

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目
(A-02) 收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字(2024)第081号



二〇二四年九月十一日

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2024）第 081 号

我们接受委托，对郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）

（二）项目单位

1、主管部门

郑州市惠济区住房和城乡建设局。

2、项目业主

郑州市惠济区住房和城乡建设局负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

统一社会信用代码	11410108MB0Q15011N
机构名称	郑州市惠济区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	郑州市惠济区开元路8号
负责人	陈伟森
赋码机关	惠济区事业单位登记管理局

郑州市惠济区住房和城乡建设局系在中国境内依法成立且合法存续的机关，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。

（四）建设地点

郑州市惠济区三全路以南，金杯路以东。

（五）建设规模及内容

项目位于郑州市惠济区金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北，规划总用地面积 42134 m²，总建筑面积 269629 m²，其中地上建筑面积 193815 m²，地下建筑面积 75814 m²，地块有 8 栋高层住宅（34F/-2），建筑高度 100 米及 3 栋配套多层用房组成，配套建设社区卫生服务站、治安联防站、托老所、社区体育活动场地，社区服务站，变电室、物业管理、菜市场、社区便民店，开闭所热交换站等。

建设内容包括：高层建筑（含地下室、主体建筑、公共部分装饰装修，电梯、暖气、电气、消防、人防、给排水、节能、智能化等）、配套建筑含室内外装饰装修、室外道路及广场、绿化工程、围墙及大门、电气、供水、排水设施、燃气、热力、景观及照明、弱电智能化工程等。

（六）建设期

本项目建设期自2021年6月起至2024年12月止。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为郑州市惠济区住房和城乡建设局。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郑州市惠济区住房和城乡建设局，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郑州市惠济区住房和城乡建设局，为机关。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

本项目将委托河南天河投资有限公司进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

二、估算及资金筹措方案

（一）投资估算范围

本项目投资估算范围，安置区工程建安工程费，设备购置及安装费，

工程建设其他费用，基本预备费等。

（二）投资估算说明

1、工程建设投资估算依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告》（计办投资〔2002〕15号）；

（3）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（4）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（5）近期《郑州市建设工程材料基准价格信息》；

（6）住房和城乡建设部《建设项目投资估算编审规程》CECA/GCI-2015。

（7）类似工程概、预算价格及相关技术经济指标价格。

（8）前期工作费：按国家发改委发改价格〔2015〕299号；

（9）建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号；

（10）设计费：参照国家发改委发改价格〔2015〕299号；

（11）工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文、国家发改委发改价格〔2015〕299号规定计入；

（12）施工图审查费：按豫发改委收费〔2004〕1555号文，豫政〔2008〕52号；

（13）安置区63.2亩土地费用，土地出让金11,371.00万元；

2、预备费

基本预备费率取8%；涨价预备费：根据国家计委规定，本项目按零

计取。

3、建设期利息

本项目计划申请使用 10 年期债券 100,000.00 万元；按年利率 4% 计算。利息按半年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

(三) 投资估算

1、项目总投资

(1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目总投资为 126,525.00 万元，其中建设投资 101,492.00 万元，占总投资比例 80.21%；工程建设其他费用 15,660.00 万元，占总投资比例 12.38%，预备费 9,373.00 万元，占总投资比例 7.41%。

总投资具体构成如下表：

总投资估算表

表 2-1

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	建设投资	126525	100.00%
1.1	建设工程费用	101492	80.21%
1.2	工程建设其他费用	15660	12.38%
1.3	预备费	9373	7.41%
二	总投资	126525	100.00%

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

表2-2

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	比例 (%)	
一	工程费用	87,663	10,181	3,648		101,492	m²	269,629	3,764	80%	
(一)	建筑工程	87,663	10,181	3,648		101,492	m²	269,629			包含建筑十大分部工程
1	住宅	59,998	9,874	3,326		73,199	m²	187,494			
1.1	建筑装饰装修	59,998				59,998	m²	187,494	3,200		含公共部分装修
1.2	给水排水及消防			1,219		1,219	m²	187,494	65		
1.3	建筑电气工程		1,425	356		1,781	m²	187,494	95		
1.4	智能建筑		1,350	337		1,687	m²	187,494	90		
1.5	通风防排烟工程		600	150		750	m²	187,494	40		
1.6	电梯		2,362	262		2,625	m²	187,494	140		
1.7	节能建筑		750	187		937	m²	187,494	50		
1.8	暖气工程		3,150	787		3,937	m²	187,494	210		
1.9	燃气工程		237	26		263	户	1,756	1,500		含室外投资
2	物业及公建	2,339	116	124		2,579	m²	6,321			
2.1	建筑装饰装修	2,339				2,339	m²	6,321	3,700		含装修
2.2	给水排水及消防			57		57	m²	6,321	90		
2.3	建筑电气工程		76	19		95	m²	6,321	150		
2.4	智能建筑		25	6		32	m²	6,321	50		
2.5	通风防排烟工程			38		38	m²	6,321	60		
2.6	节能建筑		15	4		19	m²	6,321	30		
3	地下建筑	24,260				24,260		75,814			

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	比例 (%)	
3.1	地下建筑	24,260				24,260		75,814	3,200		含人防投资
4	院区配套工程	1,066	190	198		1,454					
4.1	道路广场	682				682	m²	18,956	360		
4.2	绿化及景观	384				384	m²	14,751	260		含水系景观及小品
4.3	院区管网			177		177	m²	14,751	120		
4.4	院区路灯工程		60	7		66	m²	18,956	35		
4.5	院区供电工程		77	9		85	m²	18,956	45		
4.6	院区通信、监控工程		15	2		17	m²	18,956	9		
4.7	围墙		38	4		43	m	569	750		
二	工程建设其他费用				15,660	15,660				12%	
(一)	建设管理费				2,424	2,424					
1	建设单位管理费				1,116	1,116	项	1	11,164,159		财政部财建(2016)504号
2	工程总承包管理费										
3	工程监理费				1,015	1,015	项	1	10,149,236		发改委(2007)670号
4	工程造价咨询服务费				152	152	项	1	1,522,385		国家发改委发改价格(2015)299号
5	施工图审查费				39	39	项	1	388,266		国家发改委发改价格(2015)299号
6	招标代理费				101	101	项	1	1,014,924		国家发改委发改价格(2015)299号
(二)	建设用地费				11,371	11,371					
1	安置区用地费用				11,371	11,371	亩	63.2	1,800,000		
2	土地补偿费、安置补助费						项				
3	房屋拆迁补偿费						亩				

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	比例 (%)	
4	过渡费						项				
(三)	前期工作咨询费				25	25					
1	前期工作咨询费				25	25	项	1	250,000		国家发改委发改价格(2015)299号
(四)	研究试验费										
1	研究试验费										
(五)	勘察、设计费				485	485					
1	勘察、设计费				485	485	m ²	269,629	18		国家发改委发改价格(2015)299号
(六)	专项评价及验收费				36	36					
1	环境影响咨询及验收费				10	10	项	1	100,000		国家发改委发改价格(2015)299号
2	安全预评价及验收费				6	6	项	1	60,000		国家发改委发改价格(2015)299号
3	职业病危害预评价及控制效果评价费										
4	地震安全性评价费				8	8	项	1	80,889		发改办价格[2006]745号
5	地质灾害性评价费										
6	水土保持评价及验收费										
7	压覆矿产资源评价费										
8	节能评估及评审费				12	12	项	1	120,000		国家发改委发改价格(2015)299号
(七)	场地准备及临时设施费				1,015	1,015					
1	场地准备及临时设施费				1,015	1,015	项	1	10,149,236		按工程费1%估算
(八)	引进技术和进口设备其它费										
(九)	工程保险费				304	304					
1	工程保险费				304	304	项	1	3,044,771		按工程费0.3%估算

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	比例 (%)	
(十)	联合试运转费										
1	联合试运转费										
(十一)	特种设备安全监督检验费										
(十二)	市政公用设施费										
1	城市配套费						m ²	269,629			申请减免
(十三)	专利及专有技术使用费										
(十四)	生产准备费										
1	生产准备费										
2	办公及生活家具购置										
	(一) + (二)	87,663	10,181	3,648	15,660	117,153				93%	
三	预备费				9,372	9,372					
1	基本预备费				9,372	9,372				7%	(工程费用+其他费用合计) × 8%
2	价差预备费										
	总投资	87,663	10,181	3,648	25,032	126,525				100%	

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 126,525.00 万元。具体安排如下：

(1) 资金本来源

资本金 26,525.00 万元，占项目资金筹措总额的 20.96%。资金来源：资本金来源于财政预算资金，资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

(2) 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 100,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 79.04%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68,000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 2,000.00 万元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 30,000.00 万元。

3、资金使用计划

本项目 2021 年投资规模为 10,275.63 万元，2022 年投资规模为 69,749.62 万元，2023 年投资规模为 11,624.94 万元，2024 年投资规模为 34,874.81 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 2-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
1	建设投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
二	资金筹措	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81
1	发行债券	100000.00	0.00	68000.00	2000.00	30000.00
2	资本金	26525.00	10275.63	1749.62	9624.94	4874.81

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。

5、项目手续办理情况

已完成可研报告的编制；

已取得郑州市惠济区发展和改革委员会《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）可行性研究报告的批复》（惠发改审批〔2022〕17号）。

已取得惠济区自然资源和规划局《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）建设用地规划许可证》（（地字第 410108202009004 号））；

已取得惠济区自然资源和规划局不动产权证（豫（2021）郑州市不动产权第 0141033 号）；

本项目于 2022 年 4 月 21 日被纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。（详见附件：河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办〔2022〕2 号））。

已取得郑州市生态环境局惠济分局出具的关于《郑州市惠济区老鸦陈

新村棚户区改造建设项目（A-02）环评情况的情况说明》。

综上，本项目已经取得可研批复、土地及环评手续，本项目已被纳入棚改台账，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

三、评估要素

2017年6月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称“该通

知”)提出,分类发行专项债券建设项目,充分考虑资金筹措的充足性(应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入)和稳定性(现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模)。

