土地用途与建设内容相符。

本项目已取得舞钢市环境保护局关于《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目环评情况的说明》。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

1、《固定资产投资项目可行性研究报告编制大纲》；

2、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

3、《中华人民共和国城乡规划法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《中华人民共和国环境保护法》；

6、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；

7、《国家新型城镇化规划》（2014-2020）；

8、国务院《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》（国发〔2011〕32 号）；

9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号，2004 年 10 月 21 日）；

10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号，2006 年 8 月 31 日）；

11、《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕71 号）；

12、《土地储备管理办法》（国土部，2007 年 11 月）；

13、《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

14、《河南省新型城镇化规划》（2014-2020）；

15、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）；

16、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程投融

资方案的通知》（豫政办〔2016〕214 号）；

17、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程用地保障方案的通知》（豫政办〔2016〕212 号）；

18、平顶山市人民政府《关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政[2017]33 号）；

19、《舞钢市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

20、《河南省舞钢市城乡总体规划》（2015-2030）；

21、《舞钢市产业集聚区总体发展规划》（2009-2020）（2018 调整）；

22、项目建设单位提供的有关基础数据、技术资料、相关文件等；

23、编制人员调查的有关资料、数据；

24、国家现行的有关技术规范、规程和规定。

（二）总投资估算说明

1、工程建设投资估算依据

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。编制依据：

（1）《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；

（3）《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015 中价协〔2015〕86 号；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

（7）《平顶山工程造价》（2021 年 11 月）；

（8）平顶山市现行建筑、设备及安装价格水平；

（9）类似工程估算、概算指标；

（10）委托方提供的其他成本数据。其中：

① 建设单位管理费：按照财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》计取。

② 工程前期咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

③ 工程设计费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

④ 工程勘察费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

⑤ 工程监理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

⑥ 工程招标代理服务费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

⑦ 工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费[2008]2510 号），按工程费用的 0.4%计算。

⑧ 环境影响咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）计算。

⑨ 城市基础设施配套费：依据《舞钢市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

2、投资构成及估算参数

（1）工程费用

工程费用根据平顶山市近期类似工程结算，人工费指数、机械类指标、管理费指数按规定调整；并参考现行市场材料价格和平顶山工程造价进行调整，以单方指标计入。

（2）设备价格按询价计入。

（3）其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

① 拆迁补偿费用：根据《舞钢市人民政府关于批转红山街道村庄搬迁安置补偿实施方案的通知》（舞政〔2020〕8 号）中征收补偿标准，本项目拆迁补偿费用为 21550 万元。

② 土地费用：本项目 2 号安置地块需征收土地 49.16 亩，土地征收费用按照 50 万元/亩计，本项目土地费用为 2457.83 万元。

③ 财政部、国家发展改革委关于发布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知（建计函〔2008〕346 号）、河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费[2011]627 号）；

④ 前期工程咨询服务费：按照原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）并结合发改价格〔2015〕299 号文件计取；

⑤ 工程勘察设计费：参照国家计委、建设部颁发的《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10）号计算；

⑥ 环境影响评价费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格[2002]125 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文件规定计入；

⑦ 招标代理服务费按国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）计取；

⑧ 项目工程监理费：参照河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协[2015]19 号）；

⑨ 建设单位管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）；

⑩ 场地准备及临时设施费：依据《建设项目总投资及其他费用组成规定》计入；

⑪ 工程造价咨询服务费：按照中价[2013]35 号文件规定计入；

⑫ 工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3%计；

其他的类似项目建设的相关收费标准。

（4）预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的 5%进行估算。

（5）建设期利息

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元；按年利率 4%计算，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

（三）投资估算范围

新建安置房投资包括住宅、商业配套设施的建筑工程费、安装工程费、主要设备购置费以及室外基础设施等配套工程费，拆迁补偿费、前期工作咨询费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等工程建设其它费用，基本预备费，建设期利息等。

（四）投资估算

本项目总投资为 93000.00 万元，其中，建设投资 87375.00 万元，占 93.95%；铺底流动资金 985.00 万元，占 1.06%；建设期利息 4640.00 万元，占 4.99%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	金　额	比　例
1	**建设投资**	**87375.00**	**93.95%**

1.1	工程费用	56054.90	66.32%
1.2	工程建设其他费用	27159.39	29.20%
1.3	预备费	4160.71	4.47%
2	**铺底流动资金**	**985.00**	**1.06%**
3	**建设期利息**	**4640.00**	**4.99%**
4	**总投资**	**93000.00**	**100.00%**

具体建设投资明细表如下：

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一分部工程费用	48487.79	5339.10	2228.00		56054.90			
1	安置住宅	41634.60	3891.93			45526.53			
1.1	土建	36204.00				36204.00	m²	181020.00	2000.00
1.2	装饰	5430.60				5430.60	m²	181020.00	300.00
1.3	给排水工程		1267.14			1267.14	m²	181020.00	70.00
1.4	强电工程		1086.12			1086.12	m²	181020.00	60.00
1.5	弱电工程		181.02			181.02	m²	181020.00	10.00
1.6	消防工程		271.53			271.53	m²	181020.00	15.00
1.7	暖通工程		814.59			814.59	m²	181020.00	45.00
1.8	燃气工程		271.53			271.53	m²	181020.00	15.00
2	安置商业	1702.00	159.10			1861.10	m²		
2.1	土建	1480.00				1480.00	m²	7400.00	2000.00
2.2	装饰	222.00				222.00	m²	7400.00	300.00
2.3	给排水工程		51.80			51.80	m²	7400.00	70.00
2.4	强电工程		44.40			44.40	m²	7400.00	60.00
2.5	弱电工程		7.40			7.40	m²	7400.00	10.00
2.6	消防工程		11.10			11.10	m²	7400.00	15.00
2.7	暖通工程		33.30			33.30	m²	7400.00	45.00
2.8	燃气工程		11.10			11.10	m²	7400.00	15.00
3	配套公共服务设施用房	368.00	34.40			402.40	m²		
3.1	土建	320.00				320.00	m²	1600.00	2000.00
3.2	装饰	48.00				48.00	m²	1600.00	300.00
3.3	给排水工程		11.20			11.20	m²	1600.00	70.00
3.4	强电工程		9.60			9.60	m²	1600.00	60.00
3.5	弱电工程		1.60			1.60	m²	1600.00	10.00
3.6	消防工程		2.40			2.40	m²	1600.00	15.00
3.7	暖通工程		7.20			7.20	m²	1600.00	45.00
3.8	燃气工程		2.40			2.40	m²	1600.00	15.00
4	地下建筑	3650.04	432.18			4082.22	m²	19667.48	
4.1	人防地下室	3032.64				3032.64	m²	12636.00	2400.00
4.2	地下停车库	1906.56				1906.56	m²	7944.00	2400.00
4.3	装饰	617.40				617.40	m²	20580.00	300.00
4.4	公用工程		432.18			432.18	m²	20580.00	210.00
5	设备设施			2150.00		2150.00			
5.1	电梯			1430.00		1430.00	台	65.00	220000.00
5.2	变配电设备			320.00		320.00	项	2.00	1600000.00
5.3	加压供水设备			400.00		400.00	项	2.00	2000000.00
6	室外公共工程	1133.15	821.49	78.00		2032.65			
6.1	道路及硬化	865.37				865.37	m²	41208.10	210.00
6.2	绿化	267.79				267.79	m²	33473.16	80.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设备）		821.49			821.49			

6.3.1	给排水工程		373.41			373.41	m^2	74681.20	50.00
6.3.2	电力工程		261.38			261.38	m^2	74681.20	35.00
6.3.3	燃气工程		186.70			186.70	m^2	74681.20	25.00
6.4	照明工程			78.00		78.00	盏	260.00	3000.00
二	**建设工程其他费**				**27159.39**	**27159.39**			
1	拆迁补偿费用				21550.00	21550.00	参鹤政〔2020〕8号		
2	土地费用				2457.83	2457.83	地块二需征收土地49.16亩，土地费50万元/亩用		
3	建设单位管理费				558.00	558.00	参财政部财建【2016】504号计取		
4	工程前期咨询费				18.00	18.00	发改价格〔2015〕299号文件		
5	工程勘察费				262.61	262.61	参《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）计取		
6	工程设计费				1050.42	1050.42	参《工程勘察设计收费标准》（2002年修订）计取		
7	工程监理费				504.49	504.49	参豫建监协【2015】19号计取		
8	工程招标代理服务费				31.00	31.00	参国家计委计价格【2002】1980号计取		
9	工程造价咨询费				262.61	262.61	按中价[2013]35号文计取		
10	环境影响咨询费				16.00	16.00	发改价格〔2011〕534号文件		
11	场地准备及临时设施费				280.27	280.27	第一部分工程费用的0.5%		
12	工程保险费				168.16	168.16	第一部分工程费用的0.3%		
三	**工程费用及其他费合计**					**83214.29**			
四	**预备费**				**4160.71**	4160.71	**建安工程费及建设工程其他费用合计的5%**		
五	**建设期利息**				**5440.00**	**4640.00**	**债券面利率4.00%**		
六	**铺底流动资金**				**185.00**	**985.00**			
七	**工程投资**					**93000.00**			

（五）资金筹措方案

本项目总投资为93000.00万元。

1、财政资金

本项目财政资金37000.00万元，占项目资金筹措总额的39.78%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

2、融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券56000.00万元，占项目资金筹措总额的60.22%。

根据资金使用计划，2022年拟申请使用5年期专项债券30000.00万元；2024年拟申请使用5年期专项债券26000.00万元。

（六）资金使用计划

本项目2022年投资规模为34950.00万元，2023年投资规模9937.50万元,2024年投资规模为36150.00万元，2025年投资规模为11962.50万元。资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年
一	**总投资**	**93000.00**	**34950.00**	**9937.50**	**36150.00**	**11962.50**
1	建设投资	87375.00	34950.00	8737.50	34950.00	8737.50
2	建设利息	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00
3	铺底流动资金	985.00	0.00	0.00	0.00	985.00
二	**资金筹措**	**93000.00**	**34950.00**	**9937.50**	**36150.00**	**11962.50**
1	发行债券	56000.00	30000.00	0.00	26000.00	0.00
2	资本金	37000.00	4950.00	9937.50	10150.00	11962.50
2.1	用于项目投资	31375.00	4950.00	8737.50	8950.00	8737.50
2.2	用于建设期利息	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00
2.3	铺底流动资金	985.00	0.00	0.00	0.00	985.00

（七）专项债券资金使用合规性

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

（八）项目资金保障措施

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

三、评估要素

2018年4月，财政部发布《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）提出，试点发行棚

改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（一）项目预期收入

1、收入来源分类及分析

本项目收入来源于土地出让收入。本项目预计可实现总收入125500.00万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	**土地出让收入**	125500.00	31375.00	31375.00	31375.00	31375.00
2	**住宅用地出让收入**	84700.00	21175.00	21175.00	21175.00	21175.00
2.1	住宅用地（亩）	847.00	211.75	211.75	211.75	211.75
2.2	住宅用地出租价格（万元/亩）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3	**工业用地出让收入**	40800.00	10200.00	10200.00	10200.00	10200.00
3.1	工业用地（亩）	2040.00	510.00	510.00	510.00	510.00
3.2	工业用地出租价格（万元/亩）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

2、关于收入估算的说明

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为847亩，工业用地为2040亩。

近年来随着多家一线知名房企进入舞钢市土地市场，舞钢市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据舞钢市公共资源交易中心和中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，舞钢市近期住宅用地和工业用地出让价格如下表：

舞钢市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期

1	朱兰健康路北段西侧	15920	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	3345	140.08	2022 年 1 月
2	寺坡龙泉路东段北侧	20299	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	4568	109.86	2021 年 11 月
3	朱兰公交公司东北侧	13619	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2656	163.74	2021 年 9 月
4	舞泌公路料庄段东侧（原人民医院南区）	19008	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1284	117.32	2021 年 11 月
5	朱兰大道东段北侧，党校西侧	19477	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2295	114.49	2021 年 4 月
6	钢城大道垭口段东侧	6864	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1174	324.88	2021 年 3 月

舞钢市近期土地出让收入价格表（工业用地）

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	铁山大道东段南侧（建筑垃圾处理厂）	34147	工业用地	50	1076	21.01	2021 年 11 月
2	尹集镇蔡庄村鸡山村交叉口（垃圾填埋场院内）	13426	工业用地	50	504	25.03	2021 年 11 月
3	迎宾大道花庄段西侧	12562	工业用地	50	378	20.06	2021 年 9 月
4	经二路以东、建设路以北	7074	工业用地	50	391	36.85	2021 年 4 月
5	上曹社区西北侧	3970	工业用地	50	179	30.06	2020 年 12 月

通过市场情况分析，结合舞钢市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率。表中住宅用地的平均价格为 161.73 万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按 100 万元/亩计算；工业用地的平均价格为 26.6 万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后工业用地出让价格按 20 万元/亩计算。运营期内不考虑价格的增长。

具体出让计划如下表：

土地出让计划表

序号	经营期	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	土地出让面积（亩）	2887	721.75	721.75	721.75	721.75
1.1	商品住房出让面积（亩）	847	211.75	211.75	211.75	211.75
1.2	工业出让面积（亩）	2040	510	510	510	510

（二）项目预期成本

经估算，本项目预期总成本费用为 46165.28 万元，其中：土地出让总成本为 39605.28 万元，财务费用即利息费用总计为 6560.00 万元。

项目成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年
1	**土地出让基金及费用**	**18131.58**	**4532.89**	**4532.89**	**4532.89**	**4532.89**
1.1	国有土地收益基金	2510.00	627.50	627.50	627.50	627.50
1.2	上解省财政费用	3765.00	941.25	941.25	941.25	941.25
1.3	农业土地开发资金	1732.22	433.06	433.06	433.06	433.06
1.4	保障性安居工程	3765.00	941.25	941.25	941.25	941.25
1.5	新增建设用地土地有偿使用费	3849.35	962.34	962.34	962.34	962.34
1.6	土地出让业务费	2510.00	627.50	627.50	627.50	627.50
2	**土地收益提取各类资金**	21473.68	5368.42	5368.42	5368.42	5368.42
2.1	农田水利建设资金	10736.84	2684.21	2684.21	2684.21	2684.21
2.2	教育资金	10736.84	2684.21	2684.21	2684.21	2684.21
3	**土地出让专项资金计提总额**	**39605.28**	**9901.32**	**9901.32**	**9901.32**	**9901.32**
4	**利息支出**	**6560.00**	**2240.00**	**2240.00**	**1040.00**	**1040.00**
5	**总成本费用合计**	**46165.28**	**12141.32**	**12141.32**	**10941.32**	**10941.32**

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

（1）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综[2006]68号、豫政办[2009]38号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的2%。用途：主要用于国有土地储备支出；

（2）上解省财政费用：土地出让总价款*3%；

文件依据：豫财办综[2007]44号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的3%；

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米*30%；

文件依据：财综[2004]49号，豫政办[2009]38号。计提标准：土地出让平均收益的30%，舞钢市土地出让平均收益按30元/平方米计提

（舞钢市为第 12 等）；

（4）新增建设用地土地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米；

文件依据：财综[2006]48 号。计提标准：20 元/平方米（舞钢市为第 12 等）；

（5）保障性安居工程：土地出让总价款*3%；

文件依据：财综[2010]95 号、豫政[2011]84 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 3%。用途：专项用于保障性安居工程建设。

（6）土地出让业务费：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综[1996]1 号。计提标准：土地出让金总额的 2%。用途：用于土地出让业务管理工作方面的支出。

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-国有土地收益基金-上解省财政费用-农业土地开发基金-新增建设用地土地有偿使用费-保障性安居工程-舞钢市土地出让业务费）*10%；

文件依据：财综[2011]48 号、豫财综[2011]79 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：专项用于农田水利建设，并重点向粮食主产区倾斜。

（8）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-国有土地收益基金-上解省财政费用-农业土地开发基金-新增建设用地土地有偿使用费-保障性安居工程-舞钢市土地出让业务费）*10%；

文件依据：财综[2011]62 号、豫财综[2011]94 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：重点用于农村（含县镇）等学前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

2、财务费用

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计

划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 26000.00 万元。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4%计算，专项债券利息共计 11200.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	56000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00
2	本年新增债券融资	56000.00	30000.00	0.00	26000.00	0.00				
3	本年应计利息	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00
3.1	建设期利息	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00				
3.2	经营期利息	6560.00					2240.00	2240.00	1040.00	1040.00
4	年末债券融资本金累计		30000.00	30000.00	56000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	0.00

（三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 79334.72 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	125500.00	31375.00	31375.00	31375.00	31375.00
2	税金及附加	—				
3	总成本费用	46165.28	12141.32	12141.32	10941.32	10941.32
4	补贴收入	—				
5	利润总额	79334.72	19233.68	19233.68	20433.68	20433.68

6	应纳税所得额	—				
7	所得税	—				
8	净利润	**79334.72**	**19233.68**	**19233.68**	**20433.68**	**20433.68**
9	息税前利润	85894.72	21473.68	21473.68	21473.68	21473.68
10	息税折旧摊销前利润	85894.72	21473.68	21473.68	21473.68	21473.68

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 85894.72 万元，本息覆盖倍数为 1.28。项目预期收益如下表：

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	31375.00	9901.32	21473.68
2027 年	31375.00	9901.32	21473.68
2028 年	31375.00	9901.32	21473.68
2029 年	31375.00	9901.32	21473.68
合计	125500.00	39605.28	85894.72
本息合计	**67200.00**		
本息覆盖倍数	**1.28**		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元，将于 2027 年到期还本；2024 年计划申请使用 5 年期专项债券 26000.00 万元，将于 2029 年到期还本。还本付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期			
			2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	56000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00
2	本年新增债券融资	56000.00	30000.00	0.00	26000.00	0.00				
3	本年还本付息	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00
3.1	债券还本	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00				
3.2	债券利息支付	6560.00					2240.00	2240.00	1040.00	1040.00
4	年末债券融资本金累计		30000.00	30000.00	56000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	0.00

2、敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目偿债能力分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益	77305.25	81599.98	85894.72	90189.46	94484.19
债券还本付息额	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41

当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.21倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.15倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入223140.00万元，累计现金流出143805.28万元，现金结余79334.72万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	经营活动净现金流量	85894.72					21473.68	21473.68	21473.68	21473.68
1.1	现金流入	125500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31375.00	31375.00	31375.00	31375.00
1.1.1	土地出让收入	125500.00					31375.00	31375.00	31375.00	31375.00
1.1.2	营业收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00								
1.2	现金流出	39605.28	0.00	0.00	0.00	0.00	9901.32	9901.32	9901.32	9901.32
1.2.1	经营成本	39605.28					9901.32	9901.32	9901.32	9901.32
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-93000.00	-34950.00	-9937.50	-36150.00	-11962.50				
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
2.2	现金流出	93000.00	34950.00	9937.50	36150.00	11962.50				
2.2.1	建设投资	87375.00	34950.00	8737.50	34950.00	8737.50				
2.2.2	维持运营投资	0.00								
2.2.3	流动资金	0.00								
2.2.4	其他流出	0.00								
3	筹资活动净现金流量	86440.00	34950.00	9937.50	36150.00	11962.50	-2240.00	-32240.00	-1040.00	-27040.00
3.1	现金流入	97640.00	34950.00	11137.50	37350.00	14202.50	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目财政资金投入	37000.00	4950.00	9937.50	10150.00	11962.50				
3.1.2	建设投资借款	0.00								
3.1.3	流动资金借款	0.00								
3.1.4	债券	56000.00	30000.00	0.00	26000.00	0.00				
3.1.5	短期借款	0.00								
3.1.6	其他流入	4640.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00				
3.2	现金流出	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00	2240.00	32240.00	1040.00	27040.00
3.2.1	债券利息支付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	2240.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00
3.2.2	偿还债务本金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	0.00	26000.00
3.2.3	其他流出	0.00								
4	净现金流量	79334.72	0.00	0.00	0.00	0.00	19233.68	-10766.32	20433.68	-5566.32
5	累计盈余资金						19233.68	8467.36	28901.04	23334.72

（七）其他事项说明

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

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“舞钢市红山街道清水河城中村改造项目实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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

营业执照

（副本）
（1-1）

统一社会信用代码
91410100764851745A

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

名　　称　河南弘立会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵玉兰

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

登记机关

2023　年　07　月　05　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月　十四　日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 钱营

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1975-11-08

工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410203197511061525

河南弘立会计师事务所有限公司 4102000090058

证书编号：
No. of Certificate 410000090058

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 2004 年 /y 05 月 /m 19 日 /d

4

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

校验 410000090058

2023 年 /y 7 月 /m 日 /d

8



姓名 Full name 王秀英

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1946-07-15

工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410001194607150560

证书编号：No. of Certificate 410000110039

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 2003 年/y 10 月/m 09 日/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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/y 月/m 日/d

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0159 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年五月

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0159 号

我们接受平顶山市新华区住房和城乡建设局委托，对平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供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）项目位置

本项目涉及4个地块，分别为：王庄安置区A01、A05地块，杨官营安置区A1地块，焦店安置区JD-B7-02地块。

⑴王庄安置区A01、A05地块位于园林路以北、光明路以西。

⑵杨官营安置区A1地块位于平安大道与大香山路交叉口东南角。

⑶焦店安置区JD-B7-02地块位于纬一路以北，纬二路以南，长兴路以东，经四路以西。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期为48个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资281882.27万元。其中工程费用175085.71万元，其他费用69213.59万元，基本预备费12214.97万元，建设期利息25368.00万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资为281882.27万元，资金来源为：申请专项债券资金总额211,400.00万元，财政预算资金为70,482.27万元。

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211,400.00万元，已于2021年使用债券资金7,000.00万元，已于2022年使用债券资金30,800.00万元，已于2023年使用债券资金31,500.00万元，已于2024年使用债券资金14,100.00万元，本次申请使用6,400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		211,400.00		211,400.00	4.50%	9,513.00
第二年	211,400.00			211,400.00	4.50%	9,513.00
第三年	211,400.00			211,400.00	4.50%	9,513.00
第四年	211,400.00			211,400.00	4.50%	9,513.00
第五年	211,400.00		211,400.00		4.50%	9,513.00
合计	211,400.00		211,400.00			47,565.00
本息合计				258,965.00		

（二）现金净流入

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期48个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年）。

2.现金流入

本项目现金流入为项目腾空可供出让土地的收入。

（1）拟出让土地面积：

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为281882.27万元。本项目腾出土地可供出让的土地为2419.80亩。

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）				土地性质
		总计	一类居住用地	二类居住用地	商业用地	
平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目	本项目涉及4个地块，分别为：王庄安置区A01、A05地块，杨官营安置区A1地块，焦店安置区JD-B7-02地块	2419.80	431.8	1384.8	603.2	国有土地

可供出让地块明细如下：

可出让地块信息一览表

序号	地块编号	用地性质	面积（㎡）	面积（亩）
1	王庄A04地块	二类居住用地	53891.71	80.84
2	九矿独立工矿区1号	商业用地	9082.29	13.62
3	九矿独立工矿区2号	商业用地	24216.38	36.32
4	九矿独立工矿区3号	商业用地	24242.96	36.36
5	九矿独立工矿区4号	商业用地	120273.73	180.41
6	九矿独立工矿区5号	商业用地	59972.22	89.96
7	九矿独立工矿区6号	二类居住用地	41852.41	62.78
8	九矿独立工矿区8号	一类居住用地	119210.07	178.81

9	九矿独立工矿区 9 号	一类居住用地	93681.38	140.52
10	九矿独立工矿区 10 号	商业用地	15817.68	23.73
11	九矿独立工矿区 11 号	二类居住用地	37189.05	55.78
12	九矿独立工矿区 13 号	一类居住用地	74974.68	112.46
13	九矿独立工矿区 14 号	二类居住用地	55314.26	82.97
14	九矿独立工矿区 15 号	二类居住用地	38670.92	58.01
15	九矿独立工矿区 18 号	二类居住用地	47585.27	71.38
16	九矿独立工矿区 19 号	商业用地	16683.31	25.02
17	九矿独立工矿区 20 号	二类居住用地	99450.25	149.17
18	九矿独立工矿区 27 号	商业用地	118228.60	177.34
19	九矿独立工矿区 28 号	二类居住用地	132993.96	199.49
20	九矿独立工矿区 29 号	二类居住用地	141624.03	212.43
21	九矿独立工矿区 30 号	商业用地	13623.75	20.44
22	九矿独立工矿区 31 号	二类居住用地	274632.42	411.95
	合计			2419.80

（2）土地出让价格：

本项目土地出让价格参考 2018 年-2019 年平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段出让成交记录，居住用地、商服用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	土地用途	土地面积（亩）	成交单价（万元/亩）	成交总额（万元）
1	新华区焦店沟西侧（谢庄村）	二类居住兼容商业用地	21.21	190.17	4,033.53
2	新华区曙光街西段南侧	二类居住兼容商业用地	16.47	300.00	4,941.05
3	新华区陈庄沟上游西侧，乐武南路路北	二类居住兼容商业用地	77.66	261.01	20,269.79
4	稻香路北段西侧	商服用地	5.12	155.12	794.20

5	中兴路与曙光街交叉口西北角	商服用地	2.10	245.00	514.79
6	平煤神马集团十一矿生活区中部原修建队院内	商服用地	0.74	200.10	148.63

本项目居住用地、商业用地均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基数进行测算。居住用地土地价格基数以250.39万/亩进行测算；商业用地土地价格基数以200.07万/亩进行测算。基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第4年开始土地挂牌交易，存续期内逐年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入
第四年	1,815.65	250.39	454,620.61
第五年	603.21	200.07	120,684.22
合计	2,418.86		575,304.83

3. 现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：其中，土地综合整治成本包括：腾出地块拆迁补偿费、腾出地块征地补偿费、腾出地块“五通一平”费用。

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%
2、土地综合整治成本	7 万元/亩
3、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%

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元：

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地出让基金及费用				**65,197.74**	**22,707.95**	**87,905.69**
其中：上解省财政费用				18,916.58	6,598.85	25,515.43
农业土地开发资金				2,142.48	711.79	2,854.27
国有土地收益基金				12,611.05	4,399.23	17,010.28
保障性安居工程资金				18,916.58	6,598.85	25,515.43
土地开发费用				12,611.05	4,399.23	17,010.28
2、土地综合整治成本				**12,709.55**	**4,222.47**	**16,932.02**
3、土地收益提取各类资金				**109,481.66**	**38,300.18**	**147,781.84**
其中：教育资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
农田水利建设资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
合计				**187,388.95**	**65,230.60**	**252,619.55**

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为322,685.28万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入				454,620.61	120,684.22	575,304.83
项目成本				187,388.95	65,230.60	252,619.55
项目收益				267,231.66	55,453.62	322,685.28

（三）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为322,685.28万元，计算的本息覆盖倍数为1.25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
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,513.00	9,513.00	
第二年		9,513.00	9,513.00	
第三年		9,513.00	9,513.00	
第四年		9,513.00	9,513.00	267,231.66
第五年	211,400.00	9,513.00	220,913.00	55,453.62
合计	211,400.00	47,565.00	258,965.00	322,685.28
用于资金平衡土地相关收益			322,685.28	
本息覆盖倍数			1.25	

三、总体评价结果

债券存续期内，平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山

路周边区域棚户区改造项目累计净收益322,685.28万元，应付债券本金及利息合计258,965.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.25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。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南卓越会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年五月二十八日

1052-2P

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406HQU8F

(1-1)

名　　称　河南卓越会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

执行事务合伙人　张长魁

成立日期　2008年01月03日

合伙期限　长期

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

登记机关

2016 年 01 月 14 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南卓越会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张长魁

主任会计师：

经营场所：郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010043

批准执业文号：豫财办会〔2007〕67号

批准执业日期：2007年12月27日

证书序号 0002295

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一八年六月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　张长虹

性　别 Sex　男

出生日期 Date of Birth　1969-03-16

工作单位 Working unit　河南卓越会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410402196903160012



证书编号：No. of Certificate　411100020023

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　2000 年 05 月 26 日

4

年度检验登记 Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

年　月　日

6

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张清江

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-09-15

工作单位 Work unit 河南卓越会计师事务所（特殊合伙）

身份证件号码 Identity card No. 412322197309151232



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经年检合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

证书编号 No. of Certificate 410100040677

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 2004 年 10 月 11 日

安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0204 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年二月二十六日

安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）
收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0204 号

我们接受委托，对安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）申请专项债券及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目位置

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

安置区 1（瓦亭片区）位于文昌大道与辛瓦路西南角。

安置区 2（袁小屯片区）位于文明大道与辛瓦路东南角。

安置区 3（桑园片区）位于黄河大道与桑园路东南角。

安置区 4（羊店（郭路）片区）位于东三路与南山路西北角。

（二）项目建设周期

本项目建设期 36 个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

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

金额单位：人民币万元

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

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

2、资金筹措方式

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

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用棚户区专项债券资金总额200,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

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

(二) 预期收益预测

1、基本假设条件及依据

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

(2)国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

(3)对本项目有影响的法律法规无重大变化。

(4)本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营。

(5)成本费用等在正常范围内变动。

(6)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响。

(7)项目可行性研究报告。

(8)建设期运营收益预测假设：预计项目完工日期2025年6月。假设项目可出让土地在债券存续期的第四年起平均交易。

2、项目概况

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

1、东瓦亭片区

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

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

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

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

5、郭路片区

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

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

（1）安置区 1（瓦亭片区）

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

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

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

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

（2）安置区 2（袁小屯片区）

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

（3）安置区 3（桑园片区）

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

（4）安置区 4（羊店（郭路）片区）

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

3、项目收益预测

（1）现金流入

1、土地出让价格的确定

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

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

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

2、可出让土地面积

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

（2）现金流出

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

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

（3）土地出让收益预测

按照运营期第一年开始出让土地，并考虑土地出让基金费用、土地收益提取各类资金 等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

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

（三）本息覆盖倍数

经上述测算，在本项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为644,689.35万元，计算的本息覆盖倍数为2.63倍。

金额单位：人民币万元

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

三、总体评价结果

经测算，在安阳市示范区棚户区改造安置房项目(二期)收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益644,689.35万元，应付债券本息及其他债务性资金本息合计245,000.00万元，项目运营净收益对债券本息及其他债务性资金本息的覆盖倍数为2.63倍，能够合理保障偿还使用的地方政府专项债券资金的本金和利息，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的需求。

（本页无正文，为安阳市示范区棚户区改造安置房项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南旦昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年二月二十六 日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

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

(副 本) 1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至[illegible]年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

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：410100/0

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月七　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

年 月 日

Y M D

证书编号：

No. of Certificate 410001140008

批准注册协会：

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

发证日期：

Date of Issuance 2008 年 12 月 01 日

Y M D

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
Y M D

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
Y M D

7

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

山东和信 事务所 CPAs

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

日昇联合 事务所 CPAs

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

2019 年 8 月 13 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日

13

4

3701C0011245

证书编号：
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance 2017 年 11 月 02 日

姓名 Full name 李 娜娜
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1988-09-12
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 411928198809121960

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
Y M D

安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2021】第0272号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十八日

安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2021】第0272号

我们接受安阳市殷都区住房和城乡建设局委托，对安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在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）项目概括

根据安阳市殷都区发展和改革委员会《关于安阳市殷都区2018年棚户区改造安置房项目可行性研究报告》的批复（安殷发改〔2018〕62号）及可行性研究报告的内内容，本项目主要建设内容及规模为：本项目采用异地安臵的方式，安臵地块东至龙山路，南至殷三路，西至清凉山路，北至文源街，本项目安臵区为XB3-7-2-1、XB3-7-7-10两个地块，两个地块规划总用地面积53600㎡（合80.40亩），规划净用地面积49800㎡（合74.7亩）。两个地块规划用地面积53600㎡（合80.40亩），其中建设用地为49800㎡（合74.70亩），总建筑面积162890.87㎡（地上建筑面积126014.57㎡，地下建筑面积36876.3㎡）。地上主要建设住宅119041.24㎡，配套商业建筑面积2596.50㎡，公共服务设施用房4376.83㎡（公共厕所210.51㎡，社区服务中心712.89㎡，物业管理用房627.24㎡，幼儿园2718.85㎡，治安联防站107.34㎡）。地下建筑为地下储藏室、地下车库及设备用房。共设臵住宅1000套，户均建筑面积119.04㎡。配套建设绿地面积20418㎡，道路硬化21215㎡；设机动车停车位1275个，非机动车停车位3337个。同步完善项目区给排水、供电、天然气等基础设施。

（二）项目建设周期

该项目建设期自2018年11月15日至2024年11月14日。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 64,103.23 万元，其中：工程建设费用 41,253.27 万元，工程建设其他费用 16,460.76 万元，基本预备费 2,885.70 万元，建设期利息 3,503.50 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 64,103.23 万元，其中财政预算安排资金 13,103.23 万元，拟申请政府专项债券资金 51,000.00 万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金 51,000.00 万元，2019 年已发行 1,493.00 万元，2020 年 9 月已发行 4,200.00 万元，2021 年 4 月已发行 4,800.00 万元，5 月发行 6,000.00 万元，8 月发行 2,800.00 万元，10 月发行 500.00 万元， 2022 年 1 月已发行 2,000.00 万元，6 月已发行 400.00 万元；2024 年计划使用 28,807.00 万元，2024 年 7 月已发行 5,500.00 万元。

2019 年发行的债券资金，债券利率 3.33%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2020 年 9 月发行的债券资金，债券利率 3.34%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2021 年 4 月发行的债券资金，债券利率 3.26%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2021 年 5 月发行的债券资金，债券利率 3.18%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2021 年 8 月发行的债券资金，债券利率 2.97%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2021 年 10 月发行的债券资金，债券利率 3.11%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息；

2022 年 1 月、2022 年 6 月已发行以及 2024 年计划使用的债券资金，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

（1）已发行债券还本付息情况

①2019 年发行使用 1,493.00 万元，债券利率 3.33%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2019 年		1,493.00		1,493.00	3.33%	49.72	49.72
2020 年	1,493.00			1,493.00	3.33%	49.72	49.72
2021 年	1,493.00			1,493.00	3.33%	49.72	49.72
2022 年	1,493.00			1,493.00	3.33%	49.72	49.72
2023 年	1,493.00		1,493.00		3.33%	49.72	1,542.72
合计		1,493.00	1,493.00			248.60	1,741.60

②本项目 2020 年 9 月 9 日发行使用 4,200.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2020 年		4,200.00		4,200.00	3.34%	140.28	140.28
2021 年	4,200.00			4,200.00	3.34%	140.28	140.28
2022 年	4,200.00			4,200.00	3.34%	140.28	140.28
2023 年	4,200.00			4,200.00	3.34%	140.28	140.28
2024 年	4,200.00		4,200.00		3.34%	140.28	4,340.28
合计		4,200.00	4,200.00			701.40	4,901.40

③本项目 2021 年 4 月 8 日发行使用 4,800.00 万元，期限 5 年，利率 3.26%，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021 年		4,800.00		4,800.00	3.26%	156.48	156.48
2022 年	4,800.00			4,800.00	3.26%	156.48	156.48
2023 年	4,800.00			4,800.00	3.26%	156.48	156.48
2024 年	4,800.00			4,800.00	3.26%	156.48	156.48
2025 年	4,800.00		4,800.00		3.26%	156.48	4,956.48
合计		4,800.00	4,800.00			782.40	5,582.40

④本项目 2021 年 5 月 24 日发行使用 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021 年		6,000.00		6,000.00	3.18%	190.80	190.80
2022 年	6,000.00			6,000.00	3.18%	190.80	190.80
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.18%	190.80	190.80
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.18%	190.80	190.80
2025 年	6,000.00		6,000.00		3.18%	190.80	6,190.80
合计		6,000.00	6,000.00			954.00	6,954.00

⑤本项目 2021 年 8 月 17 日发行使用 2,800.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021 年		2,800.00		2,800.00	2.97%	83.16	83.16
2022 年	2,800.00			2,800.00	2.97%	83.16	83.16
2023 年	2,800.00			2,800.00	2.97%	83.16	83.16
2024 年	2,800.00			2,800.00	2.97%	83.16	83.16
2025 年	2,800.00		2,800.00		2.97%	83.16	2,883.16

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
合计		2,800.00	2,800.00			415.80	3,215.80

⑥本项目 2021 年 10 月 22 日发行使用 500.00 万元，期限 5 年，利率 3.11%，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2021 年		500.00		500.00	3.11%	15.55	15.55
2022 年	500.00			500.00	3.11%	15.55	15.55
2023 年	500.00			500.00	3.11%	15.55	15.55
2024 年	500.00			500.00	3.11%	15.55	15.55
2025 年	500.00		500.00		3.11%	15.55	515.55
合计		500.00	500.00			77.75	577.75

（2）2022年已发行2,400.00万元，2024年计划使用28,807.00万元，2024年7月已发行5,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
2022 年		2,400.00		2,400.00	4.50%	108.00	108.00
2023 年	2,400.00			2,400.00	4.50%	108.00	108.00
2024 年	2,400.00	28,807.00		31,207.00	4.50%	108.00	108.00
2025 年	31,207.00			31,207.00	4.50%	1,404.32	1,404.32
2026 年	31,207.00		2,400.00	28,807.00	4.50%	1,404.32	3,804.32
2027 年	28,807.00			28,807.00	4.50%	1,296.32	1,296.32
2028 年	28,807.00		28,807.00		4.50%	1,296.32	30,103.32
合计		31,207.00	31,207.00			5,725.28	36,932.28

三、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1、土地出让价格及增速

本项目现金流入通过拆迁腾空土地出让方式实现。通过对项目涉及范围内的土地进行整理，本项目可出让商住用地 443.20 亩。项目土地出让价格参照安阳市殷都区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

供应方式	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
挂牌出让	2018/12/20	龙安区文明大道与钢花路交叉口东北	住宅用地	39.03	11,817.00	302.77
挂牌出让	2018/10/10	文明大道与钢花路交叉口西南	住宅用地	44.30	11,992.00	270.70
挂牌出让	2018/7/31	安阳市北关区中华路与安漳大道交叉口西北	住宅用地	31.63	16,144.00	510.40
挂牌出让	2018/5/10	文峰区朝阳路与岳飞街交叉口东南	住宅用地	24.64	14,410.00	584.82
商住用地合计				**139.60**	**54,363.00**	**389.42**

安阳市 2016 年-2018 年 GDP 增速分别为 8.00%、7.20%、6.70%，平均增速为 7.30%，本次土地出让价格以上表中所述近期土地出让平均价格的 60%为基础，即 233.65 万元/亩，同时价格增速按照安阳市近三年平均增速及 2018 年增速孰低作为标准，谨慎按照 80%计算。

2、政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×59元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，安阳市殷都区土地出让平均纯收益标准按照七等别，标准为59元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×48元/平方米

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

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

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

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

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

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

（二）土地出让收益预测

1、可出让土地面积

通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、拆迁、补偿，项目可腾空土地面积 443.20 亩。

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让（即 2022 年-2025 年），现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	**出让土地收入**	**28,737.09**	**30,277.21**	**31,900.43**	**33,610.07**	**124,524.80**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	110.80	110.80	110.80	110.80	443.20
1.2	土地出让价格（万元/亩）	259.36	273.26	287.91	303.34	
2	**政策性基金及费用**	**7,691.18**	**8,097.78**	**8,526.31**	**8,977.64**	**33,292.91**
2.1	**土地出让基金及费用**	**2,429.70**	**2,552.92**	**2,682.77**	**2,819.54**	**10,484.93**
2.1.1	其中：上解省财政费用	862.11	908.32	957.01	1,008.30	3,735.74
2.1.2	农业土地开发资金	130.74	130.74	130.74	130.74	522.96
2.1.3	国有土地收益基金	574.74	605.54	638.01	672.20	2,490.49
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	862.11	908.32	957.01	1,008.30	3,735.74
2.2	**土地收益提取各类资金**	**5,261.48**	**5,544.86**	**5,843.54**	**6,158.10**	**22,807.98**
2.2.1	其中：教育资金	2,630.74	2,772.43	2,921.77	3,079.05	11,403.99
2.2.2	农田水利建设资金	2,630.74	2,772.43	2,921.77	3,079.05	11,403.99
3	**用于偿还债券本息的相关收益（1-2）**	**21,045.91**	**22,179.43**	**23,374.12**	**24,632.43**	**91,231.89**

四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 91,231.89 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.52 倍。

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019 年		49.72	49.72	
2020 年		190.00	190.00	
2021 年		635.99	635.99	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022 年		743.99	743.99	21,045.91
2023 年	1,493.00	743.99	2,236.99	22,179.43
2024 年	4,200.00	694.27	4,894.27	23,374.12
2025 年	14,100.00	1,850.31	15,950.31	24,632.43
2026 年	2,400.00	1,404.32	3,804.32	
2027 年		1,296.32	1,296.32	
2028 年	28,807.00	1,296.32	30,103.32	
合计	**51,000.00**	**8,905.23**	**59,905.23**	**91,231.89**
本息覆盖倍数				**1.52**

五、总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 91,231.89 万元，应付债券本金及利息合计 59,905.23 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.52，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，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为安阳市殷都区 2018 年棚户区改造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）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

二〇二一年十二月二十八日　　中国注册会计师：

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制


河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2021年6月30日
证书编号: 110001620081
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: 2008 年 12 月 15 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.
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2013
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
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 3 5
同意调入
Agree the holder to be transferred to
河南省注册会计师协会
2014
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 孔建波
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-05-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No. 410222197405175013
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2019年3月30日
年 月 日
河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章
2015 03 30
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.

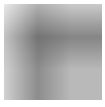
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
1987-12-01
中勤万信会计师事务所（特
2019年3月30日
CPA

西台头城中村改造项目（三期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第090061号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年一月二十日

西台头城中村改造项目（三期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第090061号

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

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、概况

（一）项目位置

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

（二）项目概况

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

（三）项目建设周期

建设期3年，2020年6月开工，因疫情影响，预计完工2024年12月。

（四）投资估算与资金筹措方式

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

本项目总投资58,800.00万元。其中，财政预算安排资金11,760.00万元，拟申请专项债券资金47,040.00万元，其中计划2021年申请债券金额15,500.00万元，2022年申请债券金额24,700.00万元，2023年申请债券金额5,600.00万元，2024年申请债券金额1,240.00万元。

（五）项目收益来源

本期融资项目收益通过土地出让实现，本项目可出让土地面积 200 亩。

二、项目收益及现金流入预测

（一）应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券总额47,040.00万元。其中计划2021年申请

债券金额 15,500.00 万元，2022 年申请债券金额 24,700.00 万元，2023 年申请债券金额 5,600.00 万元，2024 年申请债券金额 1,240.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次付息，到期还本并支付最后一期利息。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	当年增加本金	当年偿还本金	期末本金余额	利率	当年应付利息	当年还本付息合计
第一年		15,500.00		15,500.00	4.50%	697.50	697.50
第二年	15,500.00	24,700.00		40,200.00	4.50%	1,809.00	1,809.00
第三年	40,200.00	5,600.00		45,800.00	4.50%	2,061.00	2,061.00
第四年	45,800.00	1,240.00		47,040.00	4.50%	2,116.80	2,116.80
第五年	47,040.00		15,500.00	31,540.00	4.50%	2,116.80	17,616.80
第六年	31,540.00		24,700.00	6,840.00	4.50%	1,419.30	26,119.30
第七年	6,840.00		5,600.00	1,240.00	4.50%	307.80	5,907.80
第八年	1,240.00		1,240.00	0.00	4.50%	55.80	1,295.80
合计		47,040.00	47,040.00			10,584.00	57,624.00

（二）现金净流入

（1）基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

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

（2）项目收益预测

项目收入：

本项目现金流入通过土地出让实现。本项目可出让土地面积20亩，土目拆迁完成后将为商住用地。假设可出让土地于项目完成后的前两年内出让面积都为60亩，第三年出让面积为80亩。

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

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

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

项目成本：

本项目成本主要包括：上解省财政费用、农业土地开发资金、国有

土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发成本、教育资金、农田水利建设资金。

①上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

②农业土地开发资金：土地出让面积×59元/平方米*30%

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

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

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

③国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

④新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×48元/平方米

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

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

⑤保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

⑥土地开发成本：土地出让总价款*2%

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

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

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

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

于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上假设条件，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	合计
1	**土地出让收入**	**27,838.57**	**30,273.52**	**43,895.26**	**102,007.35**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	60.00	60.00	80.00	200.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	463.98	504.56	548.69	
2	**土地出让基金及费用**	**3,046.66**	**3,290.16**	**4,739.94**	**11,076.76**
2.1	其中：上解省财政费用	835.16	908.21	1,316.86	3,060.23
2.2	农业土地开发资金	70.80	70.80	94.40	236.00
2.3	国有土地收益基金	556.77	605.47	877.91	2,040.15
2.4	新增建设用地有偿使用费	192.00	192.00	256.00	640.00
2.5	保障性安居工程资金	835.16	908.21	1,316.86	3,060.23
2.6	土地开发成本	556.77	605.47	877.91	**2,040.15**
3	**土地征收补偿费用**	**1,119.67**	**1,119.67**	**1,119.67**	**3,359.00**
4	**土地出让收益**	**23,672.24**	**25,863.69**	**38,035.65**	**87,571.59**
5	**土地提取的各类资金**	**4,734.45**	**5,172.74**	**7,607.13**	**17,514.32**
5.1	其中：教育资金	2,367.22	2,586.37	3,803.57	8,757.16
5.2	农田水利建设资金	2,367.22	2,586.37	3,803.57	8,757.16
6	**可用于偿还债券本息的土地收益**	**20,057.46**	**21,810.62**	**31,548.19**	**73,416.27**

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

（3）本息覆盖倍数

经上述测算，在新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为73,416.27万元，计算的本息覆盖倍数为1.27倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第一年		697.50	697.50	
第二年		1,809.00	1,809.00	
第三年		2,061.00	2,061.00	
第四年		2,116.80	2,116.80	20,057.47
第五年	15,500.00	2,116.80	17,616.80	21,810.62
第六年	24,700.00	1,419.30	26,119.30	31,548.18
第七年	5,600.00	307.80	5,907.80	
第八年	1,240.00	55.80	1,295.80	
合计	**47,040.00**	**10,584.00**	**57,624.00**	**73,416.27**
本息覆盖倍数				1.27

三、总体评价结果

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

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年一月二十日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex

出生日期 Date of birth　1985-11-22

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410221198511224064

2013年12月03日

证书编号：No. of Certificate　110001629949

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

发证日期：Date of Issuance　2013年12月03日

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015年03月30日

2016年03月30日

2017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.

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

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

拟聘用单位
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分

执业证书持有人姓名
Name of the holder of the certificate of CPAs

2014 年 3 月 日

拟聘用单位
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分所

2016 年 9 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

拟聘用单位
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分

执业证书持有人姓名
Name of the holder of the certificate of CPAs

2016 年 9 月 20 日

拟聘用单位
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分

2016 年 9 月

注意事项

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 return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops engaging in statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

拟聘用单位
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分

执业证书持有人姓名
Name of the holder of the certificate of CPAs

2016 年 9 月 7 日

拟聘用单位
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分

2016 年 9 月 7 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张三华

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1992-07-16

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

身份证号码 Identity card No. 411282199207160555

证书编号：370100010176
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

5

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

和信咨字（2021）第 090128 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年三月二十二日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 11
五、项目收益情况 11
（一）基本假设条件及依据 11
（二）项目运营模式分析 12
（三）项目运营收入分析 12
（四）项目运营成本分析 15
（五）净收益分析 17
（六）现金流量分析 17
（七）本息覆盖倍数 18
（八）敏感性分析 19
六、总体评价结果 19
七、使用限制 20

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

和信咨字（2021）第 090128 号

我们接受委托，对新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解黄新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 3 月 22 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡经济技术开发区北张兴庄城中村改造项目（一期）

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们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

本项目主要为北张兴庄村部分村民的征收安置。位于新乡市经济技术开发区经九路与纬七交叉口西北角。项目位置如下图：



2.建设规模与内容

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

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

（二）项目建设周期

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

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

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

金额单位：人民币万元

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

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

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

金额单位：人民币万元

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

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

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 4-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-3 月	合计	占比
财政投入	2,856.66	680.00	680.00	265.03	4,481.69	20.86%
债券投入	3,000.00		14,000.00		17,000.00	79.14%
合计	5,856.66	680.00	14,680.00	265.03	21,481.69	100.00%
投资比例	27.26%	3.17%	68.34%	1.23%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用 不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额17,000.00万元。其中：2022年度申请使用3,000.00万元，2024年申请使用14,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 3 年	3,000.00	14,000.00		17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 4 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 5 年	17,000.00		3,000.00	14,000.00	4.00%	680.00	3,680.00
第 6 年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第 7 年	14,000.00		14,000.00		4.00%	560.00	14,560.00
合计		**17,000.00**	**17,000.00**			**3,400.00**	**20,400.00**

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化； 3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

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

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

8.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

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

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

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

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

根据可行性研究报告，本项目可腾出用于出让的土地共 130 亩。

2. 出让价格

参考近三年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

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

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按289.50万元/亩进行测算。

3.增长率

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

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

金额单位：人民币万元

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

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

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

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

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

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

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 28,587.60 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

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

（六）现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

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

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

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为28,587.60万元；计算的本息覆盖倍数为1.40倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		120.00	120.00	
第2年		120.00	120.00	
第3年		680.00	680.00	
第4年		680.00	680.00	14,150.12
第5年	3,000.00	680.00	3,680.00	14,437.48
第6年		560.00	560.00	
第7年	14,000.00	560.00	14,560.00	
合计	17,000.00	3,400.00	20,400.00	28,587.60
本息覆盖倍数	1.40			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年三月二十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致 再次复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 刘方雅

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证件号码 Identity card No. 410329198511123408x



和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 4101058366529

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 02 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　李春阳

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1987-03-08

工作单位 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 Identity card No.　412821198703081012



证书编号：
No. of Certificate　370100010171

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

长垣市牛店棚户区改造等六个项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090263 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月十二日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 10
（三）投资估算与资金筹措方式 11
四、应付债券本息情况 21
五、项目收益情况 23
（一）基本假设条件及依据 23
（二）项目运营模式分析 23
（三）项目运营收入分析 24
（四）项目运营成本分析 28
（五）净收益分析 34
（六）本息覆盖倍数 35
六、总体评价结果 36
七、使用限制 37

长垣市牛店棚户区改造等六个项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090263 号

我们接受委托，对长垣市牛店棚户区改造等六个项目（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，了解长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。长垣县南蒲办事处新农村建设投资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。我们的责任是根据长垣县南蒲办事处新农村建设投资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长垣市牛店棚户区改造等六个项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年3月12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长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关
“本次发债项目”或“本项目”	指长垣市牛店棚户区改造等六个项目

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

本项目包含六个棚户区改造项目，分别是长垣市严小张棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1.项目位置

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。

严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。



（2）长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。

项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南。



（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处东郭庄位于S213省道以东、德邻大道以西，张金路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（5）长垣市牛店棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（6）长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



2.建设规模与内容

根据长垣县发展和改革委员会《关于长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号）文件：本次共上报其中6个项目，本次上次的6个项目的主要建设内容如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

严小张全村现有居民1,000户，户籍人口1,830人，土地可利用面积约368.00亩，拟拆除房屋面积约为14.56万平方米。该项目安置区本次安置房套数2,350户，总人口为1,830人，总用地面积为100,017.00平方米（合150.00亩），规划总建筑面积303,319.00平方米，地上建筑面积207,188.00平方米，地下建筑面积96,131.40平方米，规划容积率2.07。

严小张安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220以北、山海大道以南。该地块包括9栋15高层住宅、12栋17层高层住宅、1栋三层幼儿园，部分2层商业裙房等。

严小张项目建成后安置户数1,763户。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

司坡全村现有居民681户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为1,470套，土地可利用面积约685.00亩，拟拆除房屋面积约为17.70万平方米。

司坡棚户区安置房位于河南省新乡市长垣市，占地90,480.21平方米，建筑面积225,688.70平方米，地块内包括17栋17楼高层住宅、3栋15楼高层住宅、已建成住宅建筑4栋、幼儿园一座及部分商业配套房。

项目建成后共安置住宅房套数1,470套。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

庞相如全村现有居民537户，拟征收房屋建筑面积约为139,620.00平方米。

项目总用地面积 99,235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298,309.12 平方米，地上建筑面积 204,393.52 平方米，地下建筑面积 93,915.60 平方米。

庞相如安置区分南北两个地块，北侧为 03 地块，南侧为 04 地块。03 地块总用地面积为 32,557.82 平方米（合 48.84 亩），规划总建筑面积 96,096.27 平方米，地上建筑面积 66,268.27 平方米，地下建筑面积 29,828.00 平方米，规划容积率 2.04；庞相如 04 地块总用地面积为 66,677.34 平方米（合 100.02 亩），规划总建筑面积 202,212.85 平方米，地上建筑面积 138,125.25 平方米，地下建筑面积 64,087.6 平方米，规划容积率 2.07。

庞相如安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

东郭庄全村现有居民 671 户，户籍人口 2,073 人，项目改造区总用地面积约为 485.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.40 万平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68,210.042 平方米，建筑面积 222,461.00 平方米。其中地上总建筑面积 162,767.00 平方米，地下总建筑面积 59,694.00 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。

小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3,044.00 平方米。配建社区便民店 524.00 平方米，居家养老服务设施 384.00 平方米，物业管理用房

1,024.00 平方米，社区服务用房 512.00 平方米，幼儿园 4,232.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 1,221 套，其中包括 16 栋 17 层高层住宅，幼儿园一座，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 162,767.00 平方米，需配建人防面积 9,767.00 平方米。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

牛店全村现有居民 378 户，户籍人口 1,030 人，项目改造区总用地面积约为 280.00 亩，拟拆除房屋面积约为 83,720.00 平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31,302.666 平方米，建筑面积 103,145.00 平方米。

本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1,164.00 平方米。配建社区便民店 240.00 平方米，居家养老服务设施 200.00 平方米，物业管理用房 484.00 平方米，社区服务用房 240.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 558 套，其中包括 8 栋 17 层高层住宅，2 栋 15 层高层住宅，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 75,820.00 平方米，需配建人防面积 4,550.00 平方米。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

张寨全村现有居民 462 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,014.00 套，土地可利用面积约 385.00 亩，拟拆除房屋面积约为 12.5 万平方米。

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

张寨安置区占地 57,366.79 平方米，建筑面积 143,092.47 平方米，地块内包括 7 栋 15 层高层住宅、6 栋 17 层高层住宅及部分商业配套房。

张寨（北地块）：根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 135,875.2 平方米，需配建人防面积 8,152.5 平方米。

项目建成后共安置住宅房套数 1,014 套。

（二）项目建设周期

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 10 月。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 22 个月，预计开工日期 2022 年 12 月，预计完工时间 2024 年 10 月。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

本项目计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计

完工时间 2025 年 10 月。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 396,619.10 万元；

（1）长垣市严小张棚户区改造项目总投资为 91,799.92 万元，包括建安成本 73,066.55 万元，其他费用 18,733.37 万元，其中：拆迁补偿 7,597.75 万元，建设期利息 3,910.00 万元，预备费 3,823.44 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括建安成本 48,785.51 万元，其他费用 18,082.64 万元，其中：拆迁补偿 10,165.32 万元，建设期利息 2,680.33 万元，预备费 2,572.50 万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目总投资为 90,412.58 万元，包括建安成本 71,764.57 万元，其他费用 18,648.01 万元，其中：拆迁补偿 7,465.50 万元，建设期利息 4,080.00 万元，预备费 3,755.58 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目总投资为 68,969.08 万元，包括建安成本 52,062.97 万元，其他费用 16,906.12 万元，其中：拆迁补偿 8,595.90 万元，预备费 2,744.31 万元，建设期利息 2,742.66 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目总投资为 34,058.37 万元，包括建安成本 24,316.90 万元，其他费用 9,741.47 万元，其中：拆迁补偿 5,771.86 万元，预备费 1,289.81 万元，建设期利息 1,200.48 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目总投资为 44,511.00 万元，包括建安成本 32,873.98 万元，其他费用 11,637.02 万元，其中：拆迁补偿 6,072.50 万元，建设期利息 1,932.34 万元，预备费 1,738.39 万元

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	57,819.67	13,199.44	2,047.44	-	73,066.55
1	建筑工程	55,845.75	6,621.20	-	-	62,466.95
1.1	住宅	33,439.33	3,965.91			37,405.24
1.2	幼儿园	700.40	146.00			846.40
1.3	商业	574.51	86.89			661.39
1.4	配套服务施设	275.81	76.86			352.67
1.5	附属设施	104.67	25.05			129.72
1.6	地下建筑工程	20,751.05	2,320.49			23,071.54
2	设备购置	-	511.86	2,047.44	-	2,559.31
2.1	电梯工程		314.99	1,259.97		1,574.96
2.2	其他设备费		196.87	787.48		984.35
3	室外工程	1,973.91	6,066.38	-	-	8,040.29
3.1	道路及硬化	1,130.00				1,130.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3.2	绿化	683.90				683.90
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		6,066.38			6,066.38
3.5	三通一平费用	100.02				100.02
二	拆迁补偿费用	-		-	7,597.75	7,597.75
1	拆迁奖励				2,550.00	2,550.00
2	人口奖励				3,294.00	3,294.00
3	周转金				1,753.75	1,753.75
三	其他费用				3,402.18	3,402.18
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				240.17	240.17
3	场地准备及临时设施费				584.53	584.53
4	前期咨询费				36.62	36.62
5	工程设计费				908.58	908.58
6	工程监理费				758.57	758.57
7	招标代理服务费				83.25	83.25
8	施工图审查费				60.04	60.04
9	工程造价咨询费				238.02	238.02
10	环境影响咨询费				47.65	47.65
11	检验监测费				87.68	87.68
12	安全评价费				55.58	55.58
四	预备费				3,823.44	3,823.44
1	基本预备费 5%				3,823.44	3,823.44
五	建设投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	14,823.37	87,889.92
六	建设期利息				3,910.00	3,910.00
六	项目总投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	18,733.37	91,799.92