(一) 预期收入

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 257,570.00 万元,全部为政府性基金收入。

(1) 收入分析

郑州市惠济区老鸦陈新村安置房建设项目共征收涉及群众 4700 户、16500 人,多为上世纪中后期老旧住宅建筑。

征收及安置基本情况

序号	隶属镇、办 项目名称	村庄基本情况				安置区情况	
		户数	人数	项目占地 面积 (亩)	拆迁面积(m ²) —	安置占地面 积 (亩)	安置建筑面 积 (m ²)
1	惠济区长兴路街道办事处 老鸦陈村	4700	16500	6442	2290000	651.88	2353314
2	合计	4700	16500	6442	2290000	651.88	2353314

本项目拆迁区域占地面积共计 6442 亩,经整理后依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划,项目可支配土地面积为 1436.53 亩,其中已出让二类居住用地 401.91 亩,可出让二类居住用地 852.27 亩,可出让商业用地 182.35 亩。本项目锁定收益地块为 257.57 亩。

土地面积表

序号	土地用途	面积(亩)	备注
1	二类居住	401.91	已出让
2	二类居住	852.27	可出让
3	商业	182.35	可出让

4	合计	1436.53	
---	----	---------	--

近年来随着多家一线知名房企进入郑州市土地市场，郑州市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。

老鸦陈城中村改造项目城改项目土地信息统计表

控制编号	地理位置	用地面积(亩)	土地性质	备注	
A-02(新村1#)	金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北	63.2	二类居住	已出让	
C-01(新村2#)	金杯路东、新村路南、金牌路西、新城街北	67.43	二类居住		
D-01(新村4#)	金牌路东、新村路南、丰收路西、新城街北	46.7	二类居住		
B-04(新村3#)	金牌路东、三全路南、丰收路西、新村路北	21.63	二类居住		
29-B15-02	京广快速路东、南河路南、长庆路西	44.47	二类居住		
29-C4-02	江山路东、北河路南、流云路西、新村西路北	22.71	二类居住		
29-C7-02	江山路东、新村西路南、流云路西、南河路北	26.24	二类居住		
29-B3-01	河鼓路东、长柳路南、江山路西、水委路北	14.10	二类居住		
29-B13-03	京广快速路东、新村西路南、长庆路西、南河路北	31.99	二类居住		
29-C3-01	流云路东、三全路南、常青路西、北河路北	31.60	二类居住		
29-D1-02	金杯路东、冠军路南、金牌路西、金冠路北	31.84	二类居住		
	小计	401.91			
A-C-2(长兴2#)	新龙路南、凤梨路东	93.62	二类居住	未出让	
A-C-4(长兴4#)	王屋路东、宏达路北	33.89	二类居住		
A-C-5(长兴5#)	京广铁路西、宏达路北	11.78	二类居住		
A-C-7(长兴7#)	王屋路东、宏达路南	48.76	二类居住		
11-A2-02(长兴3#)	秋棠路东、三全路南、凤梨路西、米兰路北	48.76	二类居住		
A-C-8(长兴8#)	京广铁路西、宏达路南	63.9	二类居住		
A-XG(长兴薛岗)	薛岗村、京广铁路西	152.21	二类居住		
29-B7-01	长柳路东、三全路南、长庆路西、北河路北	17.2	二类居住		
29-C5-01	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.01	二类居住		
29-B2-01	长柳路东、水委路北、河鼓路西	27.61	二类居住		
29-B10-01	长柳路东、北河路南、新村西路北、长庆路西	34.37	二类居住		
29-C8-01	流云路东、新村西路南、常青路西、南河路北	22.86	二类居住		
29-C10-01	常青路东、南河路南、银河街北、常青路西	39.73	二类居住		
29-B14-01	长庆路东、新村西路南、江山路西、南河路北	62.17	二类居住		
29-B16-02	长庆路东、南河路南、银河街北、江山路西	40.09	二类居住		
29-B17-02	长庆路东、银河街南、江山路西、宏达路北	33.38	二类居住		
29-C9-03	江山路东、南河路南、银河街北、流云路西	12.68	二类居住		
29-D3-01	金杯路东、金冠路南、金牌路西、三全路北	93.24	二类居住		
	二类居住小计	852.26			0
11-A1-05(长兴1#)	新龙路南、凤梨路西	14.12	商业		未出让
29-B11-01	长庆路东、北河路南、河鼓路西、新村西路北	29.26	商业		
29-B12-01	河鼓路东、北河路南、江山路西、新村西路北	20.75	商业		
29-B8-01	长庆路东、北河路北、三全路南、河鼓路西	26.67	商业		
29-B9-01	河鼓路东、三全路南、江山路西、北河路北	22.54	商业		
29-B4-01	长柳路东、水委路南、河鼓路西、三全路北	40.46	商业		
29-B5-01	河鼓路东、水委路南、江山路西、三全路北	21.36	商业		
29-C2-02	流云路东、长柳路南、常青路西、三全路北	7.18	商业		
	商业小计	182.35			
总计		1436.53			

本项目锁定收益地块为 257.57 亩。均为住宅用地，锁定地块情况如下：

控制编号	地理位置	用地面积（亩）
29-C5-01	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.01
29-B14-01	长庆路东、新村西路南、江山路西、南河路北	62.17
29-B16-02	长庆路东、南河路南、银河街北、江山路西	40.09
29-B17-02	长庆路东、银河街南、江山路西、宏达路北	33.38
29-C9-03	江山路东、南河路南、银河街北、流云路西	12.68
29-D3-01	金杯路东、金冠路南、金牌路西、三全路北	93.24
二类居住小计		257.57

近期土地出让收入价格表

控制编号	土地性质	成交价（万元）	面积（亩）	单价（万元/亩）	成交日期	位置
郑政出（2021）26号	二类居住	32476.00	31.60	1027.72	2021/6/3	三全路南、流云路东
郑政出（2021）58号	二类居住	35995.00	31.84	1130.53	2021/11/19	金冠路北、金杯路东
郑政出（2021）59号	二类居住	16268.00	14.10	1153.43	2021/11/19	水委路北、河鼓路东
郑政出（2020）42号	二类居住	45553.00	22.71	2005.59	2020/11/4	北河路南、流云路西
郑政出（2020）43号	二类居住	44571.00	44.47	1002.23	2020/11/4	南河路南、长庆路西
郑政出（2020）44号	二类居住	52625.00	26.24	2005.68	2020/11/4	新村西路南、流云路西
郑政出（2020）68号	二类居住	32036.00	31.99	1001.47	2020/12/23	南河路北、京广快速路东

本项目整理出的可出让土地位于郑州市惠济区，上表中为近期相邻地区土地的出让价格，表中土地的平均价格为 1278.73 万元/亩，出于谨慎性原则，确定本项目出让土地二类居住用地为基准地价 1000 万元/亩，本项目锁定收益地块为 257.57 亩，建成后分 10 年出让，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

经营期	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
土地出让面积 (亩)	257.57	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757

(2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 257,570.00 万元。

具体估算如下表：

收入计算表

表 3-1

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	土地出让收入(万元)	257570.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
	二类居住出让收入(万元)	257570.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
	二类居住出让面积(亩)	257.57	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757
	出让价格(万元/亩)		1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00

（二）预期成本

1、财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 100,000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68,000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 2,000.00 万元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 30,000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，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 40,000.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 3-2

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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	
1	年初债券融资 本金累计			68000.00	100000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	130000.00	32000.00	30000.00
2	本年新增债券 融资	130000.00	68000.00	32000.00	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	41800.00	1360.00	3360.00	4600.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
3.1	应计入建设期 利息	9320.00	1360.00	3360.00	4600.00											
3.2	应计入经营期 利息	32480.00				4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
4	年末债券融资 本金累计		68000.00	70000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	30000.00	0.00

2、土地出让成本

按照中央、省、市有关政策规定，计提土地成交总价款的 33%，具体包括：

(1) 省级财政集中资金，按土地出让总价款的 3%计提。

(2) 国有土地收益基金，按土地出让总价款的 5%计提。

(3) 保障性住房建设资金，按土地出让总价款的 3%计提。

(4) 农业土地开发、农田水利建设和教育资金，按土地出让总价款的 5%计提。

(5) 公共交通基础设施建设发展专项资金，按土地出让总价款的 17% 计提，其中：轨道交通建设专项资金，按土地出让总价款的 15% 计提，其他公共交通建设专项资金，按土地出让总价款的 2% 计提。

土地出让总成本为 117,478.10 万元。财务费用即利息费用总计为 32,480.00 万元，总成本费用为 84,998.10 万元。

具体估算详见下表：

项目成本估算表

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	土地出让成本	84998.10	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81
1.1	省级财政集中资金	7727.10	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71
1.2	国有土地收益基金	12878.50	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85
1.3	保障性住房建设资金	7727.10	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	12878.50	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	43786.90	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69
2	利息支出	32480.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
3	总成本费用合计	117478.10	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	11139.81	9739.81	9099.81

3、相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

4、项目损益

本项目计算期内累计净利润 140,091.90 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	营业收入	257570.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
2	税金及附加	0.00										
3	总成本费用	117478.10	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	11139.81	9739.81	9099.81
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	140091.90	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	14617.19	16017.19	16657.19
6	应纳税所得额	0.00										
7	所得税	0.00										
8	净利润	140091.90	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	14617.19	16017.19	16657.19
9	息税折旧摊销前利润	171971.90	13257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	18617.19	18657.19	17897.19

5、项目收益

(1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 172,571.90 万元，本息覆盖倍数为 1.23。

详见下表：

项目收益表

表 3-5

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2025 年	25757.00	8499.81	17257.19
2026 年	25757.00	8499.81	17257.19
2027 年	25757.00	8499.81	17257.19
2028 年	25757.00	8499.81	17257.19
2029 年	25757.00	8499.81	17257.19
2030 年	25757.00	8499.81	17257.19
2031 年	25757.00	8499.81	17257.19
2032 年	25757.00	8499.81	17257.19
2033 年	25757.00	8499.81	17257.19
2034 年	25757.00	8499.81	17257.19
合计	257570.00	84998.10	172571.90
本息合计	140000.00		
本息覆盖倍数	1.23		

(2) 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 10 年期专项债券 68,000.00 万元，将于 2032 年到期还本；2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 2,000.00 万元，将于 2033 年到期还本；2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 30,000.00 万元，将于 2034 年到期还本。付息方式为每半年付息一次，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：