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	35,371.15	11,509.32	1,905.04	-	48,785.51
1	建筑工程	34,296.62	6,519.29	-	-	40,815.91
1.1	住宅	30,837.69	3,965.91			34,803.61

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.2	幼儿园	287.76	146.00			433.77
1.3	商业	2,576.43	86.89			2,663.32
1.4	配套服务施设	16.77				16.77
1.5	地下建筑工程	577.96	2,320.49			2,898.45
2	设备购置	-	476.26	1,905.04	-	2,381.30
2.1	电梯工程		293.08	1,172.33		1,465.41
2.2	其他设备费		183.18	732.71		915.88
3	室外工程	1,074.52	4,513.77	-	-	5,588.30
3.1	道路及硬化	495.25				495.25
3.2	绿化	458.79				458.79
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		4,513.77			4,513.77
3.5	三通一平费用	90.48				90.48
二	拆迁补偿费用	-		-	10,165.32	10,165.32
1	拆迁奖励				6,270.00	6,270.00
2	周转金				3,895.32	3,895.32
三	其他费用				2,664.49	2,664.49
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				160.36	160.36
3	场地准备及临时设施费				390.28	390.28
4	前期咨询费				24.45	24.45
5	工程设计费				801.85	801.85
6	工程监理费				604.06	604.06
7	招标代理服务费				55.59	55.59
8	施工图审查费				40.09	40.09
9	工程造价咨询费				158.92	158.92
10	环境影响咨询费				31.81	31.81
11	检验监测费				58.54	58.54
12	安全评价费				37.11	37.11
四	预备费				2,572.50	2,572.50
1	基本预备费 5%				2,572.50	2,572.50
五	建设投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	15,402.31	64,187.82

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
六	建设期利息				2,680.33	2,680.33
六	项目总投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	18,082.64	66,868.15

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	56,692.56	13,084.31	1,987.71	-	71,764.57
1	建筑工程	54,745.68	6,621.20	-	-	61,366.88
1.1	住宅	32,347.98	3,965.91			36,313.89
1.2	幼儿园	-146.00	146.00			-
1.3	商业	1,175.92	86.89			1,262.81
1.4	配套服务施设	1,067.58	76.86			1,144.44
1.5	附属设施	80.95	25.05			106.00
1.6	地下建筑工程	20,219.26	2,320.49			22,539.74
2	设备购置	-	496.93	1,987.71	-	2,484.63
2.1	电梯工程		305.80	1,223.20		1,529.01
2.2	其他设备费		191.13	764.50		955.63
3	室外工程	1,946.88	5,966.18	-	-	7,913.06
3.1	道路及硬化	1,080.70				1,080.70
3.2	绿化	676.94				676.94
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		5,966.18			5,966.18
3.5	三通一平费用	99.24				99.24
二	拆迁补偿费用	-		-	7,465.50	7,465.50
1	拆迁奖励				1,342.50	1,342.50
2	人口奖励				3,768.00	3,768.00
3	周转金				2,355.00	2,355.00
三	其他费用				3,346.93	3,346.93
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				235.89	235.89
3	场地准备及临时设施费				574.12	574.12
4	前期咨询费				35.97	35.97
5	工程设计费				892.39	892.39

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
6	工程监理费				745.05	745.05
7	招标代理服务费				81.77	81.77
8	施工图审查费				58.97	58.97
9	工程造价咨询费				233.78	233.78
10	环境影响咨询费				46.80	46.80
11	检验监测费				86.12	86.12
12	安全评价费				54.59	54.59
四	预备费				3,755.58	3,755.58
1	基本预备费 5%				3,755.58	3,755.58
五	建设投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	14,568.01	86,332.58
六	建设期利息				4,080.00	4,080.00
六	项目总投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	18,648.01	90,412.58

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	39,166.72	11,318.78	1,577.46	-	52,062.97
1	建筑工程	37,932.59	6,475.20	-	-	44,407.79
1.1	住宅	22,794.64	3,965.91			26,760.55
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	2,495.57	86.89			2,582.46
1.4	配套服务施设	531.94	76.86			608.80
1.5	附属设施	104.37	25.05			129.42
1.6	地下建筑工程	12,006.07	2,320.49			14,326.56
2	设备购置	-	394.37	1,577.46	-	1,971.83
2.1	电梯工程		225.35	901.41		1,126.76
2.2	其他设备费		169.01	676.06		845.07
3	室外工程	1,234.13	4,449.22	-	-	5,683.35
3.1	道路及硬化	607.54				607.54
3.2	绿化	468.38				468.38
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		4,449.22			4,449.22
3.5	三通一平费用	68.21				68.21

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
二	拆迁补偿费用	-		-	8,595.90	8,595.90
1	拆迁奖励				4,767.90	4,767.90
2	周转金				3,828.00	3,828.00
三	其他费用				2,823.24	2,823.24
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				171.13	171.13
3	场地准备及临时设施费				416.50	416.50
4	前期咨询费				26.09	26.09
5	工程设计费				855.65	855.65
6	工程监理费				644.64	644.64
7	招标代理服务费				59.32	59.32
8	施工图审查费				42.78	42.78
9	工程造价咨询费				169.60	169.60
10	环境影响咨询费				33.95	33.95
11	检验监测费				62.48	62.48
12	安全评价费				39.60	39.60
四	预备费				2,744.31	2,744.31
1	基本预备费 5%				2,744.31	2,744.31
五	建设投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	14,163.45	66,226.42
六	建设期利息				2,742.66	2,742.66
六	项目总投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	16,906.12	68,969.08

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	14,941.81	8,705.49	669.59	-	24,316.90
1	建筑工程	14,375.92	6,475.20	-	-	20,851.12
1.1	住宅	8,267.05	3,965.91			12,232.96
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	1,667.93	86.89			1,754.82
1.4	配套服务施设	155.94	76.86			232.80
1.5	附属设施	47.49	25.05			72.54

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.6	地下建筑工程	4,237.51	2,320.49			6,558.00
2	设备购置	-	167.40	669.59	-	836.99
2.1	电梯工程		103.01	412.06		515.07
2.2	其他设备费		64.38	257.54		321.92
3	室外工程	565.89	2,062.90	-	-	2,628.79
3.1	道路及硬化	259.22				259.22
3.2	绿化	215.37				215.37
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		2,062.90			2,062.90
3.5	三通一平费用	31.30				31.30
二	拆迁补偿费用	-		-	5,771.86	5,771.86
1	拆迁奖励				4,120.00	4,120.00
2	周转金				1,651.86	1,651.86
三	其他费用				1,479.32	1,479.32
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				79.93	79.93
3	场地准备及临时设施费				194.54	194.54
4	前期咨询费				12.19	12.19
5	工程设计费				399.65	399.65
6	工程监理费				301.09	301.09
7	招标代理服务费				27.71	27.71
8	施工图审查费				19.98	19.98
9	工程造价咨询费				79.21	79.21
10	环境影响咨询费				15.86	15.86
11	检验监测费				29.18	29.18
12	安全评价费				18.50	18.50
四	预备费				1,289.81	1,289.81
1	基本预备费 5%				1,289.81	1,289.81
五	建设投资	14,941.81	8,705.49	669.59	8,540.99	32,857.89
六	建设期利息				1,200.48	1,200.48
六	项目总投资	14,941.81	8,705.49	669.59	9,741.47	34,058.37

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务施设	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06
3	场地准备及临时设施费				262.99	262.99
4	前期咨询费				16.48	16.48
5	工程设计费				540.28	540.28
6	工程监理费				407.04	407.04
7	招标代理服务费				37.46	37.46
8	施工图审查费				27.01	27.01
9	工程造价咨询费				107.09	107.09
10	环境影响咨询费				21.44	21.44
11	检验监测费				39.45	39.45

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
12	安全评价费				25.01	25.01
四	预备费				1,738.39	1,738.39
1	基本预备费 5%				1,738.39	1,738.39
五	建设投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	9,704.68	42,578.67
六	建设期利息				1,932.34	1,932.34
六	项目总投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	11,637.02	44,511.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资为 396,619.10 万元，资金来源为：财政资金投入 141,319.10 万元，申请地方政府专项债资金 255,300.00 万元。项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政预算资金	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
2.债务资金	专项债券资金	150,100.00	-	105,200.00	255,300.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	150,100.00		105,200.00	255,300.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		200,100.00	50,000.00	146,519.10	396,619.10
占比		50.45%	12.61%	36.94%	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比35.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额255,300.00万元。其中：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目计划使用 55,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 20,900.00 万元，已于 2023 年使用债券资金22,000.00万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目计划使用 43,000.00 万元，长垣市司坡棚户区改造项目已于 2022 年使用债券资金 27,700.00 万元，其中：6,700.00万元，为 1）2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）中 6,000.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）到期一次性偿还 6,000.00 万元本金；2）2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期中 700.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11期到期一次性偿还700.00万元本金。本次申请使用15,300.00万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目计划使用 60,000.00 万元，已

于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元。本次申请使用 5,200.00 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目计划使用 44,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 18,000.00 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目计划使用 22,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 19,500.00 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目计划使用 31,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元。

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

1、根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（便于计算，利率按 4.50%统一测算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	6,700.00	143,400.00		150,100.00	4.50%	6,754.50	6,754.50
第 2 年	150,100.00	105,200.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 3 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 4 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 5 年	255,300.00		143,400.00	111,900.00	4.50%	11,488.50	154,888.50
第 6 年	111,900.00		105,200.00	6,700.00	4.50%	5,035.50	110,235.50
第 7 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 8 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 9 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 10 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 11 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 12 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 13 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50

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
合计		248,600.00	255,300.00			59,854.50	315,154.50

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

8.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。项目建设单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，

项目运营单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据项目建设的资金使用计划提交长垣市南蒲街道办事处审批，财政局根据长垣市南蒲街道办事处审批通过的付款申请将债券资金拨付至长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，再由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司支付至项目施工单位。

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

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.土地出让收入

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地2,617.00亩，规划为居住用地。

序号	项目名称	拟出让土地面积
1	长垣市牛店棚户区改造项目	280.00
2	长垣市张寨棚户区改造项目	385.00
3	长垣市严小张棚户区改造项目	368.00
4	长垣市司坡棚户区改造项目	685.00
5	长垣市南蒲街道长垣市庞相如棚户区改造项目	414.00
6	长垣市东郭庄棚户区改造项目	485.00
合计		2,617.00

本项目地块所处位置距离长垣市城市中心区较近，土地升值潜力大，该留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南；留晖大道、亿隆大道、S220线、山海大道均为已建成投入使用的市政

道路，已具备供水、排水、电力、通信、燃气、热力等市政基础设施供给条件。内外交通发达。交通便利、通达性好，周围毗邻城市道路，整个安置区被编织在便捷的交通网络之中。附近配套设施完善，方便居民生活。因此本项目土地出让收入具有可实现性。

（2）出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
1	2021/11/3	4107282021B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	4107282021B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	4107282021B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	4107282021B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	4107282022B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	94.84	19,631.96	207.00
6	2021/8/24	4107282021B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）							263.18

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按263.18万元/亩进行测算。

（3）增长率

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

经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-5 年出让：第 3-4 年分别每年出让用地面积的 30.00%，第 5 年出让用地面积的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
面积/亩	785.10	785.10	1,046.80	2,617.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

其中：长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
面积/亩	84.00	84.00	112.00	280.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
面积/亩	115.50	115.50	154.00	385.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
面积/亩	205.50	205.50	274.00	685.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
面积/亩	124.20	124.20	165.60	414.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
面积/亩	145.50	145.50	194.00	485.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（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金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金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》

类型	征收标准
	（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提 教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准并且考虑本项目土地收储成本，按照 100 万元/亩进行测算。土地出让项目现金流出如下：

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	22,768.43	23,220.65	31,576.41	77,565.49
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	392.55	392.55	523.40	1,308.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	837.44	837.44	1,116.59	2,791.47

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	22,821.20	23,635.16	32,621.50	79,077.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
3.成本合计	万元	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35

长垣市牛店棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,436.06	2,484.44	3,378.45	8,298.95
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
农业土地开发资金	25 元/平方米*30%	42.00	42.00	56.00	140.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
土地开发费用	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
新增建设用地土地有偿使用费	16 元/平方米	89.60	89.60	119.47	298.67
2.土地收益提取各类资金	万元	2,441.70	2,528.80	3,490.26	8,460.76
教育资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
3.成本合计	万元	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71

长垣市张寨棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,349.59	3,416.11	4,645.37	11,411.07
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	57.75	57.75	77.00	192.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	123.20	123.20	164.27	410.67
2.土地收益提取各类资金	万元	3,357.34	3,477.08	4,799.12	11,633.54
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
3.成本合计	万元	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61

长垣市严小张棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,201.66	3,265.26	4,440.25	10,907.17
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	55.20	55.20	73.60	184.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	117.76	117.76	157.01	392.53

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	3,209.10	3,323.56	4,587.20	11,119.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
3.成本合计	万元	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03

长垣市司坡棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	5,959.65	6,078.01	8,265.13	20,302.79
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	102.75	102.75	137.00	342.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	219.20	219.20	292.27	730.67
2.土地收益提取各类资金	万元	5,973.44	6,186.50	8,538.68	20,698.62
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
3.成本合计	万元	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

长垣市庞相如棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,601.88	3,673.42	4,995.28	12,270.58
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	62.10	62.10	82.80	207.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	132.48	132.48	176.64	441.60
2.土地收益提取各类资金	万元	3,610.24	3,739.00	5,160.60	12,509.84
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
3.成本合计	万元	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42

长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	4,219.59	4,303.41	5,851.93	14,374.93
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	72.75	72.75	97.00	242.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	155.20	155.20	206.93	517.33

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	4,229.38	4,380.22	6,045.64	14,655.24
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
3.成本合计	万元	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17

（五）净收益分析

本项目预计总收入扣除总成本后的项目总收益为 578,011.37 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
项目成本	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35
项目收益	169,794.71	173,050.70	235,165.96	578,011.37

（1）长垣市牛店棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
项目成本	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71
项目收益	18,166.80	18,515.16	25,161.05	61,843.01

（2）长垣市张寨棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
项目成本	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61
项目收益	24,979.34	25,458.36	34,596.43	85,034.13

（3）长垣市严小张棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
项目成本	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03
项目收益	23,876.38	24,334.22	33,068.81	81,279.41

（4）长垣市司坡棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
项目成本	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41
项目收益	44,443.78	45,296.04	61,554.71	151,294.53

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
项目成本	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42
项目收益	26,860.91	27,376.00	37,202.41	91,439.32

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
项目成本	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17
项目收益	31,467.50	32,070.92	43,582.55	107,120.97

（六）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并

假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.83 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		6,754.50	6,754.50	
第 2 年		11,488.50	11,488.50	
第 3 年		11,488.50	11,488.50	169,794.71
第 4 年		11,488.50	11,488.50	173,050.70
第 5 年	143,400.00	11,488.50	154,888.50	235,165.96
第 6 年	105,200.00	5,035.50	110,235.50	
第 7 年		301.50	301.50	
第 8 年		301.50	301.50	
第 9 年		301.50	301.50	
第 10 年		301.50	301.50	
第 11 年		301.50	301.50	
第 12 年		301.50	301.50	
第 13 年	6,700.00	301.50	7,001.50	
合计	255,300.00	59,854.50	315,154.50	578,011.37
本息覆盖倍数	1.83			

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 578,011.37 万元，应付债券本金及利息合计 315,154.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.83 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

（本页无正文，为长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二二年三月十二日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复印件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.：410329198511234088x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010175
No. of Certificate

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

发证日期：2019 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.

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

年度检验登记
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

6

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 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 Identity card No. 411526199011032913

长垣市牛店棚户区改造等六个项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090263 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月十二日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 10
（三）投资估算与资金筹措方式 11
四、应付债券本息情况 21
五、项目收益情况 23
（一）基本假设条件及依据 23
（二）项目运营模式分析 23
（三）项目运营收入分析 24
（四）项目运营成本分析 28
（五）净收益分析 34
（六）本息覆盖倍数 35
六、总体评价结果 36
七、使用限制 37

长垣市牛店棚户区改造等六个项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090263 号

我们接受委托，对长垣市牛店棚户区改造等六个项目（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，了解长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。长垣县南蒲办事处新农村建设投资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。我们的责任是根据长垣县南蒲办事处新农村建设投资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长垣市牛店棚户区改造等六个项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年3月12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长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关
“本次发债项目”或“本项目”	指长垣市牛店棚户区改造等六个项目

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

本项目包含六个棚户区改造项目，分别是长垣市严小张棚户区改造项目；长垣市司坡棚户区改造项目；长垣市庞相如棚户区改造项目；长垣市东郭庄棚户区改造项目；长垣市牛店棚户区改造项目；长垣市张寨棚户区改造项目。

1.项目位置

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张，严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。

严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。



（2）长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。

项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南。



（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处东郭庄位于S213省道以东、德邻大道以西，张金路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（5）长垣市牛店棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



（6）长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



2.建设规模与内容

根据长垣县发展和改革委员会《关于长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号）文件：本次共上报其中6个项目，本次上次的6个项目的主要建设内容如下：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

严小张全村现有居民1,000户，户籍人口1,830人，土地可利用面积约368.00亩，拟拆除房屋面积约为14.56万平方米。该项目安置区本次安置房套数2,350户，总人口为1,830人，总用地面积为100,017.00平方米（合150.00亩），规划总建筑面积303,319.00平方米，地上建筑面积207,188.00平方米，地下建筑面积96,131.40平方米，规划容积率2.07。

严小张安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220以北、山海大道以南。该地块包括9栋15高层住宅、12栋17层高层住宅、1栋三层幼儿园，部分2层商业裙房等。

严小张项目建成后安置户数1,763户。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

司坡全村现有居民681户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为1,470套，土地可利用面积约685.00亩，拟拆除房屋面积约为17.70万平方米。

司坡棚户区安置房位于河南省新乡市长垣市，占地90,480.21平方米，建筑面积225,688.70平方米，地块内包括17栋17楼高层住宅、3栋15楼高层住宅、已建成住宅建筑4栋、幼儿园一座及部分商业配套房。

项目建成后共安置住宅房套数1,470套。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

庞相如全村现有居民537户，拟征收房屋建筑面积约为139,620.00平方米。

项目总用地面积 99,235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298,309.12 平方米，地上建筑面积 204,393.52 平方米，地下建筑面积 93,915.60 平方米。

庞相如安置区分南北两个地块，北侧为 03 地块，南侧为 04 地块。03 地块总用地面积为 32,557.82 平方米（合 48.84 亩），规划总建筑面积 96,096.27 平方米，地上建筑面积 66,268.27 平方米，地下建筑面积 29,828.00 平方米，规划容积率 2.04；庞相如 04 地块总用地面积为 66,677.34 平方米（合 100.02 亩），规划总建筑面积 202,212.85 平方米，地上建筑面积 138,125.25 平方米，地下建筑面积 64,087.6 平方米，规划容积率 2.07。

庞相如安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

东郭庄全村现有居民 671 户，户籍人口 2,073 人，项目改造区总用地面积约为 485.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.40 万平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68,210.042 平方米，建筑面积 222,461.00 平方米。其中地上总建筑面积 162,767.00 平方米，地下总建筑面积 59,694.00 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。

小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3,044.00 平方米。配建社区便民店 524.00 平方米，居家养老服务设施 384.00 平方米，物业管理用房

1,024.00 平方米，社区服务用房 512.00 平方米，幼儿园 4,232.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 1,221 套，其中包括 16 栋 17 层高层住宅，幼儿园一座，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 162,767.00 平方米，需配建人防面积 9,767.00 平方米。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

牛店全村现有居民 378 户，户籍人口 1,030 人，项目改造区总用地面积约为 280.00 亩，拟拆除房屋面积约为 83,720.00 平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩（含道路），合 31,302.666 平方米，建筑面积 103,145.00 平方米。

本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1,164.00 平方米。配建社区便民店 240.00 平方米，居家养老服务设施 200.00 平方米，物业管理用房 484.00 平方米，社区服务用房 240.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 558 套，其中包括 8 栋 17 层高层住宅，2 栋 15 层高层住宅，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 75,820.00 平方米，需配建人防面积 4,550.00 平方米。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

张寨全村现有居民 462 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,014.00 套，土地可利用面积约 385.00 亩，拟拆除房屋面积约为 12.5 万平方米。

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

张寨安置区占地 57,366.79 平方米，建筑面积 143,092.47 平方米，地块内包括 7 栋 15 层高层住宅、6 栋 17 层高层住宅及部分商业配套房。

张寨（北地块）：根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 135,875.2 平方米，需配建人防面积 8,152.5 平方米。

项目建成后共安置住宅房套数 1,014 套。

（二）项目建设周期

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 10 月。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 22 个月，预计开工日期 2022 年 12 月，预计完工时间 2024 年 10 月。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

本项目计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计

完工时间 2025 年 10 月。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 396,619.10 万元；

（1）长垣市严小张棚户区改造项目总投资为 91,799.92 万元，包括建安成本 73,066.55 万元，其他费用 18,733.37 万元，其中：拆迁补偿 7,597.75 万元，建设期利息 3,910.00 万元，预备费 3,823.44 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括建安成本 48,785.51 万元，其他费用 18,082.64 万元，其中：拆迁补偿 10,165.32 万元，建设期利息 2,680.33 万元，预备费 2,572.50 万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目总投资为 90,412.58 万元，包括建安成本 71,764.57 万元，其他费用 18,648.01 万元，其中：拆迁补偿 7,465.50 万元，建设期利息 4,080.00 万元，预备费 3,755.58 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目总投资为 68,969.08 万元，包括建安成本 52,062.97 万元，其他费用 16,906.12 万元，其中：拆迁补偿 8,595.90 万元，预备费 2,744.31 万元，建设期利息 2,742.66 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目总投资为 34,058.37 万元，包括建安成本 24,316.90 万元，其他费用 9,741.47 万元，其中：拆迁补偿 5,771.86 万元，预备费 1,289.81 万元，建设期利息 1,200.48 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目总投资为 44,511.00 万元，包括建安成本 32,873.98 万元，其他费用 11,637.02 万元，其中：拆迁补偿 6,072.50 万元，建设期利息 1,932.34 万元，预备费 1,738.39 万元

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

（1）长垣市严小张棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	57,819.67	13,199.44	2,047.44	-	73,066.55
1	建筑工程	55,845.75	6,621.20	-	-	62,466.95
1.1	住宅	33,439.33	3,965.91			37,405.24
1.2	幼儿园	700.40	146.00			846.40
1.3	商业	574.51	86.89			661.39
1.4	配套服务施设	275.81	76.86			352.67
1.5	附属设施	104.67	25.05			129.72
1.6	地下建筑工程	20,751.05	2,320.49			23,071.54
2	设备购置	-	511.86	2,047.44	-	2,559.31
2.1	电梯工程		314.99	1,259.97		1,574.96
2.2	其他设备费		196.87	787.48		984.35
3	室外工程	1,973.91	6,066.38	-	-	8,040.29
3.1	道路及硬化	1,130.00				1,130.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3.2	绿化	683.90				683.90
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		6,066.38			6,066.38
3.5	三通一平费用	100.02				100.02
二	拆迁补偿费用	-		-	7,597.75	7,597.75
1	拆迁奖励				2,550.00	2,550.00
2	人口奖励				3,294.00	3,294.00
3	周转金				1,753.75	1,753.75
三	其他费用				3,402.18	3,402.18
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				240.17	240.17
3	场地准备及临时设施费				584.53	584.53
4	前期咨询费				36.62	36.62
5	工程设计费				908.58	908.58
6	工程监理费				758.57	758.57
7	招标代理服务费				83.25	83.25
8	施工图审查费				60.04	60.04
9	工程造价咨询费				238.02	238.02
10	环境影响咨询费				47.65	47.65
11	检验监测费				87.68	87.68
12	安全评价费				55.58	55.58
四	预备费				3,823.44	3,823.44
1	基本预备费 5%				3,823.44	3,823.44
五	建设投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	14,823.37	87,889.92
六	建设期利息				3,910.00	3,910.00
六	项目总投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	18,733.37	91,799.92

（2）长垣市司坡棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	35,371.15	11,509.32	1,905.04	-	48,785.51
1	建筑工程	34,296.62	6,519.29	-	-	40,815.91
1.1	住宅	30,837.69	3,965.91			34,803.61

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.2	幼儿园	287.76	146.00			433.77
1.3	商业	2,576.43	86.89			2,663.32
1.4	配套服务施设	16.77				16.77
1.5	地下建筑工程	577.96	2,320.49			2,898.45
2	设备购置	-	476.26	1,905.04	-	2,381.30
2.1	电梯工程		293.08	1,172.33		1,465.41
2.2	其他设备费		183.18	732.71		915.88
3	室外工程	1,074.52	4,513.77	-	-	5,588.30
3.1	道路及硬化	495.25				495.25
3.2	绿化	458.79				458.79
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		4,513.77			4,513.77
3.5	三通一平费用	90.48				90.48
二	拆迁补偿费用	-		-	10,165.32	10,165.32
1	拆迁奖励				6,270.00	6,270.00
2	周转金				3,895.32	3,895.32
三	其他费用				2,664.49	2,664.49
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				160.36	160.36
3	场地准备及临时设施费				390.28	390.28
4	前期咨询费				24.45	24.45
5	工程设计费				801.85	801.85
6	工程监理费				604.06	604.06
7	招标代理服务费				55.59	55.59
8	施工图审查费				40.09	40.09
9	工程造价咨询费				158.92	158.92
10	环境影响咨询费				31.81	31.81
11	检验监测费				58.54	58.54
12	安全评价费				37.11	37.11
四	预备费				2,572.50	2,572.50
1	基本预备费 5%				2,572.50	2,572.50
五	建设投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	15,402.31	64,187.82

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
六	建设期利息				2,680.33	2,680.33
六	项目总投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	18,082.64	66,868.15

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	56,692.56	13,084.31	1,987.71	-	71,764.57
1	建筑工程	54,745.68	6,621.20	-	-	61,366.88
1.1	住宅	32,347.98	3,965.91			36,313.89
1.2	幼儿园	-146.00	146.00			-
1.3	商业	1,175.92	86.89			1,262.81
1.4	配套服务施设	1,067.58	76.86			1,144.44
1.5	附属设施	80.95	25.05			106.00
1.6	地下建筑工程	20,219.26	2,320.49			22,539.74
2	设备购置	-	496.93	1,987.71	-	2,484.63
2.1	电梯工程		305.80	1,223.20		1,529.01
2.2	其他设备费		191.13	764.50		955.63
3	室外工程	1,946.88	5,966.18	-	-	7,913.06
3.1	道路及硬化	1,080.70				1,080.70
3.2	绿化	676.94				676.94
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		5,966.18			5,966.18
3.5	三通一平费用	99.24				99.24
二	拆迁补偿费用	-		-	7,465.50	7,465.50
1	拆迁奖励				1,342.50	1,342.50
2	人口奖励				3,768.00	3,768.00
3	周转金				2,355.00	2,355.00
三	其他费用				3,346.93	3,346.93
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				235.89	235.89
3	场地准备及临时设施费				574.12	574.12
4	前期咨询费				35.97	35.97
5	工程设计费				892.39	892.39

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
6	工程监理费				745.05	745.05
7	招标代理服务费				81.77	81.77
8	施工图审查费				58.97	58.97
9	工程造价咨询费				233.78	233.78
10	环境影响咨询费				46.80	46.80
11	检验监测费				86.12	86.12
12	安全评价费				54.59	54.59
四	预备费				3,755.58	3,755.58
1	基本预备费 5%				3,755.58	3,755.58
五	建设投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	14,568.01	86,332.58
六	建设期利息				4,080.00	4,080.00
六	项目总投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	18,648.01	90,412.58

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	39,166.72	11,318.78	1,577.46	-	52,062.97
1	建筑工程	37,932.59	6,475.20	-	-	44,407.79
1.1	住宅	22,794.64	3,965.91			26,760.55
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	2,495.57	86.89			2,582.46
1.4	配套服务施设	531.94	76.86			608.80
1.5	附属设施	104.37	25.05			129.42
1.6	地下建筑工程	12,006.07	2,320.49			14,326.56
2	设备购置	-	394.37	1,577.46	-	1,971.83
2.1	电梯工程		225.35	901.41		1,126.76
2.2	其他设备费		169.01	676.06		845.07
3	室外工程	1,234.13	4,449.22	-	-	5,683.35
3.1	道路及硬化	607.54				607.54
3.2	绿化	468.38				468.38
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		4,449.22			4,449.22
3.5	三通一平费用	68.21				68.21

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
二	拆迁补偿费用	-		-	8,595.90	8,595.90
1	拆迁奖励				4,767.90	4,767.90
2	周转金				3,828.00	3,828.00
三	其他费用				2,823.24	2,823.24
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				171.13	171.13
3	场地准备及临时设施费				416.50	416.50
4	前期咨询费				26.09	26.09
5	工程设计费				855.65	855.65
6	工程监理费				644.64	644.64
7	招标代理服务费				59.32	59.32
8	施工图审查费				42.78	42.78
9	工程造价咨询费				169.60	169.60
10	环境影响咨询费				33.95	33.95
11	检验监测费				62.48	62.48
12	安全评价费				39.60	39.60
四	预备费				2,744.31	2,744.31
1	基本预备费 5%				2,744.31	2,744.31
五	建设投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	14,163.45	66,226.42
六	建设期利息				2,742.66	2,742.66
六	项目总投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	16,906.12	68,969.08

（5）长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	14,941.81	8,705.49	669.59	-	24,316.90
1	建筑工程	14,375.92	6,475.20	-	-	20,851.12
1.1	住宅	8,267.05	3,965.91			12,232.96
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	1,667.93	86.89			1,754.82
1.4	配套服务施设	155.94	76.86			232.80
1.5	附属设施	47.49	25.05			72.54

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.6	地下建筑工程	4,237.51	2,320.49			6,558.00
2	设备购置	-	167.40	669.59	-	836.99
2.1	电梯工程		103.01	412.06		515.07
2.2	其他设备费		64.38	257.54		321.92
3	室外工程	565.89	2,062.90	-	-	2,628.79
3.1	道路及硬化	259.22				259.22
3.2	绿化	215.37				215.37
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		2,062.90			2,062.90
3.5	三通一平费用	31.30				31.30
二	拆迁补偿费用	-		-	5,771.86	5,771.86
1	拆迁奖励				4,120.00	4,120.00
2	周转金				1,651.86	1,651.86
三	其他费用				1,479.32	1,479.32
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				79.93	79.93
3	场地准备及临时设施费				194.54	194.54
4	前期咨询费				12.19	12.19
5	工程设计费				399.65	399.65
6	工程监理费				301.09	301.09
7	招标代理服务费				27.71	27.71
8	施工图审查费				19.98	19.98
9	工程造价咨询费				79.21	79.21
10	环境影响咨询费				15.86	15.86
11	检验监测费				29.18	29.18
12	安全评价费				18.50	18.50
四	预备费				1,289.81	1,289.81
1	基本预备费 5%				1,289.81	1,289.81
五	建设投资	14,941.81	8,705.49	669.59	8,540.99	32,857.89
六	建设期利息				1,200.48	1,200.48
六	项目总投资	14,941.81	8,705.49	669.59	9,741.47	34,058.37

（6）长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务施设	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06
3	场地准备及临时设施费				262.99	262.99
4	前期咨询费				16.48	16.48
5	工程设计费				540.28	540.28
6	工程监理费				407.04	407.04
7	招标代理服务费				37.46	37.46
8	施工图审查费				27.01	27.01
9	工程造价咨询费				107.09	107.09
10	环境影响咨询费				21.44	21.44
11	检验监测费				39.45	39.45

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
12	安全评价费				25.01	25.01
四	预备费				1,738.39	1,738.39
1	基本预备费 5%				1,738.39	1,738.39
五	建设投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	9,704.68	42,578.67
六	建设期利息				1,932.34	1,932.34
六	项目总投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	11,637.02	44,511.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资为 396,619.10 万元，资金来源为：财政资金投入 141,319.10 万元，申请地方政府专项债资金 255,300.00 万元。项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政预算资金	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
2.债务资金	专项债券资金	150,100.00	-	105,200.00	255,300.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	150,100.00		105,200.00	255,300.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		200,100.00	50,000.00	146,519.10	396,619.10
占比		50.45%	12.61%	36.94%	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比35.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额255,300.00万元。其中：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目计划使用 55,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 20,900.00 万元，已于 2023 年使用债券资金22,000.00万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目计划使用 43,000.00 万元，长垣市司坡棚户区改造项目已于 2022 年使用债券资金 27,700.00 万元，其中：6,700.00万元，为 1）2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）中 6,000.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）到期一次性偿还 6,000.00 万元本金；2）2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期中 700.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11期到期一次性偿还700.00万元本金。本次申请使用15,300.00万元。

（3）长垣市庞相如棚户区改造项目计划使用 60,000.00 万元，已

于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元。本次申请使用 5,200.00 万元。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目计划使用 44,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 18,000.00 万元。

（5）长垣市牛店棚户区改造项目计划使用 22,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 19,500.00 万元。

（6）长垣市张寨棚户区改造项目计划使用 31,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元。

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

1、根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（便于计算，利率按 4.50%统一测算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	6,700.00	143,400.00		150,100.00	4.50%	6,754.50	6,754.50
第 2 年	150,100.00	105,200.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 3 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 4 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 5 年	255,300.00		143,400.00	111,900.00	4.50%	11,488.50	154,888.50
第 6 年	111,900.00		105,200.00	6,700.00	4.50%	5,035.50	110,235.50
第 7 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 8 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 9 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 10 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 11 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 12 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 13 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50

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
合计		248,600.00	255,300.00			59,854.50	315,154.50

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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

8.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。项目建设单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，

项目运营单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据项目建设的资金使用计划提交长垣市南蒲街道办事处审批，财政局根据长垣市南蒲街道办事处审批通过的付款申请将债券资金拨付至长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，再由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司支付至项目施工单位。

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

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.土地出让收入

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地2,617.00亩，规划为居住用地。

序号	项目名称	拟出让土地面积
1	长垣市牛店棚户区改造项目	280.00
2	长垣市张寨棚户区改造项目	385.00
3	长垣市严小张棚户区改造项目	368.00
4	长垣市司坡棚户区改造项目	685.00
5	长垣市南蒲街道长垣市庞相如棚户区改造项目	414.00
6	长垣市东郭庄棚户区改造项目	485.00
合计		2,617.00

本项目地块所处位置距离长垣市城市中心区较近，土地升值潜力大，该留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南；留晖大道、亿隆大道、S220线、山海大道均为已建成投入使用的市政

道路，已具备供水、排水、电力、通信、燃气、热力等市政基础设施供给条件。内外交通发达。交通便利、通达性好，周围毗邻城市道路，整个安置区被编织在便捷的交通网络之中。附近配套设施完善，方便居民生活。因此本项目土地出让收入具有可实现性。

（2）出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
1	2021/11/3	4107282021B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	4107282021B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	4107282021B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	4107282021B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	4107282022B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧	挂牌	94.84	19,631.96	207.00
6	2021/8/24	4107282021B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）							263.18

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按263.18万元/亩进行测算。

（3）增长率

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

经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-5 年出让：第 3-4 年分别每年出让用地面积的 30.00%，第 5 年出让用地面积的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
面积/亩	785.10	785.10	1,046.80	2,617.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

其中：长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
面积/亩	84.00	84.00	112.00	280.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
面积/亩	115.50	115.50	154.00	385.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
面积/亩	205.50	205.50	274.00	685.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
面积/亩	124.20	124.20	165.60	414.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
面积/亩	145.50	145.50	194.00	485.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（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金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金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》

类型	征收标准
	（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提 教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准并且考虑本项目土地收储成本，按照 100 万元/亩进行测算。土地出让项目现金流出如下：

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	22,768.43	23,220.65	31,576.41	77,565.49
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	392.55	392.55	523.40	1,308.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	837.44	837.44	1,116.59	2,791.47

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	22,821.20	23,635.16	32,621.50	79,077.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
3.成本合计	万元	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35

长垣市牛店棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,436.06	2,484.44	3,378.45	8,298.95
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
农业土地开发资金	25 元/平方米*30%	42.00	42.00	56.00	140.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
土地开发费用	土地出让收入的 2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
新增建设用地土地有偿使用费	16 元/平方米	89.60	89.60	119.47	298.67
2.土地收益提取各类资金	万元	2,441.70	2,528.80	3,490.26	8,460.76
教育资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
3.成本合计	万元	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71

长垣市张寨棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,349.59	3,416.11	4,645.37	11,411.07
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	57.75	57.75	77.00	192.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	123.20	123.20	164.27	410.67
2.土地收益提取各类资金	万元	3,357.34	3,477.08	4,799.12	11,633.54
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
3.成本合计	万元	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61

长垣市严小张棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,201.66	3,265.26	4,440.25	10,907.17
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	55.20	55.20	73.60	184.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	117.76	117.76	157.01	392.53

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	3,209.10	3,323.56	4,587.20	11,119.86
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
3.成本合计	万元	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03

长垣市司坡棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	5,959.65	6,078.01	8,265.13	20,302.79
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	102.75	102.75	137.00	342.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	219.20	219.20	292.27	730.67
2.土地收益提取各类资金	万元	5,973.44	6,186.50	8,538.68	20,698.62
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
3.成本合计	万元	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

长垣市庞相如棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,601.88	3,673.42	4,995.28	12,270.58
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	62.10	62.10	82.80	207.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	132.48	132.48	176.64	441.60
2.土地收益提取各类资金	万元	3,610.24	3,739.00	5,160.60	12,509.84
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
3.成本合计	万元	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42

长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1.土地出让基金及费用	万元	4,219.59	4,303.41	5,851.93	14,374.93
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
农业土地开发资金	25.00 元/平方米*30.00%	72.75	72.75	97.00	242.50
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
新增建设用地土地有偿使用费	16.00 元/平方米	155.20	155.20	206.93	517.33

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	
2.土地收益提取各类资金	万元	4,229.38	4,380.22	6,045.64	14,655.24
教育资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
3.成本合计	万元	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17

（五）净收益分析

本项目预计总收入扣除总成本后的项目总收益为 578,011.37 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
项目成本	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35
项目收益	169,794.71	173,050.70	235,165.96	578,011.37

（1）长垣市牛店棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
项目成本	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71
项目收益	18,166.80	18,515.16	25,161.05	61,843.01

（2）长垣市张寨棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
项目成本	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61
项目收益	24,979.34	25,458.36	34,596.43	85,034.13

（3）长垣市严小张棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
项目成本	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03
项目收益	23,876.38	24,334.22	33,068.81	81,279.41

（4）长垣市司坡棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
项目成本	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41
项目收益	44,443.78	45,296.04	61,554.71	151,294.53

（5）长垣市庞相如棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
项目成本	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42
项目收益	26,860.91	27,376.00	37,202.41	91,439.32

（6）长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
项目成本	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17
项目收益	31,467.50	32,070.92	43,582.55	107,120.97

（六）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并

假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.83 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		6,754.50	6,754.50	
第 2 年		11,488.50	11,488.50	
第 3 年		11,488.50	11,488.50	169,794.71
第 4 年		11,488.50	11,488.50	173,050.70
第 5 年	143,400.00	11,488.50	154,888.50	235,165.96
第 6 年	105,200.00	5,035.50	110,235.50	
第 7 年		301.50	301.50	
第 8 年		301.50	301.50	
第 9 年		301.50	301.50	
第 10 年		301.50	301.50	
第 11 年		301.50	301.50	
第 12 年		301.50	301.50	
第 13 年	6,700.00	301.50	7,001.50	
合计	255,300.00	59,854.50	315,154.50	578,011.37
本息覆盖倍数	1.83			

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 578,011.37 万元，应付债券本金及利息合计 315,154.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.83 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

（本页无正文，为长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师

中国注册会计师

二〇二二年三月十二日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复印件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.：410329198511234088x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010175
No. of Certificate

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

发证日期：2019 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.

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

年度检验登记
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

6

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 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 Identity card No. 411526199011032913

焦作市城乡一体化示范区城中村改造兴苑社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第 090182 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

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

和信专字（2020）第 090112 号

我们接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概要

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

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

（二）项目建设工期

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

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

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

2.资金筹措方式

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

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付本息情况

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

万元，2024 年已发行 3,400.00万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

单位：人民币万元

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

（二）项目收益

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续期的第 3 年）。

2.具体假设条件

项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为1255亩，土地性质为商住用地，全部可以出让，计划分三年出让完毕。土地出让价格参考示范区近一年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	JGT2019-33号	194.83	商住用地	2019年	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	JGT2019-6号	82.41	商住用地	2019年	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神洲路北侧	JGT2019-3号	108.97	商住用地	2019年	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	JGT2019-7号	113.23	商住用地	2019年	353.39	40,013.00
平均值						306.25	

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

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

拟出让土地面积及价格如下：

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

3.项目收益预测

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

单位：人民币万元

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

4.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		1,160.00	1,160.00	
第2年		2,384.00	2,384.00	
第3年		2,384.00	2,384.00	78,047.33
第4年		7,040.00	7,040.00	95,663.19
第5年	29,000.00	7,040.00	36,040.00	100,503.40
第6年	30,600.00	5,880.00	36,480.00	

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

三、总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 274,213.92 万元，应付债券本金及利息合计 211,200.00 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年二月二十二日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月九 日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

证书编号：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 07 日
Date of Issuance

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　刘方微
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.　410329198511234086

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：370100010135
No. of Certificate

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

发证日期：2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance

2020年3月30日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　褚梦杰
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1991-10-03
工作单位 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 Identity card No.　411422199110033064

焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专评字[2024]第0803号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专评字[2024]第0803号

我们接受委托作为焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目的审计机构，对焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室会对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价供焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目现金流入预测表公允的反映了焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了委托人提供的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目可行性研究报告》和《焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目可行性研究报告》和《焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目实施方案》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

（本页无正文）

河南惠文联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师

中国注册会计师：

二〇二四年九月十二日

一、项目概况

（一）改造范围

本项目征迁范围为杨庄村和永治屯村。改造区域位于世纪路以南，中纬路以北，民主路两侧。村庄占地640.00亩，涉及征迁房屋面积468600平方米，征迁户数709户2802人。其中：杨庄全村现有宅基地604户，总人口2386人，原村庄占地面积约520.00亩，原村庄范围内现有居民住宅建筑面积392600平方米。

永治屯全村现有宅基地105户，总人口416人，村庄占地120.00亩，征迁各类房屋建筑面积76000.00平方米。

（二）安置房建设地点

本项目为异地安置，总占地面积为157.95亩，分两期进行建设，一期工程位于民主路以东、竹林路以西、世纪路以南、景观河道以北，该安置地块占地面积为90.88亩；二期工程位于竹林路以西、民主路以东、景观河道以南、神州路以北，该安置地块占地面积为67.08亩。

（三）建设规模及内容

1、建设规模

本项目安置区规划总用地面积105303.67㎡，约合157.95亩。本项目分两个地块进行安置。其中：

一期工程建设用地面积为60584.67㎡（约合90.88亩），其中地块一建设用地面积47678.00㎡（约合71.52亩），总建筑面积为191062.52㎡，地上建筑面积为142591.52㎡，含住宅138569.52㎡，服务用房890.00㎡，幼儿园3132.00㎡；地下建筑面积为48471.00㎡。建筑占地面积7673㎡，道路及硬化22907.67㎡，绿化17097.33㎡。能提供安置房1256套。地块二建设用地面积12906.67㎡（约合19.36亩），总建筑面积32301.00㎡，地上建筑面积22319.00㎡，地

下建筑面积 9982.00 ㎡。建筑占地面积 5728 ㎡，道路及硬化 4563.78 ㎡，绿化 2614.89 ㎡。

二期工程建设用地面积为 44719.00 ㎡（约合 67.08 亩），总建筑面积 137352 ㎡，地上建筑面积 97700.00 ㎡，含住宅建筑面积 91020.00 ㎡，服务用房 1440.00 ㎡，商业 5240.00 ㎡，地下车库兼人防建筑面积 39652.00 ㎡。建筑占地面积 8031.53 ㎡，道路及硬化 22735.14 ㎡，绿化 13952.33 ㎡。项目建成后，能够提供安置 1020 套。

2、建设内容

1）建筑工程

本项目分两期进行建设，其中：

一期工程建设内容包括 3 栋 23 层框架-剪力墙结构住宅楼，4 栋 22 层框架-剪力墙结构住宅楼，1 栋 3 层框架结构幼儿园，1 栋 4 层框架结构商业用房以及位于地块一西门南侧的 2F 社区服务用房。

二期工程建设内容包括 3 栋 18 层剪力墙结构住宅楼，6 栋 16 层剪力墙结构住宅楼，1 栋 3 层框架结构配套公建服务设施。

2）室外工程

包括项目区的道路、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、热力、燃气、消防、弱电等基础设施工程，

（四）项目建设周期

本项目计划建设期为118个月，开工日期为 2019 年 3 月，预计完工日期为 2028年12月。

（五）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 266861.53 万元，其中：工程建设费用 130336.04 万元，工程建设其他费用 105891.30 万元，基本预备费 18898.19 万元，

建设期利息 11736.00 万元。

投资估算明细如下：

项目名称	工程费用	其他费用	基本预备费	建设期利息	项目总投资
投资额（万元）	130336.04	105891.30	18898.19	11736.00	266861.53
占比例	48.84%	39.68%	7.08%	4.40%	100.00%

具体投资构成表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
-	**第一部分工程费用**									
1	**建筑工程**	**87843.02**	**15501.71**			**103344.73**	m^2	**360715.52**	**2864.99**	
1.1	**地上建筑**	**58732.00**	**10364.47**			**69096.47**	m^2	**262610.52**	**2631.14**	
1.1.1	住宅	51715.04	9126.18			60841.22	m^2	229589.52	2650.00	16F、18F、22F、23F剪力墙结构
1.1.2	商业	5856.29	1033.46			6889.75	m^2	27559.00	2500.00	4F框架结构
1.1.3	服务用房	495.13	87.38			582.50	m^2	2330.00	2500.00	2F框架结构
1.1.4	幼儿园	665.55	117.45			783.00	m^2	3132.00	2500.00	
1.2	**地下建筑**	**29111.02**	**5137.24**			**34248.26**	m^2	98105.00	3490.98	
1.2.1	地下停车场	24839.45	4383.43			29222.88	m^2	84704.00	3450.00	
1.2.2	人防地下室	4271.57	753.81			5025.38	m^2	13401.00	3750.00	平时为地下停车
2	**主要设备购置**		**3045.43**	**12181.70**		**15227.13**				
2.1	电力设备		865.72	3462.87		4328.59	总建筑面积	360715.52	120.00	
2.2	暖通设备		865.72	3462.87		4328.59	总建筑面积	360715.52	120.00	
2.3	燃气设备		136.56	546.24		682.80	户	2276	3000.00	
2.4	给水设备		721.43	2885.72		3607.16	总建筑面积	360716	100.00	含消防
2.5	电梯		456.00	1824.00		2280.00	部	76	300000.00	
3	**辅助工程**	**2003.38**	**8046.20**			**10049.58**				
3.1	道路工程	994.09	110.45			1104.54	m^2	50206.59	220.00	含路灯
3.2	景观及绿化	673.29				673.29	m^2	33664.55	200.00	
3.3	大门	120.00				120.00	项	6	200000.00	
3.4	围墙	216.00				216.00	延长米	3600.00	600.00	
3.5	室外基础设施工程		7935.74			7935.74	总建筑面积	360715.52	220.00	含给排水、消防、弱电、燃气等总图工程
4	**基坑支护**				**1714.60**	**1714.60**	建筑基底面积	21432.53	800.00	
	第一部分工程费用小计	**89846.40**	**26593.33**	**12181.70**	**1714.60**	**130336.04**				
二	**第二部分其他费用**									

1	安置区土地费用				45396.19	45396.19	亩	157.95	2874000.00	
2	拆迁补偿费用				52209.70	52209.70	项	1	52209.70	
3	项目建设管理费				1179.74	1179.74	项目总投资（扣除项目建设管理费本身）	159934.89	0.74%	
4	工程勘察费				1042.69	1042.69	第一部分费用	130336.04	1.00%	
4	工程设计费				2414.03	2414.03	第一部分费用	130336.04	1.85%	
5	工程监理费				1515.49	1515.49	第一部分费用	130336.04	1.16%	
5	建设项目前期工作咨询费				93.46	93.46	第一部分费用	130336.04	0.07%	
6	节能报告费				93.46	93.46	第一部分费用	130336.04	0.07%	
6	招标代理服务费				78.58	78.58	第一部分费用	130336.04	0.06%	
7	工程造价咨询服务费				604.76	604.76	第一部分费用	130336.04	0.58%	
7	场地准备及临时设施费				651.68	651.68	第一部分费用	130336.04	0.50%	
8	工程保险费				391.01	391.01	第一部分费用	130336.04	0.30%	
8	劳动安全卫生评审费				130.34	130.34	第一部分费用	130336.04	0.10%	
9	消防设施维护及检测费				90.18	90.18	总建筑面积	360715.52	2.50	
	第二部分其他费用小计					**105891.30**				
	第一、二部分费用合计					**236227.33**				
三	基本预备费					18898.19	第一+第二部分费用	236227.33	8%	
四	建设投资					**255125.53**				
五	建设期利息					11736.00	申请债券	163000.00	4.50%	
六	项目总投资					**266861.53**				

2、资金筹措方式

本项目总投资为266,861.53万元，资金来源为：申请专项债券资金总额162,300.00万元，占总投资的60.82%；财政预算资金为104,561.53万元，占总投资的39.18%，

3、资金使用计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

资金来源	名称	2019年	2020年	2021年	2022年及以后	合计
一、资本金	财政配套资金（万元）	52,431.24	30,000.00	17,424.98	4,705.31	104,561.53
二、发债金额	专项债券资金（万元）	3,000.00	10,000.00	29,300.00	120,000.00	162,300.00
合计		55,431.24	40,000.00	46,724.98	124,005.31	266,861.53

（六）项目主体及运作模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位为焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室。焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室负有指导、监督相关单位申报项目、使规范用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。

（七）资金使用合规性

项目运营单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金，

项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付，

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目运营单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。

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 162,300.00 万元。已发行债券资金 92,300.00 万元，其中 2019 年已发行 3,000.00 万元,2020 年已发行 10,000.00 万元,2021 年已发行 29,300.00 万元,2022 年已发行 50,000.00 万元。本次申请使用2000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次,到期一次性还本，

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		70,000.00		70,000.00	4.50%	3,150.00
第二年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
第三年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
第四年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00
第五年	70,000.00		70,000.00		4.50%	3,150.00
合计	**70,000.00**		**70,000.00**			**15,750.00**

本息合计	85,750.00

（二）现金净流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告。

2.现金流入

本项目现金流入为项目腾空可供出让土地的收入。

（1）拟出让土地面积：

焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为262,156.22万元。根据焦作市示范区土地利用规划图，项目拆迁区域土地性质全部为商住用地。本项目腾空土地可供出让的土地为990亩。

（2）土地出让价格：

土地出让价格考虑焦作市近三年土地出让成交数据，并结合项目区域周边土地成交记录综合分析，进行未来还款期限内土地价格预测。

示范区作为焦作市新区，地理位置比较优越，是焦作市重点发展的区域，随着基础配套设施的逐步完善，土地成交价格也会逐步提高。

根据焦作市自然资源局网站公布的资料，焦作市示范区 2019-2021 年土地成交价格情况如下表所示：

项目周边地块土地交易情况

地块编号	地块位置	土地用途	土地面积（亩）	成交价	土地单价（万元/亩）	备注
JGGT2020-10 号	示范区民主路西、南海路南侧	普通商品住房用地	26.715	9979	373.54	2020 年
JGGT2020-11 号	示范区中纬路北侧、迎宾路西侧	普通商品住房用地	33. 1755	9997	301.34	2020 年
JGGT2020-16 号	示范区中纬路北侧、迎宾路西侧	其他商服用地	18.096	4295	237.35	2020 年
JGGT2020-8 号	示范区南海路北、竹林路西	普通商品住房用地	111.558	31361	281. 12	2020 年
JGGT2020-3 号	示范区文苑路北侧、市工商局西侧	城镇住宅用地	31.257	15955	510.45	2020 年
JGGT2019-33 号	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	城镇住宅用地	194.8275	50275	258.05	2019 年
JGGT2019-6 号	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	城镇住宅用地	82.41	27828	337.68	2019 年
JGGT2019-3 号	示范区普济路东侧、神洲路北侧	城镇住宅用地	108.696	34835	320.48	2019 年
JGGT2019-7 号	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	城镇住宅用地	113.226	40013	353.39	2019 年
JGGT2020-10	民主路西侧、南海路南侧	住宅	26.715	9979	373.54	2021年
JGGT2021-2	民主路东、神州路南	住宅	21.63	6446	298.03	2021年
JGGT2021-13	永兴路南、光源电力东	住宅	83.45	24868	298.01	2021年

从上表可以看出，近三年焦作示范区成交的土地单价在237.35万元/亩-510.45万元/亩之间，土地出让均价为330.38万元/亩。

根据焦作市人民政府政府工作报告可知，2018 年、2019 年、2021 生产总值（GDP）增速分别为 8.3%、8.0%、4.4%，平均增速为 6.9%。出于谨慎性考虑，本项目参照周边地块出让价格按300.00万元/亩计算，土地价格年增长率暂按5.0%计算。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第2年开始土地挂牌交易，存续期内逐年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入
第一年		300.00	
第二年	30.00	315.00	9,450.00
第三年	80.00	330.75	26,460.00
第四年	180.00	347.29	62,511.75
第五年	700.00	364.65	255,256.31
合计	**990.00**		**353,678.06**

3.现金流出

根据河南省及焦作市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。部分收入上缴市国库，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、上缴财政费用、城镇廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育基金、城市建设专项资金、土地出让业务费和土地综合整治成本，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、上缴省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅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），焦作市示范区属于第八等，按照出让土地 53 元/㎡ *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（2011）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土地综合整治成本、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、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，按照土地出让总收入扣除土地综合整治成本、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障

性安居工程资金后收益的10%提取。

7、城市建设专项资金

根据《焦作市人民政府关于理顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24 号）文的规定，按照土地出让收入的10%提取。

8、土地出让业务费

参照同类项目，按照土地出让总收入的 2%提取。

9、土地综合整治成本

主要包括土地出让前的三通一平整理，参照同类项目，按照5万元/亩计入。

本项目土地出让上缴及计提各项专项基金及费用明细如下：

序号	项目	第二年	第三年	第四年	第五年	合计（万元）
1	上缴省政府	283.50	793.80	1,875.35	7,657.69	10,610.34
2	国有土地收益基金	189.00	529.20	1,250.24	5,105.13	7,073.57
3	农业土地开发资金	31.80	84.80	190.80	742.00	1,049.40
4	保障性住房建设资金	283.50	793.80	1,875.35	7,657.69	10,610.34
5	农田水利建设资金	815.73	2,291.20	5,429.06	22,231.27	30,767.26
6	教育资金	815.73	2,291.20	5,429.06	22,231.27	30,767.26
7	城市建设专项资金	945.00	2,646.00	6,251.18	25,525.63	35,367.81
8	土地出让业务费	189.00	529.20	1,250.24	5,105.13	7,073.56
9	土地综合整治成本	150.00	400.00	900.00	3,500.00	4,950.00
合计		3,703.26	10,359.20	24,451.27	99,755.81	138,269.54

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除六项计提后的收益为215,408.53万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期	合计

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入		9,450.00	26,460.00	62,511.75	255,256.31	353,678.06
项目成本		3,703.26	10,359.20	24,451.27	99,755.81	138,269.54
项目收益		5,746.74	16,100.80	38,060.48	155,500.51	215,408.53

（三）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，项目收益为215,408.53万元，偿还已发行债券资金本息104,178.76万元，可用于偿还债券本息的项目收益为111,229.77万元，计算的本息覆盖倍数为1.30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
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,150.00	3,150.00	
第二年		3,150.00	3,150.00	5,746.74
第三年		3,150.00	3,150.00	16,100.80
第四年		3,150.00	3,150.00	38,060.48
第五年	70,000.00	3,150.00	73,150.00	155,500.51
合计	**70,000.00**	**15,750.00**	**85,750.00**	**215,408.53**
2019年发行3000万（未还本息）（利率3.33%）			**3,199.80**	
2020年发行10000万（未还本息）（利率3.34%）			**11,002.00**	
2021年发行29300万（未还本息）（利率3.34%）			**33,026.96**	
2022年发行50000万（未还本息）（利率2.78%）			**56,950.00**	
用于资金平衡土地相关收益			**111,229.77**	
本息覆盖倍数			**1.30**	

备注：本项目2019年已发行3,000.00万元，5年期，发行利率3.33%，未还本息和为3,199.80万元；2020年已发行10,000.00万元，5年期，发行利率3.34%，未还本息和为11,002.00万元；2021年已

发行29,300.00万元,5年期,发行利率3.34%,未还本息和为33,026.96万元;2022年已发行50,000.00万元，5年期，发行利率2.78%，未还本息和为56,950.00万元。

三、总体评价结果

债券存续期内，焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目累计净收益111,229.77万元，应付债券本金及利息合计85,750.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.30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。

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，并根据我们对焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目土地出让情况的测算，认为焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目预期土地出让收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所注册会计师认为，为焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

四、相关风险提示

因本项目土地出让收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实债券期内可能存在收入和成本项目不确定等问题。同时，报告中土地出让收入，以焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室提供的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造滨河社区建设项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因报告中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