偿债计划表

表 3-6

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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	68000.00	70000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	30000.00
2	本年新增债券融资		68000.00	2000.00	30000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年还本付息	140000.00	1360.00	2760.00	3400.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	70640.00	3240.00	30600.00
3.1	债券还本	100000.00											68000.00	2000.00	30000.00
3.2	债券利息支付	40000.00	1360.00	2760.00	3400.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
4	年末债券融资本金累计		68000.00	70000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	30000.00	0.00

(3) 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。

项目收益敏感性分析表

表 3-7

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目收益（万元）	155314.71	163943.31	172571.90	181200.50	189829.09
2	债券还本付息额（万元）	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00
3	债券本息覆盖倍数（倍）	1.11	1.17	1.23	1.29	1.36

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍；当项目收益下降 10% 时，本息覆盖倍数为 1.11 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(4) 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 393,415.00 万元，累计现金流出 353,323.10 万元，现金结余 40,091.90 万元。

项目资金测算平衡表

表 3-8

单位：万元

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	经营活动净现金流量	172571.90				0.00	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19	17257.19
1.1	现金流入	257570.00				0.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
1.1.1	土地出让收入	257570.00				0.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00	25757.00
1.1.2	营业收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	84998.10				0.00	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81
1.2.1	经营成本	84998.10				0.00	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81
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	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	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	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	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	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-126525.00	-10275.63	-69749.62	-11624.94	-34874.81										
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00										
2.2	现金流出	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81										
2.2.1	建设投资	126525.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81										
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	-5955.00	10275.63	69749.62	11624.94	34874.81	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-70640.00	-3240.00	-30600.00
3.1	现金流入	135845.00	10275.63	71109.62	14984.94	39474.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
3.1.1	项目资本金投入	26525.00	10275.63	1749.62	9624.94	4874.81										
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	100000.00	0.00	68000.00	2000.00	30000.00										
3.1.5	短期借款	0.00														
3.1.6	其他流入	9320.00	0.00	1360.00	3360.00	4600.00										
3.2	现金流出	141800.00		1360.00	3360.00	4600.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	70640.00	3240.00	30600.00
3.2.1	债券利息支付	41800.00		1360.00	3360.00	4600.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	1240.00	600.00
3.2.2	偿还债务本金	100000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68000.00	2000.00	30000.00
3.2.3	其他流出	0.00														
4	净现金流量	40091.90	0.00	0.00	0.00	0.00	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	-53382.81	14017.19	-13342.81
5	累计盈余资金					0.00	13257.19	26514.38	39771.57	53028.76	66285.95	79543.14	92800.33	39417.52	53434.71	40091.90

6、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，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、评估结论

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

五、其他说明

（一）本报告是基于“郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告实施方案”的信息为基础编制。

（二）本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年九月十一日



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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101005596245350

(1-1)

名称 河南中兴信和会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 郑州市郑东新区商务外环路5号5单元13层1301号
 法定代表人 辛润克
 注册资本 壹佰万圆整
 成立日期 2010年07月24日
 营业期限 长期
 经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。
 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 06 25

年 月 日

0530110



会计师事务所 执业证书

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



证书序号：0009613

说明

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



发证机关：河南省财政厅
 二〇一〇年八月十一日

中华人民共和国财政部制

110001547478

注册编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日

河南省注册会计师协会

姓名: 王全江
Full Name: 王全江

性别: 男
Sex: 男

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

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

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




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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

利安达河南分所 事务所
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王全江 110001547478



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王全江

会员编号 11000150478



最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



尉伟 410100840003

2023年7月

证书编号: 410100840003
No. of Certificate

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

发证日期: 2021年10月27日
Date of Issuance



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100340003



最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过

**封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改
造建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090244 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月十六日

目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措	4
(四) 债券资金使用合规性	8
(五) 项目主体及运作模式	8
四、应付债券本息情况	9
五、经营现金流分析	10
(一) 基本假设条件及依据	10
(二) 项目运营收入分析	11
(三) 项目运营成本分析	12
(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	18

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区

改造建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090244 号

我们接受委托，对封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。封丘县城关乡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。我们的责任是根据封丘县城关乡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封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 2 月 16 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封丘县城关乡人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于城关乡社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西。

2.项目参与主体

本项目主管部门为封丘县住房和城乡建设管理局。

本项目专项债券申请单位为封丘县城关乡人民政府。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	封丘县城关乡人民政府
统一社会信用代码	11410727005550271B
机构性质	机关单位
法定代表人	王双军
机构地址	封丘县封曹路西段路北
赋码机关	中共封丘县委机构编制委员会

封丘县城关乡人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：项目区总规划用地面积 47,903.80 m²（约合 71.86 亩），总建筑面积 131,599.84 m²，其中，地上建筑面积 110,622.48 m²，地下建筑面积 20,977.36 m²，总户数 804 户。建设内容如下：

(1) 住宅：建筑面积 96,595.00 m²，共 16 栋，其中 17 层住宅楼 5

栋，18层住宅楼11栋。

(2) 社区集中商业服务网点/商业：建筑面积 14,027.48 m²，主要包含配套商业、社会卫生服务站、物业管理、社区警务室、公共厕所、变配电所、地库出地面坡道。

(3) 地下建筑：建筑面积 20,977.36 m²，包括地下机动车库、人防车库和设备用房等。

(4) 室外建筑道路硬化面积 20,172.29 m²，绿地面积 16,814.23 m²，建设机动车停车位 914 个（地下 577 个，地上 337 个），并配套机动车充电桩 138 个，非机动车充电桩 231 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

(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 8 月，预计完工时间 2027 年 7 月。

(三) 投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 58,802.68 万元，其中：工程费用为 36,734.51 万元，工程建设其他费用 17,201.60 万元，基本预备费 1,896.57 万元，建设期利息 2,970.00 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	估算价值（万元）					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）
—	工程费用	27,053.09	5,750.66	3,930.76		36,734.51			
1	主体建筑	25,856.49	3,710.17			29,566.65		131,599.84	
1.1	住宅	17,387.10	2,897.85			20,284.95	m ²	96,595.00	2,100.00
1.1.1	土建工程	17,387.10				17,387.10	m ²	96,595.00	1,800.00
1.1.2	安装工程		2,897.85			2,897.85	m ²	96,595.00	300.00
1.2	公共配套用房	2,805.50	392.77			3,198.27	m	14,027.48	2,280.00
1.2.1	土建工程	2,805.50				2,805.50	m	14,027.48	2,000.00
1.2.2	安装工程		392.77			392.77	m	14,027.48	280.00
1.3	地下建筑	5,663.89	419.54			6,083.43	m	20,977.36	2,900.00
1.3.1	土建工程	5,663.89				5,663.89	m	20,977.36	2,700.00
1.3.2	安装工程		419.54			419.54	m	20,977.36	200.00
2	设备设施		198.10	3,930.76		4,128.86			
2.1	18 层电梯		138.60	1,247.40		1,386.00	台	22	630,000.00
2.2	17 层电梯		59.50	535.50		595.00	台	10	595,000.00
2.3	电力设备			1,316.00		1,316.00	m	131,599.84	100.00
2.4	其他设备			394.80		394.80	m	131,599.84	30.00

序号	项目名称	估算价值 (万元)					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)
2.5	机动车充电桩			414.00		414.00	个	138	30,000.00
2.6	非机动车充电桩			23.06		23.06	个	231	1,000.00
3	室外工程	1,196.60	1,842.40			3,039.00			
二	工程建设其他费用				17,201.60	17,201.60			
1	征收补偿费				9,537.60	9,537.60	项	1	95,375,970.00
2	安置区土地费用				6,467.01	6,467.01	亩	71.86	900,000.00
3	建设单位管理费				122.20	122.20	工程费用	36,734.51	0.33%
4	工程监理费				170.84	170.84	工程费用	36,734.51	0.47%
5	前期工作咨询费				29.71	29.71	工程费用	36,734.51	0.08%
6	工程勘察费				165.31	165.31	工程费用	36,734.51	0.45%
7	工程设计费				243.61	243.61	工程费用	36,734.51	0.66%
8	招标代理服务费用				61.32	61.32	工程费用	36,734.51	0.17%
9	工程造价咨询服务费				110.13	110.13	工程费用	36,734.51	0.30%
10	场地准备及临时设施费				183.67	183.67	工程费用	36,734.51	0.50%
11	工程保险费				110.20	110.20	工程费用	36,734.51	0.30%
	工程费用+工程建设其他费用					53,936.10			
三	基本预备费					1,896.57	一+二	37931.49	5.00%
四	建设投资					55,832.68			

序号	项目名称	估算价值（万元）					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）
五	建设期利息					2,970.00			
六	项目总投资	27,053.09	5,750.66	3,930.76	17,201.60	58,802.68			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	8,000.00	7,802.68	25,802.68	43.88%
专项债券资金	11,000.00	11,000.00	11,000.00	33,000.00	56.12%
合计	21,000.00	19,000.00	18,802.68	58,802.68	100.00%
占比	35.71%	32.31%	31.98%	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封丘县城关乡人民政府，主管部门为封丘县住房和城乡建设管理局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为封丘县城关乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县城关乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县城关乡人民政府按照建设进度，

向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由封丘县城关乡人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由封丘县城关乡人民政府根据运营情况及时向封丘县财政局上缴项目运营收益，由封丘县城关乡人民政府负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 33,000.00 万元。其中：2024年计划使用 11,000.00 万元，2025 年计划使用 11,000.00 万元，2026年计划使用 11,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第 2 年	11,000.00	11,000.00		22,000.00	4.00%	880.00	880.00
第 3 年	22,000.00	11,000.00		33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 5 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 6 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 7 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 8 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 9 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 10 年	33,000.00		11,000.00	22,000.00	4.00%	1,320.00	12,320.00
第 11 年	22,000.00		11,000.00	11,000.00	4.00%	880.00	11,880.00
第 12 年	11,000.00		11,000.00		4.00%	440.00	11,440.00
合计		33,000.00	33,000.00			13,200.00	46,200.00

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，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设36个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第

四年为项目运营期第一年。

(二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套商业、机动车停车等	腾出土地出让收入	81,280.77	100.00%
合计			81,280.77	100.00%

1.数量

本项目征收对象为封丘县城关乡山里寨、陈堂村集体土地上房屋和附属物，征收范围为陈堂村、山里寨，征收范围占地面积共计 558.08 亩（其中陈堂村 185.78 亩、山里寨 372.30 亩），征收总户数 488 户（其中陈堂村 86 户、山里寨 402 户），涉迁总人口 2,103 人（其中陈堂村 402 人、山里寨 1,701 人），征收房屋总建筑面积共计 136,944.87 m²（其中陈堂村 28,090.13 m²、山里寨 108,854.74 m²），全部为住宅。

按照项目征收补偿安置方案及实际需求，本项目采用易地新建/产权置换安置方式，项目安置地点位于社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西，安置区规划总用地面积 71.86 亩，规划建设安置房 96,595.00 m²，共计 804 套。

该项目建成后，可腾出 446.46 亩净地进行出让。

2.价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
4107272022B00049-1	封丘县东风路路北、健康路路东	城镇住宅-普通商品房住房用地	93.39	13,322.68	142.66
4107272021B00675	封丘县北干道东段路北、幸福路路西	城镇住宅-普通商品房住房用地	21.61	5,040.10	233.20
4107272021B00648-1	封丘县兴华路路南、文化路东、横一路路北	城镇住宅-普通商品房住房用地	96.22	16,729.04	173.86
4107272021B00656-1	封丘县兴华路路南、幸福路西、横一路路北	城镇住宅-普通商品房住房用地	97.74	15,634.34	159.95
4107272021B00230	封丘县幸福路北段路西、博学路南	城镇住宅-普通商品房住房用地	100.11	18,981.10	189.61

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
平均价格			409.07	69,707.26	170.40

本项目所在地附近住宅用地出让价格 142.66 万元/亩~233.20 万元/亩，平均价格为 170.40 万元/亩。本项目腾出地块位于封丘县城区西北角，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 165.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑未来物价上涨等因素，本项目土地出让价格每三年增长 5.00%。各年出让土地价格如下：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
价格(万元/亩)	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01

3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)									合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	
居住用地	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60	446.46

(三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

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

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

（四）净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、出让收入		81,280.77	8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56	9,474.10	9,474.10	9,474.10
收储土地类型及面积 (亩)	居住用地	446.46	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60
(亩/万元)	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01
二、成本合计		23,718.18	2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51	2,759.34	2,759.34	2,759.34
1.土地出让基金及费用	万元	9,327.60	992.79	992.79	992.79	1,035.75	1,035.75	1,035.75	1,080.66	1,080.66	1,080.66
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	366.09	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.67	40.67	40.67
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
新增建设用地土地有偿 使用费	14 元/平方米	833.43	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.59	92.59	92.59
2.土地收益提取各类资 金	万元	14,390.58	1,520.42	1,520.42	1,520.42	1,597.76	1,597.76	1,597.76	1,678.68	1,678.68	1,678.68
教育资金	土地出让收益的 10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34

项目	单位/取费标准	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34
三、收益	万元	57,562.59	6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05	6,714.76	6,714.76	6,714.76

(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	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	81,280.77		8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56	9,474.10	9,474.10	9,474.10
2	经营活动支出(含税费)	23,718.18		2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51	2,759.34	2,759.34	2,759.34
	经营活动产生的现金净额	57,562.59		6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05	6,714.76	6,714.76	6,714.76
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出(含建设期利息)	58,802.68	58,802.68									
	投资活动产生的现金净额	-58,802.68	-58,802.68									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	25,802.68	25,802.68									
2	债券资金	33,000.00	33,000.00									
3	偿还债券本金	33,000.00								11,000.00	11,000.00	11,000.00

4	偿还银行借款本金											
5	支付债券利息	10,560.00		1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	880.00	440.00
6	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	15,242.68		-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-12,320.00	-11,880.00	-11,440.00
四	净现金流量	14,002.59		4,761.72	4,761.72	4,761.72	5,071.05	5,071.05	5,071.05	-5,605.24	-5,165.24	-4,725.24
五	累计现金流量	14,002.59		4,761.72	9,523.44	14,285.16	19,356.21	24,427.26	29,498.31	23,893.07	18,727.83	14,002.59

（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		440.00	440.00	
第 2 年		880.00	880.00	
第 3 年		1,320.00	1,320.00	
第 4 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 5 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 6 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 7 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 8 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 9 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 10 年	11,000.00	1,320.00	12,320.00	6,714.76
第 11 年	11,000.00	880.00	11,880.00	6,714.76
第 12 年	11,000.00	440.00	11,440.00	6,714.76
合计	33,000.00	13,200.00	46,200.00	57,562.59
本息覆盖倍数	1.25			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



和信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二三年二月十六日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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



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

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与
再送复印件一致
再送复印件无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

刘方微

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370106010171
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.



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名 李善阳

Full name 李善阳

性别 男

Sex 男

出生日期 1987-03-08

Date of birth 1987-03-08

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

Working unit 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

身份证号码 412821198703081012

Identity card No. 412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效

濮阳县棚户区及城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年九月三日



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	8
(三) 投资估算与资金筹措	8
(四) 债券资金使用合规性	12
(五) 项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	12
五、经营现金流分析	15
(一) 基本假设条件及依据	15
(二) 项目运营收入分析	15
(三) 预计出让产生的净现金流入	16
(四) 本息覆盖倍数	17
六、总体评价结果	18
七、使用限制	18

濮阳县棚户区及城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号

我们接受委托，对濮阳县棚户区及城中村改造项目（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，了解濮阳县棚户区及城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳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。我们的责任是根据濮阳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濮阳县棚户区及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 2024 年 9 月 2 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳县棚户区及城中村改造项目

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

金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于

金沙街两侧、天庭南路西侧。

2.项目参与主体

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

项目单位，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.建设规模与内容

金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积 477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m²，39 栋，均为

18层；配套设施建筑面积 34,079.00 m²：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m²，3栋，均为3层；街道办事处 500.00 m²，社区服务中心 300.00 m²，社区卫生服务中心 250.00 m²，商业建筑面积 17,529.00 m²，幼儿园 9,000.00 m²，公厕、垃圾中转站 200.00 m²，其他建筑面积 1,800.00 m²；

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661套，其中 84 m²的 1300套，79 m²的 550套，119 m²的 1811套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450个，其中地上停车位 471个，地下停车位 979个。

濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m²（合 100亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1000套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000个，其中地上停车位 625个，地下停车位 375个。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑

面积 12,042.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²（地下储藏室 21,000.00 m²，地下停车及人防 27,801.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m²，道路硬化 47,027.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m²，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m²，商业建筑面积 3,382.50 m²，幼儿园 3,510.00 m²，其他建筑 300.00 m²）；地下建筑 48,682.8 m²（地下停车及人防 32,482.8 m²，地下储藏室 15,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m²，道路硬化 62,562.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m²（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m²，其中住宅建筑面积 114,000.00 m²，配套设施建筑面积 9,968.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 7,668.00 m²，其他建筑面积 800.00 m²），地下建筑 17,647.00 m²（地下储藏室 9,500.00 m²，地下停

车及人防 7,947.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m²，道路硬化 16,320.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m²（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积 1,200.00 m²），地下建筑 62,003.00 m²（地下停车及人防 34,803.0 m²，地下储藏室 26,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²，道路广场 84,882.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1996 个，其中地上停车位 1346 个，地下停车位 650 个。

濮上人家安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m²（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m²，其中住宅建筑面积 132,285.00 m²，配套设施建筑面积 16,168.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m²，商业建筑面积 2,134.00 m²，幼儿园 3,510.00 m²，小学 8,424.00 m²），地下建筑 26,387.00 m²（地下停车及人防 19,387.00 m²，地下储藏室 6,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²，道路硬化

40,417.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1067 个，其中地上停车位 514 个，地下停车位 553 个。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m²（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m²，其中住宅建筑面积 240,000.00 m²，配套设施建筑面积 17,981.82 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 42,018.18 m²（地下储藏室 20,000.00 m²，地下停车及人防 21,818.18 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m²，道路硬化 34,649.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

（二）项目建设周期

本项目计划施工周期 36 个月，因疫情、资金到位情况影响，预计 2025 年底完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 63,762.00 万元，其中：安置房建设费用 61,112.17 万元，其中工程费用 38,960.24 万元，第二部分费用 20,953.66 万元（土地费用 2,078.78 万元，拆迁安置补偿费 16,633.02 万元，其他费用 2,241.86 万元），基本预备费 1,198.28 万元。建设期利息 2,649.68 万元（建设期 2 年）。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 179,141.00 万元，其中：安路房建设费用 173,358.63 万元，其中工程费用

134,407.84 万元（住宅 88,743.00 万元，配套设施 5,632.56 万元，地下建筑 15,678.50 万元，电梯购置 2,625.00 万元，辅助工程 16,096.22 万元）；第二部分费用 37,234.37 万元（土地费用 5,874.61 万元，拆迁安置补偿费 26,802.55 万元，其他费用 4,557.21 万元），基本预备费 1,716.42 万元。建设期利息 5,782.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资为 49,500.00 万元，其中：安置房建设费用 47,258.25 万元，其中工程费用 34,781.05 万元，第二部分费用 12,009.30 万元（拆迁安置补偿费 10,215.53 万元，其他费用 1,793.77 万元）。基本预备费 467.90 万元。建设期利息 2,241.75 万元（建设期 3 年）。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资为 99,500.00 万元，其中：安置房建设费用 92,713.50 万元，其中工程费用 74,699.46 万元，第二部分费用 13,599.11 万元（拆迁安置补偿费 10,883.96 万元，建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费等其他费用 2,715.15 万元），基本预备费 4,414.93 万元。建设期利息 6,786.50 万元（建设期 3 年）。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资为 98,998.00 万元，其中：安置房建设费用 86,690.00 万元，其中工程费用 77,314.00 万元，第二部分费用 9,376.00 万元（拆迁安置补偿费 5,180.17 万元，其他费用 4,195.83 万元），基本预备费 3,107.48 万元。建设期利息 3,430.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资为 47,000.00 万元，其中：安置房建设费用 45,100.8 万元，其中工程费用 32,939.53 万元，第二部分费用 11,735.50 万元（拆迁安置补偿费 9,972.81 万元，其他费用 1,762.69 万元），基本预备费 446.77 万元。