统一社会信用代码
91410100764858285L

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　张金刚

经营范围　审计（包括：1.审查企业会计报表，出具审计报告；2.验证企业资本金，出具验资报告；3.办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；4.法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2004年07月09日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

登记机关

2020年 12月 28日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010038

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南嘉文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：张金刚

主任会计师：

经营场所：郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41000076

批准执业文号：豫财会[2004]57号

批准执业日期：2004年06月29日

原件校对无误

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关　河南省财政厅

二〇二一年　月十三日

中华人民共和国财政部制

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

姓名 Full name 李锦
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-12-10
工作单位 Working unit 河南嘉文联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410108198512100048



与原件核对无误

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

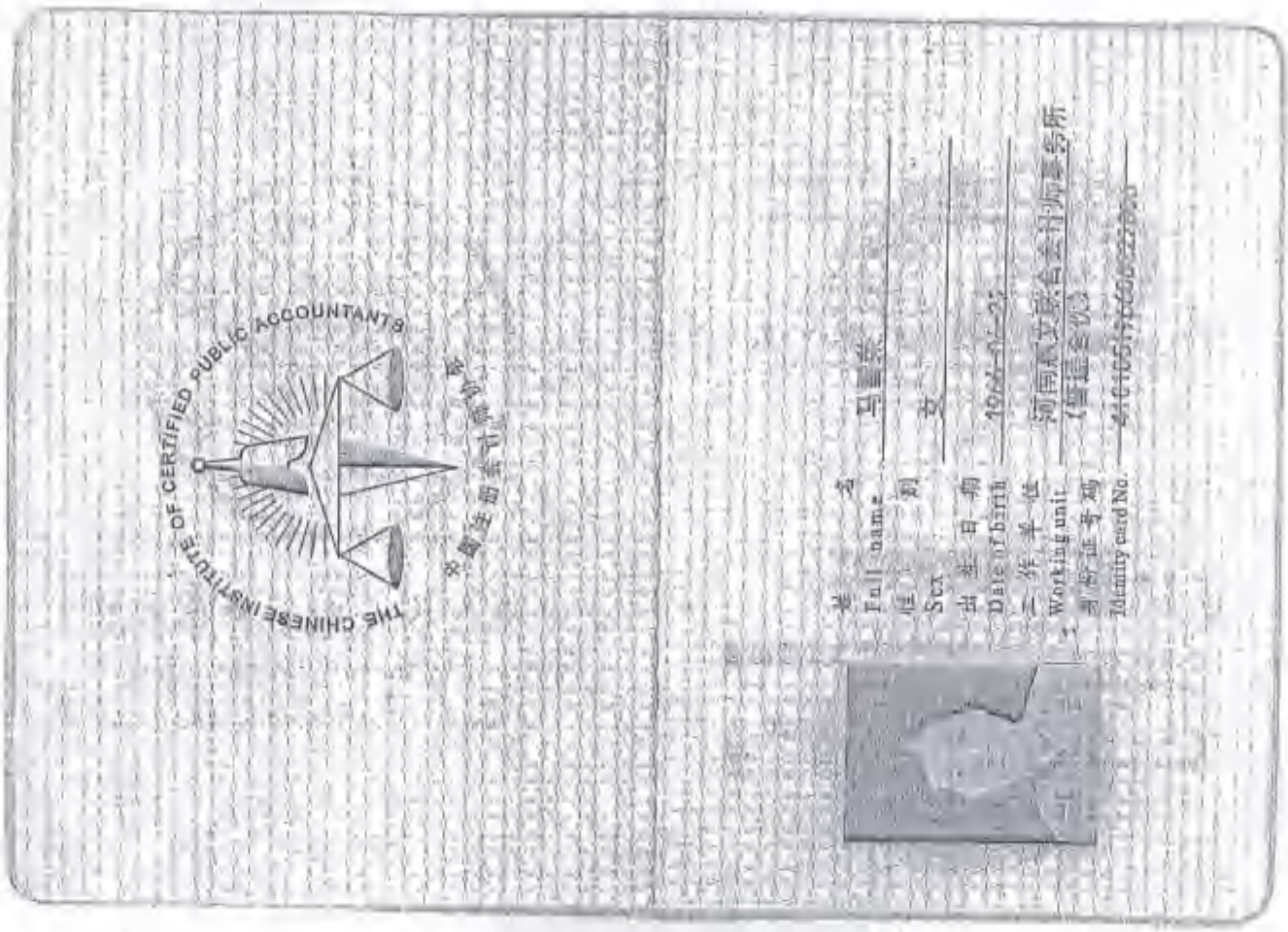
6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7


中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 刘 [illegible]
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1964-0[illegible]-25
工作单位 Working unit 河南[illegible]会计师事务所
身份证号码 Identity card No. 4[illegible]


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

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目
和新庄村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090531 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年四月二十二日

目 录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措方式.....4
四、应付债券本息情况.....6
五、经营现金流分析.....9
（一）基本假设条件及依据.....9
（二）项目运营模式.....10
（三）项目运营收入分析.....10
（四）项目运营成本分析.....11
（五）净收益分析.....13
（六）现金流量分析.....14
（七）本息覆盖倍数.....15
六、总体评价结果.....15
七、使用限制.....16

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目
和新庄村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090531 号

我们接受委托，对焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。焦作市解放区城市改造服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据焦作市解放区城市改造服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 4 月 22 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从焦作市解放区城市改造服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料
“本次发债项目”或“本项目”	指焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

解放区涧西街棚户区改造项目建设地点位于涧西街四号院以南、牧野路以东、电厂北围墙以北、电厂铁路以西、林园路南侧；解放区新庄村城中村改造项目建设地点位于南水北调总干渠西侧、焦武路两侧、人民路南北两侧。

2.项目参与主体

焦作市解放区城市改造服务中心为本项目债券资金申请单位和主管部门，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市解放区城市改造服务中心
统一社会信用代码	12410802MB027276XL
住所	焦作市新园西路上白作办事处对面
负责人	寇红艳
登记机关	焦作市解放区事业单位登记管理局

3.建设规模及内容

本项目包含焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和焦作市解放区新庄村城中村改造项目，均位于解放区城市规划区域内，已列入国家2019年棚户区改造计划。

本项目征收范围包括涧西街和新庄村两个村，涉及征地面积合计为769亩，其中村庄占地769亩，农田0亩。征迁户数1099处，征迁

总人口 4808 人，征迁房屋建筑面积 336,333.33 ㎡。

本项目可腾出土地 769 亩。所腾出的 769 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地，其中，可供出让土地面积约为 769 亩，土地性质为住宅用地。

项目规划总用地面积 87,541.00 ㎡，总建筑面积 406,574.00 ㎡，建设 9 栋 24 层、3 栋 32 层、7 栋 33 层框剪结构高层住宅。其中：地上建筑面积 307,429.00 ㎡，包括住宅面积 291,740.00 ㎡，商业面积 9,889.00 ㎡，公建 1,300.00 ㎡，幼儿园 4,500.00 ㎡；地下建筑面积 99,145.00 ㎡，包括地下车库 96,845.00 ㎡（含人防工程 26,362.00 ㎡），设备及附属用房 2300 ㎡。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 60 个月，实际开工日期 2018 年 10 月，由于大气污染防治及新冠肺炎疫情影响施工进度，预计 2025 年 12 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目总投资 217,271.07 万元，其中：焦作市解放区涧西街棚户区改造项目总投资为 158,994.64 万元；焦作市解放区新庄村城中村改造项目总投资为 58,276.43 万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	16,713.48	7.69%
2	新建安置房投资	191,557.59	88.17%
3	建设期利息	9,000.00	4.14%
4	总投资	217,271.07	100.00%

（1）焦作市解放区涧西街棚户区改造项目

项目总投资 158,994.64 万元，其中：静态投资 154,134.64 万元，建设期利息 4,860.00 万元。项目静态投资包括拆迁投资 10,032.86 万元，新建安置房投资 144,101.78 万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	10,032.86	6.31%
2	新建安置房投资	144,101.78	90.63%
3	建设期利息	4,860.00	3.06%
4	项目总投资	158,994.64	100.00%

（2）焦作市解放区新庄村城中村改造项目

项目总投资 58,276.43 万元，其中：项目静态投资 54,136.43 万元，建设期利息 4,140.00 万元。项目静态投资包括拆迁投资 6,680.62 万元，新建安置房投资 47,455.81 万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	6,680.62	11.46%
2	新建安置房投资	47,455.81	81.43%
3	建设期利息	4,140.00	7.11%
4	项目总投资	58,276.43	100.00%

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额
财政预算资金	47,271.07
专项债券资金	170,000.00
合计	217,271.07

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	金额
财政预算资金		676.85	810.45	5,783.77	20,000.00	10,000.00	10,000.00	47,271.07
专项债券资金	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
合计	**20,400.00**	**4,676.85**	**76,410.45**	**21,783.77**	**20,000.00**	**25,000.00**	**49,000.00**	**217,271.07**

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 170,000.00 万元。其中：2019 年已使用 20,400.00 万元，2020 年已使用 4,000.00 万元，2021 年已使用 75,600.00 万元，2022 年已使用 16,000.00 万元，2024 年计划申请使用 15,000.00 万元，2025 年计划申请使用 39,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 4,800.00 万元，本次申请使用 8,100.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1. 计划使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
其中：已使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		4,800.00		120,800.00
本次申请						8,100.00		8,100.00

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
2．期限	5 年	5 年	5 年	5 年		5 年	5 年	
3．利率	3.33% 3.34% 3.18%	3.34%	3.26% 3.18% 2.97%	2.58%		4.50%	4.50%	
4．付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次		每年一次	每年一次	
5．还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本		到期还本	到期还本	
已发行批次	2019 年河南省专项债券一期(棚改专项债); 2019 年河南省专项债券十三期(棚改专项债); 2019 年河南省专项债券十八期（保障性住房专项债)	2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债)	2021 年河南省专项债券六期（棚改专项债); 2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债); 2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债)	2022 年河南省专项债券七十一期(棚改专项债)		2024 年河南省专项债券二十四期（棚改专项债）		

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息情况如下：

①已发行债券还本付息情况：

2019 年已发行债券还本付息情况：

本项目在2019年1月“2019年河南省专项债券一期(棚改专项债)”中已发行9,900.00万元，期限5年，利率3.33%；2019年6月“2019年河南省专项债券十三期（棚改专项债）”中已发行8,300.00万元，期限5年，利率3.34%；2019年8月“2019年河南省专项债券十八期（保障性住房专项债)”中已发行2,200.00万元,期限5年,利率3.18%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2019 年 1 月发行 9,900.00 万			2019 年 6 月发行 8300 万			2019 年 8 月发行 2200 万			还本付息合计
利率	3.33%			3.34%			3.18%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2019 年	9,900.00			8,300.00			2,200.00			
2020 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2021 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2022 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**

2023 年			329.67			277.22			69.96	**676.85**
2024 年		9,900.00	329.67		8,300.00	277.22		2,200.00	69.96	**21,076.85**
合计	**9,900.00**	**9,900.00**	**1,648.35**	**8,300.00**	**8,300.00**	**1,386.10**	**2,200.00**	**2,200.00**	**349.80**	**23,784.25**

2020 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行 4,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	**2020 年 9 月发行 4000.00 万**			**还本付息合计**
利率	**3.34%**			
项目	**本期增加**	**本期偿还**	**利息支付**	
2020 年	4,000.00			
2021 年			133.60	**133.60**
2022 年			133.60	**133.60**
2023 年			133.60	**133.60**
2024 年			133.60	**133.60**
2025 年		4,000.00	133.60	**4,133.60**
合计	**4,000.00**	**4,000.00**	**668.00**	**4,668.00**

2021 年已发行债券还本付息情况：

本项目在 2021 年 4 月“2021 年河南省专项债券六期(棚改专项债)”中已发行 1,500.00 万元，期限 5 年，利率 3.26%；2021 年 5 月“2021 年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行 7,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.18%；2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 67,100.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	**2021 年 4 月发行 1,500.00 万**			**2021 年 5 月发行 7000 万**			**2021 年 8 月发行 67100 万**			**还本付息合计**
利率	**3.26%**			**3.18%**			**2.97%**			
项目	**本期增加**	**本期偿还**	**利息支付**	**本期增加**	**本期偿还**	**利息支付**	**本期增加**	**本期偿还**	**利息支付**	

2021 年	1,500.00			7,000.00			67,100.00			
2022 年			48.90			222.60			1,992.87	**2,264.37**
2023 年			48.90			222.60			1,992.87	**2,264.37**
2024 年			48.90			222.60			1,992.87	**2,264.37**
2025 年			48.90			222.60			1,992.87	**2,264.37**
2026 年		1,500.00	48.90		7,000.00	222.60		67,100.00	1,992.87	**77,864.37**
合计	**1,500.00**	**1,500.00**	**244.50**	**7,000.00**	**7,000.00**	**1,113.00**	**67,100.00**	**67,100.00**	**9,964.35**	**86,921.85**

②本次申请债券还本付息情况：

本项目在 2022 年 10 月“2022 年河南省专项债券七十一期（棚改专项债）”中已发行 16,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.58%。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。

2024 年计划申请使用 15,000.00 万元，2025 年计划申请使用 39,000.00 万元；已于 2024 年使用债券资金 4,800.00 万元，本次申请使用 8,100.00 万元。

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，土地出让价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐

年递增。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为焦作市解放区城市改造服务中心。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，焦作市解放区城市改造服务中心（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，焦作市财政局根据焦作市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 769 亩，所腾出的 769 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地。可供出让土地面积约为 769 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市 2021 年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	编号	面积（亩）	土地用途	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-43 号	80.99	商住用地	480.48	38,912.00
2	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-44 号	77.23	商住用地	431.74	33,345.00
3	山阳区恩达路北侧、恩村四路西侧	JGT2021-2 号	31.69	商住用地	419.83	13,304.00
4	示范区民主路西侧、南海路南侧	JGGT2020-10 号	26.71	商住用地	373.54	9,979.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目地理位置等因素，该项目基期拟出让土地平均价格为426.40万元/亩。根据国家年度统计公报，

2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

根据项目单位提供的土地出让计划，拟出让土地面积及价格如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
出让面积（亩）	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
出让单价（万元/亩）	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
出让收入（万元）	31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	349,538.07

（四）项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×5%

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）以及《焦作市人民政府关于理顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24 号），按照土地出让总价 5%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准

按照八等别，标准为53元/平方米。

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

（4）新增建设用地有偿使用费：《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），中站区为每平方米24元。

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**出让土地收入**	**31,749.74**	**131,313.46**	**22,624.95**	**46,154.91**	**117,695.01**	**349,538.07**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
1.2	土地出让单价	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
2	**政策性基金及费用**	**9,713.86**	**40,170.42**	**6,920.42**	**14,115.94**	**35,991.38**	**106,912.02**
2.1	**土地出让基金及费用**	**4,204.88**	**17,384.66**	**2,994.28**	**6,106.20**	**15,565.48**	**46,255.50**
2.1.1	其中：上解省财政费用	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.1.2	国有土地收益基金	1,587.49	6,565.67	1,131.25	2,307.75	5,884.75	17,476.91
2.1.3	农业土地开发资金	77.42	313.92	53.03	106.05	265.13	815.55
2.1.4	土地出让业务费	634.99	2,626.27	452.50	923.10	2,353.90	6,990.76
2.1.5	保障性安居工程资金	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.2	**土地收益提取各类资金**	**5,508.98**	**22,785.76**	**3,926.14**	**8,009.74**	**20,425.90**	**60,656.52**
2.3.1	其中：教育资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
2.3.2	农田水利建设资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**22,035.88**	**91,143.04**	**15,704.53**	**32,038.97**	**81,703.63**	**242,626.05**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	349,538.07				31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	
经营活动现金流出	106,912.02				9,713.86	40,170.42	6,920.42	14,115.94	35,991.38	
经营活动产生的现金净额	**242,626.05**	**-**	**-**	**-**	**22,035.88**	**91,143.04**	**15,704.53**	**32,038.97**	**81,703.63**	
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	217,271.07	20,400.00	4,676.85	76,410.45	75,783.77	40,000.00				
投资活动产生的现金净额	**-217,271.07**	**-20,400.00**	**-4,676.85**	**-76,410.45**	**-75,783.77**	**-40,000.00**	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	47,271.07		676.85	810.45	5,783.77	40,000.00				
债券资金	170,000.00	20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00					
银行借款										
偿还债券本金	170,000.00						20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	29,636.80				3,074.82	6,224.82	6,224.82	5,547.97	5,414.37	3,150.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	**17,634.27**	**20,400.00**	**4,676.85**	**76,410.45**	**72,708.95**	**33,775.18**	**-26,624.82**	**-9,547.97**	**-81,014.37**	**-73,150.00**
四、净现金流量	**42,989.25**				**18,961.06**	**84,918.22**	**-10,920.29**	**22,491.00**	**689.26**	**-73,150.00**
五、累计现金流量	**42,989.25**				**18,961.06**	**103,879.28**	**92,958.99**	**115,449.99**	**116,139.25**	**42,989.25**

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 242,626.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		676.85	676.85	
2021 年		810.45	810.45	
2022 年		3,074.82	3,074.82	22,035.88
2023 年		6,224.82	6,224.82	91,143.04
2024 年	20,400.00	6,224.82	26,624.82	15,704.53
2025 年	4,000.00	5,547.97	9,547.97	32,038.97
2026 年	75,600.00	5,414.37	81,014.37	81,703.63
2027 年	70,000.00	3,150.00	73,150.00	
合计	170,000.00	31,124.10	201,124.10	242,626.05
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

经测算，在焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 242,626.05 万元，应付债券本金及利息合计 201,124.10 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（本页无正文，为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年四月二十二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复印件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

证书编号：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 07 日
Date of Issuance

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　刘方微
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.　410329198511234086

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：370100010135
No. of Certificate

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

发证日期：2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance

2020年3月30日

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　褚梦杰
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1991-10-03
工作单位 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 Identity card No.　411422199110033064

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第 0029 号

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫鉴字【2022】第0029号

我们接受委托，对石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，本次测算的石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期），在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件

（此页无正文，为《石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

二〇二二年四月二日

中国注册会计师：

附件：

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

一、项目概况

（一）项目位置

本项目位于濮阳市经济技术开发区绿城路南、五一路北、华安路西、化兴路东围合地块。

（二）项目主体及运营模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为濮阳经济技术开发区濮上街道办事处，具备申请地方政府专项债的主体资格。

本项目无社会资本方/合作方参与投资。

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

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

（三）主要建设内容与规模

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）涉及征地737.06亩，包括安置小区占地面积297.06亩，可出让开发土地占地面积440亩。

本项目需安置792户、3288人。项目共建设高层住宅16栋，总建筑面积198041.34㎡，详细如下：

1、一期剩余未建面积 26926.67㎡，3栋住宅楼地上建筑面积24531.02㎡，地下建筑面积1540㎡，社区服务中心建筑面积855.65 ㎡。

2、三期总建筑面积 171114.67 ㎡，地上建筑面积 154413.56 ㎡，包括住宅建筑面积 148070.56 ㎡，幼儿园 3947.32 ㎡，社区服务中心 1119.55 ㎡，配电室 400 ㎡，换热站 320 ㎡，开闭所 299.16 ㎡，消防泵房、水池 16.97 ㎡，地下车库（含车行坡道人员安全出口）240 ㎡；地下建筑面积 16701.11 ㎡。安置区同步配套公建用房、安置区的绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、弱电、消防等配套基础设施。

（四）投资估算

本项目总投资 71187.29 万元，其中安置区工程费用 61120.24 万元，其他费用 4795.38 万元，预备费 5271.68 万元。

序号	工程费用名称	估算金额（万元）				
		建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**61120.24**				**61120.24**
	建筑安装工程	61120.24				61120.24
1.1	地上建筑面积	6255.41				6255.41
1.2	地下建筑面积	585.2				585.2
1.3	社区服务中心	218.19				218.19
1.4	绿化	253.21				253.21
1.5	管网配套	6733.41				6733.41
2.1	住宅面积	37757.99				37757.99
2.2	地下建筑面积	6346.42				6346.42
2.3	社区服务中心	1617.47				1617.47
3.1	道路硬化	1352.95				1352.95
二	**工程建设其他费用**					**4795.38**
1	前期工作费				28	28
2	建设单位管理费				611.2	611.2
3	工程勘察费				488.96	488.96
4	工程设计费				1528.01	1528.01
5	工程监理费				1222.4	1222.4
6	工程造价咨询费				305.6	305.6
7	场地及临时设施准备费				611.2	611.2
四	**预备费**				**5271.68**	**5271.68**
五	**合计**	**61120.24**			**5271.68**	**71187.29**

（五）建设资金来源情况

本项目总投资 71187.29 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券。其中财政资金 15187.29 万元，占总投资比例为 21.33%；拟申请专项债券资金 56000 万元，占总投资比例为 78.67%。

项目分年度投资计划如下表：

单位：万元

石家庄等五村村庄整合安置项目（天和苑三期）资金使用计划			
年度	**2024 年**	**2025 年**	**合计**
财政资金	8000	7187.29	15187.29
专项债资金	30000	26000	56000

（六）项目资本金安排情况

本项目总投资为 71187.29 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券，其中资本金 15187.29 万元，占总投资比例为 21.33%，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（七）项目性质

本项目属于有一定收益的公益性项目。

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

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

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目收益主要是改造区域部分土地的出让收益。在债券存续期内，当地政府拟出让 440 亩居住用地并将其收益优先用于偿还本项目使用的债券本金和利息。土地出让价格参照近期周边同类土地成交价格。

（二）项目收益预测基础及假设条件

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

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩）
4109002020B01706	绿城路南、华昌路西	普通商品住房用地	2020/12/29	124.76	52,110.63	417.69
4109002020B01618	黄河路南、振兴路西	普通商品住房用地	2020/12/29	8.63	3,196.98	370.45
4109002019B01089	濮上路东、开德路南	普通商品住房用地	2019/6/10	133.68	66,036.82	494.00
4109002021B00757	龙泽大街南、民生路西	普通商品住房用地	2021/10/20	77.98	34,311.91	440.00
平均单价						451.11

据测算，周边同类土地出让均价为 451.11 万元/亩。基于谨慎考虑，假设本项目土地出让价格为周边同类土地出让均价的 80%，即 360.89 万元/亩。

假设项目供给的土地在项目运营期最后一年一次性出让完毕。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）保障安居工程资金

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

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（7）教育资金

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

（8）农田水利建设资金

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

（四）债券存续期内项目预期收益

根据以上假设，项目预期收益如下：

单位：元

项目	2024 年-2027 年	2028 年	合计
1、土地出让收入	**-**	**1,587,916,000.00**	**1,587,916,000.00**
住宅用地出让价格	-	3,608,900.00	
住宅用地出让亩数	-	440.00	440.00
2、土地出让基金及费用	**-**	**158,792,450.67**	**158,792,450.67**
2.1 上解省财政费用	-	47,637,480.00	47,637,480.00
2.2 国有土地收益基金	-	31,758,320.00	31,758,320.00
2.3 农业土地开发资金	-	264.00	264.00
2.4 保障性安居工程资金	-	47,637,480.00	47,637,480.00
2.5 新增建设用地有偿使用费	-	586.67	586.67
2.6 土地出让业务费	-	31,758,320.00	31,758,320.00
净收益（1-2）小计	**-**	**1,429,123,549.33**	**1,429,123,549.33**
3、土地收益提取资金	-	285,824,709.87	285,824,709.87

3.1 农田水利建设资金	-	142,912,354.93	142,912,354.93
3.2 教育资金	-	142,912,354.93	142,912,354.93
4、土地出让净收入(1-2-3)	**-**	**1,143,298,839.46**	**1,143,298,839.46**

经测算，本项目净收益为 1,143,298,839.46 元。

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 56000 万元，本次申请使用 5000 万元。

本项目债券期限为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金，假设此次债券利率为 4.5%

单位：元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息
2024 年	-	300,000,000.00	-	300,000,000.00	4.50%	-
2025 年	300,000,000.00	260,000,000.00	-	560,000,000.00	4.50%	13,500,000.00
2026 年	560,000,000.00	-	-	560,000,000.00	4.50%	25,200,000.00
2027 年	560,000,000.00	-	-	560,000,000.00	4.50%	25,200,000.00
2028 年	560,000,000.00	-	-	560,000,000.00	4.50%	25,200,000.00
2029 年	560,000,000.00	-	300,000,000.00	260,000,000.00	4.50%	25,200,000.00
2030 年	260,000,000.00	-	260,000,000.00	-	4.50%	11,700,000.00
合计	**-**	**-**	**560,000,000.00**	**-**	**-**	**126,000,000.00**

五、项目收益对融资本息覆盖情况

项目预期收益对融资本息覆盖倍数如下：

单位：元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2024 年	-	-	-	-
2025 年	-	13,500,000.00	13,500,000.00	-
2026 年	-	25,200,000.00	25,200,000.00	-
2027 年	-	25,200,000.00	25,200,000.00	-
2028 年	-	25,200,000.00	25,200,000.00	1,143,298,839.46
2029 年	300,000,000.00	25,200,000.00	325,200,000.00	-
2030 年	260,000,000.00	11,700,000.00	271,700,000.00	-
合计	560,000,000.00	126,000,000.00	686,000,000.00	1,143,298,839.46
本息覆盖倍数	**1.67**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.67，项目能够实现收益和融资自求平衡。

六、相关风险提示

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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1-1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制



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 月 日

濮阳工业园区棚户区改造一期工程
（安置房）项目收益与融资
自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2019】第 0026 号



濮阳工业园区棚户区改造一期工程
（安置房）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

防伪码：47d4 j0mc 998p k6d3

勤信豫鉴字【2019】第 0026 号

我们接受委托，对濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：濮阳工业园区棚户区改造一期工程（安置房）项目收益评价说明

（此页无正文）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）　中国注册会计师：

河南分所

二〇二〇年一月十三日　　中国注册会计师：

附件：

濮阳工业园区棚户区改造
一期工程（安置房）项目收益评价说明

一、项目收益预测编制基础

项目收益预测以项目实施方案为基础，结合当地近年来土地出让情况、近几年 GDP 增长情况、并考虑土地出让金的扣除项后，得出项目预期收益。

二、项目收益预测假设

国家及地方现行的法律法规无重大变化；

其次，国家宏观经济状况无重大变化；

然后，项目能够顺利实施，腾空的土地能够如期完成出让；

同时，土地出让价格在近年来周边同类性质土地成交价格基础上，按照当地近三年 GDP 平均增长率近似值的 80%保持增长；

最后，无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测

（一）项目基本情况

本项目拆迁安置范围为濮阳工业园区内韩昌湖、栾昌湖、黄昌湖、李信、荣村、许家庄六个村庄，安置区位于濮阳工业园区生活服务区东南角纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

项目总投资为 170,972.76 万元（包括土地补偿金、安置补偿款、地上附属物、构筑物、其他附着物和社保费等）。项目建成后可解决 2,570 户，9,970 位村民的居住需求。

（二）项目收益来源

（一）项目收益预测基础

项目收益是根据项目实际情况并结合当地近年来土地出让情况、近几年 GDP 增长情况、并考虑土地出让金的扣除项后进行的合理预测。

（二）项目收益预测假设

首先，国家及地方现行的法律法规无重大变化；

其次，国家宏观经济状况无重大变化；

然后，项目能够顺利实施，腾空的土地能够如期完成出让；

同时，土地出让价格在近年来周边同类性质土地成交价格基础上，按照当地近三年 GDP 平均增长率近似值的 80%保持增长；

最后，无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目所在区域同类性质土地的交易价格

资源名称	项目位置	用途	交易期间	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩)
濮工地2018-06号	工业园区	三类工业用地	2018.08.14	106.95	2,324.46	21.73
濮工地2018-05号	工业园区	三类工业用地	2018.08.14	100.42	2,182.50	21.73
濮工地2017-13号	工业园区	工业用地	2018.05.17	79.68	1,721.17	21.60
濮工地2018-01号	工业园区	三级工业用地	2018.04.23	200.07	4,321.57	21.60
濮工地2017-09-01号	工业园区	工业用地	2017.12.26	59.57	1,199.40	20.13
濮工地2017-07号	工业园区	工业用地	2017.09.18-2017.09.30	51.06	898.70	17.60
濮工地2017-06号	工业园区	工业用地	2017.09.11-2017.09.25	261.97	5,658.60	21.6
濮工地2016-04号	工业园区	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	66.96	1,294.58	19.33
濮工地2015-14号	工业园区	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	38.82	853.93	22.00
濮工地2015-15号	工业园区	工业用地	2016.09.12- 2016.09.23	41.81	777.73	18.60
平均单价						21.08

出于谨慎考虑，我们以上述土地出让价格平均值的 80%的近似值 17.00 万元/亩作为当地 2018 年居住用地的基准价格，并假定土地出让价格在此基础上保持合理增长。

（四）土地出让价格增长率（假设）

假设土地出让价格按照濮阳市 2016 年-2018GDP 平均增速近似值的 80%的近似值增长。

濮阳市 2016 年-2018 年 GDP 同比增速分别为 8.70%、8.10%、5.80%，近三年平均增速为 7.53%。出于谨慎考虑，我们假设该项目腾空土地的出让价格年均增长率为 6.00%（即 7.50%的 80%）。

（五）各项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

项目	2026 年（万元）	2027 年（万元）	合计（万元）
1、土地出让收入			
土地出让价格	25.56	27.10	
土地出让亩数	1,692.50	1,692.50	3,385.00
土地出让收入小计	43,258.95	45,859.33	89,118.28
2、土地出让基金及费用			
2-1 上解省财政费用	1,089.63	1,155.13	2,244.76
2-2 国有土地收益基金	726.42	770.09	1,496.51
2-3 农业土地开发资金	1,015.50	1,015.50	2,031.00
2-4 新增建设用地有偿使用费	2,256.67	2,256.67	4,513.34
2-5 土地出让业务费	726.42	770.09	1,496.51
2-6 保障性安居工程资金	1,089.63	1,155.13	2,244.76
小计	6,904.27	7,122.61	14,026.88
净收益（1-2）小计	36,354.68	38,736.72	75,091.40
3、土地收益提取资金			
3-1 农田水利建设资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
3-2 教育资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
净收益扣除小计	7,270.94	7,747.34	15,018.28
净收益(1-2-3)	29,083.75	30,989.37	60,073.12

经测算，该项目对应的可纳入政府性基金预算的预期净收益为 60,073.12 万元。

四、项目融资本息

该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年已申请 2000 万元，2020 年已申请 3500 万元，2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元，2024 年计划申请发行 7400 万元，本次申请发行 500 万元。期限均为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。期限均为 5 年，假设债券的票面利率为 4.50%，每年支付一次利息，到期一次还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2019 年	-	2,000.00	-	2,000.00	4.50%	90.00
2020 年	2,000.00	3,500.00	-	5,500.00	4.50%	247.50
2021 年	5,500.00	5,300.00	-	10,800.00	4.50%	486.00
2022 年	10,800.00	5,400.00	-	16,200.00	4.50%	729.00

2023 年	16,200.00	-	2,000.00	14,200.00	4.50%	639.00
2024 年	14,200.00	7,400.00	3,500.00	18,100.00	4.50%	814.50
2025 年	18,100.00	-	5,300.00	12,800.00	4.50%	576.00
2026 年	12,800.00	-	5,400.00	7,400.00	4.50%	333.00
2027 年	7,400.00	-	-	7,400.00	4.50%	333.00
2028 年	7,400.00	-	7,400.00	-	4.50%	-
合计	**/**	**/**	**23,600.00**	**/**	**/**	**4,248.00**

（二）项目收益与融资本息覆盖情况

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	**借贷本息支付**			**项目收益**
	本金	**利息**	**本息合计**	
2019 年	-	90.00	90.00	-
2020 年	-	247.50	247.50	-
2021 年	-	486.00	486.00	-
2022 年	-	729.00	729.00	-
2023 年	2,000.00	639.00	2,639.00	-
2024 年	3,500.00	814.50	4,314.50	-
2025 年	5,300.00	576.00	5,876.00	-
2026 年	5,400.00	333.00	5,733.00	29,083.75
2027 年	-	333.00	333.00	30,989.37
2028 年	7,400.00	-	7,400.00	-
合计	23,600.00	4,248.00	27,848.00	60,073.12
本息覆盖倍数	**2.16**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目在土地出让价格以濮阳市 2017-2019 年 GDP 平均增速近似值 7.50%的 80%计算土地价格的增长时，在债券存续期内项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.16，项目预期收益能够和融资自求平衡，保障专项债券还本付息。

五、相关风险提示

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

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年 11 月 21 日

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制

张宏敏

男

1972-07-28

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

410106197207282777

2020年3月30日

2016年3月30日

2015年3月30日

2013 03 25

2019年3月30日

2018年3月30日



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017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.

2019年3月30日

2020年3月30日

清丰县张村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090574 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月六日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营方案 9
（三）项目运营收入分析 9
（四）项目运营成本分析 10
（五）净收益分析 12
（六）现金流量分析 13
（七）本息覆盖倍数 13
（八）敏感性分析 14
六、总体评价结果 14
七、使用限制 15

清丰县张村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090574 号

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

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 05 月 06 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清丰县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指清丰县张村城中村改造项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于清丰县经一路以东，马庄路以西，新店路以南、长安路以北。

2.项目参与主体

清丰县住房和城乡建设局为本项目主管部门，清丰县住房和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	清丰县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410922MB1902933N
住所	河南省清丰县春晖路 28 号
负责人	丁洪涛
登记机关	中共濮阳市委办公室濮阳市人民政府办公室

清丰县住房和城乡建设局无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司出具的《清丰县张村城中村改造项目可行性研究报告》以及清丰县发展和改革委员会《关于清丰县张村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（清发改〔2022〕19号）：项目主要建设内容包括：

本项目为清丰县张村城中村改造项目，总建筑面积 168,517.94 平方米，其中：地上建筑面积 120,592.75 平方米、地下建筑面积 47,925.19 平方米，建设安置房 800 套。配套建设绿地、道路硬化、给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置机动车停车位 2043 个，非机动车停车位 2660 个。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，本项目已纳入国家 2018 年棚户区改造规划，目前项目前期工作正在有序进行，因资金原因尚未完全开工，计划 2022 年 5 月开工，预计完工时间 2025 年 4 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 61,601.89 万元，其中：工程费用 49,378.87 万元，拆迁安置补偿费用 4,565.66 万元，其他费用 3,094.25 万元，基本预备费 4,563.10 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	购置费用	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	35,195.24	13,699.64	484.00	0.00	49,378.87
1	主体建设费用	34,306.76	8,576.69	0.00	0.00	42,883.45
1.1	住宅	16,192.00	4,048.00			20,240.00
1.2	配套设施	5,614.38	1,403.59			7,017.97
1.2.1	商业	3,183.18	795.80			3,978.98
1.2.2	物业管理用房	121.92	30.48			152.39
1.2.3	社区服务用房	63.84	15.96			79.80
1.2.4	幼儿园	787.23	196.81			984.04
1.2.5	老年公寓	1,185.12	296.28			1,481.40
1.2.6	开闭所	27.19	6.80			33.98
1.2.7	配电室	55.70	13.92			69.62
1.2.8	垃圾中转站	0.00	0.00			0.00
1.2.9	换热站	54.04	13.51			67.55
1.2.10	公厕	9.20	2.30			11.50
1.2.11	地下车库地上部分	122.40	30.60			153.00
1.2.12	大门（门卫房）	4.56	1.14			5.70
1.3	地下建筑	12,500.39	3,125.10			15,625.48
1.3.1	地下车库	7,694.57	1,923.64			9,618.21
1.3.2	地下人防	2,083.84	520.96			2,604.80
1.3.3	地下储藏室	2,721.97	680.49			3,402.47
2	设备购置			484.00		484.00
3	辅助工程	888.48	5,122.95	0.00	0.00	6,011.42
3.1	道路及硬化	643.59				643.59
3.2	绿化	151.92				151.92
3.3	围墙	52.97				52.97
3.4	大门	40.00				40.00
3.5	基础设施	0.00	5,122.95			5,122.95
3.5.1	给水工程		589.81			589.81
3.5.2	排水工程		926.85			926.85
3.5.3	电力工程		1,853.70			1,853.70
3.5.4	热力工程		589.81			589.81
3.5.5	燃气工程		539.26			539.26

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	购置费用	其他费用	合计
3.5.6	消防工程		421.29			421.29
3.5.7	弱电工程		202.22			202.22
二	第二部分其他费用				7,659.91	7,659.91
1	拆迁安置补偿费				4,565.66	4,565.66
2	建设单位管理费				533.79	533.79
3	工程监理费				306.25	306.25
4	建设项目前期工作咨询费				28.00	28.00
5	水土保持费				10.00	10.00
6	工程勘察费				395.03	395.03
7	工程设计费				590.80	590.80
8	环境影响评价费用				3.00	3.00
9	招标代理服务费				15.00	15.00
10	施工图预算编制费				12.80	12.80
11	施工图审查费				29.54	29.54
12	劳动安全卫生评审费				49.38	49.38
13	城市基础设施配套费				1,120.66	1,120.66
13.1	安置房				396.00	396.00
13.2	非安置房				724.66	724.66
	第一、二部分费用合计					57,038.78
三	基本预备费					4,563.10
四	建设投资					61,601.89

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	34,601.89	56.17%
专项债券资金	27,000.00	43.83%

资金来源	金额	占比
小计	61,601.89	100.00%

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1	财政资金	5,000.00	20,000.00	9,601.89	34,601.89
2	专项债资金	17,000.00		10,000.00	27,000.00
合计		22,000.00	20,000.00	19,601.89	61,601.89

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 27,000.00 万元。 假设其债券面利率4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 2 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 3 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 4 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 5 年	27,000.00		27,000.00		4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		27,000.00	27,000.00			6,075.00	33,075.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

益期 2 年，假设可出让居住建设用地面积第一年出让 40%，第二年出让 60%。

（二）项目运营方案

项目运营期内，清丰县张村城中村改造项目单位将清表土地交付至清丰县自然资源部门，清丰县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，清丰县财政局根据清丰县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目运营收入为可出让土地的出让收入。

（1）出让收入

①拟出让面积

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，按照清丰县国土空间规划，经国土部门核实，项目征收改造区可出让土地 330 亩，均为集体建设用地，由国土收储部门按土地出让计划进行出让。第一年出让总出让面积的 40%，第二年出让总出让面积的 60%。

②出让价格

项目土地出让价格参照清丰县国土资源局成交的项目区域 5 公里以内居住用地成交价格进行预测：

项目周边居住用地出让价格一览表

宗地编号	地块位置	土地性质	土地面积（亩）	出让年限（年）	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）
清地 2020-C-60	清丰县安康路北侧、诚睦路东侧	城镇住宅—普通商品住房用地	73.22	70	13890	189.69

宗地编号	地块位置	土地性质	土地面积（亩）	出让年限（年）	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）
清地2021-C-24	清丰县诚睦路西侧、新民路北侧	城镇住宅—普通商品住房用地	67.67	70	11504.108	170.00
清地2021-C-66	县诚睦路西侧、江滨路侧	城镇住宅—普通商品住房用地	41.45	70	7045.6883	170.00

根据漯河市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为185.00万元/亩，第二年土地成交单价为194.25万元/亩。

（四）项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让收入*3%。

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

（2）农业开发基金：土地出让面积×25元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49号，清丰县周边土地出让平均纯收益标准按照第十三等别，标准为25元/平方米。

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

（3）国有土地收益基金：土地出让收入*2%。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让收入*3%

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

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

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

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-保障

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

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

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	合计
一	**营业收入**	**24,420.00**	**38,461.50**	**62,881.50**
1	土地出让收入	24,420.00	38,461.50	62,881.50
1.1	出让价格（万元/亩）	185.00	194.25	
	数量（亩）	132.00	198.00	
二	**出让基金及费用（万元）**	**2,019.60**	**3,175.93**	**5,195.53**
1	上解省财政费用（土地出让收入的3%）	732.60	1,153.85	1,886.45
2	农业土地开发资金（25元/平方米*30%）	66.00	99.00	165.00
3	国有土地收益基金（土地出让收入的2%）	488.40	769.23	1,257.63
4	保障性安居工程资金（土地出让收入的3%）	732.60	1,153.85	1,886.45
三	**土地开发成本（土地出让收入的2%）**	**488.40**	**769.23**	**1,257.63**
四	土地出让收益	21,912.00	34,516.34	56,428.34
五	**土地收益提取各类资金**	**4,382.40**	**6,903.26**	**11,285.66**
1	教育资金（土地出让收益的10%）	2,191.20	3,451.63	5,642.83
2	农田水利建设资金（土地出让收益的10%）	2,191.20	3,451.63	5,642.83
六	**土地出让净收益**	**18,018.00**	**28,382.31**	**46,400.31**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	62,881.50				24,420.00	38,461.50
经营活动支出（含税费）	16,481.19				6,402.00	10,079.19
经营活动产生的现金净额	46,400.31		-	-	18,018.00	28,382.31
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	61,601.89	32,000.00	20,000.00	9,601.89		
投资活动产生的现金净额	-61,601.89	-32,000.00	-20,000.00	-9,601.89		
三、融资活动产生的现金						
财政资金	34,601.89	5,000.00	20,000.00	9,601.89		
债券资金	27,000.00	27,000.00				
偿还债券本金	27,000.00		-			27,000.00
支付债券利息	2,430.00				1,215.00	1,215.00
融资活动产生的现金净额	32,171.89	32,000.00	20,000.00	9,601.89	-1,215.00	-28,215.00
四、净现金流量	16,970.31			-	16,803.00	167.31
五、累计现金流量	16,970.31		-	-	16,803.00	16,970.31

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 46,400.31 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.40。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,215.00	1,215.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 2 年		1,215.00	1,215.00	
第 3 年		1,215.00	1,215.00	
第 4 年		1,215.00	1,215.00	18,018.00
第 5 年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	28,382.31
合计	27,000.00	6,075.00	33,075.00	46,400.31
本息覆盖倍数	1.40			

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

（八）敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
债券本息合计	33,075.00	33,075.00	33,075.00	33,378.75
项目收益	46,400.31	41,998.61	45,576.25	46,400.31
覆盖倍数	1.40	1.27	1.38	1.39

六、总体评价结果

经过测算，在收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 46,400.31 万元，应付债券本金及利息合计 33,075.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收

益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（本页无正文，为清丰县张村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月六日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001620149
No. of Certificate

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

发证日期：2010 年 07 月 02 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.

2020年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

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

与原件一致
再次复印无效

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



姓名 Full name 李变利
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-03-02
工作单位 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 Identity card No. 410725198503020045

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.

CPA 年检专用章

证书编号：370100010174
No. of Certificate

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

发证日期：2019 07 08
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.

CPA 年检专用章

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.

中国注册会计师协会 河南分会

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 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 Identity card No. 410703198405123034

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京西城区车公庄大街 9 号
五栋大楼 B2 座 301 室邮编 100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88366116
www.apag-cn.com

南乐县 2020 年棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡评价报告

亚会 D 咨字（2020）0018 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

南乐县住房和城乡建设局



南乐县 2020 年棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡评价报告

亚会 D 咨字（2020）0018 号

南乐县住房和城乡建设局：

我们接受委托，对南乐县 2020 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

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》。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设、资料及项目情况负责，相关假设已在具体预测说明中披露。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。

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

经专项审核，我们认为，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，本次评价的南乐县 2020 年棚户区改造项目，预期项目收益能够覆盖所使用的专项债券资金的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301 邮编 100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88362116
www.bdaj-cn.com

本评价报告仅供财政系统了解南乐县2020年棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况之用途。由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

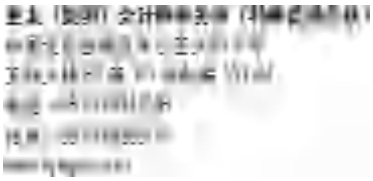
中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇二二年十二月三十日





南乐县 2020 年棚户区改造项目

项目收益及现金流入评价说明

一、 项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南乐县 2020 年棚户区改造项目中土地出让、商业配套用房及车位销售收益为基础、结合项目的建设期、可行性研究报告、濮阳市及南乐县房地产市场情况、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南乐县 2020 年棚户区改造项目的项目净收益及本息覆盖情况表。

二、 项目收益及现金注入预测编制的相关依据

（一）《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；

（二）《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函[2017]49 号）；

（三）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）；

（四）关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知（财预〔2018〕34 号）

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

（六）《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号）；



（七）《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39 号）；

（八）《河南省住建厅关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》（建保函〔2017〕49 号）；

（九）《濮阳市人民政府关于印发濮阳市强力推进棚户区改造工作实施方案的通知》（濮政〔2016〕28 号）；

（十）《南乐县城乡总体规划（2016-2030 年）》；

（十一）《南乐县 2018 年-2020 年棚户区的拆迁改造计划》。

三、 项目收益及现金流入预测假设

（一） 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；

（二） 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三） 预测期内相关法律法规无重大变化；

（四） 项目能够按照预计进度完工并完成销售；

（五） 国家及地方房地产市场情况无重大变化；

（六） 预测期内只涉及所使用的专项债券利息；

（七） 预测期内无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、 项目收益及现金流入预测编制说明

（一） 拟使用债券资金基本情况

南乐县2020 年棚户区改造项目拟使用专项债券资金71,200.00 万元，详细情况如下表所示：



拟使用资金金额	71,200.00 万元
资金使用期限	5 年
利率	固定利率（按 4%预计）
还本付息方式	利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息

（二） 项目单位

项目单位名称：南乐县住房和城乡建设局

统一社会代码：114109230056411301

机构地址：河南省濮阳市南乐县光明南路

主要职责：负责全县工程建设、住宅房地产业、建设工程质量和施工安全、建筑节能、墙材革新、招投标、勘察设计等行业管理工作；指导住房建设改革，管理城市住房与城市、村镇的建设、危房改造等工作；承担供水、污水、垃圾处理工作；承担全县城镇住房困难家庭和农村转移人口住房保障工作。根据县委、县政府的安排，承担县城集中供热、部分市政道路、绿化等市政基础设施建设任务。承担房地产和建筑市场方面的行政执法和行政处罚权。

（三） 项目内容及资金平衡情况

南乐县 2020 年棚户区改造项目包含南街城中村改造项目、赵藏固城中村改造项目以及原林业局家属院片区棚户区改造项目等三个具体项目。各项目建设基本情况如下：

1、项目建设内容及规模

1.1 南街城中村改造项目项目共有两个安置区：A 安置区总占地面积 6,670.00 ㎡（合 10.00 亩），建设安置住房 100 套，规划总建筑面积16,100.00 ㎡，其中地上建筑13,340.00 ㎡：包括安置住宅11,000.00



㎡，配套设施用房 2,340.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积2,760.00 ㎡：包括人防地下室968.21 ㎡（可规划车位 24 个），普通车库 1,883.79 ㎡（可规划车位 46 个）。配套基础设施绿化面积2,700.72 ㎡，道路、广场硬化面积3,082.87 ㎡，安置区可容纳人数 320 人；B 安置区总占地面积 15,110.00 ㎡（合 22.65 亩），建设安置住房 230 套，规划总建筑面积 36,660.00 ㎡，其中地上建筑 30,220.00 ㎡：包括安置住宅 25,300.00 ㎡，配套设施用房 4,920.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 6,440.00 ㎡：包括人防地下室 2,155.04 ㎡（可规划车位 54 个），普通车库 4,192.96 ㎡（可规划车位 106 个）。配套基础设施绿化面积 6,011.28 ㎡，道路、广场硬化面积 6,861.88 ㎡，安置区可容纳人数 736 人。

1.2 赵藏固城中村改造项目安置区总占地面积 83,460.00 ㎡（合 125.13 亩），建设安置住房 1,300 套，规划总建筑面积 210,920.00 ㎡，其中地上建筑 166,920.00 ㎡：包括安置住宅 143,000.00 ㎡，配套设施用房 23,920.00 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积 44,000.00 ㎡：包括人防地下室 11,968.16 ㎡（可规划车位 291 个），普通车库 32,031.84 ㎡（可规划车位 809 个）。配套基础设施绿化面积 33,384.00 ㎡，道路、广场硬化面积 38,107.84 ㎡，安置区可容纳人数 4,160 人。

1.3 原林业局家属院片区棚户区改造项目安置区总占地面积 5,194.80 ㎡（合 7.79 亩），建设安置住房 78 套，规划总建筑面积 13,029.60 ㎡，其中地上建筑 10,389.60 ㎡：包括安置住宅 8,580.00 ㎡，配套设施用房 1,809.60 ㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、



垃圾收集点等）；地下建筑面积 2,640.00 ㎡：包括人防地下室 744.93 ㎡（可规划车位 18 个），普通车库 1,895.07 ㎡（可规划车位 48 个）。配套基础设施绿化面积2,077.92 ㎡，道路、广场硬化面积2,371.95 ㎡，安置区可容纳人数 250 人。

2、投资估算与资金筹措方式

本项目总投资 98,589.44 万元，其中工程建设费用 66,539.44 万元、工程建设其他费用 27,355.26 万元（含建设期利息）、基本预备费 4,694.74 万元。其中，拟使用专项债券资金 71,200.00 万元。其中，2021 年已发行债券资金35,000.00万元，2022年已发行债券资金26,300.00万元，2024年计划使用3,900.00万元，已发行2,000.00万元，本次申请使用1,900.00万元。2025年计划使用6,000.00万元。

假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

3、资金平衡情况

（1）专项债券还本付息情况

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2021年		35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2022年	35,000.00	26,300.00		61,300.00	4.00%	2,452.00	2,452.00
2023年	61,300.00	0.00		61,300.00	4.00%	2,452.00	2,452.00
2024年	61,300.00	3,900.00		65,200.00	4.00%	2,608.00	2,608.00
2025年	65,200.00	6,000.00		71,200.00	4.00%	2,848.00	2,848.00
2026年	71,200.00		35,000.00	36,200.00	4.00%	1,448.00	36,448.00
2027年	36,200.00		26,300.00	9,900.00	4.00%	396.00	26,696.00
2028年	9,900.00			9,900.00	4.00%	396.00	396.00
2029年	9,900.00		3,900.00	6,000.00	4.00%	240.00	4,140.00
2030年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.00%	240.00	6,240.00



小计		71,200.00	71,200.00			14,480.00	85,680.00

（2） 项目收益测算依据

本项目收益来源主要为土地出让收入、商业配套用房销售收入及机动车停车位出售收入。项目收益预测的数据取自项目的可行性研究报告。

1）土地出让价格预测情况分析

根据中国土地市场网公布的资料，南乐县部分土地成交价格情况如下表：

南乐县 2019 年部分土地成交信息表

地块位置	土地用途	土地面积（亩）	成交价（万元）	土地单价（万元/亩）
县城区昌州路北侧、规划文圣路西侧	城镇住宅用地	82.66	16,110.00	195
县城区昌州路北侧、濮阳豫联置业有限公司西侧	城镇住宅用地	22.50	5,080.00	226
县城区规划 106 国道（南环路）北侧、规划路东侧	城镇住宅用地	49.54	7,520.00	152

从上表看，2019 年南乐县成交的城镇住宅用地均价约为 190 万元/亩，以此作为本项目腾出地块城镇住宅用地土地出让的基准价格。在此基础上，考虑到随着南乐县城镇化的持续推进以及基础设施的继续完善，南乐县土地价格还将进一步提升，结合近年全县生产总值（GDP）增速，预测未来年度每年土地价格增长率取 5%。本次债券存续期内，南乐县城镇住宅用地土地出让价格预测如下表所示。

本项目土地出让价格预测表

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
预测价格（万元/亩）	190.00	199.50	209.48	219.95	230.95



2）商业配套用房销售价格预测情况分析

根据对濮阳市以及南乐县房地产市场的调查走访，在售商业配套用房价格如下：

濮阳市及南乐县商业配套用房在售价格表

位置	单价（元/平方米）
南乐县人民医院-西区	11,900.00
颐和银座	15,300.00
龙之光国际中心	18,000.00

从上表看，濮阳市及南乐县商业配套用房在售均价为 15,000.00 元/平方米。审慎起见，暂不考虑相关房产日后的升值情况，本项目商业配套用房销售价格定为 15,000.00 元/平方米。

3）车位销售价格预测情况分析

根据对濮阳市及南乐县在售车位的调查走访，在售车位价格区间在 85,000.00 元/个至 135,000.00 元/个，平均约为 110,000.00 元/个。审慎起见，不考虑相关车位日后升值情况，本项目车位销售价格定为 100,000.00 元/个。

（3）项目净收益情况

项目建设期三年，在第三年采用一边建设、一边销售的模式运营，第五年实现全部收入。第三年至第五年土地出让及房产销售的比例暂按 30%、30%、40%预计。

1）南街城中村改造项目

本项目实施后预计可实现腾空可出让土地 32.35 亩、可供出售商业配套用房面积 7,260.00 ㎡、可供出售车位 152 个。

根据本项目地块规划用途及工程进度的安排，本项目拟边建设边



安排相关土地出让、商业配套用房及车位出售事宜。根据目前项目现状，详细计划如下表：

名称	年出让计划					合计
	2023	**2024**	**2026**	**2027**	**2028**	
住宅用地（亩）			9.705	9.705	12.94	32.35
商业配套用房面积			2,178.00	2,178.00	2,904.00	7,260.00
（㎡）						
停车位个数（个）			46	46	60	152

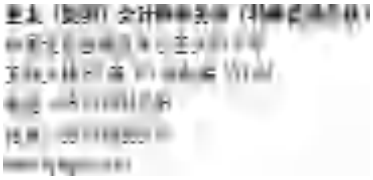
本项目销售收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	**名称**	**单价（元/㎡、元/个）**	**数量（㎡、个、亩）**	**合计**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
1	土地出让收入	-	32.35	7,156.11	0.00	0.00	2,033.00	2,134.61	2,988.49
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	7,260.00	10,890.00	0.00	0.00	3,267.00	3,267.00	4,356.00
3	车位销售收入	100,000.00	152.00	1,520.00	0.00	0.00	456.00	456.00	608.00
	合计	-	-	**19,566.11**	**0.00**	**0.00**	**5,756.00**	**5,857.61**	**7,952.49**

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益 10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的





税费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的 5%和 2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	年份						合计
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
一、项目收入	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**5,756.00**	**5,857.61**	**7,952.49**	**19,566.11**
减：土地出让缴纳税费	0.00	0.00	0.00	528.58	555.00	777.01	1,860.59
商业配套用房、车位销售缴纳税费	0.00	0.00	0.00	260.61	260.61	347.48	868.70
二、项目净收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4,966.81**	**5,042.00**	**6,828.00**	**16,836.82**

2）赵藏固城中村改造项目

本项目实施完成后，共出让土地 264.87 亩、商业配套用房面积 23,920.00 平方米、地下机动车位 809 个。

根据本项目地块规划用途及工程进度的安排，本项目拟边建设边安排相关土地出让、商业配套用房及车位出售事宜。根据目前项目现状，详细计划如下表：

名称	年出让计划					合计
	2023	**2024**	**2026**	**2027**	**2028**	
住宅用地（亩）			52.00	52.00	56.87	264.87
商业配套用房面积（㎡）			4,784.00	4,784.00	4,784.00	23,920.00
停车位个数（个）			243	243	323	809

本项目销售收入情况如下表所示：

单位：万元



序号	名称	单价（元/㎡、元/个）	数量（㎡、个、亩）	合计	2022	2023	2024	2025	2026
1	土地出让收入	-	264.87	58,591.63	0.00	0.00	16,645.49	17,477.45	24,468.69
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	23,920.00	35,880.00	0.00	0.00	10,764.00	10,764.00	14,352.00
3	车位销售收入	100,000.00	809	8,090.00	0.00	0.00	2,427.00	2,427.00	3,236.00
	合计	**-**	**-**	**102,561.63**	**0.00**	**0.00**	**29,836.49**	**30,668.45**	**42,056.69**

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益 10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的 5%和 2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	年份						合计
	2022	2023	2024	2026	2027	2028	
一、项目收入	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**29,836.49**	**30,668.45**	**42,056.69**	**102,561.63**
减：土地出让缴纳税费	0.00	0.00	0.00	4,327.83	4,544.14	6,361.86	15,233.82
商业配套用房、车位销售缴纳税费	0.00	0.00	0.00	923.37	923.37	1,231.16	3,077.90
二、项目净收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**24,585.29**	**25,200.94**	**34,463.67**	**84,249.90**

3、原林业局家属院片区棚户区改造项目

本项目实施完成后，共出让土地 32.21 亩、商业配套用房面积 1,030.00 平方米、地下机动车位 48 个。



根据本项目地块规划用途及工程进度的安排，本项目拟边建设边安排相关土地出让、商业配套用房及车位出售事宜。根据目前项目现状，详细计划如下表：

名称	年出让计划					合计
	2023	**2024**	**2026**	**2027**	**2028**	
住宅用地（亩）			9.663	9.663	12.884	32.21
商业配套用房面积（㎡）			309.00	309.00	412.00	1,030.00
停车位个数（个）			14	14	19	48

本项目销售收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	**名称**	**单价（元/㎡、元/个）**	**数量（㎡、个、亩）**	**合计**	**2023**	**2024**	**2026**	**2027**	**2028**
1	土地出让收入	-	32.21	7,125.14	0.00	0.00	2,024.21	2,125.38	2,975.56
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	1,030.00	1,545.00	0.00	0.00	463.50	463.50	618.00
3	车位销售收入	100,000.00	48	480.00	0.00	0.00	144.00	144.00	192.00
	合计	**-**	**-**	**9,150.14**	**0.00**	**0.00**	**2,631.71**	**2,732.88**	**3,785.56**

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障性安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益 10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税费包括营业税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的 5%和 2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元



	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
一、项目收入	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,631.71**	**2,732.88**	**3,785.56**	**9,150.14**
减：土地出让缴纳税费	0.00	0.00	0.00	526.29	552.60	773.65	1,852.54
房产车位销售缴纳税费	0.00	0.00	0.00	42.53	42.53	56.70	141.75
二、项目净收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2,062.89**	**2,137.75**	**2,955.21**	**7,155.85**

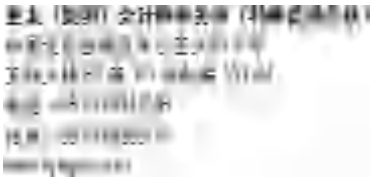
（4）项目收益平衡情况

经测算，南乐县 2020 年棚户区改造项目收益平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2021年		1,400.00	1,400.00	
2022年		2,452.00	2,452.00	
2023年		2,452.00	2,452.00	
2024年		2,608.00	2,608.00	
2025年		2,848.00	2,848.00	
2026年	35,000.00	1,448.00	36,448.00	
2027年	26,300.00	396.00	26,696.00	31,614.99
2028年		396.00	396.00	32,380.70
2029年	3,900.00	240.00	4,140.00	44,246.89
2030年	6,000.00	240.00	6,240.00	
总计	71,200.00	14,480.00	85,680.00	108,242.58
本息覆盖倍数	1.26			





五、 结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为本次通过发行收益和融资自求平衡的专项债券可以用相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措。南乐县2020 年棚户区改造项目收益可以覆盖使用专项债券资金的还本付息总额，覆盖倍数为 1.26，满足专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

六、 使用限制

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

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

南乐县2021年棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090516号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十一月十五日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 5
（三）投资估算与资金筹措方式 5
四、应付债券本息情况 14
五、项目收益情况 15
（一）基本假设条件及依据 15
（二）项目运营模式分析 16
（三）项目运营收入分析 16
（四）项目运营成本分析 18
（五）净收益分析 21
（六）现金流量分析 21
（七）本息覆盖倍数 23
六、总体评价结果 23
七、使用限制 24

南乐县2021年棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第090516号

我们接受委托，对南乐县2021年棚户区改造项目（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，了解黄南乐县2021年棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。南乐县住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据南乐县住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对南乐县2021年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2021年11月15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南乐县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指南乐县2021年棚户区改造项目

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濮阳市南乐县县城区域内。



2.建设规模与内容

根据南乐县发展和改革委员会《关于南乐县2021年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（乐发改审〔2021〕30号）文件：本项目主要建设内容包括：本项目包含五个棚改项目，分别是南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区改造项目、南乐县原林业局家属院片区

棚户区改造项目（二期）、南乐县老城区棚户区改造项目（老县委家属院片区）、南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目、南乐县藏固城中村改造项目（丁藏固、张藏固、李藏固）。本项目计划征收2,367户，拟建安置规模3,551套，安置房总建筑面积626,120.00㎡，其中，地上建筑面积473,090.00㎡，地下建筑面积153,030.00㎡。建设配套基础设施、道路、广场硬化等配套设施。

项目1采取原地安置，安置区总占地面积22,666.44㎡（合34.00亩），建设安置住房369套，规划总建筑面积44,280.00㎡，其中，地上建筑35,000.00㎡：包括安置住宅32,700.00㎡，配套设施用房2,300.00㎡（包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等）；地下建筑面积9,280.00㎡：包括人防地下室2,100.00㎡，普通车库7,180.00㎡。配套基础设施绿化面积9,070.00㎡，道路、广场硬化面积10,346.78㎡，安置区可容纳人数1,181人。

项目2采取原地安置，安置区总占地面积26,000.00㎡（合39.00亩），建设安置住房432套，规划总建筑面积51,840.00㎡，地上建筑面积40,590.00㎡，其中，住宅面积30,590.00㎡，商业面积10,000.00㎡；地下建筑面积11,250.00㎡，其中，普通车库8,750.00㎡，地下人防2,500.00㎡。配套基础设施、绿化、道路、广场硬化等，安置区可容纳人数约1,383（户均3.20人计算）人。

项目3计划新开工安置房套数1,128套，安置房建筑面积135,360.00㎡，其中，地上建筑面积101,520.00㎡，地下建筑面积33,840.00㎡。安置房占地面积68,000.00㎡（约合102亩）。

项目4计划新开工安置房套数300套，安置房建筑面积36,000.00㎡，其中，地上建筑面积27,000.00㎡，地下建筑面积9,000.00㎡。安置房占地面积18,000.00㎡（约合27亩）。

项目5计划新开工安置房套数1,322套，安置房建筑面积358,640.00㎡，其中，地上建筑面积268,980.00㎡，地下建筑面积89,660.00㎡。安置房占地面积180,000.00㎡（约合270亩）。

（二）项目建设周期

本项目为新建项目，计划建设工期为36个月。开工日期为2022年6月，完工日期预计为2025年5月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资264,295.00万元，其中安置区工程费用189,418.35万元，其他费用39,011.72万元，基本预备费22,844.18万元，建设期利息13,020.75万元。

项目投资估算表如下：

表1项目投资估算总表

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
一	**安置区工程费用**	**189,418.35**
1	南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户	13,815.95
2	南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）	16,197.40
3	南乐县老城区棚户区改造项目	42,152.20
4	南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目	11,025.00
5	南乐县藏固城中村改造项目(丁藏固、张藏	106,227.80

序号	项目和费用名称	估算费用（万元）
	固、李藏固）	
二	**其他费用**	**39,011.72**
1	南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区项目	3,551.60
2	南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）	4,475.37
3	南乐县老城区棚户区改造项目	10,839.69
4	南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目	2,875.86
5	南乐县藏固城中村改造项目(丁藏固、张藏固、李藏固）	17,269.20
三	**基本预备费**	**22,844.18**
1	南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区项目	1,736.76
2	南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）	2,067.27
3	南乐县老城区棚户区改造项目	5,299.19
4	南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目	1,390.09
5	南乐县藏固城中村改造项目(丁藏固、张藏固、李藏固）	12,350.87
四	**建设期利息**	**13,020.75**
五	**估算总投资**	**264,295.00**

表 2 南乐县卫健委物资局暨石油公司片区棚户区项目

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程建设费	12,930.95	769.95	115.05		13,815.95
1	建安工程费	11,348.40				11,348.40
1.1	地上建筑	8,750.00				8,750.00
1.2	地下建筑	2,598.40				2,598.40
2	设施设备购置安装工程		769.95	115.05	0.00	885.00
2.1	电梯		261.00	39.00		300.00
2.2	消防设备		174.00	26.00		200.00

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
2.3	热力设备		174.00	26.00		200.00
2.4	监控		69.60	10.40		80.00
2.5	对讲系统		87.00	13.00		100.00
2.6	门禁系统		4.35	0.65		5.00
3	室外配套工程	1,582.55				1,582.55
3.1	室外道路及硬化工程	289.71				289.71
3.2	室外给水工程	79.33				79.33
3.3	室外雨污水工程	136.00				136.00
3.4	室外电气工程	442.80				442.80
3.5	室外绿化工程	136.05				136.05
3.6	室外热力管网	181.33				181.33
3.7	室外电信工程	136.00				136.00
3.8	室外监控工程	113.33				113.33
3.9	室外智能化工程	68.00				68.00
二	工程建设其他费				3,551.60	3,551.60
1	拆迁补偿费				2,460.00	2,460.00
2	城市基础设施配套费				276.75	276.75
3	前期工作费				4.00	4.00
4	建设单位管理费				138.16	138.16
5	工程勘察费				110.53	110.53
6	工程设计费				248.69	248.69
7	工程监理费				193.42	193.42
8	招标代理费				48.36	48.36
9	环境影响评价费				2.00	2.00
10	工程造价咨询费				41.45	41.45
11	图纸审查费				12.43	12.43
12	节能评估费				2.00	2.00
14	场地及临时设施准备费				13.82	13.82
三	**第一二项费用之和**	**12,930.95**	**769.95**	**115.05**	**3,551.60**	**17,367.55**
四	**预备费**				**1,736.76**	**1,736.76**
五	**合计**	**12,930.95**	**769.95**	**115.05**	**5,288.36**	**19,104.31**

表 3 南乐县原林业局家属院片区棚户区改造项目（二期）

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**15,191.40**	**875.22**	**130.78**		**16,197.40**
1	建安工程费	13,297.50				13,297.50
1.1	地上建筑	10,147.50				10,147.50
1.2	地下建筑	3,150.00				3,150.00
2	设施设备购置安装工程		875.22	130.78		1,006.00
2.1	电梯		313.20	46.80		360.00
2.2	消防设备		208.80	31.20		240.00
2.3	热力设备		174.00	26.00		200.00
2.4	监控		69.60	10.40		80.00
2.5	对讲系统		104.40	15.60		120.00
2.6	门禁系统		5.22	0.78		6.00
3	室外配套工程	1,893.90				1,893.90
3.1	室外道路及硬化工程	420.00				420.00
3.2	室外给水工程	91.00				91.00
3.3	室外雨污水工程	156.00				156.00
3.4	室外电气工程	518.40				518.40
3.5	室外绿化工程	136.50				136.50
3.6	室外热力管网	208.00				208.00
3.7	室外电信工程	156.00				156.00
3.8	室外监控工程	130.00				130.00
3.9	室外智能化工程	78.00				78.00
二	**工程建设其他费**				**4,475.37**	**4,475.37**
1	拆迁补偿费				2,880.00	2,880.00
2	城市基础设施配套费				324.00	324.00
3	前期工作费				6.00	6.00
4	建设单位管理费				161.97	161.97

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
5	工程勘察费				129.58	129.58
6	工程设计费				291.55	291.55
7	工程监理费				226.76	226.76
8	招标代理费				56.69	56.69
9	环境影响评价费				2.00	2.00
10	工程造价咨询费				48.59	48.59
11	图纸审查费				14.58	14.58
12	节能评估费				317.44	317.44
14	场地及临时设施准备费				16.20	16.20
三	**第一二项费用之和**	**15,191.40**	**875.22**	**130.78**	**4,475.37**	**20,672.77**
四	**预备费**				**2,067.28**	**2,067.28**
五	**合计**	**15,191.40**	**875.22**	**130.78**	**6,542.64**	**22,740.04**

表 4 南乐县老城区棚户区改造项目（老县委家属院片区）

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**40,057.20**	**1,822.65**	**272.35**		**42,152.20**
1	建安工程费	35,193.60				35,193.60
1.1	安置房	35,193.60				35,193.60
2	设施设备购置安装工程		1,822.65	272.35		2,095.00
2.1	电梯		783.00	117.00		900.00
2.2	消防设备		522.00	78.00		600.00
2.3	热力设备		174.00	26.00		200.00
2.4	监控		69.60	10.40		80.00
2.5	对讲系统		261.00	39.00		300.00
2.6	门禁系统		13.05	1.95		15.00
3	室外配套工程	4,863.60				4,863.60
3.1	室外道路及硬化工程	1,008.00				1,008.00

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
3.2	室外给水工程	238.00				238.00
3.3	室外雨污水工程	408.00				408.00
3.4	室外电气工程	1,353.60				1,353.60
3.5	室外绿化工程	360.00				360.00
3.6	室外热力管网	544.00				544.00
3.7	室外电信工程	408.00				408.00
3.8	室外监控工程	340.00				340.00
3.9	室外智能化工程	204.00				204.00
二	**工程建设其他费**				**10,839.69**	**10,839.69**
1	拆迁补偿费				7,520.00	7,520.00
2	城市基础设施配套费				846.00	846.00
3	前期工作费				10.00	10.00
4	建设单位管理费				421.52	421.52
5	工程勘察费				337.22	337.22
6	工程设计费				758.74	758.74
7	工程监理费				590.13	590.13
8	招标代理费				147.53	147.53
10	工程造价咨询费				126.46	126.46
11	图纸审查费				37.94	37.94
12	节能评估费				2.00	2.00
14	场地及临时设施准备费				42.15	42.15
三	**第一二项费用之和**	**40,057.20**	**1,822.65**	**272.35**	**10,839.69**	**52,991.89**
四	**预备费**				**5,299.19**	**5,299.19**
五	**合计**	**40,057.20**	**1,822.65**	**272.35**	**16,138.88**	**58,291.08**

表 5 南乐县钢球厂暨冷冻厂家属院片区棚户区改造项目

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费（万）	其他费用	合计
一	工程建设费	10,261.00	664.68	99.32		11,025.00
1	建安工程费	9,360.00				9,360.00
1.1	安置房	9,360.00				9,360.00
2	设施设备购置安装工程		664.68	99.32		764.00
2.1	电梯		208.80	31.20		240.00
2.2	消防设备		139.20	20.80		160.00
2.3	热力设备		174.00	26.00		200.00
2.4	监控		69.60	10.40		80.00
2.5	对讲系统		69.60	10.40		80.00
2.6	门禁系统		3.48	0.52		4.00
3	室外配套工程	901.00				901.00
3.1	室外道路及硬化工程	280.00				280.00
3.2	室外给水工程	63.00				63.00
3.3	室外雨污水工程	108.00				108.00
3.4	室外电气工程	360.00				360.00
3.5	室外绿化工程	90.00				90.00
3.6	室外热力管网	144.00				144.00
3.7	室外电信工程	108.00				108.00
3.8	室外监控工程	90.00				90.00
3.9	室外智能化工程	54.00				54.00
二	工程建设其他费				2,875.86	2,875.86
1	拆迁补偿费				2,000.00	2,000.00
2	城市基础设施配套费				225.00	225.00
3	前期工作费				3.00	3.00
4	建设单位管理费				110.25	110.25
5	工程勘察费				88.20	88.20
6	工程设计费				198.45	198.45
7	工程监理费				154.35	154.35
8	招标代理费				38.59	38.59
9	环境影响评价费				2.00	2.00
10	工程造价咨询费				33.08	33.08

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费（万）	其他费用	合计
11	图纸审查费				9.92	9.92
12	节能评估费				2.00	2.00
14	场地及临时设施准备费				11.03	11.03
三	第一二项费用之和	10,261.00	664.68	99.32	2,875.86	13,900.86
四	预备费				1,390.09	1,390.09
五	合计	10,261.00	664.68	99.32	4,265.95	15,290.95

表 6 南乐县藏固城中村改造项目（丁藏固、张藏固、李藏固）

建设投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费**	**101,533.80**	**4,083.78**	**610.22**		**106,227.80**
1	建安工程费	93,246.40	0.00	0.00		93,246.40
1.1	安置房	93,246.40				93,246.40
2	设施设备购置安装工程		4,083.78	610.22		4,694.00
2.1	电梯		1,827.00	273.00		2,100.00
2.2	消防设备		1,183.20	176.80		1,360.00
2.3	热力设备		348.00	52.00		400.00
2.4	监控		104.40	15.60		120.00
2.5	对讲系统		591.60	88.40		680.00
2.6	门禁系统		29.58	4.42		34.00
3	室外配套工程	8,287.40				8,287.40
3.1	室外道路及硬化工程	2,016.00				2,016.00
3.2	室外给水工程	630.00				630.00
3.3	室外雨污水工程	1,080.00				1,080.00
3.4	室外电气工程	3,586.40				3,586.40
3.5	室外绿化工程	975.00				975.00
3.6	室外热力管网	1,440.00				1,440.00
3.7	室外电信工程	1,080.00				1,080.00

序号	工程费用名称	建安工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
3.8	室外监控工程	900.00				900.00
3.9	室外智能化工程	540.00				540.00
二	**工程建设其他费**				**17,269.20**	**17,269.20**
1	拆迁补偿费				8,810.00	8,810.00
2	城市基础设施配套费				2,241.50	2,241.50
3	前期工作费				10.00	10.00
4	建设单位管理费				1,062.28	1,062.28
5	工程勘察费				849.82	849.82
6	工程设计费				1,912.10	1,912.10
7	工程监理费				1,487.19	1,487.19
8	招标代理费				371.80	371.80
9	环境影响评价费				2.00	2.00
10	工程造价咨询费				318.68	318.68
11	图纸审查费				95.61	95.61
12	节能评估费				2.00	2.00
14	场地及临时设施准备费				106.23	106.23
三	**第一二项费用之和**	**101,533.80**	**4,083.78**	**610.22**	**17,269.20**	**123,497.00**
四	**预备费**				**12,350.87**	**12,350.87**
五	**合计**	**101,533.80**	**4,083.78**	**610.22**	**29,620.07**	**135,847.87**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	104,295.00	39.46%
	专项债券资金		-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	104,295.00	39.46%
2.债务资金	专项债券资金	160,000.00	60.54%
	银行贷款	-	-
	小计	160,000.00	60.54%
合计		264,295.00	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。

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年 6-12 月	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-5 月	合计
1	财政投入	24,295.00	20,000.00	40,000.00	20,000.00	104,295.00
2	专项债券资金	5,000.00		155,000.00		160,000.00
合计		**29,295.00**	**20,000.00**	**195,000.00**	**20,000.00**	**264,295.00**
占比		11.08%	7.57%	73.78%	7.57%	100.00%

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额160,000.00万元。其中，2022年已发行5,000.00万元，2024年申请155,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本着谨慎性原则，假设项目债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第2年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第3年	5,000.00	155,000.00		160,000.00	4.00%	6,400.00	6,400.00
第4年	160,000.00			160,000.00	4.00%	6,400.00	6,400.00
第5年	160,000.00		5,000.00	155,000.00	4.00%	6,400.00	11,400.00
第6年	155,000.00			155,000.00	4.00%	6,200.00	6,200.00
第7年	155,000.00		155,000.00		4.00%	6,200.00	161,200.00
合计		**160,000.00**	**160,000.00**			**32,000.00**	**192,000.00**

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，收入项目价格每年增长 2.10%。

8.项目可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位、主管部门及资产登记单位均为南乐县住房和城乡建设局。本项目由新建公司负责建设与运营。

项目债券资金到位后，南乐县住房和城乡建设局根据项目施工进度向南乐县财政局申请资金使用，审批通过后，由南乐县财政局将对应金额的债券资金拨付南乐县住房和城乡建设局，再由南乐县住房和城乡建设局将对应金额的债券资金拨付新建公司，新建公司支付至项目施工单位。

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

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1. 土地出让收入

（1）拟出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目总占地面积为2,359.00亩。其中：项目1征收区域位于开元路与仓颉路交叉口，总占地面积97.00亩，246户，征收房屋总建筑面积26,747平方米（均为居民住宅）；项目2征收区域总占地面积114.00亩，288户，征收房屋总建筑面积25,920.00平方米（均为居民住宅）；项目3占地面积758.00亩（约合505,333.33㎡），计划征收户数为752户，计划征收房屋建筑面积67,680.00㎡；项目4总占地164.00亩，计划征收户数为200.00户，计划征收房屋建筑面积18,000.00㎡；项目5总占地1,226.00亩，计划征收户数为881户，计划征收房屋建筑面积79,290.00㎡。

根据项目建设内容，本项目采用原地安置方式，安置房占地面积合计为472.00亩（34+39+102+27+270=472亩）。全部完成后可腾出土地1,258,000.00平方米，合计约为1,887.00亩，规划为居住用地。

根据南乐县2017年-2021年土地出让台账可知，南乐县近五年出让土地面积合计约6,578亩，且本项目建设地点位于濮阳市南乐县县城区域内，市场需求量较大，故本项目分四年出让土地1,887.00亩具有可行性。

（2）出让价格

参考近三年南乐县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	宗地出让时间	宗地位置	土地用途	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价(万元/亩）
1	2019/9/6	县城区规划106国道（南环路）北侧、规划路东侧	城镇住宅用地	49.54	7,520.00	151.81
2	2019/10/29	县城区昌州路北	城镇	22.55	5,080.00	225.28

序号	宗地出让时间	宗地位置	土地用途	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价(万元/亩）
		侧、濮阳豫联置业有限公司西侧	住宅用地			
3	2020/4/28	县城区规划爱民路南侧、规划平安路西侧	城镇住宅用地	81.55	8,180.00	100.31
4	2020/10/29	县城区规划繁盛路南侧、规划金穗路东侧	城镇住宅用地	22.80	4,880.00	214.03
5	2021/9/26	县城区规划朝阳路东侧、育才路南侧	城镇住宅用地	62.47	11,790.00	188.73
6	2021/9/26	县城区规划学海路西侧、南环路北	城镇住宅用地	14.11	2,130.00	150.96
7	2021/9/26	县城区规划学海路西侧、规划学士路北侧	城镇住宅用地	12.5	1,880.00	150.40
8	2021/4/14	县城区开元路西侧、兴华路北	城镇住宅用地	4.62	510	110.39
9	2021/4/14	县城区开元路西侧、木伦河路南	城镇住宅用地	2.65	300	113.21
10	2021/3/8	县城区规划古城路西侧、规划繁盛路北侧	城镇住宅用地	38.51	7,710.00	200.21
平均单价（万元/亩）				160.53		

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按160.53万元/亩进行测算。

（3）增长率

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

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第4-7年出

让：第 4-7 年分别每年出让用地面积的 25%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期				合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
面积/亩	471.75	471.75	471.75	471.75	**1,887.00**
单价（万元/亩）	170.85	174.44	178.10	181.84	
土地出让收入	**80,598.49**	**82,292.07**	**84,018.68**	**85,783.02**	**332,692.26**

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为 20 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	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于

类型	征收标准
金	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），南乐县标准 14 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1.土地出让基金及费用	万元	**35,832.38**	2,417.95	2,468.76	2,520.56	2,573.49
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	**9,980.76**	188.70	188.70	188.70	235.88
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	**801.98**	1611.97	1,645.84	1,680.37	1,715.66
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	**6,653.84**	2,417.95	2,468.76	2,520.56	2,573.49
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	**9,980.76**	1611.97	1,645.84	1,680.37	1,715.66
土地开发费用	土地出让收入的 2%	**6,653.84**	440.30	440.30	440.30	440.30

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/平方米	**1,761.20**	2,417.95	2,468.76	2,520.56	2,573.49
2.土地收益提取各类资金	万元	**59,371.98**	**14,381.94**	**14,686.78**	**14,997.56**	**15,305.70**
教育资金	土地出让收益的 10%	**29,685.99**	7,190.97	7,343.39	7,498.78	7,652.85
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	**29,685.99**	7,190.97	7,343.39	7,498.78	7,652.85
成本合计	万元	**95,204.36**	**23,070.78**	**23,544.98**	**24,028.42**	**24,560.18**

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 237,487.90 万元，具体如下：

表 4 项目收益表

金额单位：人民币万元

项目	项目收益				合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
项目收入	80,598.49	82,292.07	84,018.68	85,783.02	332,692.26
项目成本	23,070.78	23,544.98	24,028.42	24,560.18	95,204.36
项目收益	57,527.71	58,747.09	59,990.26	61,222.84	237,487.90

（六）现金流量分析

在债券存续期内，现金流分析如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	332,692.26		80,598.49	82,292.07	84,018.68	85,783.02
经营活动支出（含税费）	95,204.36		23,070.78	23,544.98	24,028.42	24,560.18
经营活动产生的现金净额	237,487.90		57,527.71	58,747.09	59,990.26	61,222.84
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	244,295.00	244,295.00				
投资活动产生的现金净额	-244,295.00	-244,295.00				
三、融资活动产生的现金						
财政预算资金	84,295.00	84,295.00				
债券资金	160,000.00	160,000.00				
银行借款	-					
偿还债券本金	160,000.00			60,000.00	50,000.00	50,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	14,400.00		6,400.00	4,000.00	2,000.00	2,000.00
支付银行借款利息	-					
融资活动产生的现金净额	-174,400.00		-6,400.00	-64,000.00	-52,000.00	-52,000.00
四、净现金流量	63,087.90		51,127.71	-5,252.91	7,990.26	9,222.84
五、累计现金流量	63,087.90		51,127.71	45,874.80	53,865.06	63,087.90

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为237,487.90万元；计算的本息覆盖倍数为1.24倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		200.00	200.00	
第2年		200.00	200.00	
第3年		6,400.00	6,400.00	
第4年		6,400.00	6,400.00	57,527.71
第5年	5,000.00	6,400.00	11,400.00	58,747.09
第6年		6,200.00	6,200.00	59,990.26
第7年	155,000.00	6,200.00	161,200.00	61,222.84
合计	160,000.00	32,000.00	192,000.00	237,487.90
本息覆盖倍数	1.24			

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

债券存续期内，本项目累计净收益237,487.90万元，应付债券本金及利息合计192,000.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

（本页无正文，为南乐县2021年棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年十一月十五日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：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 07 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月[illegible]日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　名 Full name　刘方微
性　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.　410329198511234086

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.

CPA 年检专用章

2020年3月30日

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

4

5

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



姓　　名 Full name　李春阳
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1987-03-08
工作单位 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 Identity card No.　412821198703081012

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

此复印件与原件一致 再次复印无效

7

验证码：b1w5 47i6 7f5m s665

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 056 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 3 月

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 056 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

我们接受委托，对许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请发行债券总额263,000.00万元，已于2019年使用债券资金39 ,000.00万元，于2020年使用债券资金26,000.00万元，2021年使用债券资金8,600.00万元，期限5年；于2021年河南省债券资金用途调整11,000.00万元至本项目，到期一次性偿还11,000.00万元本金；于2022年申请使用30,000.00万元，期限5年。本次申请使用3,500.00万元。假设债券利率4.5%，5年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起5年期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
第1年		39,000.00		39,000.00	1,755.00	1,755.00
第2年	39,000.00	26,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第3年	65,000.00	8,600.00		73,600.00	3,312.00	3,312.00
第4年	73,600.00	30,000.00		103,600.00	4,662.00	4,662.00
第5年	103,600.00		39,000.00	64,600.00	4,662.00	43,662.00
第6年	64,600.00	148,400.00	26,000.00	187,000.00	9,585.00	35,585.00
第7年	187,000.00		8,600.00	178,400.00	8,415.00	17,015.00
第8年	178,400.00		30,000.00	148,400.00	8,028.00	38,028.00
第9年	148,400.00			148,400.00	6,678.00	6,678.00
第10年	148,400.00		148,400.00		6,678.00	155,078.00
合计		252,000.00	252,000.00		56,700.00	308,700.00

于2021年河南省债券资金用途调整11,000.00万元至本项目，期限30年，债券票面利率为3.99%，债券存续期内每半年支付一次利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第3年		11,000.00		11,000.00	495.00	495.00
第4年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第5年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第6年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第7年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第8年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第9年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第10年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第11年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 12 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 13 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 14 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 15 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 16 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 17 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 18 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 19 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 20 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 21 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 22 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 23 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 24 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 25 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 26 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 27 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 28 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 29 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 30 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 31 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 32 年	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
合计		11,000.00			14,850.00	25,850.00

二、销售产生的现金流入

（一）基本依据

本项目包含的地块全部位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区，可用于出让的土地共计 1,439.50 亩。根据近两年许昌市城乡一体化示范区土地的出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息，保守估计，以住宅用地 383.55 万元/亩、工业用地 27.13 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增

长率为6%，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。

（二）预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期的第六年、第七年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让时间	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
HJ0	许开路以北、饮马河两侧	住宅	169.50	第6年	456.81	77,429.30
HJ7	尚集北街以北，许开路以南，魏武大道以西、魏文路以东。	住宅	55.00	第6年	456.81	25,124.55
Hg1-2	尚集北街以北，昌盛路以南。许州路以西，周寨路以东。	住宅	140.00	第6年	456.81	63,953.40
Hg2	尚集街北，尚集北街以南，周寨路以西，魏武大道以东。	住宅	155.00	第7年	456.81	70,805.55
Hg3	尚集街北，尚集北街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	319.00	第7年	456.81	145,722.39
Hg4	尚德路以北，尚集街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	300.00	第7年	456.81	137,043.00
Hg5	永兴路北，尚德路以南，许州路以西，周寨路以东。	工业	301.00	第7年	32.32	9,728.32
合计			1,439.50			529,806.51

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

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

单位：万元

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,755.00	1,755.00	
第2年		2,925.00	2,925.00	
第3年		3,807.00	3,807.00	

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第 4 年		5,157.00	5,157.00	
第 5 年	39,000.00	5,157.00	44,157.00	
第 6 年	26,000.00	10,080.00	36,080.00	125,475.28
第 7 年	8,600.00	8,910.00	17,510.00	274,021.83
第 8 年	30,000.00	8,523.00	38,523.00	
第 9 年		7,173.00	7,173.00	
第 10 年	148,400.00	7,173.00	155,573.00	
第 11 年		495.00	495.00	
第 12 年		495.00	495.00	
第 13 年		495.00	495.00	
第 14 年		495.00	495.00	
第 15 年		495.00	495.00	
第 16 年		495.00	495.00	
第 17 年		495.00	495.00	
第 18 年		495.00	495.00	
第 19 年		495.00	495.00	
第 20 年		495.00	495.00	
第 21 年		495.00	495.00	
第 22 年		495.00	495.00	
第 23 年		495.00	495.00	
第 24 年		495.00	495.00	
第 25 年		495.00	495.00	
第 26 年		495.00	495.00	
第 27 年		495.00	495.00	
第 28 年		495.00	495.00	
第 29 年		495.00	495.00	
第 30 年		495.00	495.00	
第 31 年		495.00	495.00	
第 32 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计		71,550.00	334,550.00	399,497.11
本息覆盖倍数	1.19			

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.19。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用。

（本页无正文，为《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页。）

河南兴华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年三月六日

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以许昌市本级示范区清廉寨安置小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，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。

4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。

5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。

6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

1、征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1,839 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积为 918,300 ㎡，其中住宅用房建筑面积 658,600 ㎡，营业用房建筑面积 259,700 ㎡；共涉及居民 1,823 户，6,290 人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑

面积 265,200 ㎡，其中住宅房屋建筑面积 232,300 ㎡，营业房屋建筑面积 32,900 ㎡；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418,300 ㎡，其中住宅房屋建筑面积 292,100 ㎡，营业房屋建筑面积 126,200 ㎡；涉及大韩社区 833 户，2,860 人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 234,800 ㎡，其中住宅房屋建筑面积 134,200 ㎡，营业房屋建筑面积 100,600 ㎡；涉及湾店社区 380 户，1,450 人。

2、安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积 159,351 ㎡（合 239 亩），绿线用地总面积 146,219 ㎡（合 219.3 亩），主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562,265 ㎡，其中地上建筑面积 417,632 ㎡（含住宅 382,252 ㎡、配套公建 35,380 ㎡），地下建筑面积 144,633 ㎡。规划居住人口 11,840 人，3,700 户。规划机动车停车位为 3,700 个（地上 140 个，地下 3,560 个），地下夹层非机动车停车位 5,550 个。

（二）投资估算与资金筹措

本项目总投资为 329,285.00 万元。其中：建设投资 307,347.00 万元，包括征地及拆迁补偿费 121,332.00 万元，安置房工程费 151,958.00 万元，工程建设其他费 28,031.00 万元，预备费 6,026.00 万元。

本项目计划申请发行专项债券 263,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗住宅用地、2 宗工业用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	成交日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	玉兰路（沃特玛）	示范区规划桂花路西侧、规划道路一南侧	工业	224.13	2017.12.14	6,650.00	29.67
6	DQG-39-1	魏武大道以东、隆昌路以南	工业	126.23	2018.12.11	3,863.00	30.60

经测算，4 宗住宅用地出让均价为 426.17 万元/亩，2 宗工业用地出让均价为 30.14 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地 383.55 万元/亩、工业用地 27.13 万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照许昌市近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 6%，以此估算对应地块的未来土地出让收入，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。本项目所涉及土地在债券存续期内土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价（万元/亩）			
	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
住宅	383.55	406.56	430.95	456.81
工业	27.13	28.76	30.49	32.32

（二）土地出让净收益预测

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通

知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

出让时间	地块编号	规划用途	出让面积（亩）	出让单价（万元/亩）	出让收入	各项计提							项目净收益（出让收入-各项计提）
						省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设资金	合计	
第 6 年	HJ0	住宅	169.50	456.81	77,429.30	2,322.88	101.70	1,548.59	2,322.88	6,392.33	6,392.33	19,080.71	58,348.59
	HJ7	住宅	55.00	456.81	25,124.55	753.74	33.00	502.49	753.74	2,074.21	2,074.21	6,191.39	18,933.16
	Hg1-2	住宅	140.00	456.81	63,953.40	1,918.60	84.00	1,279.07	1,918.60	5,279.80	5,279.80	15,759.87	48,193.53
小计			364.50		166,507.25	4,995.22	218.70	3,330.15	4,995.22	13,746.34	13,746.34	41,031.97	125,475.28
第 7 年	Hg2	住宅	155.00	456.81	70,805.55	2,124.17	93.00	1,416.11	2,124.17	5,845.49	5,845.49	17,448.43	53,357.12
	Hg3	住宅	319.00	456.81	145,722.39	4,371.67	191.40	2,914.45	4,371.67	12,030.40	12,030.40	35,909.99	109,812.40
	Hg4	住宅	300.00	456.81	137,043.00	4,111.29	180.00	2,740.86	4,111.29	11,313.86	11,313.86	33,771.16	103,271.84
	Hg5	工业	301.00	32.32	9,728.32	291.85	180.60	194.57	291.85	594.49	594.49	2,147.85	7,580.47
小计			1,075.00		363,299.26	10,898.98	645.00	7,265.99	10,898.98	29,784.24	29,784.24	89,277.43	274,021.83
合计			1,439.50		529,806.51	15,894.20	863.70	10,596.14	15,894.20	43,530.58	43,530.58	130,309.40	399,497.11

统一社会信用代码
91410100756230031X1

营业执照

（副 本）（2-2）

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李尽贤

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

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

登记机关　河南省市场监督管理局

2019年04月28日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0009945

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验 CPA 继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日



姓名 Full name 梁书申

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1987-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证件号码 Identity card No. 410102198711143036

证书编号: No.of Certificate 410003790008

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 06 年 25 月 日

410000190001

河南省注册会计师协会

2018 年 10 月

年度检验登记

Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

姓名 杨凤

Full name

性别 女 Sex

出生日期 1990-08-30 Date of birth

河南光华会计师事务所有限公司

410521199008301542

验证码：1qgw 2853 sg75 w940

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 041 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 2 月

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

豫兴华专审字〔2020〕第 041 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

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

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

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

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

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

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

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

单位：万元

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

二、销售产生的现金流入

（一）基本依据

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

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

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

（二）预期土地出让收入

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

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

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

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

单位：万元

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

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

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

附件：项目收益预测说明

以下无正文，为签字盖章页。

河南兴华会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年二月二十六日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

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

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

3、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。

4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。

5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。

6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

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

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

（二）投资估算与资金筹措

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

本项目计划申请发行专项债券134,000.00万元，剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

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

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	成交日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	FD05-1b	西至芙蓉大道，南至永兴东路	商服	22.3	2017.12.14	4,585.00	205.61
6	FD11-3	竹林路以东、永昌东路以北、魏文路以西	商服	60.62	2018.4.4	12,532.00	206.73
7	FX06-07	文峰北路东侧，规划道路南侧	商服	10.8	2018.4.28	4,301.00	398.24
8	FD07-3b	宏腾路北侧、竹林路东侧	商服	15.6	2018.4.28	3,223.00	206.60
9	F05-3	宏腾路以南、竹林路以西	文化设施	31.75	2019.1.23	3,028.00	95.37

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，4宗商服用地出让均价为254.30万元/亩，文化设施用地出让价格为95.37万元/亩，谨慎考虑，以上述土

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

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

（二）土地出让净收益预测

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

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）净收益情况如下表：

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

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

统一社会信用代码
91410100756230311X1

营业执照

（副 本）（2-2）

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李尽贤

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

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

登记机关　河南省市场监督管理局

2019年04月28日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0009945

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验 CPA 继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日



姓名 Full name 梁书申

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1987-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证件号码 Identity card No. 410102198711143036

证书编号: No.of Certificate 410003790008

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 06 年 25 月 日

410000190001

河南省注册会计师协会

2018 年 10 月

年度检验登记

Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

姓名 杨凤

Full name

性别 女 Sex

出生日期 1990-08-30 Date of birth

河南光华会计师事务所有限公司

410521199008301542

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第058号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

目录

建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....1
建设项目收益与融资自求平衡专项评价说明.....3
一、项目概述.....3
（一）项目背景.....3
（二）基本情况.....4
（三）项目概况.....4
1.项目手续办理情况.....4
2.债券资金使用合规性.....5
3.项目投资估算.....5
二、评估分析.....6
（一）项目事前绩效评估.....7
1、项目实施的必要性、公益性、收益性.....7
2、项目建设投资合规性与项目成熟度.....7
3、项目资金来源和到位的可行性.....7
4、项目收入、成本、收益预测的合理性.....8
5、债券资金需求合理性分析.....8
6、项目偿债计划可行性和偿债风险点.....8
7、绩效目标的合理性.....9
8、其他需要纳入事前绩效评估的事项.....9
（二）资金充足性.....9
1.资金来源.....9
2.资本金安排.....9
3.融资计划.....10
4.应付本息情况.....10
5.项目收益与融资平衡测算.....10
（三）资金稳定性.....12
三、总体评估.....12

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第058号

我们接受委托作为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的审计机构，对许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》,许昌市东城区城乡融合发展中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责,这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价供许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目申请使用债券资金及后续发行使用,不得用作其他任何目的。

经专项审核,我们认为，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益预测表公允的反映了许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益覆盖债券还本付息情况。同时,我们查阅了委托人提供的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告》和《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目实施方案》以及有关的基础数据,通过测算,未发现《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告》和《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目实施方案》中关于项目收益的计算公式存在明显的偏差。

（本页无正文）

河南惠文联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年四月四日

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

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

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

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

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

自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划，并在 2021 年 11 月底前开工建设。

（二）基本情况

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东,项目红线占地面积 27543.00 ㎡(约 41.31 亩),绿线占地面积 21630.00 ㎡（约 32.44 亩）。

本项目总用地面积 21630.00 ㎡（绿线，约 32.44 亩），其中建筑占地面积 4624.49 ㎡，绿化面积 7635.39 ㎡，道路及硬化面积 9370.12 ㎡。总建筑面积 87252.00 ㎡，其中地上建筑面积 64467.00 ㎡；地下建筑面积 22785.00 ㎡。建筑密度 21.38%，容积率 2.98，绿地率 35.30%，机动车停车位 584 个。

项目建成后，可提供安置房 584 套。

本项目建设内容包括 7 栋 20F 框架-剪力墙结构的住宅楼。住宅建筑面积 61000.00 ㎡,配套公建建筑面积 3467.00 ㎡;地下建筑面积 22785.00 ㎡，其中地下停车场建筑面积 18785.00 ㎡，人防工程建筑面积 4000.00 ㎡。室外工程包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

本项目建设工期 36 个月，实际开工时间 2021 年 3 月，因扬尘管控、申请专项债券资金等影响，预计竣工时间 2024 年 12 月。

（三）项目概况

1.项目手续办理情况

根据许昌市城东区孙湾（61-2#地）安置小区项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得:

（1）2018 年 6 月 5 日许昌市东城区经济发展服务局批复的《关于许

昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告的批复》（许东经发[2018]33号）；

（2）2019年5月8日填报的《建设项目环境影响登记表》（备案号：201941100003000000021）；

（3）2022年3月15日许昌市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》；

（4）2021年6月10日许昌市自然资源和规划局颁发的《不动产权证》（产权证号：豫（2021）许昌市不动产权第0138537号）；

（5）项目勘察、设计、施工、监理招标文件及中标通知书等。

2.债券资金使用合规性

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

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

3.项目投资估算

本项目计划总投资为79,708.83万元，其中安置房建设投资41,857.18万元（其中工程费用24,113.96万元，工程建设其他费用14,642.69万元，基本预备费3,100.53万元），安置费33,284.15万元，建设期利息4,567.50万元。详见表1:

表 1　　项目投资估算表　　单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占投资（%）
1	总投资	79,708.83	100
2	建设投资	41,857.18	52.51
2.1	工程费用	24,113.96	30.25
2.2	工程建设其他费用	14,642.69	18.37
2.3	基本预备费	3,100.53	3.89
3	安置费	33,284.15	41.76
4	建设期利息	4,567.50	5.73

二、评估分析

2017年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种;根据财政局公布财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对许昌市东城区孙湾（61-2#

地）安置小区项目专项债券分析评估如下:

（一）项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险。本项目已按照财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，由建银工程咨询有限责任公司完成了本项目的事前绩效评估工作，评估结论为该建设项目属于财政预算资金应当予以支持项目，考虑地方财政财力有限，且本项目属于自身有收益的公益性项目，因此该项目发行地方政府专项债券合理、必要且可行的，提请列入2022年度财政专项债发行项目。

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，咨询公司采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法、文献分析法等评估方法在全面了解项目实施内容的基础上，将绩效评估资料分析及现场询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对专项债券资金申请及计划使用情况提出明确的意见和建议。

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

根据建银工程咨询有限责任公司出具的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目发行地方政府专项债券事前绩效评估报告》，本项目具有专项债项目所必须的实施必要性、公益性和收益性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设单位已经按照河南省人民政府196号令《河南省政府投资管理办法》的相关规定完成了项目建设的全部必要审批手续。项目建设完全合规，符合国家法律法规相关规定。

根据该项目实施情况和事前绩效评估报告，该项目实施的各项条件已经成熟，专项债资金到位后可以立即形成实物工作量。

3、项目资金来源和到位的可行性

项目建设单位的项目建设资金通过自筹和发行地方政府专项债券的

方式予以解决，本项目具备发行政府专项债券所必备的发债条件，且项目建设单位已经进行了大量的前期准备工作，完成了开工前的审批事项，投入了项目必备的项目资本金，项目资金到位并发行成功具有较大的可能性。

4、项目收入、成本、收益预测的合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算本项目在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目预期净收益为107,992.50万元，计算期内应付债券本金及利息合计71,745.00万元，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。

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。

5、债券资金需求合理性分析

项目的建设符合国家政策导向要求，可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，属于具有一定收益的公益性项目。考虑到许昌市东城区财政资金紧张，项目本身又能够实现自收益平衡，也属于地方政府专项债券重点支持领域，所以本项目通过发行地方政府专项债券筹集部分建设资金是合理的。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算，本项目收益预测及其依据的各项假设成立的前提下，债券存续期内本项目累计净收益107,992.50万元，存续期内应付债券本金及利息合计71,745.00万元，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。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。

因此，本项目的实施，不仅可以完全覆盖发行专项债券的本息，而且还会有一定的结余，保证了债券本息偿还的可行性。

7、绩效目标的合理性

本项目绩效目标合理性充分。本项目地方政府专项债券项目绩效目标申报表已纳入2022年专项债券发行实施方案。同时绩效目标与现实需求的匹配度较高，符合绩效指标的细化、量化原则，可监控性与可评价性都较高，因此，本项目的绩效目标合理性较强。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

关于债券本息偿付，由项目建设单位将在主管部门的监督下，按照偿付节点和期限，定时定期将偿付利息和本金支付至财政指定账户，保证组织好债券本息的到期支付，保证逐级向上级财政缴纳当期应当承担的还本付息资金。

项目建设单位建设不仅符合国家发展规划和大政方针，发展理念也符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划要求。项目实施单位申请发行地方政府专项债券合理、必要且可行，建议列入2022年度财政专项债发行项目。

（二）资金充足性

1.资金来源

本项目计划总投资79,708.83万元。其中：拟申请专项债券资金60,000.00万元，占总投资的75.27%；计划2022年度申请27,000.00万元，本次申请12,400.00万，占拟申请专项债券的20.67%；项目单位自筹19,708.83万元，占总投资的24.73%。

2.资本金安排

根据专项债发行的相关要求和规定以及项目资金要求，本项目总投资79,708.83万元。其中：项目单位自筹19,708.83万元，占总投资的

24.73%。

3.融资计划

该项目计划申请发行专项债券60,000.00万元，已于2022年使用债券资金13,800.00万元，本次申请使用债券资金5000.00万元。假设票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

4.应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额60,000.00万元，已于2022年使用债券资金13,800.00万元，本次申请使用债券资金5000.00万元。假设债券票面利率4.35%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

债券存续期间各年应还本付息情况详见表2:

表2: **各年应还本付息情况表** 单位：万元

序号	年度	偿还债券本金	偿还债券利息	偿还本息合计
1	2022年		587.25	587.25
2	2023年		1,631.25	1,631.25
3	2024年		2,349.00	2,349.00
4	2025年		2,610.00	2,610.00
5	2026年	27,000.00	2,610.00	29,610.00
6	2027年	21,000.00	1,435.50	22,435.50
7	2028年	12,000.00	522.00	12,522.00
8	合计	60,000.00	11,745.00	71,745.00

5.项目收益与融资平衡测算

本项目的收入主要为纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。本项目共可腾出可出让土地495.00亩，土地性质为居住/商住用地。计算期

第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，两年出让完毕。土地出让收益情况如表3:

表3: **项目收益测算表** 单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			1	2	3	4	5
1	土地出让收入	148,500.00				44,550.00	103,950.00
	出让比例	100.00%				30.00%	70.00%
	居住/商住出让价格					300.00	300.00
	腾出可出让土地亩数	495				148.5	346.5
2	土地出让税费	13,509.38				4,052.81	9,456.57
2.1	上缴省财政费用（3%）	4,455.00				1,336.50	3,118.50
2.2	国有土地收益资金（2%）	2,970.00				891.00	2,079.00
2.3	农业土地开发资金（20 元/㎡）	660.00				198.00	462.00
2.4	廉租住房保障资金（3%）	4,455.00				1,336.50	3,118.50
2.5	社保基金（8250 元/亩）	408.38				122.51	285.86
2.6	新增建设用地土地有偿使用费（14 元/㎡）	462.00				138.60	323.40
2.7	土地出让业务费（0.2 万元/亩）	99.00				29.70	69.30
3	土地出让收益（1-2）	134,990.62				40,497.19	94,493.43
4	教育资金（10%）	13,499.06				4,049.72	9,449.34
5	农田水利建设资金（10%）	13,499.06				4,049.72	9,449.34
6	土地出让净收入（3-4-5）	107,992.50				32,397.75	75,594.75

本项目总投资79,708.83万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内累计净收益107,992.50万元，应付债券本金及利息合计71,745.00万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖率及资金覆

盖倍数如下表 4 所示：

表 4: **项目收益与融资平衡测算表** 单位：万元

项目名称	债券存续期内累计净收益	应付债券本金及利息	本息资金覆盖倍数
许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目	107,992.50	71,745.00	1.51

（三）资金稳定性

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

三、总体评估

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

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

统一社会信用代码
91410100764858285L

营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　张金刚

经营范围　审计（包括：1.审查企业会计报表，出具审计报告；2.验证企业资本金，出具验资报告；3.办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关的报告；4.法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2004年07月09日

合伙期限　长期

主要经营场所　郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

与原件核对无误

登记机关

2020年 12月 28日

证书序号：0010038

会计师事务所
执业证书

名　　称：河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张金刚

主任会计师：

经营场所：郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41000076

批准执业文号：豫财会[2004]57号

批准执业日期：2004年06月29日

原件核对无误

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年一月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张金刚

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-08-01

工作单位 Working unit 河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 412902197908015338



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=8659452537660886226937917556432

与原件核对无误

河南省注册会计师协会

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

9

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 刘曙晴

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1992-03-12

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 412826199203123921



与原件核对无误

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

会计师事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2022 年 1 月 28 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

河南嘉信会计师事务所（普通合伙）

会计师事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2022 年 1 月 28 日

注书编号：110001620406

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 16 日

Date of Issuance

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫专字【2021】第 0256 号

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2021】第 0256 号

我们接受禹州市住房和城乡建设局的委托，对禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

根据《禹州市发展和改革委员会关于禹州市褚河镇枣王老连棚户区改造项目可行性研究报告的批复》禹发改城市〔2018〕18 号和可行性研究报告，本项目建设规模和内容如下所示：

该项目占地总面积 341.07 亩，规划总用地面积（红线内）259.21 亩,建设用地面积(绿线内)195.61 亩。容积率3.0,总建筑面积461,613.10 平方米，其中,：地上建筑 391,413.10 平方米，地下建筑面积 70,200.00 平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 386,100.00 平方米，配套公建建筑面积 5,313.10 平方米。项目建成后可提供安置房 3510 套，安置拆迁户数 1755 户。主要建设住宅楼，配套公建，设备购置以及安置区绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（1）禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容有：

项目安置区分为 07-01-22、07-01-29 两个地块。总用地面积 80,954.97 平方米（约 121.43 亩），建设用地面积 69,801.43 平方米（约 104.70 亩）。总建筑面积 227,001.50 平方米，其中：地上建筑面积 192,401.50 平方米，地下建筑面积 34,600.00 平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 190,300.00 平方米，配套公建建筑面积 2,101.50 平方米。项目建成后可提供安置房 1730 套，安置拆迁户数 865 户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，物业管理用房，社区服务用房以及社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（2）禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为 07-01-27、07-01-31-A 两个地块。总用地面积 91,856.16 平方米（约 137.78 亩），建设用地面积 60,608.93 平方米（约 90.91 亩）。总建筑面积 234,611.60 平方米，其中：地上建筑面积 199,011.60 平方米，地下建筑面积 35,600.00 平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 195,800.00 平方米，配套公建建筑面积 3,211.60 平方米。项目建成后可提供安置房 1780 套，安置拆迁户数 890 户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，幼儿园，社区服务用房，社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目批复建设工期 36 个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

2、资金筹措方式

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 40.10 万元，申请债券资金 238,900.00 万元。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 238,900.00 万元。已于 2019 年使用债券资金 69,300.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 30,700.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 64,300.00 万元，2024 年计划申请使用 74,600.00 万元。债券利率按照 4.5%测算，债券期限 5 年，在债券存续期每年按期支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加金额	本期 偿还金额	期末 本金余额	应付利息	还本付息合计
第1年		69,300.00		69,300.00	3,118.50	3,118.50
第2年	69,300.00			69,300.00	3,118.50	3,118.50
第3年	69,300.00	30,700.00		100,000.00	4,500.00	4,500.00
第4年	100,000.00	64,300.00		164,300.00	7,393.50	7,393.50
第5年	164,300.00		69,300.00	95,000.00	7,393.50	76,693.50
第6年	95,000.00	74,600.00		169,600.00	7,632.00	7,632.00
第7年	169,600.00		30,700.00	138,900.00	7,632.00	38,332.00
第8年	138,900.00		64,300.00	74,600.00	6,250.50	70,550.50
第9年	74,600.00			74,600.00	3,357.00	3,357.00
第10年	74,600.00		74,600.00	0.00	3,357.00	77,957.00
合计		238,900.00	238,900.00	0.00	53,752.50	292,652.50

三、评估依据及假设

（一）基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

本项目收入来源为土地使用权出让收入，具体测算依据如下：

（1）土地出让进度

本项目计划建设工期36个月，可供出让的土地面积为2,417.73亩，其中住宅用地1,176.95亩商服用地800.05亩和工业用地440.73假设腾出土地在债券存续期第五年全部出让完毕。

（2）土地出让价格

A.土地出让单价

经查询中国土地市场网，禹州市类似土地出让信息如下表所示：

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	植物园路南侧、学府西路西侧	(2017)019 号	42.85	城镇住宅	2018-3-9	389.68	16,698.00
2	祥云大道南侧、锦华路西侧	(2018)009 号	40.84	城镇住宅	2018-5-21	353.48	14,436.00
3	祥云大道南侧、锦华路东侧	(2018)010 号	14.62	城镇住宅	2018-5-21	392.89	5,744.00
4	颍川路北延伸段西侧、锦程路北侧	(2018)015 号	39.73	城镇住宅	2018-9-10	280.02	11,125.00
	合计		138.04			347.75	48,003.00

（续）

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	大同路南侧、朱寨路东侧	(2017)032 号	16.07	商业服务业设施用地	2017-12-25	298.69	4,800.00
2	大同路南侧朱寨路东侧	(2017)034 号	16.60	商业服务业设施用地	2017-12-25	290.12	4,816.00
3	轩辕大路西侧、创业大厦北侧	(2018)014 号	8.59	商业服务业设施用地	2018-5-21	352.27	3,026.00

4	大同路南侧轩辕大路西侧	(2018)013 号	11.12	商业服务业设施用地	2018-9-10	286.96	3,191.00

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
	合计		52.38			302.27	15,833.00

（续）

序号	土地位置	地块	面积（亩）	土地用途	成交时间	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
1	市产业聚集区产业园、工业大道北侧	(2017)050 号	123.25	工业	2018-6-21	19.76	2,435.00
2	市产业聚集区产业园、祥云大道北侧	(2017)051 号	181.96	工业	2018-6-21	19.93	3,627.00
3	祥云大道北侧、单庄路西侧	(2017)052 号	359.05	工业	2018-3-12	34.26	12,300.00
	合计		664.26			27.64	18,362.00

根据以上禹州市类似土地出让成交价格，住宅用地的平均成交单价为347.75万元/亩，商服用地的平均成交单价为302.27万元/亩，工业用地的平均成交单价为27.04万元/亩。结合本项目所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目住宅用地的土地价格为340.00万元/亩，商服用地的土地价格为300.00万元/亩，工业用地的土地价格为25.00万元/亩。

B.土地价格增速

根据禹州市人民政府公开政府工作报告的数据，2016年、2017年和2018年禹州市GDP的增长率分别为9.0%、8.5%、9.2%，近三年的GDP增长率

的平均值为8.9%。依据谨慎性原则，假设本项目土地价格增长率按照8.0%的80%确定，即6.4%。

（三）成本估算依据

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

（1）上解省财政费用

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

（2）农业土地开发资金

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》(国发[2004]8号)的规定，从2004年1月1日起，将部分土地出让金用于农业土地开发。按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知的附件，禹州市土地等级为十二等。因此，农业土地开发资金以土地出让面积为基数，按9.00元/平方米计取。

（3）国有土地收益基金

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

（4）保障性安居工程资金

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

（5）农田水利建设资金

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

（6）教育资金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

（四）项目收益预测

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第五年
1	**土地出让收入**		**803,750.99**	**803,750.99**
1.1.1	居住用地出让单价	万元/亩	409.55	409.55
1.1.2	用于偿还专项债券资金 的可出让面积	亩	1,176.95	1,176.95
1.2.1	商服用地出让单价	万元/亩	384.49	384.49
1.2.2	用于偿还专项债券资金 的可出让面积	亩	800.05	800.05
1.3.1	工业用地出让单价	万元/亩	32.04	32.04
1.3.2	用于偿还专项债券资金 的可出让面积	亩	440.73	440.73
2	**土地出让基金及费用**		**65,750.73**	**65,750.73**
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
2.2	农业土地开发资金	9.00 元/平方米	1,450.65	1,450.65
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	16,075.02	16,075.02
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
3	**土地综合成本**		**45,371.76**	**45,371.76**
4	**土地出让收益**		**692,628.50**	**692,628.50**
5	**土地收益提取各类资金**		**138,525.70**	**138,525.70**
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
5.2	教育资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
6	**土地出让净收益**		**599,474.56**	**599,474.56**

四、本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 599,474.56 万元，计算的本息覆盖倍数为 2.05 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	-	3,118.50	3,118.50	
第 2 年	-	3,118.50	3,118.50	
第 3 年	-	4,500.00	4,500.00	
第 4 年	-	7,393.50	7,393.50	
第 5 年	69,300.00	7,393.50	76,693.50	599,474.56
第 6 年	-	7,632.00	7,632.00	
第 7 年	30,700.00	7,632.00	38,332.00	
第 8 年	64,300.00	6,250.50	70,550.50	
第 9 年	-	3,357.00	3,357.00	
第 10 年	74,600.00	3,357.00	77,957.00	
合计	238,900.00	53,752.50	292,652.50	599,474.56
本息覆盖倍数	2.05			

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目累计净收益 599,474.56 万元，应付债券本金及利息合计 292,652.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.05 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，为禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

二〇二一年十二月二十五日

中国注册会计师：

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1-1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制


CPA
年检专用章
2021年6月30日
证书编号: 110001620081
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: 2008 年 12 月 15 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.
2013
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
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 3 5
同意调入
Agree the holder to be transferred to
中勤万信（特殊普通合伙）河南分
河南省注册会计师协会
2014
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
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
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 孔建龙
性别 Sex 男
出生日期 Date of Birth 1974-05-17
工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所有限公司河南都分公司
身份证号码 Identity card No. 410222197405175013X
CPA
年检专用章
2019年3月30日
2019年3月30日


年度检验登记
Annual Retrieval Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
CPA
年检专用章
年度检验登记
Annual Retrieval Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
2019年3月30日
CPA
年检专用章
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第016号

河南弘立会计师事务所有限公司

2024年08月09日

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

豫弘立专审字（2022）第016号

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

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

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

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

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

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

实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

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

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

本项目预计本息总额为 34800.00 万元。

项目债券本息估算表

单位：万元

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

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

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

三、项目预期收益偿还融资本息情况

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

四、项目预期偿债能力敏感性分析

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

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

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

河南弘立会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国　郑州　　中国注册会计师：

2024 年 08 月 09 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

舞阳县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2、项目业主

舞阳县住房保障服务中心为本项目的项目业主。

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

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

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

（三）项目地点

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

（四）拆迁改造范围

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

（五）项目规模及内容

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

（六）项目建设计划

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

前期工程准备阶段：项目可行性研究及批复。

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

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

进度。

项目实施计划进度表如下：

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

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

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

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

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

2、项目建设模式

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

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

3、项目运作模式

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

（八）项目实施进展

本项目已完成可行性研究报告的编制。

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

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

本项目已取得《不动产权证》（豫2021舞阳县不动产权第000910号）。

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

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

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

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

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

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

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

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

河南省财政厅关于转发《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》的通知（豫财预〔2017〕248号）；