建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

清河小区安置房建设项目本项目总投资为 194,630.00 万元，其中：安置房建设费用 188,092.00 万元，其中工程费用 119,120.00 万元，第二部分费用 65,285.00 万元（土地费用 5,952.71 万元，拆迁安置补偿费 52,711.00 万元，其他费用 6,621.00 万元），基本预备费 3,688.00 万元。建设期利息 6,537.00 万元（建设期 2 年）。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万元，其中：安置房建设费用 82,085.75 万元，其中工程费用 24,116.30 万元，第二部分费用 15,012.98 万元（土地费用 2,340.00 万元，拆迁安置补偿费 10,133.98 万元，其他费用 2,539.00 万元），基本预备费 2,956.46 万元。建设期利息 2,101.28 万元（建设期 2 年）。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资为 95,000.00 万元，其中：安置房建设费用 89,463.00 万元，其中工程费用 67,862.87 万元，第二部分费用 20,714.36 万元（拆迁安置补偿费 17,532.66 万元，其他费用 3,181.70 万元），基本预备费 885.77 万元。建设期利息 5,537.00 万元（建设期 3 年）。

2.项目资金筹措计划

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 63,762.00 万元，其中财政统筹资金 12,762.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 80%。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 179,141.00 万元，其中财政统筹资金 37,140.63 万元，占总投资的 20.7%，债券申请 142,000.00 万元，占总投资的 79.3%。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资 49,500.00 万元，其中财政统筹资金 10,000.00 万元，占总投资的 20.2%，债券申请

39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资 99,500.00 万元，其中财政统筹资金 20,500.00 万元，占总投资的 20.6%，债券申请 79,000.00 万元，占总投资的 79.4%。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资 98,998.00 万元，其中财政统筹资金 18,998.00 万元，占总投资的 27.4%，债券申请 80,000.00 万元，占总投资的 72.6%。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资 47,000.00 万元，其中财政统筹资金 9,400.00 万元，占总投资的 20%，债券申请 37,600.00 万元，占总投资的 80%。

清河小区安置房建设项目本项目总投资 194,630.00 万元，其中财政统筹资金 40,630.00 万元，占总投资的 20.9%，债券申请 154,000.00 万元，占总投资的 79.1%。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资 91,270.00 万元，其中财政统筹资金 40,270.00 万元，占总投资的 44%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 56%。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资 95,000.00 万元，其中财政统筹资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 76,000.00 万元，占总投资的 80%。

（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濮阳县住房和城乡建设局。

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

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

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元，2019 年发行债券资金 123,100.00 万元，2020 发行债券资金 42,800.00 万元，2021 年发行债券资金 107,300.00 万元，2022 发行债券资金 167,700.00 万元，2024 计划使用 5,000.00 万元，2025 计划使用 156,200.00 万元。假设债券票面利率

4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息

2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省 2020 年二十六期专项债券中 28,000.00 万元资金用途调整，调整至本项目，债券期限为三十年，利率是 3.76%，每半年付息一次，于河南省 2020 年二十六期专项债券到期一次性偿还 28,000.00 万元本金。在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

项目应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2018 年		80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2019 年	80,000.00	123,100.00		203,100.00	4.00%	8,124.00	8,124.00
2020 年	203,100.00	42,800.00		245,900.00	4.00%	9,836.00	9,836.00
2021 年	245,900.00	107,300.00		353,200.00	4.00%	14,128.00	14,128.00
2022 年	353,200.00	167,700.00		520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2023 年	520,900.00			520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2024 年	520,900.00	5,000.00		525,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2025 年	525,900.00	156,200.00		682,100.00	4.00%	21,036.00	21,036.00
2026 年	682,100.00			682,100.00	4.00%	27,284.00	27,284.00
2027 年	682,100.00		80,000.00	602,100.00	4.00%	27,284.00	107,284.00
2028 年	602,100.00		123,100.00	479,000.00	4.00%	24,084.00	147,184.00
2029 年	479,000.00		42,800.00	436,200.00	4.00%	19,160.00	61,960.00
2030 年	436,200.00		107,300.00	328,900.00	4.00%	17,448.00	124,748.00
2031 年	328,900.00		167,700.00	161,200.00	4.00%	13,156.00	180,856.00
2032 年	161,200.00		-	161,200.00	4.00%	6,448.00	6,448.00
2033 年	328,900.00		5,000.00	323,900.00	4.00%	13,156.00	18,156.00
2034 年	161,200.00		156,200.00	5,000.00	4.00%	6,448.00	162,648.00
合计		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

调整资金还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2021年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2022年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2023年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2024年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2025年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2026年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2027年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2028年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2029年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2030年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2031年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2032年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2033年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2034年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2035年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2036年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2037年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2038年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2039年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2040年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2041年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2042年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2043年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2044年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2045年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2046年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2047年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2048年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2049年	28,000.00		28,000.00	0.00	3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

项目本金合计 710,100.00 万元，项目利息合计 304,884.00 万元，

项目本息合计 1,014,984.00 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；

（二）项目运营收入分析

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的的增长，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5%的年增长率预计本建设项目的土地出让

收入。

(三) 预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的出让收入，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券可供出让建设用地 5,320.20 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。项目土地分 10 年出让完毕。

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	上缴省级部分 (3%)	计提的各项基 金(32%)	土地出让净收 益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

(四) 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
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	38,220.00
2025 年		22,088.80	22,088.80	40,131.00
2026 年		28,336.80	28,336.80	126,412.65
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	199,099.92
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	46,456.65
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	48,779.48
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	51,218.46
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	53,779.38
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	56,468.35
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	296,458.82
2034 年	156,200.00	7,500.80	163,700.80	442,082.36
2035 年		1,052.80	1,052.80	
2036 年		1,052.80	1,052.80	
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2046年		1,052.80	1,052.80	
2047年		1,052.80	1,052.80	
2048年		1,052.80	1,052.80	
2049年	28,000.00	1,052.80	29,052.80	
合计	710,100.00	304,884.00	1,014,984.00	1,399,107.07
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，为濮阳县棚户区及城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年九月二日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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



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

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与
再送复印件一致
再送复印件无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

刘方微

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

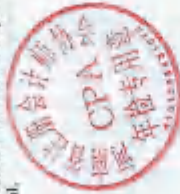


证书编号: 370106010171
No. of Certificate
授权注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

2020年3月30日
2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



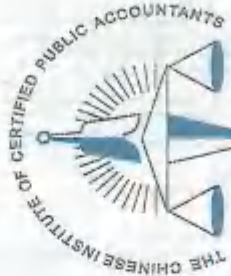
2021年6月30日
2021年6月30日

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
年月日



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



姓名 李善阳
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-03-08
Date of birth
工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 412821198703081012
Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

| 历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

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

河南恒新会计师事务所(普通合伙)

日期: 二〇二三年三月

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2023】1364号

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

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

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

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

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

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

期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司

名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生

	利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	---

三门峡市城市建设集团有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 主管单位

三门峡市住房和城乡建设局

1.4 项目性质

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

1.5 建设地点

本项目位于大岭路以东、陕州路以西、春秋路以南、建设路以北。

1.6 建设规模及内容

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

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

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

1.7 建设期

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

1.8 项目总投资

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

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

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

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

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

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

1.10 项目当前进展

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

附件

三门峡市新增棚改计划项目表

序号	行政区划		项目名称	房屋征收范围	安置住房（或购买的商品房小区）四至范围	年度计划情况			计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）	备注
	市	区（县）				年度计划征收户数（户）	年度计划征收房屋建筑面积（平方米）	年度计划新开工安置房屋套数（套/户）			
1	三门峡市	灵宝市	三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目	大修厂以北、李湾路以南、建设路以北、龙海铁路南道内、建设路以东、海河路以西	黄河新城（建设路以南、黄河路以北、海河路以东、建设路以西）	1325	124500	3078	2018 年 6 月	2024 年 7 月	列入全省 2018 年计划，为平桥市化文镇 100 亩，实物 1500 套

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

1.11 项目主体及运营模式

（1）项目主体

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为三门峡市城市建设集团有限公司，项目建成后，由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

（2）项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营，三门

峡市城市建设集团有限公司与三门峡市财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。三门峡市城市建设集团有限公司运营该项目，项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

（3）项目主管部门职责

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

1.12 债券资金使用合规性说明

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

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

2 投资估算与资金筹措方式

2.1 投资估算

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

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	74773.47	64.04%
2	工程建设其他费用	万元	29742.83	25.47%
3	基本预备费	万元	5225.81	4.48%
4	建设期利息	万元	7020.00	6.01%
5	项目总投资	万元	116762.11	100.00%

2.2 资金筹措计划

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

本项目资本金占比41.76%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

表2-1 资金筹措计划表

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

2.3 资金使用计划

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

本项目使用政府专项债券资金68000.00万元，其中2024年计划使用专项债券64500.00万元，2025年计划使用专项债券2000.00万元，2026年计划使用专项债券1500.00万元。已于2024年使用债券资金12800.00万元，本次计划申请使用债券资金7200.00万元。

表 2-2 分年度资金需求计划

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

3. 应付债券本息情况

三门峡市城市建设集团有限公司拟就三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目计划申请使用政府专项债券资金 68000.00 万元。其中 2024 年计划使用专项债券 64500.00 万元，2025 年计划使用专项债券 2000.00 万元，2026 年计划使用专项债券 1500.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 12800.00 万元，本次计划申请使用债券资金 7200.00 万元，期限 10 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，债券存续期每年支付利息，最后一年偿还本金及利息，预计还本付息总额为 98600 万元。项目债券还本付息表如下：

表 3-1 项目债券还本付息表

单位：万元

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

4.评估要素

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

4.1 资金充足性

4.1.1 项目收入

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

（1）土地出让收入

1) 出让面积

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

表 4-1 可出让土地信息表

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

2) 出让价格

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

表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

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

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

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



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

2) 停车位销售收入

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

	<p>公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。</p> <p>地址-湖滨城区</p> <p>三门市湖滨城区二期中学</p>	15m ²	9.5万
	<p>出售碧景公园以马二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售</p> <p>地址-湖滨城区</p> <p>三门市湖滨城区二期中学</p>	25m ²	10万
	<p>鸿润城车位出售，三门峡市中心商务区鸿润城1期地下...</p> <p>地址-三门商务区</p> <p>三门商务区</p>	13.5m ²	11.2万
	<p>出售越海华府车位一个，临近东门</p> <p>地址-湖滨城区</p> <p>三门市湖滨城区五环西路与世纪路交叉口西50m</p>	13m ²	14万