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

《漯河市人民政府办公室关于印发漯河市旧城区和城中村改造管理办法的通知》；

《漯河市旧城区和城中村改造管理办法》；

《舞阳县人民政府关于规范国有土地上房屋征收与补偿的意见》；

《舞阳县旧城区和城中村改造实施方案》；

《舞阳县城乡总体规划（2017-2035）》；

《河南省舞阳县国土空间总体规划（2020-2035年）》；

项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

（二）投资估算说明

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

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

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

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

（3）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504号文件规定计入；

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

（5）工程监理费：参考豫建监协会〔2015〕19号文件，结合市场情况计取；

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

（7）招标代理服务费：参考发改办价格〔2011〕534号文计取；

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

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

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

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

（三）投资估算

1、项目总投资

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

总投资估算表

单位：万元

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

具体建设投资明细表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	**工程费用**	**22390.28**	**5585.22**	**2577.06**		**30552.56**				
1	**主体工程**	**21039.64**	**3712.88**			**24752.52**	**㎡**	**110137.60**		
1.1	地上建筑	13807.16	2436.56			16243.72	㎡	83297.60		
1.1.1	住宅	12411.36	2190.24			14601.60	㎡	74880.00	1950.00	11F，框剪结构
1.1.2	配套服务中心	1388.58	245.05			1633.63	㎡	8367.6		框架结构
1.1.3	大门	7.23	1.28			8.50	㎡	50.00	1700.00	1F 框架结构
1.2	地下建筑	7232.48	1276.32			8508.80	㎡	26840.00		地下 1 层，框架结构
1.2.1	地下车库	6756.48	1192.32			7948.80	㎡	24840.00	3200.00	含人防
1.2.2	设备用房	476.00	84.00			560.00	㎡	2000.00	2800.00	
2	**设备及工器具购置**			**2577.06**		**2577.06**				
2.1	电梯			900.00		900.00	部	30	300000.00	
2.2	电力设备			1101.38		1101.38	㎡	110137.60	100.00	含高低压开关柜、变压器等
2.3	其他设备			550.69		550.69	㎡	110137.60	50.00	含给排水及消防、燃气、热力设备等
2.4	非机动车充电桩			25.00		25.00	套	125.00	2000.00	
3	**室外工程费**	**1350.63**	**1872.34**			**3222.97**				
3.1	道路及硬化	571.47				571.47	㎡	16327.65	350.00	含路灯
3.2	绿化	320.70				320.70	㎡	14577.08	220.00	
3.3	大门	60.00				60.00	个	2	300000.00	
3.4	围墙	65.28				65.28	延米	816	800.00	
3.5	室外热力工程	333.19				333.19	㎡	83297.60	40.00	
3.6	综合管网		1872.34			1872.34	㎡	110137.60	170.00	含室外给排水、消防、电力、弱电、燃气等工程

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

2、资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 52789.76 万元。

（1）资本金来源

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

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

（2）融资计划

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

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

3、资金使用计划

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

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

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

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

4、专项债券资金使用合规性

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

5、项目资金保障措施

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

三、评估要素

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

（一）项目预期收入

1、项目收入来源与分类

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

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

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

2、关于收入估算的说明

（1）土地出让计划

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

用地性质	地块编号	面积（㎡）	面积（亩）	备注
住宅	住宅地块 1	42814	64.22	
	住宅地块 2	41109	61.66	
	住宅地块 3	28813.2	43.22	
	住宅地块 4	41648.8	62.47	已出让，94 万/亩，安置地块
	住宅地块 5	16785	25.18	
	住宅地块 6	19152	28.73	
	小计	190322	285.48	
商业	商业地块 1	11807.5	17.71	已出让，75.6 万元/ 亩
	商业地块 2	16503	24.75	
	商业地块 3	17042	25.56	
	商业地块 4	13651	20.48	
	商业地块 5	78029	117.04	
	商业地块 6	16420	24.63	
	商业地块 7	4209	6.31	
	商业地块 8	31727	47.59	
	商业地块 9	17215	25.82	
	商业地块 10	17893	26.84	
	商业地块 11	59112	88.67	
	小计	283608.5	425.41	
合计		473930.5	710.90	

本项目计划从 2025 年开始出让土地，分年出让面积及比例如下：

土地出让计划表

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

（2）土地出让价格依据

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

住宅块块 4 号出让情况

土地坐落	总面积（㎡）	总面积（亩）	土地用途	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）	供应方式	签订日期
舞阳县张家港路中段北侧	41648.8	62.47	住宅	5872.48	94	挂牌出让	2020/12/23

商业地块 1 号出让情况

土地坐落	总面积（㎡）	总面积（亩）	土地用途	成交价（万元）	成交单价（万元/亩）	供应方式	签订日期
舞阳县上海路北段西侧	11807.5	17.71	其他商服用地	1338.97	75.60	挂牌出让	2021/12/29

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

2021 年下半年舞阳县商服地块成交情况

序号	地址	宗地编号	成交价格（万元）	出让面积（公顷）	出让单价（万元/亩）	成交时间
1	舞阳县三里河路与深圳路交叉口东南角	411121104214113	685.62	0.51	90.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	411121104214116	184.68	0.14	90.00	2021.11
3	舞阳县中山路与宁波路交叉口西南角	411121111983	436.94	0.24	123.93	2021.10

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

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

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

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

（二）项目预期成本

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

项目预期总成本估算表如下：

项目预期总成本费用估算表

单位：万元

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

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

根据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综[2006]68 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源 厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38 号、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业综合开发资金、提取保障房资金、新增建设用地有偿使用费、计提城市规划费、提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计 16223.34 万元，占土地出让收入的 27.67%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

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

2、折旧及摊销费用

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

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

3、财务费用

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

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

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

单位：万元

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

（三）项目预期相关税金

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 24550.14 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

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

（五）项目预期收益

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

项目预期收益表

单位：万元

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

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

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

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

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

债券利率以最终发行利率为准，具体偿债计划表如下：

偿债计划表

单位：万元

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

2、敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

单位：万元

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

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

3、资金测算平衡情况

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

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

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

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

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

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

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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

统一社会信用代码
91410100764851745A

营业执照

(副 本)
(1-1)

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

名　　称　河南弘立会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵玉兰

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

登记机关

2023 年 07 月 05 日

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二九年 十一月 十四 日

中华人民共和国财政部制



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

410000090058

证书编号：
No. of Certificate

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　2004 年 /y　05 月 /m　19 日 /d

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

校莹　410000090058



姓名 Full name 王秀荣

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1946-07-15

工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410001194607150560

河南弘立会计师事务所有限公司 4101058802672

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

证书编号：410000110039
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：2003 年 /y 10 月 /m 09 日 /d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0306 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年三月二 日

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0306 号

我们接受卢氏县住房和城乡建设局委托，对卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目本次及以后申请债券之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

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

（二）建设周期

本项目建设期24 个月。

（三）总投资及资金筹措

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

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 37,000.00 万元。假设债券票 面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每期付息一次，到期还本并 支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第2年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第3年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第4年	10,000.00	27,000.00		37,000.00	4.50%	1,665.00	1,665.00
第5年	37,000.00		10,000.00	27,000.00	4.50%	1,665.00	11,665.00
第6年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第7年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第8年	27,000.00		27,000.00		4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		37,000.00	37,000.00			8,325.00	45,325.00

（二）现金流入

（1）基本假设条件及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易，安置性住房销售在债券存续期的 4 至 5 年交易。

（2）现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入及本项目出售 170 套安置房的销售收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

本项目全部完成后可出让土地面积为 223.60 亩，规划为商服用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。查询近期河南省三门峡市卢氏县土地成交记录，结果如下：

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

3	伏牛路南、文明路西、靖华路	商服用地	12.05	2,000.00	165.98
4	靖华路北侧、文明路东侧、东沙河西侧	商服用地	4.05	458.67	113.25
平均值					203.08

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，谨慎估算本项目可出让的 220.70 亩商服用地的土地成交价格参考以上近似地段的平均值 203.08 万元/亩。

③增长率

土地价格增长速度以卢氏县 2018 年政府工作报告中预期增速（9.0%）与卢氏县 GDP 最近三年平均增速（8.5%）孰低确定，即增速为 8.5%。

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

金额单位：人民币万元

项目	第1 年	第2 年	第3 年	第4 年	第5 年	第6年	第7年	第8年	合计
面积（亩）					55.9	55.9	55.9	55.9	223.6
单价（万元/亩）	220.34	239.07	259.39	281.44	305.36	305.36	305.36	305.36	
出让收入					17,069.62	17,069.62	17,069.64	17,069.62	68,278.50

2、安置性住房销售收入

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

通过网络查询，近期卢氏县同类型住宅楼盘预售价格如下：

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

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

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

安置性住房在建成后两年内出售，即债券存续期的第 4 出 售，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1 年	第2 年	第3 年	第4 年	第5 年	第6年	第7年	第8年	合计
面积（平方米）							8,454.00	9,510.75	17,964.75
单价（元/平方米）							4,506.40	4,506.40	
出让收入（万元）							3,809.71	4,285.92	8,095.63

（三）现金流出

（1）本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发< 国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管

理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

3、农业开发基金：土地出让面积×15 元/平方米*30%

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

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

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

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

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

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴

支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

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

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

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1 年	第2 年	第3 年	第4 年	第5 年	第6年	第7年	第8年	合计
上解省财政费用					512.09	512.09	512.09	512.09	2,048.36
农业土地开发资金					16.77	16.77	16.77	16.77	67.08
国有土地收益基金					341.39	341.39	341.39	341.39	1,365.57
保障性安居工程资金					512.09	512.09	512.09	512.09	2,048.36
土地开发费用					37.27	37.27	37.27	37.29	149.07
教育资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	6,260.01
农田水利建设资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	1,565.00	6,260.01
合计					4,549.61	4,549.61	4,549.61	4,549.63	18,198.46

（2）安置房销售的现金流出包括：

本项目主要成本支出有运营费用、税金及附加。

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

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	运营费用	税金及附加	合计
第7年	380.97	837.68	1,218.65
第8年	428.59	942.38	1,370.97
合计	809.56	1,780.06	2,589.62

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 55,586.05 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
项目收入					17,069.62	17,069.62	20,879.35	21,355.54	76,374.13
项目成本					4,549.61	4,549.61	5,768.26	5,920.60	20,788.08
项目收益					12,520.01	12,520.01	15,111.09	15,434.94	55,586.05

（五）本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		450.00	450.00	
第2年		450.00	450.00	
第3年		450.00	450.00	
第4年		1,665.00	1,665.00	
第5年	10,000.00	1,665.00	11,665.00	12,520.01
第6年	-	1,215.00	1,215.00	12,520.01
第7年	-	1,215.00	1,215.00	15,111.09
第8年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	15,434.94
合计	**37,000.00**	**8,325.00**	**45,325.00**	**55,586.05**
本息覆盖倍数	1.23			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 55,586.05 万元，应付债券本息及应付其他融资本息合计共 45,325.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年三月二 日

统一社会信用代码
91410100692192428J

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

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：410100/0

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日
Y M D

2018年3月30日

年 月 日
Y M D

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
Y M D

7

证书编号：
No. of Certificate

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

发证日期：2006 年 12 月 03 日
Date of Issuance Y M D

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
Y M D

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南至信

事务所
CPAs

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

2014 年 8 月 12 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇

事务所
CPAs

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

2014 年 8 月 12 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日

11



姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1975-01-27

工作单位 Working unit 河南至信会计师事务所（普通合伙）

身份证件号码 Identity card No. 410521197501274555

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

6

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

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

2019 年 8 月 13 日

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

2019 年 8 月 17 日

12

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

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

年 月 日

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

年 月 日

13

3701200 1265

证书编号：
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 2017 11 02

发证日期
Date of Issuance 年 月 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

3



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.

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

玉皇庙沟至新华街城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 091118 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十八日

玉皇庙沟至新华街城中村改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 091118 号

我们接受渑池县住房和城乡建设局的委托，对玉皇庙沟至新华街城中村改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供玉皇庙沟至新华街城中村改造项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

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

1、征迁情况

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

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

2、安置情况-建筑规模：

（1）安置方式

本项目采取异地建设安置房的方式进行安置。

（2）安置地点

本项目安置地点位于连霍高速以南、正学路以北、韶山大道以西、玉皇庙沟以东。

（3）安置规模

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

3、安置情况-建筑内容：

用于本项目安置部分的建设内容为安置区住宅楼及相应基础配套设施建设。

住宅楼：拟建 33 层住宅楼，框剪结构。地下车库（含人防），框架结构。

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

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

（二）项目建设周期

本项目批复建设工期 36 个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

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

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

2、资金筹措方式

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

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券总额70,000.00万元。2021年已发行债券19,000.00万元，2023年已发行债券32,000.00万元，2024年2月已发行债券12,000.00万元，2024年8月已发行债券5,800.00万元；本次申请1,200.00万元；假设债券票面利率4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，最后一年支付 本金及当年利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付本息
第 1 年		19,000.00		19,000.00	855.00
第 2 年	19,000.00			19,000.00	855.00
第 3 年	19,000.00	32,000.00		51,000.00	2,295.00
第 4 年	51,000.00	19,000.00		70,000.00	3,150.00
第 5 年	70,000.00		19,000.00	51,000.00	22,150.00
第 6 年	51,000.00			51,000.00	2,295.00
第 7 年	51,000.00		32,000.00	19,000.00	34,295.00
第 8 年	19,000.00		19,000.00		19,855.00
合计		70,000.00	70,000.00		85,750.00

三、评估依据及假设

（一）基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

本项目收入来源为土地使用权出让收入，具体测算依据如下：

1、土地使用权出让收入

（1）土地出让进度

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

（2）土地出让价格

A.土地出让单价

经查询中国土地市场网，渑池县类似土地出让信息如下表所示：

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

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

B.土地价格增速

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

（三）成本估算依据

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

1、土地出让的相关基金费用如下：

（1）上解省财政费用

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

（2）农业土地开发资金

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

（3）国有土地收益基金

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

（4）保障性安居工程资金

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

（5）新增建设用地使用费

根据《财政部、国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），以及《河南省财政厅 河南省国土资源厅 中国人民银行郑州中心支行关于贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》（豫财办综〔2006〕85 号）及《财政部国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号）文件规定，按照 14 元/平方米提取。

（6）农田水利建设资金

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

（7）教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅 教育厅 关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

（四）项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为155,224.04万元。

金额单位：人民币万元

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

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

四、本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 155,224.04 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.81 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		855.00	855.00	
第 2 年		855.00	855.00	
第 3 年		2,295.00	2,295.00	
第 4 年		3,150.00	3,150.00	
第 5 年	19,000.00	3,150.00	22,150.00	
第 6 年		2,295.00	2,295.00	
第 7 年	32,000.00	2,295.00	34,295.00	
第 8 年	19,000.00	855.00	19,855.00	155,224.04
合计	70,000.00	15,750.00	85,750.00	155,224.04
本息覆盖倍数				1.81

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内玉皇庙沟至新华街城中村改造项目累计净收益155,224.04万元，应付债券本金及利息合计85,750.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.81倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为玉皇庙沟至新华街城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年五月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name	刘方薇
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1985-11-23
工作单位 Working unit	中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
身份证号码 Identity card No.	410329198511234086

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015年03月30日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 3 /y 月 5 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 3 /y 月 5 /m 日 /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 /y 月 20 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d

2016 9 20

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 9 /y 月 7 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

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

2016 年 /y 9 月 /m 7 日 /d

12

注意事项

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

NOTES

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

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 /y 月 /m 日 /d

7

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

姓名 Full name 李楠

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1992-04-20

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

身份证号码 Identity card No. 410511199204200623



证书编号：
No. of Certificate 370100010169

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

灵宝市娄下村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 092143 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月十五日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....1
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....6
（三）投资估算与资金筹措.....6
（四）债券资金使用合规性.....10
（五）项目主体及运作模式.....10
四、应付债券本息情况.....11
五、经营现金流分析.....11
（一）基本假设条件及依据.....11
（二）项目运营收入分析.....12
（三）项目运营成本分析.....14
（四）净收益分析.....14
（五）现金流分析.....17
（六）本息覆盖倍数.....19
六、总体评价结果.....19
七、使用限制.....19

灵宝市娄下村城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 092143 号

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

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 11 月 15 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灵宝市住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指灵宝市娄下村城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目征收范围东至川口三圣湾村，西至弘农涧河，南至市拘留所北墙，北至村北耕地。

本项目安置区东临娄下村，西临弘农涧河，南临娄下村六、七组耕地，北临娄下村耕地。

2.项目参与主体

本项目主管部门为灵宝市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为灵宝市住房和城乡建设局。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	灵宝市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114112820058226529
机构性质	机关单位
法定代表人	宋东华
机构地址	灵宝市解放南路
赋码机关	中共灵宝市委机构编制委员会办公室

灵宝市住房和城乡建设局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。

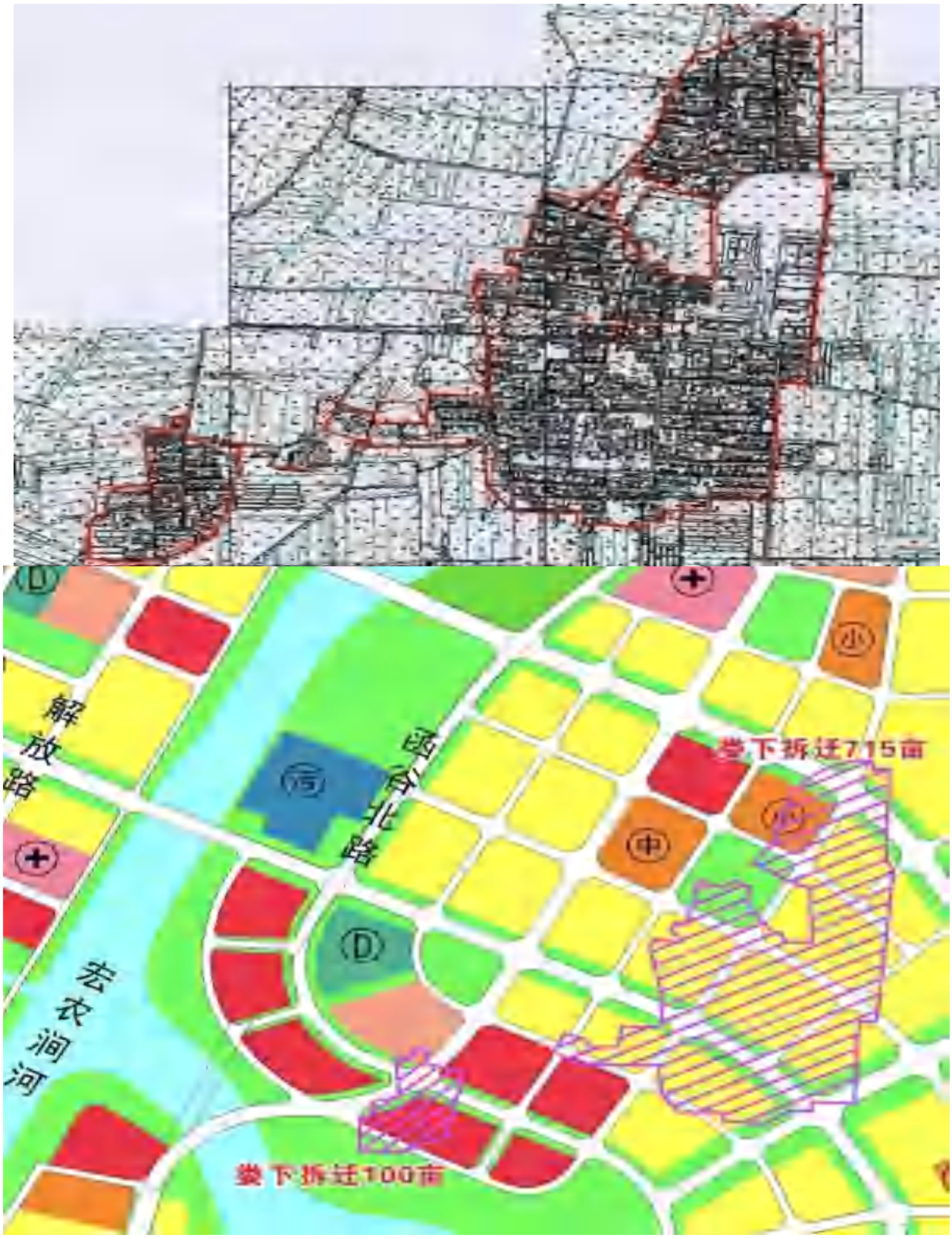
3.建设规模与内容

（1）棚户区拆迁情况

本项目拟对尹庄镇娄下村，西至弘农涧河，东至川口三圣湾村，南至市拘留所北墙，北至村北耕地区域进行改造，项目总拆迁户数 1,333 户，拆迁人口 2,440 人，拆迁区域土地面积 815.00 亩（只统计商住用地等可用于出让的土地），拆迁建筑面积 250,000.00 平方米，其

中住宅 200,000.00 平方米，非住宅 50,000.00 平方米，项目已纳入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划第一批。

项目拆迁区域可见下图：



拆迁改造区域内的房屋，大部分为上世纪70-80年代村民自建房，70.00%房龄在30年以上，住宅多为二层，少数为一、三层，结构形式主要为砖混结构，以及零星分布、与住宅区穿插的简易房等非住宅类建筑。土地性质全部为集体所有。项目改造情况详见下表：

序号	项目内容	数量	单位	备注
1	拆迁占地面积	815.00	亩	只统计商住用地等可用于出让的土地
2	拆迁建筑面积	250,000.00	㎡	
2.1	确权建筑	250,000.00	㎡	
2.1.1	拆迁住宅面积	200,000.00	㎡	
2.1.2	拆迁非住宅面积	50,000.00	㎡	
2.1.2.1	简易房	50,000.00	㎡	
3	拆迁户数	1,333	户	
4	拆迁人数	2,440	人	

（2）建设内容

本项目为异地新建安置房安置，总用地面积约170.32亩，新建安置房2,000套，其中地块一新建安置房497套，地块二新建安置房826套，地块三新建安置房677套。

项目总建筑面积363,637.13平方米，其中地上建筑286,022.85平方米，含住宅240,000.00平方米，商业建筑37,777.30平方米，配套用房8,245.55平方米；地下建筑77,614.28平方米。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力等基础配套设施等。

表1-2　项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	单位	指标	备注
1	总建筑面积		363,637.13	
1.1	地上建筑	平方米	286,022.85	

序号	项目	单位	指标	备注
1.1.1	住宅	平方米	240,000.00	16F1 栋，17F10 栋，24F4 栋，26F4 栋
1.1.2	沿街商业建筑	平方米	37,777.30	2F
1.1.3	配套公建	平方米	8,245.55	1-3F
1.2	地下建筑	平方米	77,614.28	地下一层
2	道路及硬化	平方米	42,574.02	
3	绿化	平方米	37,238.70	
4	基础设施	项	1	包含围墙、室外给排水、供电、燃气、弱电、暖通等工程

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，已于 2024 年 10 月开工，预计完工时间 2027 年 9 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 90,000.00 万元，其中工程费用 77,511.83 万元，工程建设其它费用 5,060.99 万元，基本预备费 2,477.18 万元，建设期利息 4,950.00 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			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/平方米）	
一	工程费用					77,511.83				
（一）	建筑工程费用	60,782.86	10,726.39			71,509.25	平方米	363,637.13	1,966.50	
1	地上建筑	44,619.69	7,874.06			52,493.75	平方米	286,022.85	1,835.30	
1.1	住宅	36,720.00	6,480.00			43,200.00	平方米	240,000.00	1,800.00	16F1 栋，17F10 栋，24F4 栋，26F4 栋
1.2	沿街商业建筑	6,743.25	1,189.98			7,933.23	平方米	37,777.30	2,100.00	2F
1.3	配套公建	1,156.44	204.08			1,360.52	平方米	8,245.55	1,650.00	
2	地下建筑	16,163.17	2,852.32			19,015.50	平方米	77,614.28	2,450.00	地下一层
（二）	室外工程费	3,384.40	2,618.19			6,002.58				
1	道路及硬化	1,192.07				1,192.07	平方米	42,574.02	280.00	含路灯
2	绿化	446.86				446.86	平方米	37,238.70	120.00	含水景、景观小品等
3	变配电室		1,454.55			1,454.55	总建筑面积	363,637.13	40.00	含高压柜、变压器、低压柜等
4	其他室外配	1,745.46	1,163.64			2,909.10	总建筑面积	363,637.13	80.00	包含围墙、

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/平方米）	
	套设施									室外给排水、供电、燃气、弱电、暖通等工程
二	**工程建设其他费用**				5,060.99	5,060.99				
1	土地费用				2,555.00	2,555.00	亩	170.32	150,000.00	暂按 15 万元/亩计入
2	建设单位管理费				676.85	676.85	项目总投资（不含建设单位管理费本身和土地费用）	88,258.02	0.77%	财建〔2016〕504 号
3	工程监理费				496.23	496.23	第一部分工程费用	77,511.83	0.64%	豫建监协会〔2015〕19 号
4	建设项目前期工作咨询费				56.55	56.55	第一部分工程费用	77,511.83	0.07%	国家计委计价格〔1999〕1283 号
5	工程勘察费				116.27	116.27	第一部分工程费用	77,511.83	0.15%	计价格〔2002〕10 号
6	工程设计费				761.90	761.90	第一部分工程费用	77,511.83	0.98%	计价格〔2002〕10 号
7	环境影响评价费用				4.80	4.80	第一部分工程费用	77,511.83	0.01%	国家发改办价格〔2011〕

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/平方米）	
										534 号
8	节能评估费				45.24	45.24	第一部分工程费用	77,511.83	0.06%	
9	工程造价咨询服务费				310.05	310.05	第一部分工程费用	77,511.83	0.40%	编制施工图预算和竣工结算
10	施工图审查费				38.10	38.10	工程设计费	761.90	5.00%	豫发改收费〔2011〕627 号
三	基本预备费					2,477.18	第一、二部分费用合计	82,572.82	3.00%	
四	项目静态投资					85,050.00				
五	建设期利息					4,950.00				
六	项目总投资					90,000.00				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

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	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	18,000.00	1,500.00	1,500.00	2,000.00	23,000.00	25.56%
专项债券资金		67,000.00			67,000.00	74.44%
合计	18,000.00	68,500.00	1,500.00	2,000.00	90,000.00	100.00%
占比	20.00%	76.11%	1.67%	2.22%	100.00%	

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

（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

项目运营期内，灵宝市住房和城乡建设局将清表土地交付至灵宝市自然资源局，灵宝市自然资源局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，灵宝市财政局根据灵宝市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 67,000.00 万元。其中：2024 年计划使用 67,000.00 万元，本次计划申请债券 15,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		67,000.00		67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
第 2 年	67,000.00			67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
第 3 年	67,000.00			67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
第 4 年	67,000.00			67,000.00	4.50%	3,015.00	3,015.00
第 5 年	67,000.00		67,000.00		4.50%	3,015.00	70,015.00
合计		67,000.00	67,000.00			15,075.00	82,075.00

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%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格每年增长 2.10%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目计划建设周期 36 个月，已于 2021 年 11 月开工，预计完工时间 2024 年 10 月；本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 3 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	土地收储	土地出让收入	140,591.67	100.00%
合计			**140,591.67**	**100.00%**

本项目现金流入为腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

项目土地收储后可集约净出让土地约 815.00 亩。土地完成交付并满足出让条件后，根据有关规定和程序进行招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部价款后，及时偿还融资利息、发行费。

2.出让价格

参考近三年灵宝市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-2　拟出让居住用地参考表

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2022/7/5	涧东片区长安路与富士路交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	9.76	1,908.00	195.48
2	2022/7/5	涧东片区玉城路与寺河路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	47.92	7,592.00	158.43
3	2022/9/15	涧东片区荆山路与富士北路交叉口西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	68.87	11,615.00	168.65
4	2022/3/15	城东片区、长安路与经二路交叉口西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	78.70	12,770.00	162.26
5	2021/10/30	城东片区金城大道与经二路交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	56.93	9,149.00	160.71
平均值（万元/亩）				169.11		

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 169.11 万元/亩进行测算。

3.增长率

土地价格增速方面，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 2.10%的速度增长。

4.土地出让计划

考虑以上信息，假设本项目可出让土地均于债券存续期的第 3-5 年出让，第三年出让用地面积的 35.00%，第四年出让用地面积的 35.00%，第五年出让用地面积的 30.00%。

（三）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

表 5-3　现金流出依据

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。灵宝市标准为 30.00 元/平方米
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），灵宝市 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

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

表 5-4　现金流出表

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	4,217.75	1,447.12	1,477.54	1,293.09
农业土地开发资金	489.00	171.15	171.15	146.70
国有土地收益基金	2,811.84	964.75	985.03	862.06
保障性安居工程资金	4,217.75	1,447.12	1,477.54	1,293.09
土地开发费用	2,811.84	964.75	985.03	862.06
新增建设用地使用费	1,086.68	380.34	380.34	326.00
教育资金	12,495.68	4,286.23	4,377.46	3,831.99
农田水利建设资金	12,495.68	4,286.23	4,377.46	3,831.99
合计	**40,626.22**	**8,015.93**	**8,178.87**	**16,690.91**

（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 5-5　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、出让收入	**140,591.67**	**48,237.49**	**49,251.27**	**43,102.91**
住宅用地收储土地面积（亩）	815.00	285.25	285.25	244.50
单价（万元/亩）	518.06	169.11	172.66	176.29
二、成本合计	**40,626.22**	**13,947.69**	**14,231.55**	**12,446.98**
1.上解省财政费用	4,217.75	1,447.12	1,477.54	1,293.09
2.农业土地开发资金	489.00	171.15	171.15	146.70
3.国有土地收益基金	2,811.84	964.75	985.03	862.06
4.保障性安居工程资金	4,217.75	1,447.12	1,477.54	1,293.09
5.土地开发费用	2,811.84	964.75	985.03	862.06
6.新增建设用地土地有偿使用费	1,086.68	380.34	380.34	326.00
7.教育资金	12,495.68	4,286.23	4,377.46	3,831.99
8.农田水利建设资金	12,495.68	4,286.23	4,377.46	3,831.99
三、净收益	**99,965.45**	**34,289.80**	**35,019.72**	**30,655.93**

（五）现金流分析

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

表 5-6　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	140,591.67				48,237.49	49,251.27	43,102.91
经营活动支出（含税费）	40,626.22				13,947.69	14,231.55	12,446.98
经营活动产生的现金净额	99,965.45				34,289.80	35,019.72	30,655.93
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	90,000.00	18,000.00	68,500.00	3,500.00			
投资活动产生的现金净额	-90,000.00	-18,000.00	-68,500.00	-3,500.00			
三、融资活动产生的现金							
财政资金	23,000.00	18,000.00	1,500.00	3,500.00			
债券资金	67,000.00		67,000.00				
银行借款							
偿还债券本金	67,000.00						67,000.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息							

年度	合计	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	23,000.00	18,000.00	68,500.00	3,500.00			-67,000.00
四、净现金流量	32,965.45				34,289.80	35,019.72	-36,344.07
五、累计现金流量	32,965.45				34,289.80	69,309.52	32,965.45

（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
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		3,015.00	3,015.00	
第 2 年		3,015.00	3,015.00	
第 3 年		3,015.00	3,015.00	34,289.80
第 4 年		3,015.00	3,015.00	35,019.72
第 5 年	67,000.00	3,015.00	70,015.00	30,655.93
合计	67,000.00	15,075.00	82,075.00	99,965.45
本息覆盖倍数				**1.22**

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，为灵宝市娄下村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国•郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

复印件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.：410329198511234088x

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　张悦

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1989-12-20

工作单位 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 Identity card No.　410222198912201043



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055988888

5

证书编号：370100010232
No. of Certificate

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

发证日期：2021 年 12 月 27 日
Date of Issuance　/y　/m　/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y　月 /m　日 /d

5

此件与原件一致
再次复印无效

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇专审字（2021）第0206号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年二月二十二日

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字（2021）第 0206 号

我们接受商丘云新城市建设发展有限公司委托，对商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为：在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）项目概要

商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期），总用地面积137,595.84平方米（约合206.39亩），规划用地面积101,383.18平方米（152.07亩），总建筑面积354,912.00平方米，包括地上总建筑面积：266,916.00平方米，其中：住宅258,608.00平方米，配套商业2,678.00平方米，幼儿园3,240.00平方米，物业管理用房713.00平方米，社区服务中心679.00平方米，老年人活动中心679.00平方米，文化活动站174.00平方米，卫生服务站145.00平方米；地下总建筑面积87,996.00平方米；容积率2.63；建筑密度13.53%；绿地率0.36。配套建设道路、绿化、给排水、消防等设施。

（二）项目建设工期

项目建设期24个月，实际开工日期2020年11月，因疫情原因，预计完工日期2024年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目计划总投资约为121,908.00万元，其中：工程建设费用82,895.03万元；工程建设其他费用33,207.83万元；基本预备费5,805.14万元。

项目投资估算表入下：

单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用
1	工程费用	82,895.03
2	工程建设其他费用	33,207.83
3	基本预备费	5,805.14
估算总投资		121,908.00

2.资金筹措方式

该项目总投资 121,908.00 万元。其中：财政预算资金 24,408.00 万元；申请政府专项债券资金 97,500.00 万元。

项目资金筹措计划表入下：

单位：人民币万元

年度	专项债券资金	财政预算安排资金
2021 年	13,550.00	12,000.00
2022 年	32,500.00	6,204.00
2023 年	10,000.00	6,204.00
2024 年	41,450.00	
合计	97,500.00	24,408.00

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 97,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。本着审慎性原则，假设项目全部债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		13,550.00		13,550.00	4.50%	609.75	609.75
第 2 年	13,550.00	32,500.00		46,050.00	4.50%	2,072.25	2,072.25
第 3 年	46,050.00	10,000.00		97,500.00	4.50%	2,522.25	2,522.25
第 4 年	56,050.00	41,450.00		97,500.00	4.50%	2,522.25	2,522.25
第 5 年	97,500.00		13,550.00	83,450.00	4.50%	4,387.50	18,437.50
第 6 年	83,450.00		32,500.00	41,450.00	4.50%	3,755.25	45,755.25
第 7 年	41,450.00		10,000.00	41,450.00	4.50%	1,865.25	1,865.25
第 8 年	41,450.00		41,450.00		4.50%	1,865.25	43,315.25
合计		**97,500.00**	**97,500.00**			**19,599.75**	**117,099.75**

（二）项目收益

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

2.土地出让价格预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 660.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第四年全部出让。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	成交时间	出让面积（公顷）
1	城镇住宅用地	89.87	28,480.09	316.90	2019/7/31	5.9913
2	城镇住宅用地	109.71	34,064.96	310.51	2019/7/9	7.3138
3	城镇住宅用地	57.86	20,251.00	350.02	2019/7/9	3.8571
4	城镇住宅用地	17.12	5,992.00	350.06	2019/7/9	1.1411
5	城镇住宅用地	52.28	14,902.43	285.07	2019/5/27	3.4851

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期				合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	
出让面积（亩）				660.00	660.00
出让单价（万元/亩）	322.51	322.51	322.51	322.51	

项目	债券存续期				合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	
出让收入（万元）				212,856.60	212,856.60

3.项目成本预测

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

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

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24元/平方米

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

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

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金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。

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

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

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

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

4.项目收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第四年	合计	备注
1	**出让土地收入**	**212,856.60**	**212,856.60**	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	660.00	660.00	
1.2	土地出让价格	322.51	322.51	
2	**政策性基金及费用**	**22,803.65**	**22,803.65**	
2.1	其中：上解省财政费用	6,385.70	6,385.70	土地出让收入的 3%
2.2	国有土地收益基金	4,257.13	4,257.13	土地出让收入的 2%
2.3	农业土地开发资金	462.00	462.00	35 元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	1,055.99	1,055.99	24 元/平方米
2.5	土地出让业务费	4,257.13	4,257.13	土地出让收入的 2%
2.6	保障性安居工程资金	6,385.70	6,385.70	土地出让收入的 3%
3	**土地收益提取各类资金**	**38,010.60**	**38,010.60**	
3.1	其中：教育资金	19,005.30	19,005.30	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	19,005.30	19,005.30	土地出让收益的 10%
4	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）**	**152,042.35**	**152,042.35**	

5.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		609.75	609.75	
第 2 年		2,072.25	2,072.25	
第 3 年		4,387.50	4,387.50	
第 4 年		4,387.50	4,387.50	152,042.35
第 5 年	13,550.00	4,387.50	18,437.50	
第 6 年	32,500.00	3,755.25	45,755.25	
第 7 年	10,000.00	1,865.25	1,865.25	
第 8年	41,450.00	1,865.25	43,315.25	
合计	**97,500.00**	**19,599.75**	**117,099.75**	**152,042.35**
本息覆盖倍数				1.30

三、总体评价结果

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 152,042.35 万元，应付债券本金及利息合计 117,099.7 5 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.3 0 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年二月二十二日

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555



证书编号：
No. of Certificate 410001140008

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

发证日期：
Date of Issuance 2008 年 12 月 01 日

1

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

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

7

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

山东和信

事务所 CPAs

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

日昇联合

事务所 CPAs

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

2019 年 8 月 13 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日

13

370100011245

证书编号：
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

2017 年 11 月 02 日

发证日期：
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

5



姓名 Full name 张 [illegible]

出生日期 Date of birth 1988-02-13

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

身份证号码 Identity card No. 41152819880213[illegible]

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

商丘市梁园区2018年大棚户区
张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫华所评字【2023】第0201号

河南豫华会计师事务所有限公司

报告日期：二〇二三年二月二十二日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措.....5
（四）债券资金使用合规性.....9
（五）项目主体及运作模式.....9
四、融资本息情况.....10
五、经营现金流分析.....12
（一）基本假设条件及依据.....13
（二）项目运营收益分析.....13
（三）现金流量分析.....22
（四）本息覆盖倍数.....24
六、总体评价结果.....25
七、使用限制.....25

商丘市梁园区2018年大棚户区
张柿园、董井、乔新庄城中村改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

我们接受委托，对商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。商丘市融城建设管理有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据商丘市融城建设管理有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由河南豫华会计师事务所有限公司于 2023 年 2 月 22 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指河南豫华会计师事务所有限公司进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从商丘市融城建设管理有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目为异地安置，按照河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46号），项目安置地点位于商丘市梁园区高铁新城范围内，田园路以北，包河以南，平原路以东，新建路以西区域。由于前期谋划阶段安置区周边道路尚未完善，后经城市统一规划，将四至道路名称变更及细化为生态大道以北，滨河南路以南（包河南侧紧邻小区道路），平原路以东，万堤河以西。

2.项目参与主体

本项目主管部门为商丘市梁园区市政建设局。

本项目专项债券申请单位为商丘市融城建设管理有限公司。

表3-1　项目单位基本信息一览表

名称	商丘市融城建设管理有限公司
注册资本	5,000.00万元
注册地址	河南省商丘市梁园区东风街道市委党校4号楼
法定代表人	马红光
登记机关	商丘市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；市政设施管理；物业管理；园区管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产咨询；建筑装饰材料销售；国内货物运输代理；普

	通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；养老服务；集贸市场管理服务；停车场服务；园林绿化工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

项目公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司”，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

A-01-01 地块规划用地面积 134,893.308 ㎡（合 202.34 亩），建设用地面积 95,035.373 ㎡（合 142.55 亩）。

建设总建筑面积 409,934.09 ㎡，其中地上 282,535.02 ㎡，地下建筑面积 127,399.07 ㎡。地上主要建设住宅建筑面积 261,662.52 ㎡，社区集中商业服务网点/商业 14,951.53 ㎡，物业管理及其他 5,920.97 ㎡，住宅建设套数 2,470 套。

建设道路硬化面积 28,503.50 ㎡，绿地面积 47,995.04 ㎡，配套建设给排水、供电、天然气、弱电、消防、暖通等基础设施；设置停车位 3,260 个，其中地上停车位 123 个，地下停车位 3,137 个；非机动车停车位 3,766 个。

2.A-02-01 地块

A-02-01 地块规划用地面积 64,701.33 ㎡（合 97.05 亩），建设用地面积 53,756.452 ㎡（合 80.63 亩）。

建设总建筑面积 226,831.29 ㎡，其中地上建筑面积 160,100.43 ㎡，地下建筑面积 66,730.86 ㎡。

地上主要建设住宅 145,744.48 ㎡，社区集中商业服务网点/商业 10,060.58 ㎡，物业管理及其他 4,295.37 ㎡，建设总套数 1,330 套。

建设道路硬化面积 16,702.43 ㎡，绿地面积 25,233.52 ㎡，配套建设给排水、供电、天然气、弱电、消防、暖通等基础设施；设置停车

位 1,802 个，其中地上停车位 110 个，地下停车位 1,692 个；非机动车停车位 2,194 个。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，开工日期为 2018 年 5 月，因疫情原因导致工期延长，预计完工时间为 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 239,142.59 万元，其中：工程费用 161,064.38 万元；工程建设其他费用 54,547.36 万元；基本预备费 6,468.35 万元，建设期利息 17,062.50 万元。

表 3-2　投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/㎡）
一	**工程费用**	**119,788.72**	**39,234.07**	**2,041.60**		**161,064.38**		**636,765.38**	
1	**地上建筑**	**70,567.68**	**12,453.12**			**83,020.80**	**㎡**	**442,635.45**	
1.1	住宅	64,965.12	11,464.43			76,429.55	㎡	407,407.00	1,876.00
1.2	社区集中商业服务网点/商业	4,039.46	712.85			4,752.30	㎡	25,012.11	1,900.00
1.3	物业管理及其他	1,563.10	275.84			1,838.94	㎡	10,216.34	1,800.00
2	**地下建筑**	**47,105.90**	**8,312.81**			**55,418.71**	**㎡**	**194,129.93**	**2,854.72**
2.1	地下人防	7,223.81	1,274.79			8,498.60	㎡	26,558.13	3,200.00
2.2	普通地下室	39,882.09	7,038.02			46,920.10	㎡	167,571.80	2,800.00
3	**设备购置**			**2,041.60**		**2,041.60**			
3.1	电梯（22 层）			96.80		96.80	部	4	242,000.00
3.2	电梯（26 层）			1,944.80		1,944.80	部	68	286,000.00
4	**室外工程**	**2,115.14**	**18,468.14**			**20,583.28**			
4.1	道路及硬化	1,175.35				1,175.35	㎡	45,205.94	260.00
4.2	绿化及景观	732.29				732.29	㎡	73,228.56	100.00
4.3	围墙	96.00				96.00	m	1,600.00	600.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/㎡）
4.4	大门	111.50				111.50	项	5	223,000.00
4.5	基础设施		18,468.14			18,468.14			
4.5.1	给水工程		1,910.30			1,910.30	㎡	636,765.38	30.00
4.5.2	排水工程		2,228.73			2,228.73	㎡	636,781.38	35.00
4.5.3	电力工程		7,642.19			7,642.19	㎡	636,849.38	120.00
4.5.4	消防工程		1,910.55			1,910.55	㎡	636,849.38	30.00
4.5.5	弱电工程		636.85			636.85	㎡	636,849.38	10.00
4.5.6	天然气		1,910.55			1,910.55	㎡	636,849.38	30.00
4.5.7	热力工程		2,228.97			2,228.97	㎡	636,849.38	35.00
二	**工程建设其他费用**				**54,547.36**	**54,547.36**			
1	土地费用				21,202.10	21,202.10	亩	223.18	950,000.00
2	拆迁补偿费				25,571.84	25,571.84	项	1	25,571.84
3	建设单位管理费				499.60	499.60	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	161,064.38	0.30%
4	工程监理费				966.39	966.39	工程费用	161,064.38	0.60%
5	建设项目前期工作咨询费				161.06	161.06	工程费用	161,064.38	0.10%
6	工程勘察费				644.26	644.26	工程费用	161,064.38	0.40%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/㎡）
7	工程设计费				1,288.52	1,288.52	工程费用	161,064.38	0.80%
8	环境影响评价费用				4.00	4.00	工程费用	161,064.38	0.00%
9	招标代理服务费				161.06	161.06	工程费用	161,064.38	0.10%
10	造价工程咨询费				111.32	111.32	建安工程费	159,022.78	0.07%
11	劳动安全卫生评审费				128.85	128.85	工程费用	161,064.38	0.08%
12	水土保持方案编制费				10.00	10.00	项	1	100000
13	工程保险费				483.19	483.19	工程费用	161,064.38	0.30%
14	城市基础设施配套费				3,315.17	3,315.17	地上建筑面积	442,635.45	
14.1	安置房				1,833.33	1,833.33	地上建筑面积	407,407.00	45.00
14.2	非安置房				317.06	317.06	地上建筑面积	35,228.45	90.00
14.3	地下建筑				1,164.78	1,164.78	地下建筑面积	194,129.93	60.00
三	**基本预备费**					**6,468.35**	**第一+第二部分工程费用**	**215,611.74**	**3.00%**
四	**建设期利息**					**17,062.50**			
五	**建设投资**					**239,142.59**			

备注：以上投资估算表格中如出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-4 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	财政资金	市场化融资	专项债券	合计	占比
2018 年	10,797.59		34,245.00	45,042.59	18.83%
2019 年	10,000.00		11,000.00	21,000.00	8.78%
2020 年	10,000.00	105,000.00	3,000.00	118,000.00	49.34%
2021 年	9,000.00		3,000.00	12,000.00	5.02%
2022 年	4,000.00		5,500.00	9,500.00	3.97%
2023 年	2,345.00			2,345.00	0.98%
2024 年	2,000.00		29,255.00	31,255.00	13.07%
合计	48,142.59	105,000.00	86,000.00	239,142.59	100.00%
占比	20.13%	43.91%	35.96%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为商丘市融城建设管理有限公司，主管部门为商丘市梁园区市政建设局。

关于项目债券资金使用，由商丘市融城建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为商丘市融城建设管理有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。关于项目收益收缴，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；对于偿还市场化融资的专项收入，由商丘市融城建设管理有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由商丘市融城建设管理有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由商丘市融城建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、融资本息情况

1.专项债券应付本息

本项目计划申请使用政府专项债券资金86,000.00万元，已于2018年发行债券资金34,245.00万元，2019年发行债券资金11,000.00万元，

2020 年发行债券资金 3,000.00 万元，2021 年发行债券资金 3,000.00 万元，2022 年发行债券资金 5,500.00 万元，2024 年计划申请 29,255.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 4-1 专项债券使用计划表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2024 年	合计
1.计划使用	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00	29,255.00	86,000.00
其中：已发行	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00	7,400.00	64,145.00
本次申请						3,000.00	3,000.00
未使用						18,855.00	18,855.00
2.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
3.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
4.期限	已发行债券均为 5 年期						
5.测算利率	已发行债券部分采用实际发行利率测算，本次申请债券利率假设 4.00%测算						
6.备注	本项目在 2018 年 8 月“2018 年河南省商丘市棚改专项债券（一期）—2018 年河南省政府专项债券（五期）”中已发行 34,245.00 万元，利率 3.95%；2019 年 1 月“2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）—2019 年河南省政府专项债券（一期）”中已发行 10,600.00 万元，利率 3.33%；2019 年 6 月“2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）5 年期专项债券”中已发行 400.00 万元，利率 3.34%；2020 年使用政府专项债券资金 3,000.00 万元，为 2018 年河南省商丘市土地储备专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（十六期）【土地储备专项债券】中“豫东制药厂土储项目”债券资金 3,000.00 万元资金用途调整，剩余期限 3 年，利率 3.95%；2021 年 4 月“河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行 3,000.00 万元，利率 3.26%；2022 年 3 月“2022 年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行 1,000.00 万元，利率 2.72%；2022 年 5 月“2022 年河南省专项债券三十八期（棚改专项债）”已发行 4,500.00 万元，利率 2.68%。						

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2018 年		34,245.00		34,245.00	-	-
2019 年	34,245.00	11,000.00		45,245.00	1,535.85	1,535.85

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2020 年	45,245.00	3,000.00		48,245.00	1,779.02	1,779.02
2021 年	48,245.00	3,000.00		51,245.00	1,887.92	1,887.92
2022 年	51,245.00	5,500.00		56,745.00	2,010.72	2,010.72
2023 年	56,745.00		37,245.00	19,500.00	2,024.62	39,269.62
2024 年	19,500.00	29,255.00	11,000.00	37,755.00	1,013.87	12,013.87
2025 年	37,755.00			37,755.00	1,415.80	1,415.80
2026 年	37,755.00		3,000.00	34,755.00	1,366.90	4,366.90
2027 年	34,755.00		5,500.00	29,255.00	1,244.10	6,744.10
2028 年	29,255.00			29,255.00	1,170.20	1,170.20
2029 年	29,255.00		29,255.00	-	585.10	29,840.10
合计		86,000.00	86,000.00		16,034.09	102,034.09

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年度资产负债表日的利息，不够一年的以半年进行计算，不够半年的计入下一年度。

2.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 105,000.00 万元。商丘市铁路投资有限公司负责具体实施梁园区范围内的棚改项目，其在 2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第一期）发行期限为 5 年期债券，发行规模为 10 亿元，票面利率为 6.50%，其中以发行总额的 70.00%用于本项目；2020 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）发行期限为 5 年期债券，发行规模为 5 亿元，票面利率为 6.50%，其中以发行总额的 70.00%用于本项目。根据募集说明书，5 年期债券均采用单利按年计息，不计复利，每年年末付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

表 4-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2020 年	-	105,000.00		105,000.00	6.50%	3,412.50	3,412.50
2021 年	105,000.00	-		105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2022 年	105,000.00			105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2023 年	105,000.00		-	105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2024 年	105,000.00			105,000.00	6.50%	6,825.00	6,825.00
2025 年	105,000.00		105,000.00	-	6.50%	3,412.50	108,412.50
合计		105,000.00	105,000.00			34,125.00	139,125.00

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.本项目债券存续期 5 年，计划建设周期 36 个月，因疫情原因导致工期延长，预计完工时间为 2024 年 12 月。

（二）项目运营收益分析

本项目收益包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的剩余住宅、商业用房以及车位的销售收入。

本项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息，偿还市场化融资的本息的还款来源为纳入专项收入的剩余住宅、商业用房以及车位的销售收入。经测算，本项目预计可实现收入533,200.00万元，其中，国有土地使用权出让收入为330,000.00万元，剩余安置房、商业用房以及车位的收入203,200.00万元。

（1）专项债券对应项目收益

本项目可出让国有土地使用权面积1,100.00亩，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入330,000.00万元，扣除各项提留费用共计94,424.04万元，项目偿债收益235,575.96万元。

1）收入分析

①出让面积

本项目属于棚户区改造项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划。根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）以及该项目的拆迁补偿方案，该项目征收土地3,020.00亩，经综合治理后，可以腾出土地1100.00亩出让，用地性质为商住（住宅、商服）用地。

②出让价格及出让计划

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

表5-3土地出让价格查询统计表

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签定时间	面积（亩）	出让金（万元）	成交单价（万元/亩）
1	挂牌出让	商丘市钟辉房地产开发有限公司	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/18	87.13	34,852.00	400.01
2	挂牌出让	商丘市金桂苑置业有限公司	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/17	77.05	30,820.00	400.02
3	挂牌出让	同信地产有限公司	商丘市梁园区八一路北侧、	商住用地	2018/3/30	56.16	27,561.65	490.74

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签定时间	面积（亩）	出让金（万元）	成交单价（万元/亩）
			君台路东侧					
4	挂牌出让	商丘市大宇房地产开发有限公司	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	2018/2/11	13.78	5,512.00	399.92
5	挂牌出让	商丘锦尚置业有限公司	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	2019/7/9	8.58	4,244.06	494.53
6	挂牌出让	商丘博文置业有限公司	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	2019/11/6	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计						313.22	134,437.71	429.21

本次测算以上表中所述近期土地出让最低价格为基础，谨慎按照300.00万元/亩进行测算。

假设本项目可出让土地在项目建成后3年内出让，具体出让情况如下。

表5-4 土地出让计划表

项目	出让面积（亩）			合计
	2025年	**2026年**	**2027年**	
住宅用地	366.67	366.67	366.67	1,100.00

2）各项提留费用分析

本项目成本主要为各项基金及提留费用，具体如下：

表5-5 土地出让税费表

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

	梁园区标准为 35 元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》〔财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），商丘市梁园区 24.00 元/㎡。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

3）出让收益

本项目专项债券对应基金收益 235,575.96 万元，具体测算数据如下：

表 5-6 项目土地出让收益表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期		
			2025 年	**2026 年**	**2027 年**
一、出让收入		**330,000.00**	**110,000.00**	**110,000.00**	**110,000.00**
面积(亩)	住宅	1,100.00	366.67	366.67	366.67

项目	单位/取费标准	合计	计算期		
			2025 年	2026 年	2027 年
单价	住宅		300.00	300.00	300.00
二、成本合计		**94,424.04**	**31,474.68**	**31,474.68**	**31,474.68**
1.土地出让基金及费用	万元	**35,530.02**	**11,843.34**	**11,843.34**	**11,843.34**
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	**9,900.00**	3,300.00	3,300.00	3,300.00
农业土地开发资金	35 元/㎡*30%	**770.01**	256.67	256.67	256.67
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	**6,600.00**	2,200.00	2,200.00	2,200.00
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	**9,900.00**	3,300.00	3,300.00	3,300.00
土地开发费用	土地出让收入的 2%	**6,600.00**	2,200.00	2,200.00	2,200.00
新增建设用地土地有偿使用费	24 元/㎡	**1,760.01**	586.67	586.67	586.67
2.土地收益提取各类资金	万元	**58,894.02**	**19,631.34**	**19,631.34**	**19,631.34**
教育资金	土地出让收益的 10%	**29,447.01**	9,815.67	9,815.67	9,815.67
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	**29,447.01**	9,815.67	9,815.67	9,815.67
三、土地出让净收益	万元	**235,575.96**	**78,525.32**	**78,525.32**	**78,525.32**

（2）市场化融资对应项目收益

本项目纳入专项收入的剩余安置房、配套商业用房以及车位的收入 203,200.00 万元，扣除各项成本和税费 21,804.98 万元，项目偿债收益 181,395.02 万元。

1）收入分析

①安置房销售收入

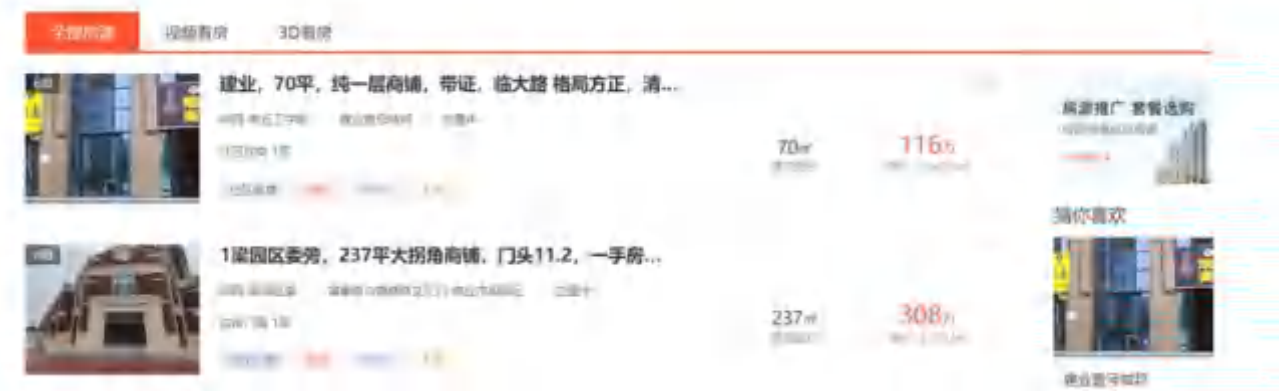
项目可出售安置房约计 240,000.00 ㎡，市场出售价格参考如下：



基于以上价格参考，基于谨慎性原则，本项目安置区销售价格按5,500.00 元/㎡测算，在 2025 年、2026 年、2027 年分别考虑出售 30.00%、30.00%和 40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

②配套商业销售收入

根据项目可行性研究报告，配套商业可出售面积约计 24,000.00 ㎡，市场出售价格参考如下：



基于以上价格参考，基于谨慎性原则，本项目配套商业销售价格按 13,000.00 元/㎡测算，在 2025 年、2026 年、2027 年分别考虑出售 30.00%、30.00%和 40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

③停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售停车位数量为5,000个。周边地区停车位销售价格参考如下：

序号	位置	类型	出售单价（万元/个）
1	商丘-梁园	停车位	8.00
2	商丘-拓城	停车位	8.80
3	商丘-夏邑	停车位	9.00

基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车位出售收入按8.00万元/个进行测算，在2025年、2026年、2027年分别考虑出售30.00%、30.00%和40.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

2）成本分析

①管理费用

根据项目可行性研究报告，本项目管理费用按照当年销售收入的0.50%测算，该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

②职工薪酬

根据项目可行性研究报告，暂定本项目正常运转需要21人，项目办经理1人，平均每人工资为7.20万元/年；销售人员10人，平均每人工资为5.00万元/年；财务人员2人，平均每人工资为3.60万元/年；管理办公人员3人，平均每人工资为3.60万元/年；保洁保安人员5人，平均每人工资为3.60万元/年。职工福利费按职工工资的14.00%计算。在销售期第一年职工薪酬费用为106.25万元。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长2.10%。

③销售费用

根据项目可行性研究报告，本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的0.50%测算，运营期内随着收

入的增加而增加。

④税费

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税 9.00%、城市维护建设税 7.00%、教育费附加 3.00%、地方教育附加 2.00%、所得税 25.00%。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
增值税	2,167.26	923.94	532.85	710.47
附加税	260.07	110.87	63.94	85.26
所得税	17,020.16	5,029.22	5,029.22	6,961.72
税费合计	19,447.49	6,064.03	5,626.01	7,757.45

3）项目收益

本项目市场化融资对应的专项收益，具体测算数据如下。

5-7 项目销售收益表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
一、收入合计	**203,200.00**	**60,960.00**	**60,960.00**	**81,280.00**
1.安置区销售收入	132,000.00	39,600.00	39,600.00	52,800.00
数量		240,000.00	240,000.00	240,000.00
价格		0.55	0.55	0.55
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
2.商业销售收入	31,200.00	9,360.00	9,360.00	12,480.00
数量		24,000.00	24,000.00	24,000.00
价格		1.30	1.30	1.30
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
3.停车位销售收入	40,000.00	12,000.00	12,000.00	16,000.00
数量		5,000	5,000	5,000
价格		8.00	8.00	8.00
出售率		30.00%	30.00%	40.00%
二、成本合计	**21,804.98**	**6,779.88**	**6,344.09**	**8,681.01**

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年
1.管理费用	**1,016.00**	304.80	304.80	406.40
2.职工薪酬	**325.49**	106.25	108.48	110.76
3.销售费用	**1,016.00**	304.80	304.80	406.40
4.税费合计	**19,447.49**	6,064.03	5,626.01	7,757.45
三、项目收益	**181,395.02**	**54,180.12**	**54,615.91**	**72,598.99**

（三）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-7 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	533,200.00					
经营活动支出（含税费）	116,229.02					
经营活动产生的现金净额	416,970.98			-	-	
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	239,142.59	45,042.59	21,000.00	118,000.00	12,000.00	9,500.00
投资活动产生的现金净额	-239,142.59	-45,042.59	-21,000.00	-118,000.00	-12,000.00	-9,500.00
三、融资活动产生的现金						
财政资金	48,142.59	10,797.59	10,000.00	10,000.00	9,000.00	4,000.00
营运资金垫付	50,000.00					
债券资金	86,000.00	34,245.00	11,000.00	3,000.00	3,000.00	5,500.00
市场化融资	105,000.00			105,000.00		
垫付资金归还	50,000.00					
偿还债券本金	56,745.00					
偿还市场化融资本金	105,000.00					
偿还市场化融资利息	3,412.50					
支付运营期债券利息	4,026.80					
融资活动产生的现金净额	68,788.09	45,042.59	21,000.00	118,000.00	12,000.00	9,500.00
四、净现金流量	216,776.38					
五、累计现金流量	216,776.38					

（续表）

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生							

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
的现金							
经营活动收入			170,960.00	170,960.00	191,280.00		
经营活动支出（含税费）			38,254.56	37,818.77	40,155.69		
经营活动产生的现金净额			132,705.44	133,141.23	151,124.31		
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	2,345.00	31,255.00					
投资活动产生的现金净额	-2,345.00	-31,255.00					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	2,345.00	2,000.00					
营运资金垫付	50,000.00						
债券资金		29,255.00					
市场化融资							
垫付资金归还				50,000.00			
偿还债券本金	37,245.00	11,000.00		3,000.00	5,500.00		29,255.00
偿还市场化融资本金			105,000.00				
偿还市场化融资利息			3,412.50				
支付运营期债券利息			1,415.80	1,366.90	1,244.10	1,170.20	585.10
融资活动产生的现金净额	15,100.00	20,255.00	-109,828.30	-54,366.90	-6,744.10	-1,170.20	-29,840.10
四、净现金流量	12,755.00	-11,000.00	22,877.14	78,774.33	144,380.21	-1,170.20	-29,840.10
五、累计现金流量	12,755.00	1,755.00	24,632.14	103,406.47	247,786.68	246,616.48	216,776.38

（四）本息覆盖倍数

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为235,575.96万元；计算的本息覆盖倍数为2.31。本息覆盖倍数具体计算明细如下。

表5-7 项目专项债券资金还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019年		1,535.85	1,535.85	
2020年		1,779.02	1,779.02	
2021年		1,887.92	1,887.92	
2022年		2,010.72	2,010.72	
2023年	37,245.00	2,024.62	39,269.62	
2024年	11,000.00	1,013.87	12,013.87	
2025年		1,415.80	1,415.80	78,525.32
2026年	3,000.00	1,366.90	4,366.90	78,525.32
2027年	5,500.00	1,244.10	6,744.10	78525.32
2028年		1,170.20	1,170.20	
2029年	29,255.00	585.10	29,840.10	
合计	86,000.00	16,034.09	102,034.09	235,575.96
本息覆盖倍数	2.31			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为181,395.02万元；计算的本息覆盖倍数为1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-8 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		3,412.50	3,412.50	
2021 年		6,825.00	6,825.00	
2022 年		6,825.00	6,825.00	
2023 年		6,825.00	6,825.00	
2024 年		6,825.00	6,825.00	
2025 年	105,000.00	3,412.50	108,412.50	54,180.12
2026 年				54,615.91
2027 年				72,598.99
合计	105,000.00	34,125.00	139,125.00	181,395.02
本息覆盖倍数	1.30			

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，在商丘市梁园区 2018 年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。项目收益与融资平衡情况如下：

表 6-1 项目收益与融资平衡情况表

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券融资	政府性基金收入	330,000.00	235,575.96	86,000.00	102,034.09	2.31
市场化融资	专项收入	203,200.00	181,395.02	105,000.00	139,125.00	1.30
合计		533,200.00	416,970.98	191,000.00	241,159.09	1.73

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的

使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为商丘市梁园区2018年大棚户区张柿园、董井、乔新庄城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南豫华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年二月二十二日

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411400676728472T

(1—1)

名　　称	河南豫华会计师事务所有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	商丘市归德南路21号财政局综合楼5楼
法定代表人	凌霖
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2008年06月27日
营业期限	2008年06月27日至2028年06月26日
经营范围	审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上经营范围凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2017年03月22日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南豫华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：凌霖

经营场所：商丘市财政局南综合楼5楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：41130017

批准执业文号：豫财办会(2008)42号

批准执业日期：2008年10月14日

证书序号：0009897

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年二月二十二日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1970-07-04

工作单位 Working unit 河南豫华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410105700704275

411300010007

证书编号:
No. of Certificate

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 1997 年 /y 12 月 /m 21 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 耿红霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1984-07-08

工作单位 Working unit 河南振华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 412322198407080023



证书编号: No. of Certificate 411200170006

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 2010 年 /y 12 月 /m 29 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

8

商丘市梁园区王寨城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫华所咨字[2020]第0202号

河南豫华会计师事务所有限公司

报告日期：二〇二〇年二月二十八日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 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方式 3
四、应付债券本息情况 6
五、经营现金流分析 6
（一）基本假设条件及依据 7
（二）项目运营模式 7
（三）项目运营收入分析 7
（四）项目运营成本分析 8
（五）净收益分析 11
（六）本息覆盖倍数 14
六、总体评价结果 14
七、使用限制 15

商丘市梁园区王寨城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫华所咨字[2020]第 0202 号

我们接受委托，对商丘市梁园区王寨城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解商丘市梁园区王寨城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。商丘市梁园区住房保障中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据商丘市梁园区住房保障中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本所会计师”或“我们”	指进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从商丘市梁园区住房保障中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指商丘市梁园区王寨城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目拟建于商丘市梁园区高铁新城范围内，蓝光路以东，区间路以南，长征路以西，黄河路以北。

2.项目参与主体

商丘市梁园区住房保障中心为本项目主管部门，商丘市梁园区住房保障中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	商丘市梁园区住房保障中心
统一社会信用代码	2411402MB1K960650
住所	河南省商丘市梁园区果园路 66 号
负责人	田红梅
登记机关	商丘市梁园区事业单位登记管理局

商丘市梁园区住房保障中心系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区 2018 年大棚户区商丘市梁园区 2018 年大棚户区王寨城中村改造项目项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2018〕18 号），项目主要建设内容包括：安置区总建筑面积 184,349.62 ㎡，其中地下建筑 56,603.96 ㎡，地上建筑面积 127,745.66 ㎡。地上建筑包括：住宅 124,464.91 ㎡，物业管理及其他设施 3,280.75 ㎡。

（二）项目建设周期

该项目建设期为 2018 年 11 月至 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目计划总投资约为 65,842.50 万元。主要包括：工程建设费用 36,743.18 万元，工程建设其他费用 18,950.94 万元（含拆迁补偿安置费

8,898.66 万元），基本预备费 1,670.38 万元，建设期利息 8,478.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	**工程建设费用**	**50,497.45**	**1,903.32**	**211.48**		**52,612.24**
（一）	**建筑物工程**	**50,068.15**	**1,903.32**	**211.48**		**52,182.95**
1	主体工程	43,807.78				43,807.78
1.1	住宅	26,137.63				26,137.63
1.2	物业管理及其他	688.96				688.96
1.3	地下建筑	16,981.19				16,981.19
2	配套公用工程	6,260.37	1,903.32	211.48		8,375.17
2.1	给排水	1,216.71				1,216.71
2.2	消防系统	1,659.15				1,659.15
2.3	弱电	1,013.92				1,013.92
2.4	变配电		1,327.32	147.48		1,474.80
2.5	燃气	1,312.64				1,312.64
2.6	电梯工程		576.00	64.00		640.00
2.7	热力	1,057.95				1,057.95
（二）	**附属工程**	**429.30**				**429.30**
1	道路硬化	129.91				129.91
2	绿化	299.39				299.39
二	**工程建设其他费用**				**1,866.33**	**1,866.33**
1	建设单位管理费				420.90	420.90
2	工程设计费				526.12	526.12
3	地质勘查费				289.37	289.37
4	前期工程费				26.31	26.31
5	工程监理费				447.20	447.20
6	招投标费				35.31	35.31
7	环境影响评价费				2.10	2.10
8	图纸审查费				26.31	26.31

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
9	人防易地建设费				0.54	0.54
10	消防设施及电气安全检测服务费				92.17	92.17
三	**基本预备费**				**2,723.93**	**2,723.93**
四	**建设投资合计**	**50,497.45**	**1,903.32**	**211.48**	**4,590.26**	**57,202.50**
五	**建设期利息**				**8,640.00**	**8,640.00**
六	**总投资**	**50,497.45**	**1,903.32**	**211.48**	**13,230.26**	**65,842.50**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

该总投资约为 65,842.50 万元，项目所需资金将通过使用财政资金及申请使用专项债券资金解决。其中财政安排资金 3,042.50 万元，申请使用专项债券资金 62,800.00 万元。

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	已投入	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财政预算资金	500.00	500.00	1000.00	1042.50	3,042.50
专项债券资金	5,800.00	5,000.00	7000.00	45000.00	62,800.00
合计	6,300.00	5,500.00	8,000.00	46,042.50	65,842.50
投资比例	9.57%	8.35%	12.15%	69.93%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补

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

四、应付债券本息情况

项目拟申请使用专项债券资金 62,800.00 万元。其中：2019 年已申请使用 5,800 万元债券资金，2022 年已申请使用 5,000 万元债券资金，2023 年已申请使用 7,000 万元债券资金，2024 年计划使用债券资金 45,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本，已兑付本金不再计息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2019 年		5,800.00		5,800.00	4.00%		
2020 年	5,800.00			5,800.00	4.00%	232.00	232.00
2021 年	5,800.00			5,800.00	4.00%	232.00	232.00
2022 年	5,800.00	5,000.00		10,800.00	4.00%	232.00	232.00
2023 年	10,800.00	7,000.00		17,800.00	4.00%	432.00	432.00
2024 年	17,800.00	45,000.00	5,800.00	57,000.00	4.00%	712.00	6,512.00
2025 年	57,000.00			57,000.00	4.00%	2,280.00	2,280.00
2026 年	57,000.00		-	57,000.00	4.00%	2,280.00	2,280.00
2027 年	57,000.00		5,000.00	52,000.00	4.00%	2,280.00	7,280.00
2028 年	52,000.00		7,000.00	45,000.00	4.00%	2,080.00	9,080.00
2029 年	45,000.00		45,000.00	-	4.00%	1,800.00	46,800.00
合计		62,800.00	5,000.00			12,560.00	75,360.00

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为商丘市梁园区住房保障中心，项目资产登记单位为商丘市梁园区住房保障中心。商丘市梁园区住房保障中心负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，商丘市梁园区住房保障中心根据项目施工进度向财政局申请资金使用，审批通过后，由财政局将对应金额的债券资金拨付至商丘市梁园区住房保障中心，再由商丘市梁园区住房保障中心支付至项目施工单位。

项目运营期内，商丘市梁园区自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，财政局根据商丘市梁园区自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

根据可行性研究报告，本项目拆迁后腾出可出让土地1,385.00亩，第1年进行拆迁安置并出让50亩土地，至第5年累计出让385.00亩

土地，剩余土地在第 5 年以后出让。出让计划如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
商住用地	50.00	100.00	100.00	50.00	85.00	385.00

出让价格依据商丘市周边用途相同的5起宗地交易案例，信息如下：

项目名称	电子监管号	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价	单价(万元/亩)
商土网挂2020-77 号	4114002022B00956	梁园区白云街道办事处	城镇住宅-普通商品住房用地	59.54	27,864.72	468.02
商丘融信房地产开发有限公司	4114002022B00126-2	商丘市城乡一体化示范区	城镇住宅-普通商品住房用地	105.04	42,016.00	399.99
商丘建正置业有限公司	4114002022B00145-1	商丘市城乡一体化示范区	城镇住宅-普通商品住房用地	144.90	57,960.00	400.01
河南省商丘市本级	4114002022B00038-1	商丘市城乡一体化示范区	城镇住宅-普通商品住房用地	59.74	35,162.20	588.61
平均价						464.16

根据谨慎性原则，本项目土地出让价格以商住均价 410.00 万元/亩测算。

（四）项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

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

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 24 元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

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

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

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

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

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期				
				2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	**收入合计**		**157,850.00**	**20,500.00**	**41,000.00**	**41,000.00**	**20,500.00**	**34,850.00**
1	土地出让收入		157,850.00	20,500.00	41,000.00	41,000.00	20,500.00	34,850.00
	可出让面积（亩）	住宅	385.00	50.00	100.00	100.00	50.00	85.00
	单价	住宅		410.00	410.00	410.00	410.00	410.00
二	**成本合计**		**44,906.40**	**5,832.00**	**11,664.00**	**11,664.00**	**5,832.00**	**9,914.40**
1	土地出让基金及费用	万元	16,670.50	2,165.00	4,330.00	4,330.00	2,165.00	3,680.50
	上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	4,735.50	615.00	1,230.00	1,230.00	615.00	1,045.50
	农业土地开发资金	35.00元/平方米*30.00%	269.50	35.00	70.00	70.00	35.00	59.50
	国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	3,157.00	410.00	820.00	820.00	410.00	697.00
	保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	4,735.50	615.00	1,230.00	1,230.00	615.00	1,045.50
	土地开发费用	土地出让收入的2.00%	3,157.00	410.00	820.00	820.00	410.00	697.00
	新增建设用地有偿使用费	24.00元/平方米	616.00	80.00	160.00	160.00	80.00	136.00
2	土地收益提取各类资金	万元	28,235.90	3,667.00	7,334.00	7,334.00	3,667.00	6,233.90
	教育资金	土地出让收益的10.00%	14,117.95	1,833.50	3,667.00	3,667.00	1,833.50	3,116.95

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期				
				2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
	农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	14,117.95	1,833.50	3,667.00	3,667.00	1,833.50	3,116.95
三	**收益合计**		**112,943.60**	**14,668.00**	**29,336.00**	**29,336.00**	**14,668.00**	**24,935.60**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

金额单位：人民币万元

年度	合计		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	157,850.00		20,500.00	41,000.00	41,000.00	20,500.00	34,850.00	-
经营活动支出（含税费）	44,906.40		5,832.00	11,664.00	11,664.00	5,832.00	9,914.40	-
经营活动产生的现金净额	112,943.60		14,668.00	29,336.00	29,336.00	14,668.00	24,935.60	-
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出（含建设期利息）	65,842.50	65,842.50						
投资活动产生的现金净额	-65,842.50	-65,842.50						
三、融资活动产生的现金	-							
财政资金	3,042.50	3,042.50						
债券资金	62,800.00	62,800.00						

年度	合计		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
银行借款	-							
偿还债券本金	62,800.00		5,800.00		-	5,000.00	7,000.00	45,000.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	11,432.00		712.00	2,280.00	2,280.00	2,280.00	2,080.00	1,800.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-74,232.00		-6,512.00	-2,280.00	-2,280.00	-7,280.00	-9,080.00	-46,800.00
四、净现金流量	38,711.60		8,156.00	27,056.00	27,056.00	7,388.00	15,855.60	-46,800.00
五、累计现金流量	38,711.60		8,156.00	35,212.00	62,268.00	69,656.00	85,511.60	38,711.60

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，计算的本息覆盖倍数为 1.50。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	
2019 年				
2020 年		232.00	232.00	
2021 年		232.00	232.00	
2022 年		232.00	232.00	
2023 年		432.00	432.00	
2024 年	5,800.00	712.00	6,512.00	14,668.00
2025 年		2,280.00	2,280.00	29,336.00
2026 年	-	2,280.00	2,280.00	29,336.00
2027 年	5,000.00	2,280.00	7,280.00	14,668.00
2028 年	7,000.00	2,080.00	9,080.00	24,935.60
2029 年	45,000.00	1,800.00	46,800.00	
合计	62,800.00	12,560.00	75,360.00	112,943.60
本息覆盖倍数	1.50			

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

六、总体评价结果

经测算，在商丘市梁园区 2018 年大棚户区王寨城中村改造项目项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 112,943.60，应付债券本金及利息合计 75,360.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

河南豫华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师

中国·河南

二〇二〇年二月二十八日

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91411400676728472T

(1-1)

名　　称　河南豫华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　商丘市归德南路21号财政局综合楼5楼

法定代表人　凌霖

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2008年06月27日

营业期限　2008年06月27日至2028年06月26日

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询；税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上经营范围凭许可证经营）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2017年 03月 22日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

[redacted]证书

名　　称：河南豫华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：凌霖

经营场所：商丘市财政局南综合楼5楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：41130017

批准执业文号：豫财办会(2008)42号

批准执业日期：2008年10月14日

说　明

1　X/ "　:<]　G^FAH V`D
ei J.@　　=WL　X0K- #Q
^

2　X / $;> ^　Zc l&O(%R
46+aEfjP_B'
X/ ";　> ^　8 d　　NC
T　!　bY
X1 ":UI9? [)MhS　　57+a
Dgk , X2　　$:< ^

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　二　月二十二日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　凌磊

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1979-07-04

工作单位 Working unit　河南豫华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　410105700704275

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 /y　月 /m　日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y　月 /m　日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名
Full name　李文阳

性　　别
Sex　男

出生日期
Date of birth　1972-12-08

工作单位
Working unit　河南豫华会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No.　410203197212030056

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 /y　月 /m　日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y　月 /m　日 /d

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2023）第091631号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十一月十七日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措方式.....6
四、应付债券本息情况.....10
五、经营现金流分析.....11
（一）基本假设条件及依据.....11
（二）项目运营模式.....11
（三）项目运营收入分析.....12
（四）项目运营成本分析.....15
（五）净收益分析.....19
（六）现金流量分析.....19
（七）本息覆盖倍数.....22
六、总体评价结果.....22
七、使用限制.....22

民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091631 号

我们接受委托，对民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期收益与融资自求平衡情况后而实施的。民权县发展投资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。我们的责任是根据民权县发展投资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民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 11 月 17 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从民权县发展投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们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；

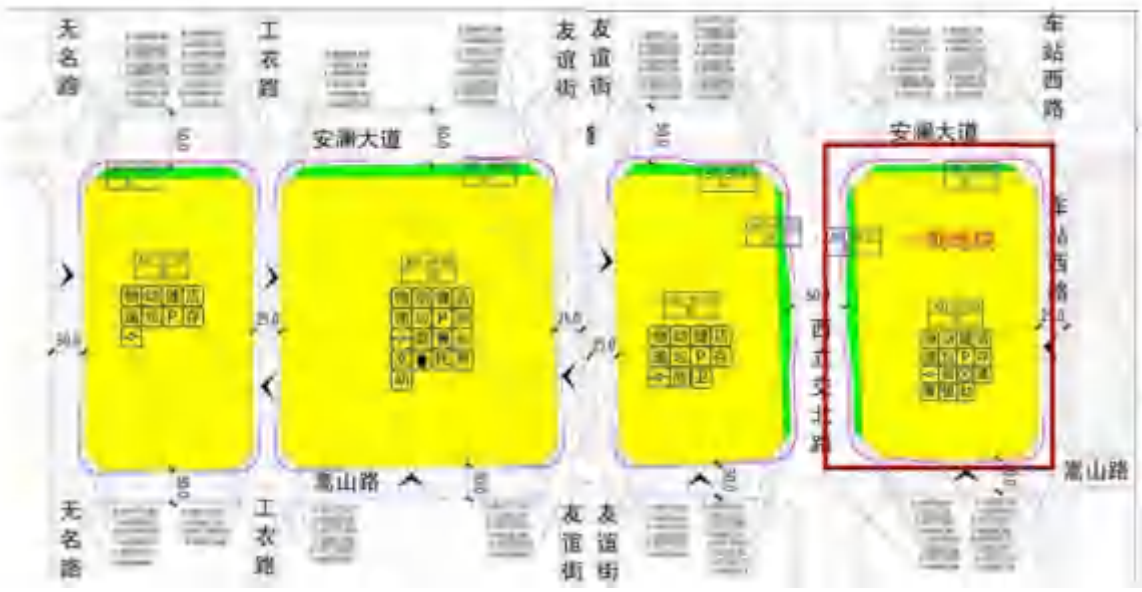
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路东侧。



2.项目参与主体

民权县住房和城乡建设局为本项目主管部门，民权县发展投资有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申

报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	民权县发展投资有限公司		
法定代表人	陈舜禹	**成立日期**	2006 年 3 月 20 日
注册资本	100,000.00 万人民币	**营业期限**	无固定期限
统一社会信用代码	91411421786217470K		
注册地址	民权县高新技术产业开发区（南华大道中段北侧 20 号）		
经营范围	国有资产的投资、经营、管理；城市基础设施建设及水利基础设施建设项目的投资、经营、管理；土地整理开发；房地产开发；新型农村社区、保障房项目的投资、建设；房屋出租；农业综合开发；棚户区改造；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物或技术进出口除外）。		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	100.00%		

项目公司无存量隐性债务，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.建设规模及内容

本项目规划用地面积 40,975.78 ㎡（约合 61.46 亩），总建筑面积 139,252.46 ㎡，其中地上建筑面积 104,752.46 ㎡，地下建筑面积 34,500.00 ㎡。共设置安置住宅 798 套，建设规模与内容如下所示：

1.地上建筑

（1）建设住宅建筑面积 97,848.58 ㎡，11/18 层；

（2）建设综合服务设施建筑面积 6,303.88 ㎡，主要包括便民店 100.00 ㎡，物业管理用房 550.00 ㎡，商业 5,103.88 ㎡，配电室 400.00 ㎡；

（3）建设屋顶水箱间及其他建筑面积 600.00 ㎡。

2.地下建筑

配套建设地下建筑面积 34,500.00 ㎡，主要用做地下车库和设备用房。同时完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、燃气、通讯等配套基础设施。

表 3-1 项目主要建设技术指标一览表

序号	工程和费用名称		技术经济指标		
			单位	数值	备注
1	用地面积		㎡	40,975.78	合 61.46 亩
2	总建筑面积		㎡	139,252.46	
2.1	地上建筑面积		㎡	104,752.46	
2.1.1	住宅		㎡	97,848.58	11/18 层
2.1.2	综合服务设施		㎡	6,303.88	
	其中	便民店	㎡	100.00	50-100
		物业管理用房	㎡	550.00	建筑面积不低于居住小区总建筑面积的千分之 4
		商业	㎡	5,103.88	配置商业建筑面积占总建筑面积比例小于 10.00%
		配电室	㎡	400.00	含民配 2 个，公配 1 个
		开闭所	㎡	150.00	
2.1.3	屋顶水箱间及其他		㎡	600.00	
2.2	地下建筑面积		㎡	34,500.00	
3	建筑占地面积		㎡	7863.12	
4	道路及广场铺装面积		㎡	18,730.16	
5	绿地面积		㎡	14,382.50	
6	容积率			2.56	
7	建筑密度		%	0.25	
8	绿地率		%	35.10%	
9	机动车停车位		辆	862.00	居住：1 车位/户，商业 1 车位/百平方米
10	非机动车停车位		辆	2,100.00	居住：2 车位/户，商业 8 车位/百平方米
11	总居住户数		户	798.00	
12	总居住人数		人	2,554.00	

序号	工程和费用名称	技术经济指标		
		单位	数值	备注
13	户均人数	人/户	3.20	

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 10 月，预计完工时间 2026 年 9 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资 46,604.61 万元，其中：工程费用为 40,283.91 万元，工程建设其他费用 1,744.29 万元，基本预备费 2,101.41 万元，建设期利息 2,475.00 万元。

项目投资估算表如下：

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称		估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
一	**工程费用**		**29,421.03**	**10,262.88**	**600.00**		**40,283.91**	**86.44%**			
1	主体工程		28,351.70	7,087.93			35,439.63	76.04%			
1.1	住宅		18,786.93	4,696.73			23,483.66	50.39%	㎡	97,848.58	2,400.00
1.2	综合服务设施		1,188.78	297.19			1,485.97	3.19%	㎡	6,303.88	
	其中	便民店	16.00	4.00			20.00	0.04%	㎡	100.00	2,000.00
		物业管理用房	88.00	22.00			110.00	0.24%	㎡	550.00	2,000.00
		商业	1,020.78	255.19			1,275.97	2.74%	㎡	5,103.88	2,500.00
		配电室	64.00	16.00			80.00	0.17%	㎡	400.00	2,000.00
1.3	屋顶水箱间及其他		96.00	24.00			120.00	0.26%	㎡	600.00	2,000.00
1.4	地下室		8,280.00	2,070.00			10,350.00	22.21%	㎡	34,500.00	3,000.00
2	室外配套公用工程		1,069.33	3,174.96			4,244.28	9.11%			
2.1	道路、广场硬化		749.21				749.21	1.61%	㎡	18,730.16	400.00
2.2	绿化景观		230.12				230.12	0.49%	㎡	14,382.50	160.00
2.3	室外管网工程			3,174.96			3,174.96	6.81%			

序号	项目名称		估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
			建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
	其中	给水工程		417.76			417.76	0.90%	㎡	139,252.46	30.00
		雨水工程		278.50			278.50	0.60%	㎡	139,252.46	20.00
		污水工程		348.13			348.13	0.75%	㎡	139,252.46	25.00
		电力工程		1,183.65			1,183.65	2.54%	㎡	139,252.46	85.00
		燃气工程		320.28			320.28	0.69%	㎡	139,252.46	23.00
		热力工程		417.76			417.76	0.90%	㎡	139,252.46	30.00
		消防工程		208.88			208.88	0.45%	㎡	139,252.46	15.00
2.4	大门		30.00				30.00	0.06%	项	2.00	150,000.00
2.5	围墙		60.00				60.00	0.13%	m	1,200.00	500.00
3	设施设备购置				600.00		600.00	1.29%			
3.1	电梯				600.00		600.00	1.29%	部	20.00	300,000.00
二	**工程建设其他费用**					**1,744.29**	**1,744.29**	**3.74%**			
1	建设管理费					277.36	277.36	0.60%	工程费用	40,283.91	0.69%
2	工程监理费					445.91	445.91	0.96%	工程费用	40,283.91	1.11%
3	前期工作咨询费					10.00	10.00	0.02%	项	1	100,000.00
4	工程造价咨询服务费					140.99	140.99	0.30%	工程费用	40,283.91	0.35%
5	工程勘察费					60.43	60.43	0.13%	工程费用	40,283.91	0.15%

序号	项目名称	估算金额（万元）					占总投资比例	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）		单位	数量	单价（元）
6	工程设计费				549.83	549.83	1.18%	工程费用	40,283.91	1.36%
7	节能评估费				8.00	8.00	0.02%	项	1	80,000.00
8	环境影响咨询服务费				5.00	5.00	0.01%	项	1	50,000.00
9	招标代理服务费				45.35	45.35	0.10%	工程费用	40,283.91	0.11%
10	场地准备及临时设施费				201.42	201.42	0.43%	工程费用	40,283.91	0.50%
三	**第一二费用之和**					**42,028.20**	**90.18%**			
四	**基本预备费**				**2,101.41**	**2,101.41**	**4.51%**	**一+二**	**42,028.20**	**5.00%**
五	**项目静态投资**					**44,129.61**	**94.69%**	**一+二+四**		
六	**建设期利息**				**2,475.00**	**2,475.00**	**5.31%**			
七	**建设投资**	**29,421.03**	**10,262.88**	**600.00**	**6,320.70**	**46,604.61**	**100.00%**			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

年度	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	6,604.61	5,000.00	**11,604.61**	**24.90%**
专项债券资金	20,000.00	15,000.00	**35,000.00**	**75.10%**
合计	**26,604.61**	**20,000.00**	**46,604.61**	**100.00%**
投资比例	**57.09%**	**42.91%**	**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、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 35,000.00 万元。假设债券票面利率4. 50%，期限 5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下：

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	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00		35,000.00	0.00	4.50%	1,575.00	36,575.00
合计			**35,000.00**			**7,200.00**	**42,200.00**

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）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑。

（二）项目运营模式

本项目债券申请单位为民权县发展投资有限公司，主管部门为民权县住建局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为民权县发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为民权县发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由民权县发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由民权县发展投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由民权县发展投资有限公司将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，民权县财政局根据民权县发展投资有限公司的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（三）项目运营收入分析

本项目运营期收入为土地出让收入。

（1）拟出让土地面积：

根据可行性研究报告，民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期位于民权县安澜大道南侧、规划西立交北路东侧。面积为 915.24 亩。用地性质为住宅用地，具体出让情况如下：

表 5-2 年度出让计划表

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
住宅用地	274.57 亩	274.57 亩	366.10 亩	**915.24 亩**

（2）土地出让价格：

项目土地出让价格参照中国土地市场网公布的商丘市民权县出让

地块价格，具体如下：

表 5-1 民权县及周边同类型项目出让地块价格

序号	位置	面积（亩）	成交价（万元）	价格（万元/亩）	来源依据
1	安澜大道南侧、规划西立交北路西侧	55.81	5,024.00	90.02	中国土地市场网
2	安澜大道南侧、规划西立交北路东侧	61.46	5,532.00	90.00	中国土地市场网
3	嵩山路北侧、规划车站西路东侧 93 米处	1.09	99.00	90.90	中国土地市场网
4	安澜大道南侧、规划车站西路东侧	7.85	707.00	90.12	中国土地市场网
5	安澜大道南侧、规划车站北路西侧	80.90	7,282.00	90.01	中国土地市场网
6	规划花园路南侧、规划富民七路东侧	3.28	296.00	90.19	中国土地市场网



供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	411421202380118G
项目名称：	民权县发展投资有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划西立交北路西侧		
面积(㎡)：	37208.64		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	5024

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-06-11	5024	—

土地使用权人：	民权县发展投资有限公司				
约定容积率：	下限：	1.8	上限：	2.6	约定交地时间： 2023-08-08
约定开工时间：	2023-10-18				约定竣工时间： 2026-10-16
实际开工时间：	—				实际竣工时间： —
批准单位：	民权县				合同签订日期： 2023-05-12

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01197
项目名称：	民权县发展投资有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划西立交北路东侧		
面积(㎡)：	40975.78		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	5532

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-06-11	5532	--

土地使用权人：	民权县发展投资有限公司				
约定容积率：	下限：	1.9	上限：	2.6	约定交地时间： 2023-08-08
约定开工时间：	2023-10-18				约定竣工时间： 2026-10-16
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	民权县				合同签订日期： 2023-05-12

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01141
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	嵩山路北侧、规划车站西路东侧93米处		
面积(㎡)：	726.10		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	99

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	99	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司				
约定容积率：	下限：	2	上限：	3	约定交地时间： 2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间： 2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	民权县				合同签订日期： 2023-04-10

供地结果信息

行政区：	河南省商丘市民权县	电子监管号：	4114212023B01152
项目名称：	民权县民安置业有限公司		
项目位置：	安澜大道南侧、规划车站西路东侧		
面积(㎡)：	5230.23		
土地用途：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年;其他商服用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	707

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	707	--

土地使用权人：	民权县民安置业有限公司				
约定容积率：	下限：	2	上限：	3	约定交地时间： 2023-05-18
约定开工时间：	2023-08-16				约定竣工时间： 2026-06-18
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	民权县				合同签订日期： 2023-04-10



供地结果信息

行政区：河南省商丘市民权县		电子监管号：4114212023B01165	
项目名称：民权县民安置业有限公司			
项目位置：安澜大道南侧、规划车站北路西侧			
面积(㎡)：53935.28			
土地用途：城镇住宅-用于安置的商品住房用地		供地方式：招拍挂出让	
土地使用年限：城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年；其他商服用地40年；		行业分类：房地产业	
土地级别：三级		成交价格(万元)：7282	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	7282	--
土地使用权人：民权县民安置业有限公司			
约定容积率：下限：2 上限：3		约定交地时间：2023-05-18	
约定开工时间：2023-08-16		约定竣工时间：2026-06-18	
实际开工时间：--		实际竣工时间：--	
批准单位：民权县		合同签订日期：2023-04-10	



供地结果信息

行政区：河南省商丘市民权县		电子监管号：4114212023B01176	
项目名称：民权县民安置业有限公司			
项目位置：规划花园路南侧、规划富民七路东侧			
面积(㎡)：2188.05			
土地用途：城镇住宅-用于安置的商品住房用地		供地方式：招拍挂出让	
土地使用年限：城镇住宅-用于安置的商品住房用地70年；其他商服用地40年；		行业分类：房地产业	
土地级别：三级		成交价格(万元)：296	
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-05-10	296	--
土地使用权人：民权县民安置业有限公司			
约定容积率：下限：2 上限：2.8		约定交地时间：2023-05-18	
约定开工时间：2023-08-16		约定竣工时间：2026-06-18	
实际开工时间：--		实际竣工时间：--	
批准单位：民权县		合同签订日期：2023-04-10	

结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为 90.00 万元/亩，在运营期内保持不变。

（3）出让率

本项目预计于债券存续期第 3 年到第 5 年开始出让土地，每年分别出让 30.00%；30.00%；40.00%。

（四）项目运营成本分析

根据河南省及商丘市土地出让相关规定，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。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

表 5-2 政策性基金及相关费用

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 3.00%
农业土地开发资金	41.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程基金	土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地有偿使用费	28.00 元/平方米
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让净收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10.00%

（1）上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办（2007）33 号），“省级财政集中土地出让金总价款的 3.00%由省统一管理使用，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”。

（2）农业土地开发资金：土地出让面积*41.00 元/平方米*30.00%

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使

用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，本项目所在地标准为 41.00 元/平方米。

（3）国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

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 2.00%计提。

（4）保障性安居工程基金：土地出让收入*3.00%

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综（2010）95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政（2011）84 号），按土地出让总收入的 3.00%计提。

（5）土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

（6）新增建设用地土地有偿使用费：28.00 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48 号），按 28.00 元/平方米计提。

（7）教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*10.00%

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综（2011）62 号），按照土地出让净收益的 10.00%计提。

（8）农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*10.00%

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综（2011）48 号），按照土地出让净收益的 10.00%计提。

（五）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一	**收入合计**	**82,371.60**			**24,711.48**	**24,711.48**	**32,948.64**
1	**住宅用地出让收入**	**82,371.60**			**24,711.48**	**24,711.48**	**32,948.64**
	单价（万元/亩）				90.00	90.00	90.00
	面积（亩）				915.24	915.24	915.24
	出让率	100.00%			30.00%	30.00%	40.00%
二	**成本合计**	25,031.22			7,509.37	7,509.37	10,012.48
1	**土地出让基金及费用**	**10,696.10**			**3,208.83**	**3,208.83**	**4,278.44**
1.1	上解省财政费用	2,471.14			741.34	741.34	988.46
1.2	农业土地开发资金	750.50			225.15	225.15	300.20
1.3	国有土地收益基金	1,647.43			494.23	494.23	658.97
1.4	保障性安居工程基金	2,471.14			741.34	741.34	988.46
1.5	土地出让业务费	1,647.43			494.23	494.23	658.97
1.6	新增建设用地有偿使用费	1,708.46			512.54	512.54	683.38
2	**土地收益提取各类资金**	**14,335.12**			**4,300.54**	**4,300.54**	**5,734.04**

序号	项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
2.1	教育资金	7,167.56			2,150.27	2,150.27	2,867.02
2.2	农田水利建设资金	7,167.56			2,150.27	2,150.27	2,867.02
三	**净收益**	**57,340.38**			**17,202.11**	**17,202.11**	**22,936.16**

（六）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	82,371.60			24,711.48	24,711.48	32,948.64
经营活动支出（含税费）	25,031.22			7,509.37	7,509.37	10,012.48
经营活动产生的现金净额	57,340.38			17,202.11	17,202.11	22,936.16
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	46,604.61	26,604.61	20,000.00			
投资活动产生的现金净额	-46,604.61	-26,604.61	-20,000.00			
三、融资活动产生的现金						
财政资金	11,604.61	6,604.61	5,000.00			
债券资金	35,000.00	20,000.00	15,000.00			

项目	合计	建设期第 1 年	建设期第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
银行借款						
偿还债券本金	35,000.00					35,000.00
偿还银行借款本金						
运营期支付债券利息	4,725.00			1,575.00	1,575.00	1,575.00
运营期支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	6,879.61	26,604.61	20,000.00	-1,575.00	-1,575.00	-36,575.00
四、净现金流量	**17,615.38**			**15,627.11**	**15,627.11**	**-13,638.84**
五、累计现金流量	**17,615.38**			**15,627.11**	**31,254.22**	**17,615.38**

（七）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 5-5 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		900.00	900.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	17,202.11
第 4 年		1,575.00	1,575.00	17,202.11
第 5 年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	22,936.16
合计	**35,000.00**	**7,200.00**	**42,200.00**	**57,340.38**
本息覆盖倍数	**1.36**			

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

在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 57,340.38 万元，应付债券本金及利息合计 42,200.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的

使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为民权县原冷柜厂区域棚户区改造项目（安澜家苑）一期收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二三年十一月十七日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名 称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类 型 非公司私营企业

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）

成立日期 2015年11月05日

营业期限

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

本照件仅供核准与评价报告使用 复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日



会计师事务所分所

执业证书

本照件仅供收益与融资需求平资评价报告使用 复印无效

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001620149
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2010 07 22
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年6月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

本证件仅供收备与查验自律检查使用
评价报告使用无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：李变利
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-03-02
工作单位 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 Identity card No.：410725198503020045

中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 崔灿
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1995-04-23
工作单位 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 Identity card No. 410728199504236044



河南省注册会计师协会 410105538659 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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：370100010271
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：2023 年 02 月 01 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

本附件仅供收益与融资自求平衡专项评价报告使用 复印无效

4

5

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091478 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月二十八日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营方案 8
（三）项目运营收入分析 9
（四）项目运营成本分析 10
（五）净收益分析 12
（六）现金流量分析 13
（七）本息覆盖倍数 15
（八）敏感性分析 15
六、总体评价结果 16
七、使用限制 16

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091478 号

我们接受委托，对柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。柘城县住房保障中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据柘城县住房保障中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 9 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从柘城县住房保障中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。建造项目用地位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。

2.项目参与主体

柘城县住房保障中心为本项目主管部门，柘城县住房保障中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	柘城县住房保障中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	刘子书
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县住房保障中心，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目可行性研究报告》以及《关于对柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕20 号）：该项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。建造项目用地位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。规划总用地面积 21,277.68 ㎡（约 31.92 亩），总建筑面积 78,069.64 ㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 480 户，建设安置住房面积 57,000.00 ㎡，可居住 1,556 人。户型设计为：80.00～140.00 ㎡。容积率 2.78，绿化率 25.00%，建筑密度 23.31%。地上主要建设住宅、公厕、

配套用房、门卫、消防水箱间等；地下主要建设地下停车位及储藏室等。配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期24个月，原定开工日期2021年10月，原定完工日期2023年9月。因疫情原因延期开工，实际开工日期为2022年3月，预计完工时间2024年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为24,000.00万元，其中：工程费用19,865.63万元，工程建设其他费用2,180.10万元，基本预备费649.27万元，建设期利息1,305.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**16,885.79**	**2,979.83**			**19,865.62**
1	主体建筑	16,417.53	2,897.20			19,314.73
1.1	地上建筑	11,319.72	1,997.60			13,317.32
1.1.1	建筑工程	8,653.30	1,527.05			10,180.35
1.1.2	装饰工程	830.11	146.49			976.60
1.1.3	电气工程（强电）	402.48	71.03			473.51
1.1.4	电气工程（弱电）	251.55	44.39			295.94
1.1.5	给排水工程	402.48	71.03			473.51
1.1.6	暖通工程	201.24	35.51			236.75
1.1.7	消防工程	352.17	62.15			414.32

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.1.8	电梯工程	226.39	39.95			266.34
1.2	地下建筑	5,097.81	899.60			5,997.41
1.2.1	建筑工程	4,867.10	858.90			5,726.00
1.2.2	装饰工程	74.42	13.13			87.55
1.2.3	电气工程（强电）	37.21	6.57			43.78
1.2.4	电气工程（弱电）	29.77	5.25			35.02
1.2.5	给排水工程	29.77	5.25			35.02
1.2.6	暖通工程	29.77	5.25			35.02
1.2.7	消防工程	29.77	5.25			35.02
2	绿化提升工程	468.26	82.63			550.89
2.1	道路工程	205.67	36.29			241.96
2.2	绿化工程	158.25	27.93			186.18
2.3	大门	29.75	5.25			35.00
2.4	围墙	74.59	13.16			87.75
二	**工程建设其他费用**				**2,219.85**	**2,219.85**
1	安置费用				617.50	617.50
1.1	征收房屋搬家费				31.20	31.20
1.2	征收房屋临时安置费				561.60	561.60
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费				24.70	24.70
2	建设管理费				411.94	411.94
2.1	建设单位管理费				233.15	233.15
2.2	建设工程监理费				178.79	178.79
3	前期工作咨询费				15.00	15.00
4	勘察设计费				544.94	544.94
4.1	工程勘察费				79.46	79.46
4.2	工程设计费				394.47	394.47
4.3	施工图预算编制费				39.45	39.45

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4.4	竣工图编制费				31.56	31.56
5	环境影响咨询服务费				3.97	3.97
6	场地准备费及临时设施费				139.06	139.06
7	工程保险费				59.60	59.60
8	招标代理服务费				35.48	35.48
9	施工图审查费				35.76	35.76
10	造价咨询服务费				29.80	29.80
11	城市基础设施配套费				287.06	287.06
三	**预备费**				**649.27**	**649.27**
四	**建设期利息**				**1,305.00**	**1,305.00**
五	**总投资**					**24,000.00**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	5,000.00	20.83%
	专项债券资金	-	-
	小计	5,000.00	20.83%
2.债务资金	专项债券资金	19,000.00	79.17%
	银行贷款	-	-
	小计	19,000.00	79.17%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计	-	-
合计		24,000.00	100.00%

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.83%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 19,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 2 年	5,000.00	6,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00	8,000.00		19,000.00	4.50%	855.00	855.00

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 4 年	19,000.00			19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第 5 年	19,000.00		5,000.00	14,000.00	4.50%	855.00	5,855.00
第 6 年	14,000.00		6,000.00	8,000.00	4.50%	630.00	6,630.00
第 7 年	8,000.00		8,000.00		4.50%	360.00	8,360.00
合计		19,000.00	19,000.00			4,275.00	23,275.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，预计 2025 年 5 月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第 4 年开始测算收益。

（二）项目运营模式

本项目债券申请主管单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由柘城县财政局负责通过主管部门柘城县住房保障中心拨付给柘城县住房保障中心用

于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目建设。项目运营期内，柘城县财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为24,000.00万元，本项目腾出土地可供出让的土地为400.00亩，位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧，土地性质全部为住宅用地。

（2）土地出让价格

根据柘城县的土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价117.03万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以柘城县近三年参考地块平均出让单价117.00万元/亩为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积（亩）	土地用途	出让年限	成交时间	成交价（万元/亩）	成交额（万元）
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48	4,584.32
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.60	1,330.91
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120.00	10,467.60
平均值									**117.03**

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
面积（亩）				100.00	100.00	100.00	100.00	400.00
单价（万元/亩）				117.00	117.00	117.00	117.00	
出让收入（万元）				**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**46,800.00**

（四）项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（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金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为 15.00 元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综

类型	征收标准
	〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00％用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1、土地出让基金及费用				**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**4,800.00**
其中：上解省财政费用				351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
农业土地开发资金				30.00	30.00	30.00	30.00	120.00
国有土地收益基金				234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
保障性安居工程资金				351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
土地开发费用				234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
2、土地收益提取各类资金				**1,874.40**	**1,874.40**	**1,874.40**	**1,874.40**	**7,497.60**
其中：教育资金				937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
农田水利建设资金				937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
合计				**3,074.40**	**3,074.40**	**3,074.40**	**3,074.40**	**12,297.60**

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
一、项目收入				**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**46,800.00**
住宅用地收入				**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**11,700.00**	**46,800.00**
数量				100.00	100.00	100.00	100.00	400.00

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
单价				117.00	117.00	117.00	117.00	
二、财政补贴								
三、项目成本				**3,074.40**	**3,074.40**	**3,074.40**	**3,074.40**	**12,297.60**
土地出让基金及费用				**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**1,200.00**	**4,800.00**
其中：上解省财政费用				351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
农业土地开发资金				30.00	30.00	30.00	30.00	120.00
国有土地收益基金				234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
保障性安居工程资金				351.00	351.00	351.00	351.00	1,404.00
土地开发费用				234.00	234.00	234.00	234.00	936.00
土地收益提取各类资金				**1,874.40**	**1,874.40**	**1,874.40**	**1,874.40**	**7,497.60**
其中：教育资金				937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
农田水利建设资金				937.20	937.20	937.20	937.20	3,748.80
四、净收益				**8,625.60**	**8,625.60**	**8,625.60**	**8,625.60**	**34,502.40**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
经营活动收入	46,800.00				11,700.00	11,700.00	11,700.00	11,700.00
经营活动支出（含税费）	12,297.60				3,074.40	3,074.40	3,074.40	3,074.40
经营活动产生的现金净额	34,502.40				8,625.60	8,625.60	8,625.60	8,625.60
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	24,000.00	5,000.00	8,500.00	10,500.00				
投资活动产生的现金净额	-24,000.00	-5,000.00	-8,500.00	-10,500.00				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	5,000.00		2,500.00	2,500.00				
债券资金	19,000.00	5,000.00	6,000.00	8,000.00				
银行借款	-							
偿还债券本金								
偿还银行借款本金	19,000.00					5,000.00	6,000.00	8,000.00
支付债券利息								
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-		8,500.00	10,500.00	-	-5,000.00	-6,000.00	-8,000.00
四、净现金流量	15,502.40		-	-	8,625.60	3,625.60	2,625.60	625.60
五、累计现金流量	15,502.40		-	-	8,625.60	12,251.20	14,876.80	15,502.40

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为34,502.40万元；计算的本息覆盖倍数为1.48倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		225.00	225.00	
第2年		495.00	495.00	
第3年		855.00	855.00	
第4年		855.00	855.00	8,625.60
第5年	5,000.00	855.00	5,855.00	8,625.60
第6年	6,000.00	630.00	6,630.00	8,625.60
第7年	8,000.00	360.00	8,360.00	8,625.60
合计	19,000.00	4,275.00	23,275.00	34,502.40
本息覆盖倍数	1.48			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降5%	成本上升5%	利率上升5%
债券本金	19,000.00	19,000.00	19,000.00	19,000.00

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本息合计	23,275.00	23,275.00	23,275.00	23,488.75
项目收益	34,502.40	32,162.40	33,887.52	33,887.52
覆盖倍数	1.48	1.38	1.46	1.44

六、总体评价结果

经测算，在柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 34,502.40 万元，应付债券本金及利息合计 23,275.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.48 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年九月二十八日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 12 月 03 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name 刘方微

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 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 Identity card No. 410329198511234088

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 07 08 日
Date of Issuance 年 月

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

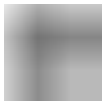
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 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 Identity card No. 410703198405123034

柘城县毛王社区一期城中村改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090336 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年八月二十四日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 6
五、项目收益情况 6
（一）基本假设条件及依据 6
（二）项目运营收入分析 7
（三）项目运营成本分析 8
（四）净收益分析 10
（五）本息覆盖倍数 11
六、总体评价结果 11
七、使用限制 12

柘城县毛王社区一期城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090336 号

我们接受委托，对柘城县毛王社区一期城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益与融资自求平衡情况而实施。柘城县住房保障中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据柘城县住房保障中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对柘城县毛王社区一期城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 8 月 24 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从柘城县住房保障中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指柘城县毛王社区一期城中村改造项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位

提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于商丘市柘城县太行山路东侧，玄武湖路北侧。

2.建设规模与内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司2021年2月出具的《柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕23号），本项目主要建设内容和规模：此次征收涉及村民275户、825人，征收房屋建筑面积68,900.00㎡，可以出让土地360亩。

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积21,231.25㎡（31.847亩），总建筑面积63,300㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为528户，可居住1,584人（每户均按3人计算）。户型设计为：80～140㎡。

（二）项目建设周期

本项目计划建设工期24个月。开工日期2021年10月，由于**疫情等原因，工期延长，**预计完工日期2024年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资21,296.00万元。其中建筑工程费17,415.95万元，工程建设及其他费用2,156.16万元，预备费用975.89万元，其他费用748.00万元。

投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	14,803.58	2,612.37		17,415.95
1	主体建筑	14,378.02	2,537.28		16,915.30
1.1	建筑工程	9,851.50	1,738.50		11,590.00
1.2	装饰工程	2,504.36	441.94		2,946.30
1.3	电气工程（强电）	362.95	64.05		427.00
1.4	电气工程（弱电）	259.25	45.75		305.00
1.5	给排水工程	414.80	73.20		488.00
1.6	暖通工程	233.33	41.17		274.50
1.7	消防工程	518.50	91.50		610.00
1.8	电梯工程	233.33	41.17		274.50
2	绿化提升工程	425.56	75.09		500.65
2.1	道路工程	162.42	28.66		191.08
2.2	绿化工程	162.41	28.66		191.07
2.3	大门	25.50	4.50		30.00
2.4	围墙	75.23	13.27		88.50
二	工程建设其他费用			2,156.16	2,156.16
1	安置费用			549.77	549.77
1.1	征收房屋搬家费			27.56	27.56
1.2	征收房屋临时安置费			496.08	496.08

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费			26.13	26.13
2	建设管理费			435.56	435.56
2.1	建设单位管理费			209.15	209.15
2.2	建设工程监理费			226.41	226.41
3	前期工作咨询费			15.00	15.00
4	勘察设计费			587.47	587.47
4.1	工程勘察费			191.58	191.58
4.2	工程设计费			335.50	335.50
4.3	施工图预算编制费			33.55	33.55
4.4	竣工图编制费			26.84	26.84
5	环境影响咨询服务费			3.48	3.48
6	场地准备费及临时设施费			121.91	121.91
7	工程保险费			52.25	52.25
8	招标代理服务费			34.55	34.55
9	施工图审查费			16.78	16.78
10	造价咨询服务费			43.54	43.54
11	城市基础设施配套费			295.85	295.85
三	预备费			975.89	975.89
四	其他费用			748.00	748.00
五	总投资				21,296.00

2.资金筹措计划

本项目总投资 21,296.00 万元，其中财政资金安排 4,296.00 万元；拟申请债券资金 17,000.00 万元。

项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022年	2023及2024年	合计
1	财政投入	2,148.00	2,148.00	4,296.00
2	专项债券资金	8,000.00	9,000.00	17,000.00
合计		10,148.00	11,148.00	21,296.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 17,000.00 万元。。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	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		8,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第2年	8,000.00	5,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第3年	13,000.00	4,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第4年	17,000.00			17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第5年	17,000.00		8,000.00	9,000.00	4.50%	765.00	8,765.00
第6年	9,000.00		5,000.00	4,000.00	4.50%	405.00	5,405.00
第7年	4,000.00		4,000.00		4.50%	180.00	4,180.00
合计		17,000.00	17,000.00			3,825.00	20,825.00

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县毛王社区一期城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		可出让土地面积(亩)	土地性质
		总计	住宅用地		
柘城县毛王社区一期城中村改造项目	太行山路东侧，玄武湖路北侧	360.00	360.00	360.00	国有土地

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

位置	用途	出让时间	亩数（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
武陵山路东侧	居住用地	2021年	41.06	4,962.14	120.85
昆仑大道南侧	居住用地	2021年	64.18	9,060.29	141.18
武陵山路西侧	居住用地	2021年	42.26	4,584.32	108.48
迎宾大道西侧	居住用地	2021年	20.04	1,977.05	98.65
富强路东侧	居住用地	2021年	35.63	5,189.29	145.66
浦东路南侧	居住用地	2021年	0.48	45.78	96.34
平均价格					118.53

本项目腾出土地位于柘城县太行山路东侧，玄武湖路北侧，地理位置优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进

一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影响。

（三）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

① 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取。

② 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。

③农业开发资金：土地出让面积*15.00 元/平方米*30.00%

农业开发资金按照土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为 15.00 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。

⑤新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*征收标准

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积*新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准；

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让收益的10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%;

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让收益的 10.00%提取。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

运营收益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	出让收入	8,534.16	8,534.16	8,534.16	8,534.16	8,534.16	42,670.80
1.1	出让单价（万元）	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	
1.2	出让面积（亩）	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	
2	土地出让基金及费用	923.00	923.00	923.00	923.00	923.00	4,615.00
2.1	上解省财政费用	256.02	256.02	256.02	256.02	256.02	1,280.10
2.2	农业土地开发资金	21.60	21.60	21.60	21.60	21.60	108.00
2.3	国有土地收益基金	170.68	170.68	170.68	170.68	170.68	853.40
2.4	保障性安居工程资金	256.02	256.02	256.02	256.02	256.02	1,280.10
2.5	土地开发费用	170.68	170.68	170.68	170.68	170.68	853.40
2.6	新增建设用地使用费	48.00	48.00	48.00	48.00	48.00	240.00
3	土地出让收益1-2	7,611.16	7,611.16	7,611.16	7,611.16	7,611.16	38,055.80

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
4	土地收益提取各类资金	1,522.24	1,522.24	1,522.24	1,522.24	1,522.24	7,611.20
4.1	教育资金	761.12	761.12	761.12	761.12	761.12	3,805.60
4.2	农田水利建设资金	761.12	761.12	761.12	761.12	761.12	3,805.60
5	成本合计	2,445.24	2,445.24	2,445.24	2,445.24	2,445.24	12,226.20
6	土地出让净收益3-4	6,088.92	6,088.92	6,088.92	6,088.92	6,088.92	30,444.60

（五）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为 30,444.60 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.46。

本息覆盖倍数表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		360.00	360.00	
第 2 年		585.00	585.00	
第 3 年		765.00	765.00	6,088.92
第 4 年		765.00	765.00	6,088.92
第 5 年	8,000.00	765.00	8,765.00	6,088.92
第 6 年	5,000.00	405.00	5,405.00	6,088.92
第7年	4,000.00	180.00	4,180.00	6,088.92
合计	17,000.00	3,825.00	20,825.00	30,444.60
本息覆盖倍数	1.46			

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成

后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年八月二十四日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

证书编号：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 07 日
Date of Issuance

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　刘方微
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.　410329198511234086

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.

CPA 年检专用章

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 07 08
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.

CPA 年检专用章

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.