表 4-2 项目运营收入分析表

单位：万元

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

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

4.1.2 项目成本

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

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

(1) 上缴省财政资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综[2007]44 号）中规定从 2007 年元月 1 日起，省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设，按照土地出让总收入的 3%提取。

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

(3) 国有土地收益基金：根据《河南省人民政府办公厅关于咋混发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38 号）的规定，按照土地出让总收入的 2%提取。

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

(5) 土地开发费用：根据财政部国土资源部中国人民银行关于

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

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

4.1.3 增值税及附加

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

(1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

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

4.1.3 净收益预测

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

表 4-5 项目收益表

单位：万元

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

4.2 资金稳定性

4.2.1 项目现金流量预测情况

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

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

4.2.2 项目本息覆盖倍数

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

表 4-7 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

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

5.总体评价结果

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

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

河南恒新会计师事务所
(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·郑州

二〇二三年三月二十七日

附件：

附件一：营业执照附件



附件二：执业证书附件：





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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001640068
No. of Certificate 110001640068

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

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



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 410000300044
No. of Certificate

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

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

2016年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日



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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南华必信经纬



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分

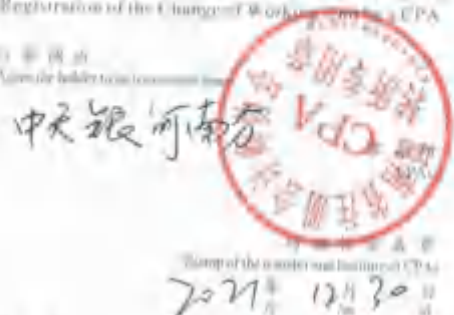


Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 12 月 4 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

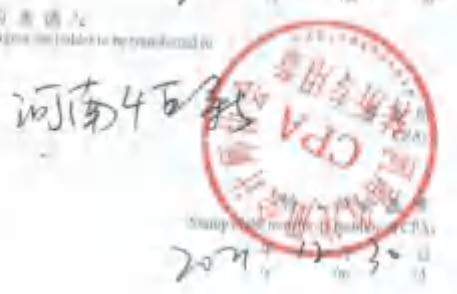
中天银河南



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 12 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南4百



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 12 月 30 日

南阳市七一街道曙光村区域
棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2023）第091号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇二三年三月一日



南阳市七一街道曙光村区域
棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2023〕第 091 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。南阳众益城乡建设投资集团有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目收入预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南阳众益城乡建设投资集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责的前提下，本次评价南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况



南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 30,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 2 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 7 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 8 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 9 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 10 年	30,000.00		30,000.00	-	4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		30,000.00	30,000.00			13,500.00	43,500.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入拟通过土地出让实现。南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。



三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.22倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,350.00	1,350.00	
第2年		1,350.00	1,350.00	
第3年		1,350.00	1,350.00	
第4年		1,350.00	1,350.00	
第5年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第6年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第7年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第8年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第9年		1,350.00	1,350.00	8,821.76
第10年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	8,821.76
合计	30,000.00	13,500.00	43,500.00	52,930.58
本息覆盖倍数	1.22			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可



出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二二年三月一日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





附件：

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目主体情况

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目的实施主体为南阳众益城乡建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411303MA47YULJ7W 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳众益城乡建设投资集团有限公司		
法定代表人	张亚芳	成立日期	2020年01月07日
注册资本	肆亿玖仟万圆整	营业期限	长期



住所	河南省南阳市卧龙区工业路66号
经营范围	负责政府授权或委托的城乡基础设施、公益类项目等投资、建设、经营、管理；对授权后的国有资产、公益项目依法享有资产经营权和收益权；房地产（含保障房）投资、开发、经营、管理和政府投资建设的其他项目；土地开发服务*（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	南阳市卧龙区财政局，100%

公司系南阳市卧龙区财政局出资成立的国有独资公司。根据南阳市卧龙区财政局出具的情况说明，公司不存在政府隐性债务。

（二）项目基本情况

1.征收范围

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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》，本项目属于原地安置项目，征收房屋范围为梅溪路以西，七一路以北，新华书店家属院梅溪河以南，文化路以东合围区域，安置住房四至范围为梅溪路以西，七一路以北，新华书店家属院梅溪河以南，文化路以东合围区域，年度计划征收户数579户，征收房屋建筑面积为86,790平方米，开工安置房套数1050。

2.腾空地块情况

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七一街道曙光村区域棚户区改造项目的规划意见》，该项目地块征收面积为104,813.277平方米，其中：城市道路面积为10,602.138平方米、河道绿地面积为2,525.766平方米、原地安置面积为19,333.430平方米、腾空可出让地块面积为72,351.943平方米。该项目腾空可出让居住土地用地面积72,351.943平方米，全部为居住用地。

3.项目基本情况

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目建设地点位于梅溪路以西，七一路以北，新华书店家属院梅溪河以南，文化路以东合围区域。

南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目实用地面积19,343 m²（29亩），总建筑面积113,948.80 m²，其中，地上面积93,672.00 m²，地下建筑面积20,276.80 m²；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。



（三）项目审批情况

1.列入国家棚户区改造项目计划情况

2022年12月23日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房 and 公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号），南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目已列入河南省2023年棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

2.可研批复

2022年11月24日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会下发的《关于南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目可行性研究报告批复》（宛龙发改审批〔2022〕48号），同意该项目建设。

3.用地手续

2022年11月4日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411303202200011号）。

4.环保手续

2022年11月7日，该项目取得南阳市生态环境局卧龙分局出具的《关于〈南阳众益城乡建设投资集团有限公司关于七一街道曙光村区域棚户区改造项目环评说明的函〉的复函》，该项目为安置房建设项目。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）第四十四项房地产业，涉及环境敏感区的做报告表，不涉及则不纳入建设项目环境影响评价管理。

（四）投资估算及投资估算明细表

项目估算总投资为63,384.60万元，其中，工程费38,676.72万元，工程建设其他费16,675.28万元，预备费5,332.60万元，建设期利息2,700.00万元。项目总投资估算表如下所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
-	工程费用	35,886.16	1,570.56	1,220.00	-	38,676.72	m ²	113,948.80	3,394.22
(一)	主体工程	33,706.55	-	-	-	33,706.55	m ²	113,948.80	2,958.04
1	住宅	25,436.25	-	-	-	25,436.25	m ²	89,250.00	2,850.00
1.1	建筑工程	23,205.00				23,205.00	m ²	89,250.00	2,600.00



序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单位价值（元）
1.2	给排水工程	446.25				446.25	㎡	89,250.00	50.00
1.3	暖通空调工程	535.50				535.50	㎡	89,250.00	60.00
1.4	电气工程	624.75				624.75	㎡	89,250.00	70.00
1.5	弱电工程	267.75				267.75	㎡	89,250.00	30.00
1.6	消防工程	357.00				357.00	㎡	89,250.00	40.00
2	附属用房	41.25	-	-	-	41.25	㎡	150.00	2,750.00
2.1	建筑工程	37.50				37.50	㎡	150.00	2,500.00
2.2	给排水工程	0.75				0.75	㎡	150.00	50.00
2.3	暖通空调工程	0.90				0.90	㎡	150.00	60.00
2.4	电气工程	1.05				1.05	㎡	150.00	70.00
2.5	弱电工程	0.45				0.45	㎡	150.00	30.00
2.6	消防工程	0.60				0.60	㎡	150.00	40.00
3	配套用房、幼儿园	1,302.96	-	-	-	1,302.96	㎡	4,272.00	3,050.00
3.1	建筑工程	1,153.44				1,153.44	㎡	4,272.00	2,700.00
3.2	给排水工程	29.90				29.90	㎡	4,272.00	70.00
3.3	暖通空调工程	34.18				34.18	㎡	4,272.00	80.00
3.4	电气工程	38.45				38.45	㎡	4,272.00	90.00
3.5	弱电工程	21.36				21.36	㎡	4,272.00	50.00
3.6	消防工程	25.63				25.63	㎡	4,272.00	60.00
4	地下建筑面积	6,926.09	-	-	-	6,926.09	㎡	20,276.80	3,415.77
4.1	建筑工程	5,677.50				5,677.50	㎡	20,276.80	2,800.00
4.2	人防增加费	843.05				843.05	㎡	5,620.32	1,500.00
4.3	给排水工程	121.66				121.66	㎡	20,276.80	60.00
4.4	电气工程	141.94				141.94	㎡	20,276.80	70.00
4.5	弱电工程	60.83				60.83	㎡	20,276.80	30.00
4.6	消防工程	81.11				81.11	㎡	20,276.80	40.00
(二)	主要设备	-	-	1,080.00	-	1,080.00			
1	电梯			810.00		810.00	部	27.00	300,000.00
2	变压器			270.00		270.00	台	9.00	300,000.00
(三)	室外工程	2,179.51	1,570.56	140.00	-	3,890.17	㎡	19,632.00	1,961.54
	第一部分工程费用合计	35,886.16	1,570.56	1,220.00	-	38,676.72	㎡	113,948.80	3,394.22
二	建设工程其他费用				16,675.28	16,675.28	㎡	113,948.80	1,463.40
三	预备费				5,332.60	5,332.60	㎡	113,948.80	467.98
四	建设期利息				2,700.00	2,700.00	㎡	113,948.80	236.95
	项目总投资	35,886.16	1,570.56	1,220.00	24,707.88	63,384.60	㎡	113,948.80	5,562.55

(五) 债券使用合规性



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

（六）项目主体及运作模式

根据南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目可行性研究报告批复》（宛龙发改审批[2022]48号），本项目债券申请单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，主管部门为南阳市卧龙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、建设单位及运营单位均为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司按照建设进度，向南阳市卧龙区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益缴纳，由南阳市卧龙区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由南阳市卧龙区财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