中国注册会计师协会 河南分会

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 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 Identity card No. 410703198405123034

柘城县学府洋房棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091507 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月三十日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营方案 8
（三）项目运营收入分析 9
（四）项目运营成本分析 10
（五）净收益分析 12
（六）现金流量分析 13
（七）本息覆盖倍数 15
（八）敏感性分析 15
六、总体评价结果 16
七、使用限制 16

柘城县学府洋房棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091507 号

我们接受委托，对柘城县学府洋房棚户区改造项目（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，了解柘城县学府洋房棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。柘城县住房保障中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据柘城县住房保障中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对柘城县学府洋房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 9 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从柘城县住房保障中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指柘城县学府洋房棚户区改造项目

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

本项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。

2.项目参与主体

柘城县住房保障中心为本项目主管部门，柘城县住房保障中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	柘城县住房保障中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	刘子书
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县住房保障中心，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告》以及《关于对柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕94 号）：该项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式，规划总用地面积 14,667.00 ㎡（约 22 亩），总建筑面积 60,000.00 平方米，建设安置住房 500 套。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2023 年 6 月，预计完工时间 2025 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 21,000.00 万元，其中：工程费用 17,174.64 万元，工程建设其他费用 2,043.48 万元，基本预备费 575.88 万元，建设期利息 1,206.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号		估算金额（万元）				
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**14,598.45**	**2,576.20**			**17,174.65**
1	主体建筑	14,254.50	2,515.50			16,770.00
1.1	建筑工程	11,041.50	1,948.50			12,990.00
1.2	装饰工程	1,020.00	180.00			1,200.00
1.3	电气工程（强电）	561.00	99.00			660.00
1.4	电气工程（弱电）	357.00	63.00			420.00
1.5	给排水工程	408.00	72.00			480.00
1.6	暖通工程	229.50	40.50			270.00
1.7	消防工程	408.00	72.00			480.00
1.8	电梯工程	229.50	40.50			270.00
2	绿化提升工程	343.95	60.70			404.65
2.1	道路工程	96.00	16.94			112.94
2.2	绿化工程	145.86	25.74			171.60
2.3	大门	38.34	6.77			45.11
2.4	围墙	63.75	11.25			75.00
二	**工程建设其他费用**				**2,043.47**	**2,043.47**

序号		估算金额（万元）				
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1	安置费用				340.58	340.58
1.1	征收房屋搬家费				16.50	16.50
1.2	征收房屋临时安置费				297.00	297.00
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费				27.08	27.08
2	建设管理费				551.19	551.19
2.1	建设单位管理费				207.70	207.70
2.2	建设工程监理费				343.49	343.49
3	前期工作咨询费				28.00	28.00
4	勘察设计费				566.75	566.75
4.1	工程勘察费				103.05	103.05
4.2	工程设计费				392.96	392.96
4.3	施工图预算编制费				39.30	39.30
4.4	竣工图编制费				31.44	31.44
5	环境影响咨询服务费				3.43	3.43
6	场地准备费及临时设施费				120.22	120.22
7	工程保险费				51.52	51.52
8	招标代理服务费				34.11	34.11
9	施工图审查费				30.91	30.91
10	造价咨询服务费				25.76	25.76
11	城市基础设施配套费				291.00	291.00
三	**预备费**				**575.88**	**575.88**
四	**建设期利息**				**1,206.00**	**1,206.00**
五	**总投资**					**21,000.00**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	4,200.00	20.00%
	专项债券资金	-	-
	小计	4,200.00	20.00%
2.债务资金	专项债券资金	16,800.00	80.00%
	银行贷款	-	-
	小计	16,800.00	80.00%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计	-	-
合计		21,000.00	100.00%

除专项债券及财政资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.00%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	金额
1.资本金	自有资金			
	财政自有资金	2,100.00	2,100.00	4,200.00
	专项债券资金			
	小计	2,100.00	2,100.00	4,200.00
2.债务资金	专项债券资金	4,300.00	12,500.00	16,800.00
	银行贷款			

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	金额
	小计	4,300.00	12,500.00	16,800.00
3.其他资金	中央预算内投资			
	小计			
合计		6,400.00	14,600.00	21,000.00
占比		30.48%	69.52%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 16,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		4,300.00		4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第2年	4,300.00	12,500.00		16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第3年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第4年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第5年	16,800.00		4,300.00	12,500.00	4.50%	756.00	5,056.00
第6年	12,500.00		12,500.00		4.50%	562.50	13,062.50
合计		16,800.00	16,800.00			3,780.00	20,580.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，预计 2025 年 5 月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第 3 年开始测算收益。

（二）项目运营模式

本项目债券申请主管单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由柘城县财政局负责通过主管部门柘城县住房保障中心拨付给柘城县住房保障中心用于柘城县学府洋房棚户区改造项目建设。项目运营期内，柘城县财政

局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

柘城县学府洋房棚户区改造项目已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为21,000.00万元，本项目腾出土地可供出让的土地为380亩，位于新余河坡西侧，向阳路北侧，土地性质全部为住宅用地。

（2）土地出让价格

根据柘城县的土地出让情况，参考地块中，住在用地平均出让单价117.03万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以柘城县近三年参考地块平均出让单价117.00万元/亩为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积（亩）	土地用途	出让年限	成交时间	成交价（万元/亩）	成交额（万元）
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48	4,584.32
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.60	1,330.91
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120.00	10,467.60
平均值									**117.03**

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第3年

开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
面积（亩）			95.00	95.00	95.00	95.00	380
单价（万元/亩）			117.00	117.00	117.00	117.00	
出让收入（万元）			**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**44,460.00**

（四）项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（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金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%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为 15.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障

类型	征收标准
	性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00％用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
1、土地出让基金及费用			**1,140.00**	**1,140.00**	**1,140.00**	**1,140.00**	**4,560.00**
其中：上解省财政费用			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
农业土地开发资金			28.5	28.5	28.5	28.5	114.00
国有土地收益基金			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
保障性安居工程资金			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
土地开发费用			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
2、土地收益提取各类资金			**1,780.68**	**1,780.68**	**1,780.68**	**1,780.68**	**7,122.72**
其中：教育资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
农田水利建设资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
合计			**2,920.68**	**2,920.68**	**2,920.68**	**2,920.68**	**11,682.72**

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一、项目收入			**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**44,460.00**
住宅用地收入			**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**11,115.00**	**44,460.00**
数量			95.00	95.00	95.00	95.00	380.00

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
单价			117.00	117.00	117.00	117.00	
二、财政补贴							
三、项目成本			**2,920.68**	**2,920.68**	**2,920.68**	**2,920.68**	**11,682.72**
土地出让基金及费用			**1,140.00**	**1,140.00**	**1,140.00**	**1,140.00**	**4,560.00**
其中：上解省财政费用			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
农业土地开发资金			28.5	28.5	28.5	28.5	114.00
国有土地收益基金			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
保障性安居工程资金			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
土地开发费用			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
土地收益提取各类资金			**1,780.68**	**1,780.68**	**1,780.68**	**1,780.68**	**7,122.72**
其中：教育资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
农田水利建设资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
四、净收益			**8,194.32**	**8,194.32**	**8,194.32**	**8,194.32**	**32,777.28**

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金							

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
经营活动收入	44,460.00			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00
经营活动支出（含税费）	11,682.72			2,920.68	2,920.68	2,920.68	2,920.68
经营活动产生的现金净额	32,777.28			8,194.32	8,194.32	8,194.32	8,194.32
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	21,000.00	12,100.00	8,900.00				
投资活动产生的现金净额	-21,000.00	-12,100.00	-8,900.00				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	4,200.00	2,100.00	2,100.00				
债券资金	16,800.00	10,000.00	6,800.00				
银行借款							
偿还债券本金	16,800.00					10,000.00	6,800.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,574.00			756.00	756.00	756.00	306.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	1,626.00	12,100.00	8,900.00	-756.00	-756.00	-10,756.00	-7,106.00
四、净现金流量	13,403.28			7,438.32	7,438.32	-2,561.68	1,088.32
五、累计现金流量	13,403.28			7,438.32	14,876.64	12,314.96	13,403.28

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 32,777.28 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.59倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		193.50	193.50	
第 2 年		756.00	756.00	
第 3 年		756.00	756.00	8,194.32
第 4 年		756.00	756.00	8,194.32
第 5 年	4,300.00	756.00	5,056.00	8,194.32
第 6 年	12,500.00	562.50	13,062.50	8,194.32
合计	16,800.00	3,780.00	20,580.00	32,777.28
本息覆盖倍数	1.59			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00
债券本息合计	20,580.00	20,580.00	20,580.00	20,33.63

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
项目收益	32,777.28	30,554.28	32,193.14	32,193.14
覆盖倍数	1.59	1.48	1.56	1.55

六、总体评价结果

经测算，在柘城县学府洋房棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 32,777.28 万元，应付债券本金及利息合计 20,580.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为柘城县学府洋房棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二二年九月三十日

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2013 年 12 月 03 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

工作单位 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 Identity card No. 410329198511234088

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 07 08 日
Date of Issuance 年 月

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 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 Identity card No. 410703198405123034

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

柘城县余井二期城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2023]第 0209 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年二月十日

柘城县余井二期城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 0209 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对柘城县余井二期城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合柘城县余井二期城中村改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

柘城县余井二期城中村改造项目拟申请政府专项债券资金 33,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限五年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		16,000.00		16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第 2 年	16,000.00	17,600.00		33,600.00	4.00%	1,344.00	1,344.00
第 3 年	33,600.00			33,600.00	4.00%	1,344.00	1,344.00
第 4 年	33,600.00			33,600.00	4.00%	1,344.00	1,344.00
第 5 年	33,600.00		16,000.00	16,000.00	4.00%	1,344.00	17,344.00
第 6 年	16,000.00		17,600.00	16,000.00	4.00%	640.00	18,240.00
合计		33,600.00	33,600.00			6,656.00	40,256.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

柘城县余井二期城中村改造项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据柘城县房产服务中心提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以柘城县余井二期城中村改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用以及土地收益提取各类资金后，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
项目净收益	64,520.40	12,904.08	12,904.08	19,356.12	19,356.12

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为柘城县余井二期城中村改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，柘城县余井二期城中村改造项目本息覆盖倍数为 1.60。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
64,520.40	40,256.00	26,248.40	1.60

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，五年期债券存续期运营收入合计为 89,845.00 万元、运营成本合计为 25,324.60 万元，偿债净收益合计为 64,520.40 万元。

本次评价的柘城县余井二期城中村改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供柘城县余井二期城中村改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为柘城县余井二期城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）
中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年二月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城区的发展，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。柘城县政府从城市总体规划出发，逐步实施对城中村进行拆迁改造，从而启动本项目实施。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于春富春江路西侧。

（二）建设规模及内容

根据柘城县发展和改革委员会《关于柘城县余井二期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕139号）文件以及《柘城县余井二期城中村改造项目可行性研究报告》：本项目规划总用地面积48,667.00㎡（约73亩），总建筑面积120,000.00㎡。住宅设计居住户数为950户，可居住3,325人（每户均按3.5人计算）。户型设计为：80.00～140.00㎡。本项目拟出让土地700.00亩。配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。

（三）项目建设期

本项目建设期2年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资42,000.00万元，其中：工程费用34,296.64万元、工程建设其它费用4,299.25万元、预备费1,145.11万元、建设期利息2,259.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	29,152.14	5,144.50		34,296.64			
1	主体建筑	28,203.00	4,977.00		33,180.00			
1.1	建筑工程	21,981.00	3,879.00		25,860.00	㎡	120,000.00	2,155.00
1.2	装饰工程	2,040.00	360.00		2,400.00	㎡	120,000.00	200.00
1.3	电气工程（强电）	1,020.00	180.00		1,200.00	㎡	120,000.00	100.00
1.4	电气工程（弱电）	612.00	108.00		720.00	㎡	120,000.00	60.00
1.5	给排水工程	816.00	144.00		960.00	㎡	120,000.00	80.00
1.6	暖通工程	459.00	81.00		540.00	㎡	120,000.00	45.00
1.7	消防工程	816.00	144.00		960.00	㎡	120,000.00	80.00
1.8	电梯工程	459.00	81.00		540.00	㎡	120,000.00	45.00
2	绿化提升工程	949.14	167.50		1,116.64			
2.1	道路工程	318.53	56.21		374.74	㎡	17,033.45	220.00
2.2	绿化工程	483.99	85.41		569.40	㎡	14,600.10	390.00
2.3	大门	33.15	5.85		39.00			
2.4	围墙	113.48	20.03		133.50	m	890.00	1,500.00
二	工程建设其他费用			4,299.25	4,299.25			

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1	安置费用			1,124.80	1,124.80			
1.1	征收房屋搬家费			56.00	56.00	㎡	140,000.00	住宅 4.00 元/㎡，非住宅 6.00 元/㎡
1.2	征收房屋临时安置费			1,008.00	1,008.00	㎡	140,000.00	3.00
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费			60.80	60.80	户	640	950.00
2	建设管理费			989.14	989.14			
2.1	建设单位管理费			371.80	371.80	财政部财建〔2016〕504 号		
2.2	建设工程监理费			617.34	617.34	国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号		
3	前期工作咨询费			28.00	28.00	国家计委计价格〔1999〕1283 号		
4	勘察设计费			1,069.61	1,069.61			
4.1	工程勘察费			205.78	205.78	第一部分工程费用的 0.60%		
4.2	工程设计费			732.06	732.06	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号、豫计收费〔2002〕454 号		
4.3	施工图预算编制费			73.21	73.21	设计费的 10.00%		
4.4	竣工图编制费			58.56	58.56	设计费的 8.00%		
5	环境影响咨询服务费			6.86	6.86	国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125 号		
6	场地准备费及临时设施费			240.08	240.08	按第一部分工程费用的 0.70%		
7	工程保险费			102.89	102.89	按第一部分工程费用的 0.30%		
8	招标代理服务费			42.70	42.70	计价格〔2002〕1980 号		

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
9	施工图审查费			61.73	61.73	按第一部分工程费用的 1.80‰		
10	造价咨询服务费			51.44	51.44	豫发改委收费〔2008〕2510 号		
11	城市基础设施配套费			582.00	582.00	依据《商丘市城市基础设施配套费征收管理实施细则》		
三	预备费			1,145.11	1,145.11	第一部分与第二部分总和的 3.00%		
四	建设期利息			2,259.00	2,259.00	申请债券 33,600.00 万元，利率 4.50%，24 个月		
五	总投资	29,152.14	5,144.50	7,703.36	42,000.00	一+二+三+四		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目总投资 42,000.00 万元，其中，财政预算资金 8,400.00 万元，专项债券资金 33,600.00 万元。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第1年	第2年	合计	占比
财政预算资金	4,000.00	4,400.00	8,400.00	20.00%
专项债券资金	16,000.00	17,600.00	33,600.00	80.00%
合计	20,000.00	21,600.00	42,000.00	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（五）项目参与主体基本情况

柘城县房产服务中心为本项目主管部门，柘城县房产服务中心为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	柘城县房产服务中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	刘子书
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县房产服务中心无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单

位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

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

柘城县余井二期城中村改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为柘城县房产服务中心，主管部门为柘城县房产服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为柘城县房产服务中心，项目建设及运营单位均为柘城县房产服务中心。

关于项目债券资金使用，由柘城县房产服务中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由柘城县房产服务中心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，由柘城县房产服务中心根据运营情况及时向当地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。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

1）土地出让收入

A：拟出让土地面积：

本项目是新建项目，安置方式为异地安置，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 42,000.00 万元，本项目全部为住宅用地，腾出土地可供出让的亩数为 700.00 亩。

B：土地出让价格：

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	成交时间	摘牌单位	宗地位置	供应方式	出让面积		成交价格	单价
					平方米	亩	万元	万元/亩
1	2023	商丘立泰置业有限公司	融合宜居东侧、北湖路南侧	挂牌	52,539.66	78.81	9,141.96	116.00
2	2022	商丘市创元房地产开发有限公司	大连路西侧	挂牌	26,184.41	39.28	5,027.84	128.01
3	2022	柘城县金实置业有限公司	武陵山路西侧	挂牌	9,848.31	14.77	1,828.96	123.81
4	2022	柘城县金佳置业有限公司	规划路西侧、淮海路东侧	挂牌	64,469.68	96.70	11,962.24	123.70
5	2022	柘城县建明置业开发有限公司	学苑路南侧	挂牌	24,491.81	36.74	5,519.19	150.23
平均值								128.35

本项目出让单价按照柘城县近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算，根据柘城县土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价 128.35 万元/亩。

基于以上背景，存续期内前两年出让率按照 20.00%计算，后两年出让率按照 30.00%计算。则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
住宅用地出让收入	89,845.00	17,969.00	17,969.00	26,953.50	26,953.50
面积		140.00	140.00	210.00	210.00
单价		128.35	128.35	128.35	128.35
小计	89,845.00	17,969.00	17,969.00	26,953.50	26,953.50

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括土地出让基金及费用以及土地收益提取各类资金。

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（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金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，标准为15.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

运营成本预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年
项目成本					
1、土地出让基金及费用	9,194.52	1,838.90	1,838.90	2,758.36	2,758.36
其中：上解省财政费用	2,695.36	539.07	539.07	808.61	808.61

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
农业土地开发资金	210.00	42.00	42.00	63.00	63.00
国有土地收益基金	1,796.90	359.38	359.38	539.07	539.07
保障性安居工程资金	2,695.36	539.07	539.07	808.61	808.61
土地开发费用	1,796.90	359.38	359.38	539.07	539.07
2、土地收益提取各类资金	16,130.08	3,226.02	3,226.02	4,839.02	4,839.02
其中：教育资金	8,065.04	1,613.01	1,613.01	2,419.51	2,419.51
农田水利建设资金	8,065.04	1,613.01	1,613.01	2,419.51	2,419.51
合计	25,324.60	5,064.92	5,064.92	7,597.38	7,597.38

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 64,520.40 万元。

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 3 年	17,969.00	5,064.92	12,904.08
第 4 年	17,969.00	5,064.92	12,904.08
第 5 年	26,953.50	7,597.38	19,356.12
第 6 年	26,953.50	7,597.38	19,356.12
合计	89,845.00	25,324.60	64,520.40

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	89,845.00		17,969.00	17,969.00	26,953.50	26,953.50
经营活动支出（含税费）	25,324.60		5,064.92	5,064.92	7,597.38	7,597.38
经营活动产生的现金净额	64,520.40		12,904.08	12,904.08	19,356.12	19,356.12
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	42,000.00	42,000.00				
投资活动产生的现金净额	-42,000.00	-42,000.00				
三、融资活动产生的现金						
财政资金	8,400.00	8,400.00				
债券资金	33,600.00	33,600.00				
银行借款						
偿还债券本金	33,600.00				16,000.00	17,600.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	4,672.00		1,344.00	1,344.00	1,344.00	640.00
支付银行借款利息						

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
融资活动产生的现金净额	3,728.00	42,000.00	-1,344.00	-1,344.00	-17,344.00	-18,240.00
四、净现金流量	26,248.40		11,560.08	11,560.08	2,012.12	1,116.12
五、累计现金流量	26,248.40		11,560.08	23,120.16	25,132.28	26,248.40

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 33,600.00 万元。其中：2023年已使用2,000.00万元，2024年使用2,000.00万元；本次申请使用1,000.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

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		640.00	640.00	
第 2 年		1,344.00	1,344.00	
第 3 年		1,344.00	1,344.00	12,904.08
第 4 年		1,344.00	1,344.00	12,904.08
第 5 年	16,000.00	1,344.00	17,344.00	19,356.12
第 6 年	17,600.00	640.00	18,240.00	19,356.12
合计	33,600.00	6,656.00	40,256.00	64,520.40
本息覆盖倍数	1.60			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.60，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副 本) 1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

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：410100/0

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2020年3月30日
河南省注册会计师协会
CPA
河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4100011140008
2008


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 Full name 王伟东
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-01-27
工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No. 410321197301274555


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
禁止再次复印
2021年6月30日
6


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日
y m d

9

证书编号：
No. of Certificate 110100753003

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2017年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

年 月 日
y m d

5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南(集团)有限公司

注册会计师
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 12 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇

注册会计师
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 14 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

注册会计师
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

注册会计师
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y m d

11

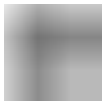


姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1985-01-02
工作单位 Working unit 河南(集团)有限公司
身份证件号码 Identity card No. 410185198501020519

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

柘城县西关村社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2021）第 090337 号


和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年八月二十四日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 6
五、项目收益情况 6
（一）基本假设条件及依据 6
（二）项目运营收入分析 7
（三）项目运营成本分析 8
（四）净收益分析 10
（五）本息覆盖倍数 11
六、总体评价结果 11
七、使用限制 12

柘城县西关村社区城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090337 号

我们接受委托，对柘城县西关村社区城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解柘城县西关村社区城中村改造项目收益与融资自求平衡情况而实施。柘城县住房保障中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据柘城县房产服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对柘城县西关村社区城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2021 年 8 月 24 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从柘城县住房保障中心或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指柘城县西关村社区城中村改造项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位

提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于商丘市柘城县余河坡西侧，春水路南侧。

2.建设规模与内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司2021年2月出具的《柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕24号），本项目主要建设内容包括：城中村改造征收涉及村民220户、涉及征收660名村民，征收房屋建筑面积56,000.00㎡，可以出让土地260亩。具体情况是：

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于余河坡西侧，春水路南侧。规划总用地面积18,457.48㎡（27.686亩），总建筑面积48,000.00㎡，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为400户，可居住1,200人（每户均按3人计算）。户型设计为：80～140㎡。

（二）项目建设周期

本项目计划建设工期24个月。开工日期2021年10月，完工日期2023年9月。由于项目资金未到位，工期延长，预计完工日期2024年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 16,160.00 万元。其中建筑工程费13,168.31万元，工程建设及其他费用1,678.85万元，预备费用744.36万元，建设期利息568.48万元。

投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	11,193.07	1,975.24			13,168.31
1	主体建筑	10,815.06	1,908.54			12,723.60
1.1	建筑工程	7,429.00	1,311.00			8,740.00
1.2	装饰工程	1,861.16	328.44			2,189.60
1.3	电气工程（强电）	273.70	48.30			322.00
1.4	电气工程（弱电）	195.50	34.50			230.00
1.5	给排水工程	312.80	55.20			368.00
1.6	暖通工程	175.95	31.05			207.00
1.7	消防工程	391.00	69.00			460.00
1.8	电梯工程	175.95	31.05			207.00
2	绿化提升工程	378.01	66.70			444.71
2.1	道路工程	141.19	24.91			166.10
2.2	绿化工程	141.19	24.92			166.11
2.3	大门	25.50	4.50			30.00
2.4	围墙	70.13	12.37			82.50
二	工程建设其他费用				1,678.85	1,678.85
1	安置费用				446.50	446.50
1.1	征收房屋搬家费				22.40	22.40

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1.2	征收房屋临时安置费				403.20	403.20
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费				20.90	20.90
2	建设管理费				338.43	338.43
2.1	建设单位管理费				167.24	167.24
2.2	建设工程监理费				171.19	171.19
3	前期工作咨询费				15.00	15.00
4	勘察设计费				443.39	443.39
4.1	工程勘察费				144.85	144.85
4.2	工程设计费				253.00	253.00
4.3	施工图预算编制费				25.30	25.30
4.4	竣工图编制费				20.24	20.24
5	环境影响咨询服务费				2.63	2.63
6	场地准备费及临时设施费				92.18	92.18
7	工程保险费				39.50	39.50
8	招标代理服务费				32.55	32.55
9	施工图审查费				12.65	12.65
10	造价咨询服务费				32.92	32.92
11	城市基础设施配套费				223.10	223.10
三	预备费				744.36	744.36
四	建设期利息				568.48	568.48
五	总投资					16,160.00

2.资金筹措计划

本项目总投资 16,160.00 万元，其中财政资金安排 3,260.00 万元；拟申请债券资金 12,900.00 万元。

项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第1年	第2年	第3年	合计
1	财政投入	1,630.00	1,630.00		3,260.00
2	专项债券资金	6,400.00	4,000.00	2,500.00	12,900.00

序号	项目	第1年	第2年	第3年	合计
合计		8,030.00	5,630.00	2,500.00	16,160.00

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 12,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本。

债券还本付息表

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		6,400.00		6,400.00	4.50%	288.00	288.00
第 2 年	6,400.00	4,000.00		10,400.00	4.50%	468.00	468.00
第 3 年	10,400.00	2,500.00		12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 4 年	12,900.00			12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 5 年	12,900.00		6,400.00	6,500.00	4.50%	580.50	6,980.50
第 6 年	6,500.00		4,000.00	2,500.00	4.50%	292.50	4,292.50
第 7 年	2,500.00		2,500.00		4.50%	112.50	2,612.50
合计		12,900.00	12,900.00			2,902.50	15,802.50

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

①预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影

响；

⑦项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县西关村社区城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）		可出让土地（亩）	土地性质
		总计	住宅用地		
柘城县西关村社区城中村改造项目	余河坡西侧，春水路南侧	260.00	260.00	260.00	国有土地

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

位置	用途	出让时间	亩数（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
武陵山路东侧	居住用地	2021年	41.06	4,962.14	120.85
昆仑大道南侧	居住用地	2021年	64.18	9,060.29	141.18
武陵山路西侧	居住用地	2021年	42.26	4,584.32	108.48
迎宾大道西侧	居住用地	2021年	20.04	1,977.05	98.65
富强路东侧	居住用地	2021年	35.63	5,189.29	145.66
浦东路南侧	居住用地	2021年	0.48	45.78	96.34
平均价格					118.53

本项目腾出土地位于柘城县余河坡西侧，春水路南侧，地理位置

优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影响。

（三）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

① 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取。

② 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。

③农业开发资金：土地出让面积*15.00 元/平方米*30.00%

农业开发资金按照土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为 15.00 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。

⑤新增建设用地有偿使用费：

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积*新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准；

根据依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让收益的10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%;

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让收益的 10.00%提取。

（四） 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

运营收益表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	出让收入	6,163.56	6,163.56	6,163.56	6,163.56	6,163.56	30,817.80
1.1	出让单价（万元）	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	
1.2	出让面积（亩）	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	
2	土地出让基金及费用	666.63	666.63	666.63	666.63	666.63	3,333.15
2.1	上解省财政费用	184.91	184.91	184.91	184.91	184.91	924.55
2.2	农业土地开发资金	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	78.00
2.3	国有土地收益基金	123.27	123.27	123.27	123.27	123.27	616.35
2.4	保障性安居工程资金	184.91	184.91	184.91	184.91	184.91	924.55
2.5	土地开发费用	123.27	123.27	123.27	123.27	123.27	616.35
2.6	新增建设用地使用费	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	173.35
3	土地出让收益1-2	5,496.93	5,496.93	5,496.93	5,496.93	5,496.93	27,484.65

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
4	土地收益提取各类资金	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	1,099.38	5,496.90
4.1	教育资金	549.69	549.69	549.69	549.69	549.69	2,748.45
4.2	农田水利建设资金	549.69	549.69	549.69	549.69	549.69	2,748.45
5	成本合计	1,766.01	1,766.01	1,766.01	1,766.01	1,766.01	8,830.05
6	土地出让净收益3-4	4,397.55	4,397.55	4,397.55	4,397.55	4,397.55	21,987.75

（五）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期可实现的项目相关收益为21,987.75 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.39。

项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		288.00	288.00	
第 2 年		468.00	468.00	
第 3 年		580.50	580.50	4,397.55
第 4 年		580.50	580.50	4,397.55
第 5 年	6,400.00	580.50	6,980.50	4,397.55
第 6 年	4,000.00	292.50	4,292.50	4,397.55
第7年	2,500.00	112.50	2,612.50	4,397.55
合计	12,900.00	2,902.50	15,802.50	21,987.75
本息覆盖倍数	1.39			

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成

后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为柘城县西关村社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年八月二十四日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

证书编号：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 07 日
Date of Issuance

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　刘方微
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.　410329198511234086

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.

CPA 年检专用章

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 07 08
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.

CPA 年检专用章

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.

中国注册会计师协会 河南分会

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 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 Identity card No. 410703198405123034

柘城县碧水华庭城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第090221号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月二十九日

目 录

专项评价报告 1
一、简称与定义 1
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 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 8
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营收入分析 10
（三）项目运营成本分析 11
（四）净收益分析 14
（五）现金流分析 15
（六）本息覆盖倍数 17
六、总体评价结果 17
七、使用限制 17

柘城县碧水华庭城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090221 号

我们接受委托，对柘城县碧水华庭城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解柘城县碧水华庭城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。柘城县住房保障中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据柘城县住房保障中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对柘城县碧水华庭城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 1 月 29 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从柘城县住房保障中心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”	指柘城县碧水华庭城中村改造项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于北关大街东侧，华景路南侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为柘城县住房保障中心。

本项目专项债券申请单位为柘城县住房保障中心。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	柘城县住房保障中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
机构性质	事业单位
法定代表人	刘子书
机构地址	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
举办单位	柘城县住房和城乡建设管理局

柘城县住房保障中心系具备独立法人资格的事业单位，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：此次征收涉及村民 185 户、555 人，征收房屋建筑面积 60,000.00 ㎡。

本项目涉及拆迁建筑全部为合法建筑，本项目拆迁采用原地安置方式。安置小区位于北关大街东侧，华景路南侧。规划总用地面积 17,333.00 ㎡（约 26 亩），总建筑面积 45,000.00 ㎡，全部为住宅建筑面积。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2023 年 6 月，预计完工

时间 2025 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 16,000.00 万元，其中：工程费用 12,897.26 万元、工程建设其他费用 1,772.12 万元、基本预备费 439.62 万元、建设期利息 891.00 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	10,962.67	1,934.59		12,897.26			
1	主体建筑	10,576.12	1,866.38		12,442.50			
1.1	建筑工程	8,242.86	1,454.62		9,697.48	㎡	45,000.00	2,155.00
1.2	装饰工程	765.00	135.00		900.00	㎡	45,000.00	200.00
1.3	电气工程（强电）	382.50	67.50		450.00	㎡	45,000.00	100.00
1.4	电气工程（弱电）	229.50	40.50		270.00	㎡	45,000.00	60.00
1.5	给排水工程	306.00	54.00		360.00	㎡	45,000.00	80.00
1.6	暖通工程	172.13	30.38		202.51	㎡	45,000.00	45.00
1.7	消防工程	306.00	54.00		360.00	㎡	45,000.00	80.00
1.8	电梯工程	172.13	30.38		202.51	㎡	45,000.00	45.00
2	绿化提升工程	386.55	68.21		454.76			
2.1	道路工程	113.44	20.01		133.45	㎡	6,066.55	220.00
2.2	绿化工程	172.38	30.42		202.80	㎡	5,199.90	390.00
2.3	大门	33.15	5.85		39.00			
2.4	围墙	67.58	11.93		79.51	m	530.00	1,500.00
二	工程建设其他费用			1,772.12	1,772.12			
1	安置费用			473.58	473.58			
1.1	征收房屋搬家费			24.00	24.00	㎡	60,000.00	

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
1.2	征收房屋临时安置费			432.00	432.00	㎡	60,000.00	3.00
1.3	宽带、固话、有线电视按照迁移费			17.58	17.58	户	185	950.00
2	建设管理费			432.69	432.69			
2.1	建设单位管理费			164.43	164.43			
2.2	建设工程监理费			268.26	268.26			
3	前期工作咨询费			20.00	20.00			
4	勘察设计费			421.50	421.50			
4.1	工程勘察费			77.39	77.39			
4.2	工程设计费			291.62	291.62			
4.3	施工图预算编制费			29.16	29.16			
4.4	竣工图编制费			23.33	23.33			
5	环境影响咨询服务费			2.58	2.58			
6	场地准备费及临时设施费			90.26	90.26			
7	工程保险费			38.69	38.69			
8	招标代理服务费			32.00	32.00			
9	施工图审查费			23.22	23.22			
10	造价咨询服务费			19.35	19.35			
11	城市基础设施配套费			218.25	218.25			

序号	工程或费用名称	估算金额				主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
三	预备费			439.62	439.62			
四	建设期利息			891.00	891.00			
五	总投资				16,000.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

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	2023 年 6-12 月	2024 年	2025 年 1-5 月	合计	占比
财政预算资金	1,000.00	1,200.00	1,000.00	3,200.00	20.00%
专项债券资金	2,000.00	3,000.00	7,800.00	12,800.00	80.00%
合计	3,000.00	4,200.00	8,800.00	16,000.00	100.00%
占比	19.00%	26.00%	55.00%	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柘城县住房保障中心，主管部门为柘城县住房保障中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为柘城县住房保障中心，项目建设及运营单位均为柘城县住房保障中心。

关于项目债券资金使用，由柘城县住房保障中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由柘城县住房保障中心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，由柘城县住房保障中心根据运营情况及时向财政局上缴项目运营收益，由财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额12,800.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，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	增加本金	偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第2年	2,000.00	3,000.00		5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第3年	5,000.00	7,800.00		12,800.00	4.50%	576.00	576.00
第4年	12,800.00			12,800.00	4.50%	576.00	576.00
第5年	12,800.00		2,000.00	10,800.00	4.50%	576.00	2,576.00
第6年	10,800.00		3,000.00	7,800.00	4.50%	486.00	3,486.00
第7年	7,800.00		7,800.00		4.50%	351.00	8,151.00
合计		12,800.00	12,800.00			2,880.00	15,680.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个

完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 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	征收地块位置	项目收入	收入金额	占比
1	北关大街东侧，华景路南侧	土地出让收入	35,100.00	100.00%
合计			**35,100.00**	**100.00%**

（1）土地出让收入

A：拟出让土地面积：

本项目是新建项目，安置方式为原地安置，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 16,000.00 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 300.00 亩，全部为住宅土地。

B：土地出让价格：

根据柘城县土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价117.00万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以柘城县近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积（亩）	土地用途	期限（年）	成交时间	成交价（万元/亩）
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.6
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120
平均值								117.00

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第4年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期							合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
一	项目收入				8,775.00	8,775.00	8,775.00	8,775.00	35,100.00
1	住宅用地出让收入				8,775.00	8,775.00	8,775.00	8,775.00	35,100.00
	数量（亩）				75.00	75.00	75.00	75.00	300.00
	单价（万元/亩）				117.00	117.00	117.00	117.00	

（三）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑

类型	征收标准
	州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（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金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，标准为30.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
一	**项目成本**				**2,305.80**	**2,305.80**	**2,305.80**	**2,305.80**	**9,223.20**
1	**土地出让基金及费用**				**900.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**3,600.00**
	其中：上解省财政费用				263.25	263.25	263.25	263.25	1,053.00
	农业土地开发资金				22.50	22.50	22.50	22.50	90.00
	国有土地收益基金				175.50	175.50	175.50	175.50	702.00
	保障性安居工程资金				263.25	263.25	263.25	263.25	1,053.00
	土地开发费用				175.50	175.50	175.50	175.50	702.00
2	**土地收益提取各类资金**				**1,405.80**	**1,405.80**	**1,405.80**	**1,405.80**	**5,623.20**
	其中：教育资金				702.90	702.90	702.90	702.90	2,811.60
	农田水利建设资金				702.90	702.90	702.90	702.90	2,811.60

（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 5-3　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
一	**项目收入**				**8,775.00**	**8,775.00**	**8,775.00**	**8,775.00**	**35,100.00**
1	**住宅用地出让收入**				8,775.00	8,775.00	8,775.00	8,775.00	**35,100.00**
	数量				75.00	75.00	75.00	75.00	300.00
	单价				117.00	117.00	117.00	117.00	468.00
二	**项目成本**				**2,305.80**	**2,305.80**	**2,305.80**	**2,305.80**	**9,223.20**
1	**土地出让基金及费用**				**900.00**	**900.00**	**900.00**	**900.00**	**3,600.00**
	其中：上解省财政费用				263.25	263.25	263.25	263.25	1,053.00
	农业土地开发资金				22.50	22.50	22.50	22.50	90.00
	国有土地收益基金				175.50	175.50	175.50	175.50	702.00
	保障性安居工程资金				263.25	263.25	263.25	263.25	1,053.00
	土地开发费用				175.50	175.50	175.50	175.50	702.00
2	**土地收益提取各类资金**				**1,405.80**	**1,405.80**	**1,405.80**	**1,405.80**	**5,623.20**
	其中：教育资金				702.90	702.90	702.90	702.90	2,811.60

序号	项目	债券存续期							合计
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
	农田水利建设资金				702.90	702.90	702.90	702.90	2,811.60
三	**净收益**				**6,469.20**	**6,469.20**	**6,469.20**	**6,469.20**	**25,876.80**

（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 5-4　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	35,100.00				8,775.00	8,775.00	8,775.00	8,775.00
经营活动支出（含税费）	9,223.20				2,305.80	2,305.80	2,305.80	2,305.80
经营活动产生的现金净额	25,876.80				6,469.20	6,469.20	6,469.20	6,469.20
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	16,000.00	4,000.00	4,200.00	7,800.00				
投资活动产生的现金净额	-16,000.00	-4,000.00	-4,200.00	-7,800.00				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	3,200.00	2,000.00	1,200.00					
债券资金	12,800.00	2,000.00	3,000.00	7,800.00				

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
银行借款								
偿还债券本金	12,800.00					2,000.00	3,000.00	7,800.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	1,989.00				576.00	576.00	576.00	261.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	1,211.00	4,000.00	4,200.00	7,800.00	-576.00	-2,576.00	-3,576.00	-8,061.00
四、净现金流量	11,087.80		-		5,893.20	3,893.20	2,893.20	-1,591.80
五、累计现金流量	11,087.80		-		5,893.20	9,786.40	12,679.60	11,087.80

（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 5-5　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
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		90.00	90.00	
第 2 年		225.00	225.00	
第 3 年		576.00	576.00	
第 4 年		576.00	576.00	6,469.20
第 5 年	2,000.00	576.00	2,576.00	6,469.20
第 6 年	3,000.00	486.00	3,486.00	6,469.20
第 7 年	7,800.00	351.00	8,151.00	6,469.20
合计	12,800.00	2,880.00	15,680.00	25,876.80
本息覆盖倍数	1.65			

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，为柘城县碧水华庭城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年一月二十九日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.：410329198511234088x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010174
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 07 01
Date of Issuance 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

7

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 王伟
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1984-05-12
工作单位 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 Identity card No. 410703198405123034

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会 C 咨字（2020）0032 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会 C 咨字（2020）0032 号

我们接受委托，对周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区），预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次拟申请使用债券资金计划用于周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）。根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取可供参考的 4 宗已成交地块，以此作为本次评价土地出让价格的基准。

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均GDP增速为8.70%，基于谨慎性原则要求，以8.00%预测土地价格的增长，然后分别以2020年GDP预计增速8.00%的100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长。

（2）出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日至土地出让日的现金流入，假设拟出让土地在自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次评价按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中预测的土地价格，以自融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡的土地相关收益为：

单位：人民币万元

项目	以2020年GDP预计增速8.00%的100.00%预测	以2020年GDP预计增速8.00%的90.00%预测	以2020年GDP预计增速8.00%的80.00%预测
可用于资金平衡的土地收益	12,038.76	11,597.59	11,169.27

2、应付本息情况

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）计划申请使用债券资金总额8,000.00万元，假设债券票面利率为4.5%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表:

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年应付利息金额	当年还本付息金额
2020		2,300.00		2,300.00	4.50%		
2021	2,300.00	2,489.00		4,789.00	4.50%	103.50	103.50
2022	4,789.00	1,000.00		5,789.00	4.50%	215.51	215.51
2023	5,789.00			5,789.00	4.50%	260.51	260.51
2024	5,789.00	2,211.00		8,000.00	4.50%	260.51	260.51
2025	8,000.00		2,300.00	5,700.00	4.50%	360.00	2,660.00
2026	5,700.00		2,489.00	3,211.00	4.50%	256.50	2,745.50
2027	3,211.00		1,000.00	2,211.00	4.50%	144.50	1,144.50
2028	2,211.00			2,211.00	4.50%	99.50	99.50

2029	2,211.00		2,211.00	-	4.50%	99.50	2,310.50
合计		**8,000.00**	**8,000.00**			**1,800.00**	**9,800.00**

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

（1）以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年				
第 2 年		103.50	103.50	
第 3 年		215.51	215.51	
第 4 年		260.51	260.51	
第 5 年		260.51	260.51	12,038.76
第 6 年	2,300.00	360.00	2,660.00	
第 7 年	2,489.00	256.50	2,745.50	
第 8 年	1,000.00	144.50	1,144.50	
第 9 年		99.50	99.50	
第 10 年	2,211.00	99.50	2,310.50	
合计	**8,000.00**	**1,800.00**	**9,800.00**	**12,038.76**
本息覆盖倍数	**1.23**			

（2）以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

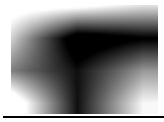
年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年				

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 2 年		103.50	103.50	
第 3 年		215.51	215.51	
第 4 年		260.51	260.51	
第 5 年		260.51	260.51	11,597.59
第 6 年	2,300.00	360.00	2,660.00	
第 7 年	2,489.00	256.50	2,745.50	
第 8 年	1,000.00	144.50	1,144.50	
第 9 年		99.50	99.50	
第 10 年	2,211.00	99.50	2,310.50	
合计	**8,000.00**	**1,800.00**	**9,800.00**	**11,597.59**
本息覆盖倍数	**1.18**			

（3）以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年				
第 2 年		103.50	103.50	
第 3 年		215.51	215.51	
第 4 年		260.51	260.51	
第 5 年		260.51	260.51	11,169.27
第 6 年	2,300.00	360.00	2,660.00	
第 7 年	2,489.00	256.50	2,745.50	
第 8 年	1,000.00	144.50	1,144.50	
第 9 年		99.50	99.50	



年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 10 年	2,211.00	99.50	2,310.50	
合计	**8,000.00**	**1,800.00**	**9,800.00**	**11,169.27**
本息覆盖倍数	1.14			

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇二〇年三月三日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益及现金流入评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目范围

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）位于建设大道南侧、扶沟路东侧、文苑路北侧、西一路西侧，其中拆迁区域可出让土地面积为 33.6 亩，规划用地性质为住宅用地。

2、投资估算与资金筹措方式

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）总投资金额为55,882.00万元，其中本级财政预算安排资金 47,882.00 万元，计划申请使用债券资金总额8,000.00 万元。

3、资金平衡

根据本项目建设及出让计划，拟出让土地自融资开始日起第五年开始挂牌交易，并全部于一年内出售完毕，本次拟出让土地的出让收益优先用于偿还本项目债券本息。

（二）项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）计划申请使用债券资金总额 8,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 2,300.00 万元，2021 年使用债券资金 2,489.00 万元，2022 年使用债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用 2,200.00 万元。假设债券利率 4.5%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	当年新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	当年应付利息金额	当年还本付息金额
2020		2,300.00		2,300.00	4.50%		-
2021	2,300.00	2,489.00		4,789.00	4.50%	103.50	103.50
2022	4,789.00	1,000.00		5,789.00	4.50%	215.51	215.51
2023	5,789.00			5,789.00	4.50%	260.51	260.51
2024	5,789.00	2,211.00		8,000.00	4.50%	260.51	260.51
2025	8,000.00		2,300.00	5,700.00	4.50%	360.00	2,660.00
2026	5,700.00		2,489.00	3,211.00	4.50%	256.50	2,745.50
2027	3,211.00		1,000.00	2,211.00	4.50%	144.50	1,144.50
2028	2,211.00			2,211.00	4.50%	99.50	99.50
2029	2,211.00		2,211.00	-	4.50%	99.50	2,310.50
合计		**8,000.00**	**8,000.00**			**1,800.00**	**9,800.00**

2、预计出让土地产生的净现金流入

（1）土地出让价格预测

本次拟申请使用债券资金计划用于周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区），拟出让土地主要用于住宅。根据周口市公共资源交易中心公告的土

地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取以下可供参考的 4 宗已成交商住地块，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	成交价（万元）	土地单价（万元/亩）
ZK2019-50	大庆路东侧、庆丰路南侧、颍河中路北侧	53,836.18	商住	36,824.00	456.00
ZK2018-18	周口市天三路南侧、支五路东侧、鹿邑路西侧、庆丰东路北侧	69,125.05	商住	23,178.00	223.54
ZK2018-24	周口市光明路北侧、郸城路西侧、周口天鹅职专东侧	94,211.07	商住	50,298.00	355.93
ZK2018-74	周口市八一大道东侧、淮河路北侧	64,187.22	商住	28,455.00	295.54
平均值					**332.75**

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 4 宗土地在用地性质及位置等方面的差异，按照上述 4 宗已出让土地平均单价 332.75 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均 GDP 增速为 8.70%，基于谨慎性原则要求，以 8.00%计算住宅用地土地价格的增长，然后分别以 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于自融资开始日起第五年挂牌出让，则预测自融资开始日起第五年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以 2020 年预计增速的 100.00%预测	以 2020 年预计增速的 90.00%预测	以 2020 年预计增速的 80.00%预测
周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区）	332.75	488.92	471.08	453.76

（2）土地出让收入预测

①、以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地自融资开始日起第五年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地
土地面积（亩）	33.60
预测土地单价（万元/亩）	488.92
预测土地出让收入	16,427.63

②、以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地自融资开始日起第五年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地
土地面积（亩）	33.60
预测土地单价（万元/亩）	471.08
预测土地出让收入	15,828.21

③、以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，本次拟出让土地自融资开始日起第五年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	住宅用地
土地面积（亩）	33.60
预测土地单价（万元/亩）	453.76
预测土地出让收入	15,246.26

（3）可用于资金平衡的土地收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①、以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	16,427.63
上缴省级出让金	492.83
新增建设土地有偿使用费	44.80
提取国有土地收益金	328.55
提取农业开发基金	20.16
提取廉租房基金	492.83
提取教育基金	1,504.85
提取水利基金	1,504.85
可用于资金平衡的土地相关收益	**12,038.76**

②、以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	15,828.21
上缴省级出让金	474.85
新增建设土地有偿使用费	44.80
提取国有土地收益金	316.56
提取农业开发基金	20.16
提取廉租房基金	474.85
提取教育基金	1,449.70
提取水利基金	1,449.70
可用于资金平衡的土地相关收益	**11,597.59**

③、以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	15,246.26
上缴省级出让金	457.39
新增建设土地有偿使用费	44.80
提取国有土地收益金	304.93
提取农业开发基金	20.16
提取廉租房基金	457.39
提取教育基金	1,396.16
提取水利基金	1,396.16
可用于资金平衡的土地相关收益	**11,169.27**

3、本息覆盖倍数测算

①、以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年				
第 2 年		103.50	103.50	
第 3 年		215.51	215.51	
第 4 年		260.51	260.51	
第 5 年		260.51	260.51	12,038.76
第 6 年	2,300.00	360.00	2,660.00	
第 7 年	2,489.00	256.50	2,745.50	

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 8 年	1,000.00	144.50	1,144.50	
第 9 年		99.50	99.50	
第 10 年	2,211.00	99.50	2,310.50	
合计	**8,000.00**	**1,800.00**	**9,800.00**	**12,038.76**
本息覆盖倍数	**1.23**			

②、以周口市 2020 年 GDP 预计增速 8.00%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年				
第 2 年		103.50	103.50	
第 3 年		215.51	215.51	
第 4 年		260.51	260.51	
第 5 年		260.51	260.51	11,597.59
第 6 年	2,300.00	360.00	2,660.00	
第 7 年	2,489.00	256.50	2,745.50	
第 8 年	1,000.00	144.50	1,144.50	
第 9 年		99.50	99.50	
第 10 年	2,211.00	99.50	2,310.50	
合计	**8,000.00**	**1,800.00**	**9,800.00**	**11,597.59**
本息覆盖倍数	**1.18**			

③、以周口市2020年GDP预计增速8.00%的80.00%计算土地价格及收入的增长，测算周口市本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年				
第2年		103.50	103.50	
第3年		215.51	215.51	
第4年		260.51	260.51	
第5年		260.51	260.51	11,169.27
第6年	2,300.00	360.00	2,660.00	
第7年	2,489.00	256.50	2,745.50	
第8年	1,000.00	144.50	1,144.50	
第9年		99.50	99.50	
第10年	2,211.00	99.50	2,310.50	
合计	**8,000.00**	**1,800.00**	**9,800.00**	**11,169.27**
本息覆盖倍数	**1.14**			

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园 B 区），预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供周口市东新区罗庄棚户区改造项目（乾和家园B区）申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则相应的调整总体评价结论。

统一社会信用代码

91110000785632412

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　赵庆军

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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2013年09月02日

合伙期限　2013年09月02日 至 长期

主要经营场所　北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关

2020年 10月 10日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王子龙

主任会计师：

经营场所：北京市车公庄大街9号院B座2单元301室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010075

批准执业文号：京财会许可[2013]0052号

批准执业日期：2013年08月09日

证书序号：0000188

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一八　四　四

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名：吴亚杰

证书编号：410000150018



姓名 Full name	吴亚杰
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1967-03-01
工作单位 Working unit	亚太集团会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	410105670301332

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

CPA

2018年3月30日

6

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

立信河南分

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 12 月 10 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天女(集团)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 12 月 13 日
/y /m /d

10

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

天女(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

姓名 Full name 杨杰

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1982-07-27

工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410221198207270821

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）收益与融资自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 091269 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月三十一日

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 091269 号

我们接受周口市川汇区住房和城乡建设局委托，对沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）（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本次申请专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，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

项目拟选址位于北纵二路以东，永宁路以南，中州路以西。总用地面积 85230.20 平方米，其中西地块 47037.49 平方米，东地块 38192.71 平方米。总建筑面积 334846.11 平方米，地上建筑面积 262105.39 平方米，其中：住宅建筑面积 248670.40 平方米，公共配套建筑面积 13435 平方米（包含：商业建筑面积 12035 平方米，社区用房建筑面积600 平方米，电力消防等配套设施建筑面积800 平方米）；地下建筑面积 72740. 72 平方米，其中：储藏室建筑面积 10440.72 平方米，地下车库建筑面积 62300 平方米。

（二）建设周期

项目建设期 66 个月，自 2019 年 6 月开工，预计 2024 年 12 月完工。

（三）总投资及资金筹措

项目总投资274,612.17 万元，其中项目单位自筹55,612.17 万元，申请债券资金 219,000.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	金额	占比（%）
单位自筹	55,612.17	20.25%
专项债券资金	219,000.00	79.75%
总投资	**274,612.17**	**100.00**

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	合计
1	单位自筹	15,000.00	15,000.00	15,000.00	10,612.17	55,612.17
2	专项债券资金	14,300.00	9,000.00		195,700.00	219,000.00
合计		**29,300.00**	**24,000.00**	**15,000.00**	**206,312.17**	**274,612.17**

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目拟申请使用债券资金总额 219,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		14,300.00		14,300.00	4.50%	643.50	643.50
第 2 年	14,300.00	9,000.00		23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 3 年	23,300.00	0.00		23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 4 年	23,300.00	195,700.00		219,000.00	4.50%	9,855.00	9,855.00
第 5 年	219,000.00		14,300.00	204,700.00	4.50%	9,855.00	24,155.00
第 6 年	204,700.00		9,000.00	195,700.00	4.50%	9,211.50	18,211.50
第 7 年	195,700.00			195,700.00	4.50%	8,806.50	8,806.50
第 8 年	195,700.00		195,700.00	0.00	4.50%	8,806.50	204,506.50
合计		219,000.00	219,000.00			49,275.00	268,275.00

（二）现金流入

（1）基本假设条件及依据

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 3 年至 5 年交易。

（2）现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

根据项目总体规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2,300.00 亩，土地性质为居住用地。

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积(亩)	成交价（万元）	单价（万元/亩）
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 170.00 万元/亩。

③增长率

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均 GDP 增速为 8.70%，基于谨慎性原则要求，以 6%计算居住用地土地价格的增长。

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 年至 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
面积（亩）			690.00	690.00	920.00	2,300.00
单价（万元/亩）	170.00	180.20	191.01	202.47	214.62	
出让收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60

（三）现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取；

3、农业开发基金：土地出让面积×征收标准*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，周口市周边土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金；

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2008〕48 号）,新增建设用地土地有偿使用费征收标准 12 元/平方米；

6、教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

7、农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%。

根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

金额单位：人民币

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
农业土地开发资金			414.00	414.00	552.00	1,380.00
国有土地收益基金			2,635.94	2,794.09	3,949.01	9,379.04
新增建设用地有偿使用费			552.00	552.00	736.00	1,840.00
保障性安居工程资金			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
教育资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64

农田水利建设资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
合计			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 335,069.14万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60
项目成本			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46
项目收益			94,120.96	99,814.28	141,133.88	335,069.14

（五）本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		643.50	643.50	
第 2 年		1,048.50	1,048.50	
第 3 年		1,048.50	1,048.50	94,120.96
第 4 年		9,855.00	9,855.00	99,814.28
第 5 年	14,300.00	9,855.00	24,155.00	141,133.88
第 6 年	9,000.00	9,211.50	18,211.50	
第 7 年		8,806.50	8,806.50	
第 8 年	195,700.00	8,806.50	204,506.50	
合计	219,000.00	49,275.00	268,275.00	335,069.14
本息覆盖倍数	1.25			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 335,069.14 万元，应付债券本息合计共 268,275.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.25 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，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国•郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年五月三十一日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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》。

此件与原件一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410321198511234001

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.

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.

2018年3月30日

证书编号：No. of Certificate　110001629949

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2013 年 12 月 03 日

2015 年 03 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

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

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferred-out Institute of CPAs

2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

山东和信河南分

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferred-in Institute of CPAs

2016 年 9 月 20 日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必须加入会计师事务所。

二、本证书只供本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师变更工作单位，应当办理变更手续。

四、本证书如遗失，应立即向注册会计师协会报告，经登报声明作废后，方可补发。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferred-out Institute of CPAs

2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

山东和信河南分

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferred-in Institute of CPAs

2016 年 9 月 7 日



姓　　名
Full name　韩亚丽

性　　别
Sex　男

出生日期
Date of birth　1980-10-01

工作单位
Working unit　山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码
Identity card No.　410327199010016079

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

证书编号：
No. of Certificate　370100011248

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2017 年 11 月 02 日
y m d

此件与原件一致
再次复印无效

年　月　日
y m d

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2024）第090106号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年一月三十一日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 5
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 9
（五）项目主体及运作模式 10
四、应付债券本息情况 10
五、经营现金流分析 11
（一）基本假设条件及依据 11
（二）项目运营收入分析 12
（三）项目运营成本分析 16
（四）净收益分析 18
（五）现金流分析 19
（六）本息覆盖倍数 19
六、总体评价结果 21
七、使用限制 21

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090106 号

我们接受委托，对沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。沈丘县豫资城乡建设发展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。我们的责任是根据沈丘县豫资城乡建设发展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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 1 月 31 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沈丘县豫资城乡建设发展有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们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

本项目拆迁范围为沈丘县西蔡河两侧，北城办事处北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。

本项目为异地安置，安置区包括 B-01、B-02、B-03 三个地块。其中 B-01 地块位于和谐路南侧、规划横二路北侧、规划滨河东路西侧、规划东二路西侧；其中 B-02 地块位于规划横二路南侧、规划淮河一路北侧、规划滨河东路西侧、规划东二路西侧；B-03 地块位于和谐路南侧、规划淮河西路北侧、规划西二路东侧、规划滨河西路西侧。



2.项目参与主体

本项目主管部门为沈丘县住房保障服务中心。

本项目专项债券申请单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	沈丘县豫资城乡建设发展有限公司		
法定代表人	崔霖霖	**成立日期**	2017-09-21
注册资本	10,000 万元人民币	**营业期限**	2017-09-21 至 2027-09-20
统一社会信用代码	91411624MA44E4GJ2R		
注册地址	沈丘县沙南产业集聚区行政服务中心综合办公楼		
经营范围	对城乡公共基础设施项目进行投资、建设；土地的开发、收购、补偿、储备及资产管理；国家允许开发经营的城乡建设项目及其基础设施的建设、管理；接受政府委托对有经营资质资格的房地产开发企业进行棚户区建设、城中村旧城拆迁、改造、房地产开发项目建设投资；对交通、水利、城市建设等基础设施项目进行投资建设；对国家相关政策允许的项目进行投资；购销建筑材料。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	沈丘国有投资集团有限公司持股 100%，股权关系穿透后沈丘县人民政府持股 100%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

沈丘县西蔡河棚户区改造项目分两期进行，一期征收户数 617 户，安置房套数 1,234 套；二期（本项目）征收户数 705 户，安置房套数 1,002 套；合计征收户数 1,322 户，安置房套数 2,236 套。

本项目总建筑面积 288,576.25 ㎡，包括地上建筑面积 217,122.50 ㎡（含住宅 152,237.50 ㎡，配套公共服务用房 64,885.00 ㎡），地下建筑面积 71,453.75 ㎡。共建设安置房 1,002 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

项目包括 B-01、B-02、B-03 三个地块，其中：

（1）B-01 地块

总建筑面积 124,727.29 ㎡，包括地上建筑面积 96,512.04 ㎡（含住宅 93,117.04 ㎡，配套公共服务用房 3,395.00 ㎡），地下建筑面积

28,215.25 ㎡。共建设安置房 600 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（2）B-02 地块

总建筑面积 79,848.96 ㎡，包括地上建筑面积 61,610.46 ㎡（含住宅 59,120.46 ㎡，配套公共服务用房 2,490.00 ㎡），地下建筑面积 18,238.50 ㎡。共建设安置房 402 套。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（3）B-03 地块

总建筑面积 84,000.00 ㎡，包括地上建筑面积 59,000.00 ㎡（配套公共服务用房），地下建筑面积 25,000.00 ㎡。另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 6 月，预计完工时间 2027 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 155,993.02 万元，其中：工程费用 94,759.03 万元，工程建设其他费用 48,020.04 万元，基本预备费 7,138.95 万元，建设期利息 6,075.00 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			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用									
（一）	B-01 地块	29,649.63	5,305.17	2,828.55		37,783.34	㎡	124,727.29	3,029.28	
1	建筑工程费用	28,208.82	5,153.67			33,362.48	㎡	124,727.29	2,674.83	
2	设备购置费			2,550.00		2,550.00	㎡	124,727.29	204.45	
3	室外工程费	1,440.81	151.50	278.55		1,870.86	㎡	124,727.29	150.00	
（二）	B-02 地块	19,129.36	3,444.53	2,231.15		24,805.05	㎡	79,848.96	3,106.50	
1	建筑工程费用	18,143.14	3,316.79			21,459.94	㎡	79,848.96	2,687.57	
2	设备购置费			1,996.00		1,996.00	㎡	79,848.96	249.97	
3	室外工程费	986.22	127.74	235.15		1,349.11	㎡	79,848.96	168.96	
（三）	B-03 地块	26,544.58	3,878.21	1,747.84		32,170.64	㎡	84,000.00	3,829.84	
1	建筑工程费用	25,790.00	3,797.00			29,587.00	㎡	84,000.00	3,522.26	
2	设备购置费			1,608.79		1,608.79	㎡	84,000.00	191.52	
3	室外工程费	754.58	81.21	139.05		974.85	㎡	84,000.00	116.05	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	工程费用小计	75,323.58	12,627.91	6,807.54		94,759.03	㎡	288,576.25	3,283.67	
二	工程建设其他费用									
1	土地费用				22,881.00	22,881.00	亩	190.67	1,200,000.00	暂按 120.00 万元/亩计入
2	拆迁补偿费用				21,134.86	21,134.86	户	705.00	29.98	按户均 29.98 万元计入
3	建设单位管理费				1,009.73	1,009.73	项目总投资（不含建设单位管理费本身和土地费用）	108,716.15	0.93%	
4	工程监理费				721.17	721.17	第一部分工程费用	94,759.03	0.76%	豫建监协会〔2015〕19 号
5	建设项目前期工作咨询费				63.80	63.80	第一部分工程费用	94,759.03	0.07%	发改价格〔2015〕299 号，国家计委计价格〔1999〕1283 号
6	工程勘察费				284.28	284.28	第一部分工程费用	94,759.03	0.30%	发改价格〔2015〕299 号，计价格〔2002〕10 号
7	工程设计费				1,367.91	1,367.91	第一部分工程费用	94,759.03	1.44%	
8	环境影响评价费用				4.84	4.84	第一部分工程费用	94,759.03	0.01%	发改价格〔2015〕299 号，国家发改办价格〔2011〕534 号
9	招标代理服务费				72.93	72.93	第一部分工程费用	94,759.03	0.08%	发改价格〔2015〕299 号，国家发改办价格〔2011〕534 号
10	工程造价咨询服务费				360.08	360.08	第一部分工程费用	94,759.03	0.38%	豫发改收费〔2008〕2510 号

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
11	节能审查费				51.04	51.04	第一部分工程费用	94,759.03	0.05%	
12	施工图审查费				68.40	68.40	工程设计费	1,367.91	5.00%	豫发改收费〔2011〕627号
13	基础设施配套费						㎡	288,576.25		免征
	工程建设其他费用小计				48,020.04	48,020.04				
	第一、二项费用合计	75,323.58	12,627.91	6,807.54	48,020.04	142,779.07				
三	基本预备费				7,138.95	7,138.95	第一、二部分费用合计	142,779.07	5.00%	
四	建设期利息				6,075.00	6,075.00	专项债券	90,000.00	4.50%	
五	项目总投资	75,323.58	12,627.91	6,807.54	61,233.99	155,993.02				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	财政资金	25,000.00	15,000.00	25,993.02	65,993.02	42.31%
建设资金	专项债券资金	45,000.00	45,000.00		90,000.00	57.69%
合计		70,000.00	60,000.00	25,993.02	155,993.02	100.00%
占比		44.87%	38.46%	16.66%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 42.31%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

专项债券资金不用于土地费用和拆迁安置费。

（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沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，主管部门为沈丘县住房保障服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，项目建设及运营单位均为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由沈丘县豫资城乡建设发展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，由沈丘县豫资城乡建设发展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，由沈丘县豫资城乡建设发展有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由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

1.本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额90,000.00万元。其中：2024年度申请使用45,000.00万元，2025年度申请使用45,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 2 年	45,000.00	45,000.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 3 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 4 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 5 年	90,000.00		45,000.00	45,000.00	4.50%	4,050.00	49,050.00
第 6 年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		90,000.00	90,000.00			20,250.00	110,250.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 3 年，债券分 2 年申请，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 3 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	腾出土地	腾出土地出让收入	190,984.50	100.00%
合计			**190,984.50**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

（1）数量

本项目涉及沈丘县西蔡河两侧，北城办事处北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。拆迁区域土地面积约 1,364.17 亩，拆迁建筑面积 174,480.0 ㎡，征收 705 户，3,525 人，采用异地安置。本项目可腾出可出让商住用地共 1,091.34 亩。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 3 年全部出售完毕，土地出让价格参考本项目周边价格，具体如下表所示：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质
1	2023/12/5	4116242023B000444	位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路	拍卖出让	385.92	150.0000	259.12	城镇住宅-普通商品住房用地
2	2023/12/5	4116242023B000436	位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点	拍卖出让	503.33	166.0000	219.87	
3	2023/12/5	4116242023B000452	位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路	拍卖出让	505.40	149.0000	196.54	
4	2023/7/26	4116242023B000285	位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻 SQ2023-09 号宗地	拍卖出让	46,885.80	12,871.00	183.01	
5	2022/12/1	4116242022B00326	县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。	拍卖出让	4,489.73	1,238.00	183.83	

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质
6	2021/6/15	4116242021B00278	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路	拍卖出让	100,845.00	37,046.00	244.91	

位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202 3B000444
项目名称：	贾宁项目用地		
项目位置：	位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路		
土地面积(㎡)：	385.92		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	150
分期支付约定：	支付期号 / 约定支付日期 / 约定支付金额 / 备注 1 / 2024-01-04 / 150 / --		
土地使用权人：	贾宁		
约定容积率：	下限： 1　上限： 2	约定交地时间：	2024-01-30
约定开工时间：	2024-06-30	约定竣工时间：	2026-06-30
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县人民政府	合同签订日期：	2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点

行政区：河南省 > 周口市 > 沈丘县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202380000436
项目名称：	任东艳项目用地		
项目位置：	位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点		
土地面积(㎡)：	503.33		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	166

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	166	--

土地使用权人：	任东艳					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2024-03-31
约定开工时间：	2024-08-31				约定竣工时间：	2025-08-31
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期：	2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路

行政区：河南省 > 周口市 > 沈丘县

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202380000452
项目名称：	李铁涛项目用地		
项目位置：	位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路		
土地面积(㎡)：	505.40		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	149

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	149	--

土地使用权人：	李铁涛					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2024-01-30
约定开工时间：	2024-06-30				约定竣工时间：	2026-06-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期：	2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻SQ2023-09号宗地

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202308000285
项目名称：	周口浙商盛宇置业有限公司		
项目位置：	位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻SQ2023-09号宗地		
土地面积(㎡)：	46885.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	12871
分期支付约定：	支付期号 / 约定支付日期 / 约定支付金额 / 备注：1 / 2023-08-24 / 12871 / --		
土地使用权人：	周口浙商盛宇置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2023-11-30
约定开工时间：	2024-03-31	约定竣工时间：	2027-02-28
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县人民政府	合同签订日期：	2023-07-28

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202208000326
项目名称：	河南恒立天下置业有限公司		
项目位置：	县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。		
土地面积(㎡)：	4489.73		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年	行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	1238
分期支付约定：	支付期号 / 约定支付日期 / 约定支付金额 / 备注：1 / 2022-12-31 / 1238 / --		
土地使用权人：	河南恒立天下置业有限公司		
约定容积率：	下限： 1 上限： 2	约定交地时间：	2022-12-31
约定开工时间：	2023-01-31	约定竣工时间：	2025-01-31
实际开工时间：	--	实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县	合同签订日期：	2022-12-01

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准



县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202 1B00278
项目名称：	沈丘县天龙房置业有限公司		
项目位置：	县城尚德路东侧，东邻经一路，南邻纬三路，西邻尚德路，北邻纬二路		
土地面积(㎡)：	100845.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	37046

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-07-15	37046	--

土地使用权人：	沈丘县天龙房置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.2	约定交地时间：	2021-11-30	
约定开工时间：	2021-12-31		约定竣工时间：	2024-12-16	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	沈丘县		合同签订日期：	2021-06-15	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

参考上表，近三年土地出让平均价格为 214.55 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格按照 175.00 万元/亩进行测算，运营期内暂不考虑增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-6 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）			合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
商住用地	363.78	363.78	363.78	1,091.34

（三）项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综

类型	征收标准
	〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，沈丘县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），沈丘县标准为 14.00 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 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（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 5-3　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一	出让收入		63,661.50	63,661.50	63,661.50	190,984.50
	收储土地类型及面积（亩）	居住	363.78	363.78	363.78	1,091.34
	单价（万元/亩）	居住	175.00	175.00	175.00	
二	出让成本		18,213.26	18,213.26	18,213.26	54,639.78
1	土地出让基金及费用	万元	6,851.20	6,851.20	6,851.20	20,553.60
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,909.85	1,909.85	1,909.85	5,729.55
	农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30%	145.51	145.51	145.51	436.53
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,273.23	1,273.23	1,273.23	3,819.69
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,909.85	1,909.85	1,909.85	5,729.55
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,273.23	1,273.23	1,273.23	3,819.69
	新增建设用地土地有偿使用费	14.00 元/平方米	339.53	339.53	339.53	1,018.59
2	土地收益提取各类资金	万元	11,362.06	11,362.06	11,362.06	34,086.18
	教育资金	土地出让收益的 10%	5,681.03	5,681.03	5,681.03	17,043.09
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	5,681.03	5,681.03	5,681.03	17,043.09

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
三	土地出让收益		56,810.30	56,810.30	56,810.30	170,430.90
四	收益	万元	45,448.24	45,448.24	45,448.24	136,344.72

（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 5-4　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 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金					
1	经营活动收入	190,984.50		63,661.50	63,661.50	63,661.50
2	经营活动支出（含税费）	54,639.78		18,213.26	18,213.26	18,213.26
	经营活动产生的现金净额	136,344.72		45,448.24	45,448.24	45,448.24
二	投资活动产生的现金					
1	建设成本支出（含建设期利息）	155,993.02	155,993.02			
	投资活动产生的现金净额	-155,993.02	-155,993.02			
三	融资活动产生的现金					
1	财政资金	65,993.02	65,993.02			
2	债券资金	90,000.00	90,000.00			
3	银行借款					

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	偿还债券本金	90,000.00			45,000.00	45,000.00
5	偿还银行借款本金					
6	支付运营期债券利息	10,125.00		4,050.00	4,050.00	2,025.00
7	支付银行借款利息					
	融资活动产生的现金净额	55,868.02	155,993.02	-4,050.00	-49,050.00	-47,025.00
四	净现金流量	36,219.72		41,398.24	-3,601.76	-1,576.76
五	累计现金流量	36,219.72		41,398.24	37,796.48	36,219.72

（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 5-5　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		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		4,050.00	4,050.00	
第 3 年		4,050.00	4,050.00	
第 4 年		4,050.00	4,050.00	45,448.24
第 5 年	45,000.00	4,050.00	49,050.00	45,448.24
第 6 年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	45,448.24
合计	90,000.00	20,250.00	110,250.00	136,344.72
本息覆盖倍数	**1.24**			

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。专项债券资金不用于土地费用和拆迁安置费。

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，为沈丘县西蔡河棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年一月三十一日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.：410329198511234088x

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

年度检验登记
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

6

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：李春阳
性　　别 Sex：男
出生日期 Date of birth：1987-03-08
工作单位 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 Identity card No.：412821198703081012

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2024）第090107号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年一月三十一日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措.....5
（四）债券资金使用合规性.....9
（五）项目主体及运作模式.....10
四、应付债券本息情况.....10
五、经营现金流分析.....11
（一）基本假设条件及依据.....11
（二）项目运营收入分析.....12
（三）项目运营成本分析.....15
（四）净收益分析.....17
（五）现金流分析.....17
（六）本息覆盖倍数.....20
六、总体评价结果.....20
七、使用限制.....20

沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090107 号

我们接受委托，对沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。沈丘县豫资城乡建设发展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。我们的责任是根据沈丘县豫资城乡建设发展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沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 1 月 31 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沈丘县豫资城乡建设发展有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单

位提供给我们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

本项目拆迁范围为沈丘县和谐路以南、规划横二路以北，西环路以东。

本项目为原地安置，安置区总用地面积 117,962.01 ㎡（约合 176.94 亩），包括 A-01、A-02、A-03 三个地块。其中：

A-01 地块用地面积 43,364.60 ㎡（约合 65.05 亩），位于和谐路南侧、规划横二路北侧、规划东二支路西侧、规划东二路东侧。

A-02 地块用地面积 41,051.71 ㎡（约合 61.58 亩），位于规划横二路南侧、规划淮河一路北侧、规划东二支路西侧、规划东二路东侧。

A-03 地块用地面积 33,545.70 ㎡（约合 50.32 亩），位于和谐路南侧、规划横一路北侧、西环路东侧、规划西二路西侧。



2.项目参与主体

本项目主管部门为沈丘县住房保障服务中心。

本项目专项债券申请单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	沈丘县豫资城乡建设发展有限公司		
法定代表人	崔霖霖	**成立日期**	2017-09-21
注册资本	10,000 万元人民币	**营业期限**	2017-09-21 至 2027-09-20
统一社会信用代码	91411624MA44E4GJ2R		
注册地址	沈丘县沙南产业集聚区行政服务中心综合办公楼		
经营范围	对城乡公共基础设施项目进行投资、建设；土地的开发、收购、补偿、储备及资产管理；国家允许开发经营的城乡建设项目及其基础设施的建设、管理；接受政府委托对有经营资质资格的房地产开发企业进行棚户区建设、城中村旧城拆迁、改造、房地产开发项目建设投资；对交通、水利、城市建设等基础设施项目进行投资建设；对国家相关政策允许的项目进行投资；购销建筑材料。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	沈丘国有投资集团有限公司持股 100%，股权关系穿透后沈丘县人民政府持股 100%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

沈丘县西蔡河棚户区改造项目分两期进行，一期（本项目）征收户数 617 户，安置房套数 1,234 套；二期征收户数 705 户，安置房套数 1,002 套；合计征收户数 1,322 户，安置房套数 2,236 套。

项目建设内容及规模：项目总建筑面积 232,234.42 ㎡，包括地上建筑面积 176,241.17 ㎡（含住宅 137,006.17 ㎡，配套公共服务用房 39,235.00 ㎡），地下建筑面积 55,993.25 ㎡。共建设安置房 1,234 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

项目包括 A-01、A-02、A-03 三个地块，其中：

（1）A-01 地块

总建筑面积 95,451.63 ㎡，包括地上建筑面积 73,447.13 ㎡（含住宅 70,517.13 ㎡，配套公共服务用房 2,930.00 ㎡），地下建筑面积 22,004.50 ㎡。共建设安置房 598 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置，以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（2）A-02 地块

总建筑面积 91,282.79 ㎡，包括地上建筑面积 69,294.04 ㎡（含住宅 66,489.04 ㎡，配套公共服务用房 2,805.00 ㎡），地下建筑面积 21,988.75 ㎡。共建设安置房 636 套。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（3）A-03 地块

总建筑面积 45,500.00 ㎡，包括地上建筑面积 33,500.00 ㎡（配套公共服务用房），地下建筑面积 12,000.00 ㎡。

另外建设内容包括电梯、充电桩、电力及其他配套设备设备购置以及室外道路及硬化、绿化、大门、围墙、室外配套管网等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 6 月，预计完工时间 2027 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 131,969.92 万元，其中：工程费用 75,770.47 万元，工程建设其他费用 44,986.60 万元，基本预备费 6,037.85 万元，建设期利息 5,175.00 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			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）	
一	工程费用	59,286.37	10,134.70	6,349.40		75,770.47				
（一）	A-01 地块	22,798.74	4,111.10	2,495.80		29,405.64	㎡	95,451.63	3,080.69	
1	建筑工程费用	21,685.65	3,968.10			25,653.75	㎡	95,451.63	2,687.62	
2	设备购置费			2,230.00		2,230.00	㎡	95,451.63	233.63	
3	室外工程费	1,113.09	143.00	265.80		1,521.89	㎡	95,451.63	159.44	
（二）	A-02 地块	21,820.63	3,952.60	2,607.60	-	28,380.83	㎡	91,282.79	3,109.11	
1	建筑工程费用	20,762.61	3,813.70			24,576.31	㎡	91,282.79	2,692.33	
2	设备购置费			2,350.00		2,350.00	㎡	91,282.79	257.44	
3	室外工程费	1,058.02	138.90	257.60		1,454.52	㎡	91,282.79	159.34	
（三）	A-03 地块	14,667.00	2,071.00	1,246.00		17,984.00	㎡	45,500.00	3,952.53	
1	建筑工程费用	13,985.00	1,993.50			15,978.50	㎡	45,500.00	3,511.76	
2	设备购置费			1,112.00		1,112.00	㎡	45,500.00	244.40	
3	室外工程费	682.00	77.50	134.00		893.50	㎡	45,500.00	196.37	
	工程费用小计	59,286.44	10,134.78	6,349.25		75,770.47	㎡	232,234.42	3,262.67	
二	工程建设其他费用				44,986.60	44,986.60				

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）	
1	土地费用				21,233.00	21,233.00	亩	176.94	1,200,000.00	暂按 120 万元/亩计入
2	拆迁补偿费用				20,437.65	20,437.65	户	617.00	33.12	按户均 33.12 万元计入
3	建设单位管理费				838.68	838.68	项目总投资（不含建设单位管理费本身和土地费用）	87,335.13	0.96%	财建〔2016〕504 号
4	工程监理费				616.74	616.74	第一部分工程费用	75,770.47	0.81%	豫建监协会〔2015〕19 号
5	建设项目前期工作咨询费				55.82	55.82	第一部分工程费用	75,770.47	0.07%	发改价格〔2015〕299 号，国家计委计价格〔1999〕1283 号
6	工程勘察费				227.31	227.31	第一部分工程费用	75,770.47	0.30%	发改价格〔2015〕299 号，计价格〔2002〕10 号
7	工程设计费				1,121.08	1,121.08	第一部分工程费用	75,770.47	1.48%	
8	环境影响评价费用				4.24	4.24	第一部分工程费用	75,770.47	0.01%	发改价格〔2015〕299 号，国家发改办价格〔2011〕534 号
9	招标代理服务费				63.44	63.44	第一部分工程费用	75,770.47	0.08%	发改价格〔2015〕299 号，国家发改办价格〔2011〕534 号
10	工程造价咨询服务费				287.93	287.93	第一部分工程费用	75,770.47	0.38%	豫发改收费〔2008〕2510 号
11	节能审查费				44.66	44.66	第一部分工程费用	75,770.47	0.06%	
12	施工图审查费				56.05	56.05	工程设计费	1,121.08	5.00%	豫发改收费〔2011〕627 号
13	基础设施配套费						㎡	232,234.42		免征
三	基本预备费				6,037.85	6,037.85	第一、二部分费用合计	120,757.07	5.00%	
四	建设期利息				5,175.00	5,175.00	专项债券	75,000.00	4.50%	
五	项目总投资	59,286.37	10,134.70	6,349.40	56,199.45	131,969.92				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政资金	5,000.00	5,000.00	46,969.92	56,969.92	43.17%
专项债券资金	37,500.00	37,500.00		75,000.00	56.83%
合计	42,500.00	42,500.00	46,969.92	131,969.92	100.00%
占比	32.20%	32.20%	35.59%	100.00%	

除以上所列示的资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 43.17%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，主管部门为沈丘县住房保障服务中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司，项目建设及运营单位均为沈丘县豫资城乡建设发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由沈丘县豫资城乡建设发展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，由沈丘县豫资城乡建设发展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，由沈丘县豫资城乡建设发展有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由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

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。其中：2024 年度申请使用 37,500.00 万元，2025 年度申请使用 37,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		37,500.00		37,500.00	4.50%	1,687.50	1,687.50
第 2 年	37,500.00	37,500.00		75,000.00	4.50%	3,375.00	3,375.00
第 3 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00	3,375.00
第 5 年	75,000.00		37,500.00	37,500.00	4.50%	3,375.00	40,875.00
第 6 年	37,500.00		37,500.00		4.50%	1,687.50	39,187.50
合计		75,000.00	75,000.00			16,875.00	91,875.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 3 年，债券分 2 年申请，本项目预测数据基础为债券存续期的第 4 年，收益期 3 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	腾出土地	土地出让收入	177,472.74	100.00%
合计			**177,472.74**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

1.数量

本项目改造范围为西蔡河两侧北城办事处北张庄村，北城五里豆村、小辛营和陈庄村部分区域。拆迁区域土地面积约 1,701.53 亩，拆迁建筑面积 216,720.00 ㎡，征收 617 户，3,085 人，采用原地安置。

本项目可腾出可出让商住用地共 1,014.13 亩。

2.价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 3 年全部出售完毕，土地出让价格参考本项目周边价格，具体如下表所示：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质
1	2023/12/5	4116242023B000444	位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路	拍卖出让	385.92	150.0000	259.12	城镇住宅-普通商品住房用地
2	2023/12/5	4116242023B000436	位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点	拍卖出让	503.33	166.0000	219.87	
3	2023/12/5	4116242023B000452	位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路	拍卖出让	505.40	149.0000	196.54	
4	2023/7/26	4116242023B000285	位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻 SQ2023-09 号宗地	拍卖出让	46,885.80	12,871.00	183.01	

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质
5	2022/12/1	4116242022B00326	县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。	拍卖出让	4,489.73	1,238.00	183.83	
6	2021/6/15	4116242021B00278	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路	拍卖出让	100,845.00	37,046.00	244.91	

位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202 3B000444
项目名称：	晋宁项目用地		
项目位置：	位于新安集镇境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路		
土地面积(㎡)：	385.92		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	150

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	150	—

土地使用权人：	晋宁				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间： 2024-01-30
约定开工时间：	2024-06-30				约定竣工时间： 2026-06-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期： 2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202 3B000436
项目名称：	任东勤项目用地		
项目位置：	位于留福镇境内，东邻路，西邻空地，南邻居民点，北邻居民点		
土地面积(㎡)：	503.33		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	166

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	166	—

土地使用权人：	任东勤				
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间： 2024-03-31
约定开工时间：	2024-08-31				约定竣工时间： 2025-08-31
实际开工时间：	--				实际竣工时间： --
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期： 2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202338000452
项目名称：	李铁涛项目用地		
项目位置：	位于李老庄乡境内，东邻居民点，西邻路，南邻居民点，北邻路		
土地面积(㎡)：	505.40		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	149

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-01-04	149	--

土地使用权人：	李铁涛					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2024-01-30
约定开工时间：	2024-06-30				约定竣工时间：	2026-06-30
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期：	2023-12-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻SQ2023-09号宗地

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202338000285
项目名称：	周口浙商盛丰置业有限公司		
项目位置：	位于沈丘县尚德路西侧、东邻尚德路、西邻马楼社区建设用地、南邻干渠、北邻SQ2023-09号宗地		
土地面积(㎡)：	46885.80		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	12871

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-08-24	12871	--

土地使用权人：	周口浙商盛丰置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2023-11-30
约定开工时间：	2024-03-31				约定竣工时间：	2027-02-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县人民政府				合同签订日期：	2023-07-25

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202208000326
项目名称：	河南恒立天下置业有限公司		
项目位置：	县城阳光路北侧，东邻福利院用地，南邻阳光路，西邻尚书一号院用地，北邻干渠。		
土地面积(㎡)：	4489.73		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年；	行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	1238

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-12-31	1238	--

土地使用权人：	河南恒立天下置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2	约定交地时间：	2022-12-31
约定开工时间：	2023-01-31				约定竣工时间：	2025-01-31
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	沈丘县				合同签订日期：	2022-12-01

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准


县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省周口市沈丘县	电子监管号：	411624202160027
项目名称：	沈丘县天龙源置业有限公司		
项目位置：	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路		
土地面积(㎡)：	100845.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年	行业分类：	房地产业
土地级别：	十四等级	成交价格(万元)：	37046

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-07-15	37046	--

土地使用权人：	沈丘县天龙源置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.2	约定交地时间：	2021-11-30	
约定开工时间：	2021-12-31		约定竣工时间：	2024-12-16	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	沈丘县		合同签订日期：	2021-06-15	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

参考上述案例，沈丘县近三年土地出让平均价格为 214.55 万元/亩。基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格按照 175.00 万元/亩进行测算，运营期内暂不考虑增长。

3.出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-6 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）			合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
商住用地	338.04	338.04	338.05	1,014.13

（三）项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土

类型	征收标准
	地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，周口市沈丘县等别为十四等，标准为 20 元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	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）、财政部、国土资源部中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），周口市沈丘县为十四等，按 14 元/㎡。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	土地出让收入		177,472.74	59,157.58	59,157.58	59,157.58
	收储土地类型及面积（亩）	住宅用地	1,014.13	338.04	338.04	338.05
	单价（万元/亩）	商品住房用地		175.00	175.00	175.00
二	土地出让成本合计		50,774.13	16,924.71	16,924.71	16,924.71
1	土地出让基金及费用	万元	19,099.47	6,366.49	6,366.49	6,366.49
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	5,324.19	1,774.73	1,774.73	1,774.73
	农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	405.66	135.22	135.22	135.22
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	3,549.45	1,183.15	1,183.15	1,183.15
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	5,324.19	1,774.73	1,774.73	1,774.73
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	3,549.45	1,183.15	1,183.15	1,183.15
	新增建设用地土地有偿使用费	14 元/平方米	946.53	315.51	315.51	315.51
2	土地收益提取各类资金	万元	31,674.66	10,558.22	10,558.22	10,558.22
	教育资金	土地出让收益的 10%	15,837.33	5,279.11	5,279.11	5,279.11
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	15,837.33	5,279.11	5,279.11	5,279.11

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
三	土地出让收益	万元	158,373.27	52,791.09	52,791.09	52,791.09
四	土地出让净收益	万元	126,698.61	42,232.87	42,232.87	42,232.87

（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 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金					
1	经营活动收入	177,472.74		59,157.58	59,157.58	59,157.58
2	经营活动支出（含税费）	50,774.13		16,924.71	16,924.71	16,924.71
	经营活动产生的现金净额	126,698.61		42,232.87	42,232.87	42,232.87
二	投资活动产生的现金					
1	建设成本支出（含建设期利息）	131,969.92	131,969.92			
	投资活动产生的现金净额	-131,969.92	-131,969.92			
三	融资活动产生的现金					
1	财政资金	56,969.92	56,969.92			
2	专项债券资金	75,000.00	75,000.00			
3	偿还债券本金	75,000.00			37,500.00	37,500.00

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	支付运营期债券利息	8,437.50		3,375.00	3,375.00	1,687.50
	融资活动产生的现金净额	48,532.42	131,969.92	-3,375.00	-40,875.00	-39,187.50
四	净现金流量	43,261.11		38,857.87	1,357.87	3,045.37
五	累计现金流量	43,261.11		38,857.87	40,215.74	43,261.11

（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		1,687.50	1,687.50	
第 2 年		3,375.00	3,375.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	42,232.87
第 5 年	37,500.00	3,375.00	40,875.00	42,232.87
第 6 年	37,500.00	1,687.50	39,187.50	42,232.87
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	126,698.61
本息覆盖倍数	1.38			

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。专项债不用于土地费用和拆迁安置费。

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，为沈丘县西蔡河棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年一月三十一日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 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 Identity card No.：410329198511234088x

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

年度检验登记
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

6

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：李春阳
性　　别 Sex：男
出生日期 Date of birth：1987-03-08
工作单位 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 Identity card No.：412821198703081012

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

项城市郑韩棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字[2022]000010号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranc

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

BEIJINGTIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环279号

No.279,Xisanhuan,ZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）：(0371)63682063

传真（Fax）：(0371)69509112

邮政编码(PostalCode)：450003

项城市郑韩棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

2018-2027年度

天圆全豫专审字[2022]000010号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市郑韩棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，项城市郑韩棚户区改造项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市GDP 目标增速 8.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了项城市郑韩棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资211,466.00万元。其中：工程费用161,667.79万元，工程建设其它费用25,871.27万元，基本预备费17,451.00万元，建设期利息6,475.94万元。其中：

（1）项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）

总投资55,782.00万元。其中：工程费用41,961.58万元，工程建设其它费用6,692.71万元，基本预备费1,249.03万元，建设期利息5,878.68万元。

拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金12082万元，棚改贷款25000万元，计划申请使用债券资金总额18700万元，已于2019年使用债券资金1000万元、2020年使用债券资金2100万元、2021年使用债券资金1100万元，2022年计划申请使用债券资金14500万元。

（2）项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）

总投资115702万元。其中：工程费用88909.27万元，工程建设其它费用14340.26万元，基本预备费12053.73万元，建设期利息398.74万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金28902万元，计划申请使用债券资金总额86800万元，已于2019年使用债券资金1600万元、2020年使用债券资金3000万元、2021年使用债券资金9000万元，2022年使用债券资金33200万元、2023年使用债券资金4600万元、2024年计划申请使用债券资金35400万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行8000万元，本次使用6300万元。

（3）项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）

总投资39,982.00万元。其中：工程费用30,796.94万元，工程建设其它费用4,838.30万元，基本预备费4,148.24万元，建设期利息198.52万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金8,182.00万元，计划申请使用债券资金总额31,800.00万元，已于2019年使用债券资金1,000.00万元、2020年使用债券资金900万元、2021年使用债券资金1,100.00万元，2022年使用债券资金18,900.00万元，2023年计划申请使用债券资金9,900.00万元。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A区	B区	C区	合计	备注
一	项目拆迁规模						
1.1	拆迁建筑面积	㎡	192801	389219	145505	727525	
其中	住宅面积	㎡	183481	370404	138471	692356	
	其他附属物面积	㎡	9320	18815	7034	35169	
1.2	拆迁户数	户	693	1399	523	2615	
二	建设规模及内容						
2.1	建设用地面积	㎡	51438	113322	37095	201855	
2.2	折合（亩）	亩	77.16	169.98	55.64	302.78	
2.3	总建筑面积（㎡）	㎡	174025	357790	124020	655835	
其中	住宅	㎡	113634	238320	90630	442584	
	配套社区用房	㎡	710	5559	600	6869	
	幼儿园	㎡	24529	35492	9561	69582	
	配套商业	㎡	35152	78419	23229	136800	
	地下车库	㎡	954	1926	720	3600	
2.4	居住总户数	户	2.7	2.47	2.7		
2.5	建筑容积率		35.5	36.5	36.5		
2.6	绿化率	%	1004	2240	664	3908	
2.7	停车位	个					
三	经济指标						
3.1	项目总投资	万元	55782	115702	39982	211466	

其中	财政资金	万元	12082	28902	8182	49166	
	申请棚改专项债券	万元	18700	86800	31800	137300	
	申请棚改贷款	万元	25000			25000	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期			

2. 建设资金来源情况

本次申请专项债券将全部用于项城市郑韩棚户区改造项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

3. 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金49,166.00万元，占总投资的23.25%。本项目申请专项债券137,300.00万元及申请棚改贷款25,000.00万元，不存在隐形债务，除此外无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比23.25%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4. 项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源局和规划局，项城市自然资源局和规划局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源局和规划局。项目运营期内，项城市自然资源局和规

划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5. 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

6. 应付本息情况

(1)贷款资金：项城市郑韩棚户区改造项目2021年申请棚改贷款25,000.00万元，利率7.5%，期限3年，按季度支付利息，分期还本，其中：2022年下半年还本1,250.00万元，2023年上半年还本1,250.00万元，2023年下半年还本22,500.00万元。还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年						
2020 年						
2021 年		25,000.00		25,000.00		
2022 年	25,000.00		1,250.00	23,750.00	1,851.56	3,101.56
2023 年	23,750.00		23,750.00		1,757.81	25,507.81
2024 年						
2025 年						
合计		25,000.00	25,000.00		3,609.38	28,609.38

(2)专项债券资金：项城市郑韩棚户区改造项目拟使用棚户区改造专项资金137,300.00万元。已于2019年使用债券资金3,600.00万元、2020年使用债券资金6,000.00万元、2021年使用债券资金11,200.00万元、2022年使用债券资金66,600.00万元、2023年使用债券资金14,500.00万元，2024年计划申请使用债券资金35,400.00万元，已于一月份发行5,000.00万元，八月份发行8,000.00万元，本次使用6,300.00万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本。2021年已申请使用棚改贷款25,000.00万元，利率7.5%，按季度计息，分期还本。存续期内还本付息共计

195,683.28万元。五年期间应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	0.00	3600.00	0.00	3600.00	0.00	0.00
2020	3600.00	6000.00	0.00	9600.00	119.88	119.88
2021	9600.00	36200.00	0.00	45800.00	320.28	320.28
2022	45800.00	66600.00	1250.00	111150.00	2563.84	3813.84
2023	87400.00	14500.00	23750.00	78150.00	5467.09	29217.09
2024	101900.00	35400.00	3600.00	133700.00	4361.78	7961.78
2025	133700.00	0.00	6000.00	127700.00	5834.90	11834.90
2026	127700.00	0.00	11200.00	116500.00	5634.50	16834.50
2027	116500.00	0.00	66600.00	49900.00	5242.50	71842.50
2028	49900.00	0.00	14500.00	35400.00	2245.50	16745.50
2029	35400.00	0.00	35400.00	0.00	1593.00	36993.00
合计		162300.00	162300.00		33383.28	195683.28

7. 销售产生的净现金流入

（1） 基本假设条件及依据

项城市郑韩棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018年项城市出让城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.5%、8.5%和8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018年 GDP目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与2018年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.5%。

（2） 销售产生的净现金流入

假设项城市郑韩棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP 目标增速8.5%的 100%	按2018 年GDP 目标增速8.5%的 90%	按2018年GDP 目标增速8.5%的 80%
项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）	75,448.89	72,016.69	68,584.49
项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）	150,225.33	143,391.52	136,557.72
项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）	57,212.05	54,609.45	52,006.85
合计	282,886.27	270,017.66	257,149.06

8. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市郑韩棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45； 按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按 2018年 GDP 目标增速 8.5%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.31。

表1:按2018 年 GDP 目标增速 8.5%的100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	

第五年	23,750.00	4,873.09	28,623.09	282,886.27
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	53,400.00	5,242.50	58,642.50	
第十年	63,100.00	2,839.50	65,939.50	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	282,886.27
本息覆盖倍数				1.45

表2:按2018 年GDP 目标增速 8.5%的90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	23,750.00	4,873.09	28,623.09	270,017.66
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	53,400.00	5,242.50	58,642.50	
第十年	63,100.00	2,839.50	65,939.50	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	270,017.66
本息覆盖倍数				1.38

表3:按2018 年GDP 目标增速 8.5%的80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	

第五年	23,750.00	4,873.09	28,623.09	257,149.06
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	53,400.00	5,242.50	58,642.50	
第十年	63,100.00	2,839.50	65,939.50	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	257,149.06
本息覆盖倍数				1.31

基于财政部对地方政府发行项自收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项城市郑韩棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

：

二〇二二年十二月三十日

统一社会信用代码

91410100MA44B3EX5M

营业执照

（副 本）1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　天园全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　杨英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2017年08月22日

营业期限　长期

营业场所　郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

登记机关

2019 年10 月28 日



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经营场所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日

证书序号：5003340

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十二月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南明泰[illegible]

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 13 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 月 日

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

协会代管

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

13

姓名 Full name [illegible]
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1982-04-08
工作单位 Working unit 河南明泰会计师事务所（普通合伙）
身份证号 Identity card No. 410801198204085627



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

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经过本年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经过本年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

河南明泰

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 10 月 18 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

北京大华[illegible]南分

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 10 月 18 日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

10

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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.

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

河南恒信

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 7 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

河南明泰

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 7 月 27 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

11

项城市产业集聚区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字[2022]000009 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所
TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环 279 号
No.279,XisanhuanZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone
电话（Tel）： (0371)69509112
邮政编码(PostalCode):450003

项城市产业集聚区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

2018-2026 年度

天圆全豫专审字[2022]000009 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市产业集聚区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，项城市产业集聚区棚户区改造项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市 GDP 目标增速 8.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了项城市产业集聚区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资 203352 万元。其中:工程费用 157810.98 万元，工程建设其它费用 25000.59 万元，基本预备费 19673.83 万元，建设期利息 866.60 万元。其中:

（1）项城市产业集聚区棚改项目(A 区)

总投资 110788 万元。其中:工程费用 86025.26 万元，工程建设其它费用 13621.12 万元，基本预备费 10708.32 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 61200 万元，已于一月发行 5000 万元，八月发行 2000 万元，本次申请使用3000 万元；剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

（2）项城市产业集聚区棚改项目(B 区)

总投资 92564 万元。其中:工程费用 71785.72 万元，工程建设其它费用 11379.47 万元，基本预备费 8965.51 万元，建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元，2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2024 年计划申请使用债券资金 52900 万元；剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	合计	备注
一	**项目拆迁规模**					
1.1	拆迁建筑面积	㎡	318047	265703	583750	
其中	住宅面积	㎡	307871	257199	565070	
	其他附属物面积	㎡	10176	8504	18680	
1.2	拆迁户数	户	1272	1063	2335	
二	**建设规模及内容**					
2.1	建设用地面积	㎡	108967	91033	200000	

2.2	折合（亩）	亩	163.45	136.55	300	
2.3	总建筑面积（㎡）	㎡	343245	286755	630000	
其中	住宅	㎡	228830	191170	420000	
	配套社区用房	㎡	650	910	1560	
	幼儿园	㎡	3300		3300	
	配套商业	㎡	34188	30952	65140	
	地下车库	㎡	76277	63723	140000	
2.4	居住总户数	户	1907	1593	3500	
2.5	建筑容积率		2.45	2.45		
2.6	绿化率	%	36.5	36.5		
2.7	停车位	个	2180	1820	4000	
三	经济指标					
3.1	项目总投资	万元	110788	92564	203352	
其中	资本金	万元	24188	18664	42852	
	申请棚改专项债券	万元	86600	73900	160500	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期		

2.建设资金来源情况

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 114100 万元，已于一月发行 5000 万元，**八月份发行2000万元，**本次申请使用 3 000 万元。剩余资金 42852 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
专项债券（万元）	6000	4000		32000	4400	114100	160500
财政资金（万元）	2000	2000	1000	2000	10000	25852	42852

年份	2019年	2020年	2021年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
总投资（万元）	8000	6000	1000	34000	14400	139952	203352

其中：

（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

A 区总投资 110788 万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债券资金 61200 万元，已于一月发行 5000 万元，**八月份发行2000万元，**本次申请使用 3 000 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000	4400	61200	86600
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	15688	24188
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	9400	76888	110788

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

B 区投资 92564 万元。拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2024 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000		52900	73900
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	10164	18664

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	5000	63064	92564

3.项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 42852 万元，占总投资的 21.07%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 21.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4.项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源和规划局，项城市自然资源和规划局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源和规划局。项目运营期内，项城市自然资源和规划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

6.应付本息情况

项城市政府拟就项城市产业集聚区棚改项目（A 区）、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）申请使用专项债券 160500.00 万元，其中 2019 年已申请使用专项债券 6000.00 万元，利率 3.33%；2020 年已申请使用专项债券 4000.00 万元，利率 3.34%；2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年计划申请使用债

券资金 114100 万元，已于一月发行 5000 万元，八月份发行2000 万 元 ， 本次申请使用 3 000 万元，利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 196,029.50万元。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		6000.00		6000.00		
2020 年	6000.00	4000.00		10000.00	199.80	199.80
2021 年	10000.00			10000.00	333.40	333.40
2022 年	10000.00	32000.00		42000.00	333.40	333.40
2023 年	42000.00	4400.00		46400.00	1773.40	1773.40
2024 年	46400.00	114100.00	6000.00	154500.00	1971.40	7971.40
2025 年	154500.00		4000.00	150500.00	6906.10	10906.10
2026 年	150500.00			150500.00	6772.50	6772.50
2027 年	150500.00		32000.00	118500.00	6772.50	38772.50
2028 年	118500.00		4400.00	114100.00	5332.50	9732.50
2029 年	114100.00		114100.00		5134.50	119234.50
合计		160500.00	160500.00		35529.50	196029.50

7.销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

项城市产业集聚区棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018年项城市出让城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.5%、8.5%和 8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018 年 GDP 目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.5%。

（2）销售产生的净现金流入

假设项城市产业集聚区棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项

基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018 年GDP 目标增速 8.5%的 100%	按2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%	按2018 年GDP 目标增速 8.5%的 80%
项城市产业集聚区棚改项目（A 区）	149,483.62	142,444.08	136,284.48
项城市产业集聚区棚改项目（B 区）	124,926.02	119,042.95	113,895.27

8.项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市产业集聚区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.40;按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33;按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.28。

表 1:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	
第四年		333.40	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	274,409.64
第六年	6,000.00	1,971.40	7,971.40	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	4,400.00	5,332.50	9,732.50	
第十一年	114,100.00	5,134.50	119,234.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	274,409.64
本息覆盖倍数				1.40

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	149,483.62
第六年	3,000.00	1,084.70	4,084.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	4,400.00	2,952.00	7,352.00	
第十一年	61,200.00	2,754.00	63,954.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	149,483.62
本息覆盖倍数				1.41

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	124,926.02

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年	3,000.00	886.70	3,886.70	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年		2,380.50	2,380.50	
第十一年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	124,926.02
本息覆盖倍数				1.38

表 2:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	
第四年		333.40	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	261,487.03
第六年	6,000.00	1,971.40	7,971.40	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	4,400.00	5,332.50	9,732.50	
第十一年	114,100.00	5,134.50	119,234.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	261,487.03
本息覆盖倍数				1.33

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

金额单位：人民币万元

	借贷本息支付	

	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	142,444.08
第六年	3,000.00	1,084.70	4,084.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	4,400.00	2,952.00	7,352.00	
第十一年	61,200.00	2,754.00	63,954.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	142,444.08
本息覆盖倍数				1.35

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	119,042.95
第六年	3,000.00	886.70	3,886.70	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年		2,380.50	2,380.50	
第十一年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	119,042.95
本息覆盖倍数				1.32

表3:按2018年GDP目标增速8.5%的80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		199.80	199.80	
第三年		333.40	333.40	
第四年		333.40	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	250,179.75
第六年	6,000.00	1,971.40	7,971.40	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	4,400.00	5,332.50	9,732.50	
第十一年	114,100.00	5,134.50	119,234.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	250,179.75
本息覆盖倍数				1.28

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	136,284.48
第六年	3,000.00	1,084.70	4,084.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	4,400.00	2,952.00	7,352.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第十一年	61,200.00	2,754.00	63,954.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	136,284.48
本息覆盖倍数				1.29

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	113,895.27
第六年	3,000.00	886.70	3,886.70	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年		2,380.50	2,380.50	
第十一年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	113,895.27
本息覆盖倍数				1.26

基于财政部对地方政府发行项自收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项城市产业集聚区棚改项目（A 区）、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

：

二〇二二年十二月三十日

统一社会信用代码

91410100MA44B3EX5M

营业执照

（副 本）1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　天园全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　杨英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2017年08月22日

营业期限　长期

营业场所　郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

登记机关

2019 年10 月28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经营场所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日

证书序号：5003340

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十二月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南明泰

事务所
CPAs

2018 年 8 月 13 日

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

12

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

协会代管

事务所
CPAs

2018 年 8 月 28 日

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分

事务所
CPAs

2018 年 8 月 28 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

13

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 杨英

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1982-04-08

工作单位 Working unit 河南明泰会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410901198204085527

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南省注册会计师协会

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 10 月 18 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 10 月 18 日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

12

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-02-10
工作单位 Working unit 河南豫信注册会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410927199002161003

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

河南省注册会计师协会

河南恒信

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 7 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南明泰

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 7 月 27 日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

11

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字〔2022〕第 000093 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所
TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环 279 号
No.279,XisanhuanZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone
电话（Tel）： (0371)63682063
传真（Fax）： (0371)63682063
邮政编码(PostalCode):450000

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

天圆全豫专审字〔2022〕第 000093 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）现金流入预测表（分别以 2019 年项城市 GDP 目标增速 8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）收益和现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资：101,247.78 万元。建安工程费 62,903.61 万元，建设工程其他费 24,041.05 万元，预备费 7,517.12 万元，建设期债券利息 6,786.00 万元（由财政资金解决）。

资金筹措：项目总投资 101,247.78 万元。资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总 79,900.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年使用债券资金 20,100.00 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行1800万元，本次使用3200 万元。剩余资金 21,347.78 万元由财政资金投资的方式安排。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	指标	备注
一	**建设规模及内容**			
1.1	建设用地面积	㎡	105216.96	
1.2	折合（亩）	亩	157.83	
1.3	总建筑面积（㎡）	㎡	299070	
其中	高层住宅楼	㎡	224700	
	社区居委会	㎡	280	
	社区便民服务中心	㎡	650	
	社区卫生服务站	㎡	520	
	物业用房	㎡	750	
	托儿所	㎡	4450	
	地下人防面积	㎡	23329	
	地下车库面积	㎡	44391	
1.4	居住总户数	套	1866	
1.5	绿化率	%	35	
二	**经济指标**			
2.1	项目总投资	万元	101247.78	
其中	资本金	万元	21347.78	占总投资的21.08%
	融资	万元	79900.00	占总投资的78.92%
2.2	专项债券期限	年	5	含建设期

2.建设资金来源情况

项目总投资 101247.78 万元。资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金总额 79,900.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年使用债券资金 20,100.00 万元，2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行1800万元，本次使用3200 万元。剩余资金 21,347.78 万元由财政资金投资的方式安排。

资金使用计划如下：

分年度资金需求计划

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财政资金（万元）	4,011.95	10,499.11	2,836.72	4000.00	5000.00	21,347.78
专项债券（万元）	3,000.00	20,100.00	19,000.00	5000.00	32800.00	79,900.00
总投资（万元）	7,011.95	30,599.11	21,836.72	9000.00	37800.00	101,247.78

3.项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 21,347.78 万元，占总投资的 21.08%。本项目申请专项债券 79,900.00 万元，不存在隐形债务，除此外无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 21.08%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4.项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市住房和城乡建设局，项城市住房和城乡建设局负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市住房和城乡建设局。项目运营期内，项城市住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用

于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

6.应付本息情况

项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区），拟申报使用专项债券资金 79,900.00 万元，其中 2020 年已使用专项债券资金 3,000.00 万元；2021 年使用专项债券资金 20,100.00 万元；2022 年使用债券资金 19000 万元，2023 年使用债券资金 5000 万元，2024 年计划申请使用 32800 万元，已于一月份发行5000万元，八月份发行1800万元，本次使用 3200 万元。假设计划申报使用的债券票面利率 4.5%，期限五年，每年年末支付利息，五年期间应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2020 年		3,000.00		3,000.00		
2021 年	3,000.00	20,100.00		23,100.00	100.20	100.20
2022 年	23,100.00	19,000.00		42,100.00	1,004.70	1,004.70
2023 年	42,100.00	5,000.00		47,100.00	1,859.70	1,859.70
2024 年	47,100.00	32,800.00		79,900.00	2,084.70	2,084.70
2025 年	79,900.00		22,000.00	57,900.00	3,560.70	25,560.70
2026 年	57,900.00		20,100.00	37,800.00	2,605.50	22,705.50
2027 年	37,800.00			37,800.00	1,701.00	1,701.00
2028 年	37,800.00		5,000.00	32,800.00	1,701.00	6,701.00
2029 年	32,800.00		32,800.00	0.00	1,476.00	34,276.00
合计		79,900.00	79,900.00		16,093.50	95,993.50

注：2022 年新增本金为河南省 2020 年棚改专项债券（一期）-2020 年河南省政府专项债券（三十五期）项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目资金用途调整到本项目，于 2025 年一次性还本。

2．销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

①土地价格：项城市棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易出让信息，选取 2017-2019 年项目周边地块 12 宗，本次评价参考 12 宗土地出让情况进行预测。

土地交易信息表

土地位置	土地用途	出让价款 1	出让面积 2	出让单价 1÷2
		（万元）	（亩）	（万元）
市北平路北、政和路东、北新路南	住宅兼容商用	22,250.00	181.811	122.38
市商鼎路西、工业南路东、项子路北	住宅兼容商用	10,643.00	76.041	139.96
市商城南路西、项子路南、如意湖南路北	住宅兼容商用	4,324.00	30.858	140.13
市迎宾大道东、天安大道南、兴业路北	住宅兼容商用	13,770.00	95.758	143.80
市商城北路东、北新东路南、滨河路西	住宅兼容商用	14,095.00	109.266	129.00
市湖滨路西、祥盛路东、平安大道北、昌盛路南	商用兼容住宅	19,580.00	68.028	287.82
市花园路南、政和路东	商服用地	956.00	5.199	183.88
市迎宾大道西、兴业路南、公园路东、名仕路北	商服用地	1,470.00	30.579	48.07
市迎宾大道西、公园路东	商服用地	2,940.00	61.057	48.15
天安大道南、通济大道西、星园学校东	商服用地	638.00	9.473	67.35
市平安大道南、西苑路东、清风路北	商服用地	1,672.00	24.458	68.36
市迎宾大道西、兴业路南、公园路东、名仕路北	商务金融用地	688.00	14.312	48.07

参照上述土地出让信息，住宅用地按照平均值 160.52 万元/亩预测，商业用地按照平均值 77.31 万元预测。

项城市 2016-2018 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.6%、8.5%和 8.7%，近三年平均增速 8.6%，2019 年 GDP 目标增速为 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8%。债券存续期第五年测算的出让土地价格如下表：

表 1 住宅用地土地价格：

项目	基期	债券存续期				
单价/亩		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP 增速的 100%	160.52	173.36	187.23	202.21	218.39	235.86
GDP 增速的 90%	160.52	172.08	184.47	197.75	211.99	227.25
GDP 增速的 80%	160.52	170.79	181.72	193.35	205.72	218.89

表 2 商业用地土地价格：

项目	基期	债券存续期				
单价/亩		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
GDP 增速的 100%	77.31	83.49	90.17	97.38	105.17	113.58
GDP 增速的 90%	77.31	82.88	88.85	95.25	102.11	109.46
GDP 增速的 80%	77.31	82.26	87.52	93.12	99.08	105.42

②土地出让计划

本项目可出让土地性质为住宅兼商用，共计 1066 亩。考虑当地土地交易市场情况，本项目土地出让计划如下：

单位：亩

项目	合计	债券存续期				
		第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
住宅可出让	800.00					800.00
商业可出让	266.00					266.00
合计	1,066.00					1066.00

（2）销售产生的净现金流入

根据以上假设，债券存续期内考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

①预测本项目债券存续期内土地挂牌交易的现金流入如下：

项目	面积（平方米）	面积（亩）	出让土地收入（万元）		
			按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%
可供出让土地	710,666.66	1066.00	218,900.28	210,916.36	203,153.72

②考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	土地出让净收益（万元）		
	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%	按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%
项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区）	159,461.86	153,585.70	147,872.40

表 1 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	218,900.28
2	政策提留合计	59,438.42
2.1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,567.01
2.2	农业土地开发资金（出让面积㎡*30*30%）	639.60
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,378.01
2.4	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
2.5	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	6,567.01
2.6	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	19,932.73
2.7	教育资金（政府性收益*10%）	19,932.73
3	资金平衡净收益	159,461.86

表 2 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	210,916.36
2	政策提留合计	57,330.66
2.1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,327.49
2.2	农业土地开发资金（出让面积㎡*30*30%）	639.60
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,218.33
2.4	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
2.5	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	6,327.49
2.6	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	19,198.21
2.7	教育资金（政府性收益*10%）	19,198.21
3	资金平衡净收益	153,585.70

表 3 按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	金额
1	出让土地收入	203,153.72
2	政策提留合计	55,281.32
2.1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	6,094.61
2.2	农业土地开发资金（出让面积㎡*30*30%）	639.60
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	4,063.07
2.4	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*20）	1,421.33
2.5	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	6,094.61
2.6	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	18,484.05
2.7	教育资金（政府性收益*10%）	18,484.05
3	资金平衡净收益	147,872.40

3．项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60；按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.54。

表 1:按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		100.20	100.20	
第二年		1,004.70	1,004.70	
第三年		1,859.70	1,859.70	
第四年		2,084.70	2,084.70	
第五年	22,000.00	3,560.70	25,560.70	159,461.86
第六年	20,100.00	2,605.50	22,705.50	
第七年		1,701.00	1,701.00	
第八年	5,000.00	1,701.00	6,701.00	
第九年	32,800.00	1,476.00	34,276.00	
合计	79,900.00	16,093.50	95,993.50	159,461.86
本息覆盖倍数				1.66

表 2:按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 90%计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		100.20	100.20	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第二年		1,004.70	1,004.70	
第三年		1,859.70	1,859.70	
第四年		2,084.70	2,084.70	
第五年	22,000.00	3,560.70	25,560.70	153,585.70
第六年	20,100.00	2,605.50	22,705.50	
第七年		1,701.00	1,701.00	
第八年	5,000.00	1,701.00	6,701.00	
第九年	32,800.00	1,476.00	34,276.00	
合计	79,900.00	16,093.50	95,993.50	153,585.70
本息覆盖倍数				1.60

表 3:按 2019 年 GDP 目标增速 8%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		100.20	100.20	
第二年		1,004.70	1,004.70	
第三年		1,859.70	1,859.70	
第四年		2,084.70	2,084.70	
第五年	22,000.00	3,560.70	25,560.70	147,872.40
第六年	20,100.00	2,605.50	22,705.50	
第七年		1,701.00	1,701.00	
第八年	5,000.00	1,701.00	6,701.00	
第九年	32,800.00	1,476.00	34,276.00	
合计	79,900.00	16,093.50	95,993.50	147,872.40
本息覆盖倍数				1.54

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项城市邝庄社区棚户区改造项目（C 区），预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年八月八日

统一社会信用代码

91410100MA44B3EX5M

营业执照

（副 本）1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　天园全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　杨英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2017年08月22日

营业期限　长期

营业场所　郑州高新技术产业开发区西二环279号14幢15层62号

登记机关

2019 年10 月28 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经营场所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日

证书序号：[illegible]

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十二 月 四 日

中华人民共和国财政部制





姓　名
Full name　窦宝霞

性　别
Sex　男

出生日期
Date of birth　1980-09-09

工作单位
Working unit　北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码
Identity card No.　412723800909151



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：
No. of Certificate　1100027409%

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2019 年 07 月 10 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
CPA
2020年3月30日
年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA
2021年3月30日

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全河南专审字〔2018〕000002 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Henan Branch

郑州市金水区东风路 18 号东 1 单元 4 层 403 号

No. 403, East 1 unit, No. 18th Dongfeng East Road, Jinshui District, Zhengzhou

电话（Tel）： (0371)69509112

传真（Fax）： (0371)69509112

邮政编码(Postal Code): 450003

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

天圆全河南专审字〔2018〕000002 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项城市政府对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市 GDP 目标增速 8.5%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长）公允的反映了项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 应付本息情况

项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，其中已于 2019 年使用债券资金 15,000.00 万元（利率 3.33%），2020 年使用债券资金 22,800.00 万元（利率 4.5%）。2023 年计划使用 10,000.00 万元，2024 年计划使用 22,200.00 万元，已于一月份发行18,00万元，本次申请3,200万元,利率按 4.5%计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 84,872.50 万元。债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年		15,000.00		15,000.00		
2020 年	15,000.00	22,800.00		37,800.00	499.5	499.50
2021 年	37,800.00			37,800.00	1,525.50	1,525.50
2022 年	37,800.00			37,800.00	1,525.50	1,525.50
2023 年	37,800.00	10,000.00		47,800.00	1,525.50	1,525.50
2024 年	47,800.00	22,200.00	15,000.00	55,000.00	1,975.50	16,975.50
2025 年	55,000.00		22,800.00	32,200.00	2,475.00	25,275.00
2026 年	32,200.00			32,200.00	1,449.00	1,449.00
2027 年	32,200.00			32,200.00	1,449.00	1,449.00
2028 年	32,200.00		10,000.00	22,200.00	1,449.00	11,449.00
2029 年	22,200.00		22,200.00		999.00	23,199.00
合计		70,000.00	70,000.00		14,872.50	84,872.50

2．销售产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

项城市棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018 年项城市出让的城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.5%、8.5%和 8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018 年 GDP 目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.5%。

（2）销售产生的净现金流入

假设项城市棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全

部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政策性基金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%
项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目	193,858.28	185,071.60	176,284.93

3．项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.28; 按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.18; 按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.08。

表 1-1:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		499.5	499.50	
第二年		1,525.50	1,525.50	
第三年		1,525.50	1,525.50	
第四年		1,525.50	1,525.50	
第五年	15,000.00	1,975.50	16,975.50	193,858.28
第六年	22,800.00	2,475.00	25,275.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第七年		1,449.00	1,449.00	
第八年		1,449.00	1,449.00	
第九年	10,000.00	1,449.00	11,449.00	
第十年	22,200.00	999.00	23,199.00	
合计	70,000.00	14,872.50	84,872.50	193,858.28
本息覆盖倍数				2.28

表 2-1:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		499.5	499.50	
第二年		1,525.50	1,525.50	
第三年		1,525.50	1,525.50	
第四年		1,525.50	1,525.50	
第五年	15,000.00	1,975.50	16,975.50	185,071.60
第六年	22,800.00	2,475.00	25,275.00	
第七年		1,449.00	1,449.00	
第八年		1,449.00	1,449.00	
第九年	10,000.00	1,449.00	11,449.00	
第十年	22,200.00	999.00	23,199.00	
合计	70,000.00	14,872.50	84,872.50	185,071.60
本息覆盖倍数				2.18

表 3-1:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		499.5	499.50	
第二年		1,525.50	1,525.50	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		1,525.50	1,525.50	
第四年		1,525.50	1,525.50	
第五年	15,000.00	1,975.50	16,975.50	176,284.93
第六年	22,800.00	2,475.00	25,275.00	
第七年		1,449.00	1,449.00	
第八年		1,449.00	1,449.00	
第九年	10,000.00	1,449.00	11,449.00	
第十年	22,200.00	999.00	23,199.00	
合计	70,000.00	14,872.50	84,872.50	176,284.93
本息覆盖倍数				2.08

基于财政部对地方政府发行项自收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项城市棚户区改造项目涉及的项城市赵营、郑埠口棚户区改造安置房项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文）

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二〇年十二月三十日

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100MA44B3EX5M

(1—1)

名　　称　北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　特殊普通合伙企业分支机构

营业场所　郑州市金水区东风路东18号东1单元4层403号

负 责 人　杨英

成立日期　2017年08月22日

营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018 年 10 月 24 日



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经营场所：郑州市金水区东风路东18号东1单元4层403号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日

证书序号：5003331

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九　一　三

年　月　日

中华人民共和国财政部制



姓　　名 Full name 杨英

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1982-04-06

工作单位 Working unit 河南明泰会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410901198204086527

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5406409418041543411059094634

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号: No. of Certificate 410100120004

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 2007 年 09 月 03 日

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5406409418041543411

3

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

河南明泰 事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 13 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to

协会代管 事务所 CPAs

转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

12

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

协会代管 事务所 CPAs

转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

同意调入 Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

13



姓　　名 Full name　董宇辰

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1980-12-25

工作单位 Working unit　河南明泰会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　140202198012254528

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

证书编号：410001360130
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2017 年 11 月 02 日
Date of Issuance　y m d

年 月 日
y m d

4　　5

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南明泰

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

协会代管

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

12

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

协会代管

事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京天圆全河南分

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日
y m d

13