（七）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试



点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（八）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询本项目腾空可出让地块相似位置近三年地块成交情况如下：

序号	土地取得人	位置	规划用途	出让日期	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价 格(元/m ²)
1	信阳和骏置业有限公司	中州路以南,原西环路以东	住宅用地	2020.4.9	81,187.07	84,700.00	10,432.70
2	河南中梁泰置业有限公司	中州路以南,原西环路以东	住宅用地	2020.4.9	43,669.55	42,499.00	9,731.95
3	南阳市景阳昇置业有限责任公司	杜诗路以北,南都路以西,京宛大道	住宅用地	2020.4.9	16,076.75	19,536.00	12,151.71
4	河南泰美嘉房地产开发有限公司	南阳 B13 号区以南,原西环路以北	住宅用地	2020.4.9	26,956.80	25,590.00	9,492.97
5	郑州市惠修置业有限公司	雪枫路以北,泰山路以西	城镇住宅用地	2020.5.9	47,481.57	46,420.00	9,776.42
6	河南洪武实业有限公司	仲景路以西,两相路以北	住宅兼容商用	2020.5.13	2,855.35	2,571.00	9,004.15
7	鸿发商置集团龙达置业有限公司	邓禹路以东,范滎路以南	住宅兼容商用	2020.5.21	32,446.16	30,405.00	9,370.91
8	河南碧赢置业有限公司	珠江路以南,溱源路以西	住宅兼容商用	2020.6.12	46,543.57	45,520.00	9,780.08
9	南阳市中融房地产开发有限公司	工农路以西,汉冶路南侧	住宅兼容商用	2020.6.20	12,464.73	11,580.00	9,290.21
10	河南正弘置业有限公司	珠江路以北,东外环路以东	城镇住宅用地	2020.11.10	48,017.57	54,390.00	11,327.10
11	洛阳金隆千都置业有限公司	白河大道以东,机场南四路以南区	住宅用地	2020.12.30	81,849.08	78,660.00	9,610.37
12	南阳中翰置业有限公司	独山大道以东,医圣祠街以北	住宅兼容商用	2021.4.14	26,828.80	25,810.00	9,620.26
13	南阳市广宇房地产开发有限责任	新华路以南,梅溪路以东,人民路以	住宅用地	2021.4.14	14,086.74	17,028.00	12,087.96
14	南阳宛宏城开实业有限公司	建设东路以北,新东路以西	城镇住宅用地	2022.2.8	14,335.41	17,580.00	12,263.34
15	南阳聚恒置业有限公司	原西环路以东,中州西路南侧区间	城镇住宅用地	2022.2.10	5,304.36	5,162.80	9,733.13
16	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北,独山大道以东	住宅兼容商用	2022.3.2	943.00	899.00	9,533.40
17	南阳市坦鑫置业有限公司	中州西路以南,西环路以东	城镇住宅用地	2022.10.20	5,613.36	5,857.00	10,434.04
均值							10,214.16



综合上表，本项目腾空可供出让地块近三年相似位置出让居住用地成交单价均值为 10,214.16 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目腾空可出让土地出让单价按照成交案例均值 10,214.16 元/平方米进行预测。

2、腾空地块可出让面积

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七一街道曙光村区域棚户区改造项目的规划意见》，该项目地块征收面积为 104,813.277 平方米，其中：城市道路面积为 10,602.138 平方米、河道绿地面积为 2,525.766 平方米、原地安置面积为 19,333.430 平方米（29 亩）、腾空可出让地块面积为 72,351.943 平方米。该项目腾空可出让居住土地用地面积 72,351.943 平方米，全部为居住用地。具体明细如下所示：

序号	地块编号	征收面积 (m ²)	城市道路面积 (m ²)	河道绿地面积 (m ²)	原地安置面积 (m ²)	可供出让面积 (m ²)	四至范围	用地性质
1	地块一	104,813.277	10,602.138	2,525.766	19,333.430	72,351.943	梅溪路以西，七一街以北，新华书店家属院梅溪路以东，文化路以东	居住用地
	合计	104,813.277	10,602.138	2,525.766	19,333.430	72,351.943		

3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
单价 (元/m ²)					10,214.16	10,214.16	10,214.16	10,214.16	10,214.16	10,214.16	
出让面积 (m ²)					12,058.657	12,058.657	12,058.657	12,058.657	12,058.657	12,058.658	72,351.943
土地出让收入 (万元)					12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.92	73,901.42

4、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
----	------



类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×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南阳市卧龙区标准为47元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），南阳市卧龙区34元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。



土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1.上缴省财政费用					369.51	369.51	369.51	369.51	369.51	369.51	2,217.06
2.农业土地开发资金					17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	102.00
3.国有土地收益基金					246.34	246.34	246.34	246.34	246.34	246.34	1,478.04
4.保障性安居工程资金					369.51	369.51	369.51	369.51	369.51	369.51	2,217.06
5.土地开发费用					246.34	246.34	246.34	246.34	246.34	246.34	1,478.04
6.新增建设用地使用费					41.00	41.00	41.00	41.00	41.00	41.00	246.00
7.教育资金					1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	6,616.32
8.农田水利建设资金					1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	1,102.72	6,616.32
土地出让成本合计					3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	20,970.84

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第五年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
土地出让收入					12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.90	12,316.92	73,901.42
土地出让成本					3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	3,495.14	20,970.84
土地出让净收益(1-2)					8,821.76	8,821.76	8,821.76	8,821.76	8,821.76	8,821.78	52,930.58
土地出让累计净收益					8,821.76	17,643.52	26,465.28	35,287.04	44,108.80	52,930.58	
债券本息	43,500.00										
债券本息覆盖倍数	1.22										

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 52,930.58 万元，债券本息合计 43,500.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

（九）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金



平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（十）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南阳市七一街道曙光村区域棚户区改造项目中拟出让的宗地，以南阳市卧龙区规划发展中心出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



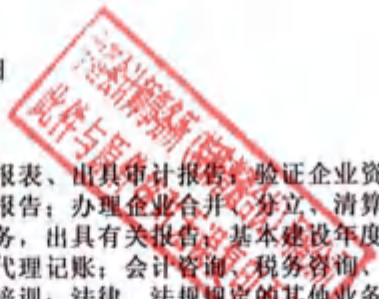
营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 合伙企业分支机构
营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室
负责人 王宜稼
成立日期 2014年03月05日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
(凭有效许可证核定的范围和期限经营)
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书编号: 5003321



说明

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



发证机关:

二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 王宜禄

经营场 所: 郑州市紫荆山路60号美成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684109

批准执业文号: 豫财会〔2012〕36号

批准执业日期: 2012年08月06日





姓名: 蔡永利
 Full name: 蔡永利
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1990-05-07
 Date of birth: 1990-05-07
 工作单位: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 410728199005076023
 Identity card No.: 410728199005076023



中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所
 附件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
 No. of Certificate: 110001680302

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

发证日期: 2021 年 07 月 26 日
 Date of Issuance: 2021 年 07 月 26 日



姓名 王文霞
 Full name 文
 性别 女
 Sex
 出生日期 1978-10-14
 Date of birth
 工作单位 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号 410787197810143963
 Identity card No.



中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所
 此证与原件核对无误复有效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001640301
 No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 07 月 26 日
 Date of Issuance / / /

年 月 日
 / /

方城县老城区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2023）第 107 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二三年三月二十二日





方城县老城区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2023）第 107 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对方城县老城区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关的法律法规及政策。方城县住房和城乡建设局对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本报告仅供方城县老城区棚户区改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在方城县住房和城乡建设局对项目收益预测及其所依据的各项假设负责的前提下，本次评价方城县老城区棚户区改造项目预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况



方城县老城区棚户区改造项目申报使用专项债券资金 220,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 15,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		25,000.00		25,000.00	4.50%	1,125.00	1,125.00
第 2 年	25,000.00	195,000.00		220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 3 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 4 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 5 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 6 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 7 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 8 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 9 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 10 年	220,000.00		25,000.00	195,000.00	4.50%	9,900.00	34,900.00
第 11 年	195,000.00		195,000.00	-	4.50%	8,775.00	203,775.00
合计		220,000.00	220,000.00			99,000.00	319,000.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入拟通过土地出让实现。方城县老城区棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利



资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测方城县老城区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,125.00	1,125.00	
第 2 年		9,900.00	9,900.00	
第 3 年		9,900.00	9,900.00	
第 4 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 5 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 6 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 7 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 8 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 9 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 10 年	25,000.00	9,900.00	34,900.00	48,477.90
第 11 年	195,000.00	8,775.00	203,775.00	48,477.90
合计	220,000.00	99,000.00	319,000.00	387,823.20
本息覆盖倍数	1.22			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为方城县老城区棚户区改造项目申报使



用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为方城县老城区棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证方城县老城区棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足方城县老城区棚户区改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：方城县老城区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）



二〇二三年三月二十二日

中国注册会计师：蔡永利

中国注册会计师：王文霞



附件：

方城县老城区棚户区改造项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以方城县老城区棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制方城县老城区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用方城县老城区棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目主体

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



（二）项目规模

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

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

（三）项目审批手续

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

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

2、可研批复

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

3、用地手续

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

（四）投资估算及投资估算明细表

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



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

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



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



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



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

（五）债券使用合规性

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



目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（六）项目主体及运作模式

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

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

关于项目收益缴，由方城县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由方城县财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

（七）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（八）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询方城县近几年土地成交情况如下：

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



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

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

2、腾空地块可出让面积

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



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

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

3、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
出让面积 (亩)				254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	2,032,010.16
单价 (元/亩)				2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	
土地出让收入 (万元)				67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	540,053.44

4、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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



类型	征收标准
	面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分方城县标准为 25 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2% 比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），方城县 16 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10% 用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

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



项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
7.教育资金				6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	48,477.92
8.农田水利建设资金				6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	48,477.92
土地出让成本合计				19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	152,230.24

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数见下表：

单位：人民币万元

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

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

（九）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的方城县老城区棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（十）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中方城县老城区棚户区改造项目中拟出让的宗地，以方城县自然资源局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DCQR5D
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

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



登记机关





证书序号, 5003321

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

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



分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日

发证机关:



二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制





姓名 蔡永利
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1990-06-07
 Date of birth
 工作单位 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码 410725199006076023
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2021 年 07 月 26 日
 Date of Issuance

年 月 日
 y m d



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



中审会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 此件与原件核对无误复印无效
 年度续期登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001640301
 No. of Certificate: 110001640301
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
 发证日期: 2021 年 07 月 26 日
 Date of Issuance: 2021 y 07 m 26 d

年 月 日
 y m d

淅川县南区（二期）棚改房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 301 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇二四年六月二十一日



浙川县南区（二期）棚改房项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 301 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对浙川县南区（二期）棚改房项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。浙川县房产中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，浙川县南区（二期）棚改房项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供浙川县南区（二期）棚改房项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在浙川县房产中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责的前提下，本次评价浙川县南区（二期）棚改房项目预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

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



部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		26,000.00		26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 2 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 3 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 4 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 5 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 6 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 7 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 8 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 9 年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 10 年	26,000.00		26,000.00	-	4.50%	1,170.00	27,170.00
合计		26,000.00	26,000.00			11,700.00	37,700.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入拟通过土地出让实现。淅川县南区（二期）棚改房项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为商住用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况



本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测淅川县南区（二期）棚改房项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.30倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,170.00	1,170.00	
第2年		1,170.00	1,170.00	
第3年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第4年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第5年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第6年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第7年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第8年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第9年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第10年	26,000.00	1,170.00	27,170.00	6,147.75
合计	26,000.00	11,700.00	37,700.00	49,182.00
本息覆盖倍数	1.30			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为淅川县南区（二期）棚改房项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为淅川县南区（二期）棚改房项目提供足够的资金支持，保证淅川县南区（二期）棚改房项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足淅川县南区（二期）棚改



房项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：浙川县南区（二期）棚改房项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二四年六月二十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

浙川县南区（二期）棚改房项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以浙川县南区（二期）棚改房项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制浙川县南区（二期）棚改房项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用浙川县南区（二期）棚改房项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目规模

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

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



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

2、项目实施主体

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

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

3、项目审批手续

（1）可研批复

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

（二）投资估算及投资估算明细表

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

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



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



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

（三）资金筹措及投资计划

项目总投资为33539.60万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金7539.60万元，全部来源于财政资金；拟申请地方政府专项债券资金26,000.00万元。

（四）债券使用合规性

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

（五）债券资金申请及使用计划

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

（六）项目主体及运作模式

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

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

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



关于债券本息偿付，由淅川县房产中心根据运营情况及时向淅川县财政局上缴项目运营收益，由淅川县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（七）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（八）项目收益及现金流入预测项目说明

1、商住用地出让价格预测

经查询淅川县 2021 年-2022 年商住用地成交明细如下：

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

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



2、腾空地块儿可出让面积

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

3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
商住用地			8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	65,696.80
小计			8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	65,696.80

4、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，本项目相关成本具体包括：（1）农业土地开发基金按照面积*20*30%计算；（2）国有土地收益基金按照土地出让收入*2%计算；（3）保障性住房建设基金按照土地出让收入*3%计算；（4）上交省政府土地收益按照土地出让收入*3%计算；（5）教育基金按照土地出让收益*10%计算；（6）农田水利建设资金按照土地出让收益*10%计算；

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
商住用地			2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	16,514.80
小计			2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	16,514.80

5、土地出让收益预测及覆盖倍数



按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

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

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

（九）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浙川县南区（二期）棚改房项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（十）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中浙川县南区（二期）棚改房项目中拟出让的宗地，以浙川县自然资源局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宜稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会
本、出具鉴
宜中的审
务决算审
理咨询、会
(凭有效
(依法须
展经营活动)

告: 验证企业资
并、分立、清算事
: 基本建设年度财
询、税务咨询、管
规定的其他业务。
限经营)
部门批准后方可开



登记机关



证书序号: 5003321

说明

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

发证机关:

二〇一二年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 证书



名 王宣稼 会计师事务所 (特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 王宣稼

经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会〔2012〕36号

批准执业日期: 2012年08月06日





姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号 Identity card No.



110726199006076023

中德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance 年 月 日



姓 名 Name
性 别 Sex
出 生 日 期 Date of Birth
身 份 证 号 ID No.



中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001694771
No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 05 月 27 日
Date of Issuance

2016年3月30日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日
Year Month Day



中喜会计师事务所(特普普通合伙)河南分公司
此件与原件核对无误(特普普通合伙)

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

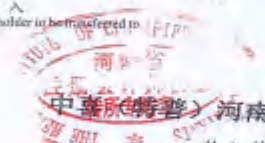


中喜(特普)河南分公司
CPAs

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

2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



中喜(特普)河南分所
CPAs

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

2018年8月27日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
Year Month Day

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
Year Month Day

**商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0645 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月十一日

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0645 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设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商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。其中：本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。其中：2023 年已使用 23,000.00 万元，2024 年计划使用 35,000.00 万元，已使用 15,700.00 万元，2025 年计划使用 30,000.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	23,000.00	35,000.00		58,000.00	4.50%	2,610.00	2,610.00
第 3 年	58,000.00	30,000.00		88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 4 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 5 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 6 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 7 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 8 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 9 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 10 年	88,000.00		23,000.00	65,000.00	4.50%	3,960.00	26,960.00
第 11 年	65,000.00		35,000.00	30,000.00	4.50%	2,925.00	37,925.00
第 12 年	30,000.00		30,000.00		4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		88,000.00	88,000.00			39,600.00	127,600.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目预计在债券存续期第4年开始运营并能够实现现金流入。

根据商丘市睢阳区市政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10年期债券存续期运营收入合计为220,500.00万元、运营成本合计为62,093.01万元，偿债净收益合计为158,406.99万元。

2、净现金流入

以商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金。教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
项目净收益	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	158,406.99

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由自筹资金支付。在具体预测说明披露的各项假设前提下，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设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	现金结余	覆盖倍数
158,406.99	127,600.00	30,806.99	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，本次评价的商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南正邦联合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

城中村改造项目是一项完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。

城中村改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市城中村改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿城中村改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市城中村、工矿城中村改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

二、项目概况

（一）项目参与单位

商丘市睢阳区市政建设局为本项目主管部门，商丘市睢阳区市政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。

（二）项目建设地点

项目安置地点位于九州路以西，华商大道以北，明伦路以南，中南一路两侧。

（三）建设规模及内容

根据北京中金万瑞工程咨询有限公司出具的《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告》以及商丘市睢阳区发展和改革委员会《关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2021〕74号），项目主要建设内容包括。

(1) 腾出土地情况

本项目征收紫荆路以东、方域路以南、宋城路以北、华夏路以西，睢阳区常庄以及古宋办事处堤口村区域范围内房屋及其附属物。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，共计拆迁 34.68 万平方米，共计 1415 户。

(2) 建设内容

项目规划用地面积 72,331.88 平方米，新建安置区总建筑面积 269,054.20 平方米，其中地上面积 197,624.20 平方米（地下面积 71,430.03 平方米）。包括：住宅面积 178,302.80 平方米，商业面积 13,279.07 平方米，配套辅助用房建筑面积 6,042.31 平方米。配套建设道路硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

(四) 项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月。

(五) 投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 111,000.00 万元。其中：工程费用 69,302.82 万元，工程建设其他费用 27,834.51 万元，基本预备费 7,770.99 万元，建设期利息 6,091.68 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）				
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	合计
	项目总投资	53,620.33	15,682.49		41,697.18	111,000.00
一	第一部分工程直接费用	53,620.33	15,682.49			69,302.82
1	建安工程	52,684.63	13,474.16			66,158.79
1.10	地上住宅及配套建筑建筑面积	39,327.21	10,474.08			49,801.29
1.1.1	土建	35,572.35				35,572.35
1.1.2	装饰装修	3,754.86				3,754.86
1.1.3	水电暖		5,237.04			5,237.04
	给排水		889.31			889.31
	电气（含弱电）		1,086.93			1,086.93
	天然气		790.50			790.50
	暖通		1,185.74			1,185.74
	消防		1,284.56			1,284.56

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	
1.20	地下建筑面积	13,357.42	3,000.08			16,357.50
1.2.1	土建	12,143.11				12,143.11
1.2.2	装饰装修	1,214.31				1,214.31
1.2.3	水电		1,500.04			1,500.04
	给排水		321.44			321.44
	通风		285.72			285.72
	电气		392.87			392.87
	消防		500.01			500.01
2	总图	935.70	2,208.33			3,144.03
2.1	供电		683.53			683.53
2.2	给排水		578.37			578.37
2.3	道路、广场	420.64				420.64
2.4	公共绿化	515.06				515.06
2.5	消防设施		946.43			946.43
二	第二部分工程其他费用				27,834.51	27,834.51
1	土地费用				25,001.79	25,001.79
2	土地费用				565.77	565.77
3	工程监理费				665.31	665.31
4	勘察设计费				1,345.27	1,345.27
5	造价咨询费				69.30	69.30
6	施工图设计审查费				67.26	67.26
7	工程咨询费				27.72	27.72
8	环境影响评价费				2.00	2.00
9	招投标代理服务费				55.44	55.44
10	地震安全性评价费				34.65	34.65
三	基本预备费				7,770.99	7,770.99
四	建设期利息				6,091.68	6,091.68
五	总投资					111,000.00

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、资金筹措方式

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
自筹资金	23,000.00
专项债券资金	88,000.00
合计	111,000.00

除专项债券及自筹资金外，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	金额
自筹资金	7,000.00	9,000.00	7,000.00	23,000.00
专项债券资金	23,000.00	35,000	30,000	88,000.00
合计	30,000.00	44,000.00	37,000.00	111,000.00

注：项目建设期债券利息由自筹资金进行支付。

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

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设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、项目资产登记单位均为商丘市睢阳区市政建设局，商丘市睢阳区市政建设局负责项目的建设及运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付商丘市睢阳区市政建设局。项目运营期内，商丘市睢阳区市政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。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 630 亩，所腾出的 630 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 630 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地出让网，具体参考如下：

成交年份	地块编号	土地位置	土地性质	面积(亩)	成交总价(万元)	成交均价(万元/亩)
2021年	商土网挂2019-125号	睢阳区，东至商丘市运德隆置业有限公司、西至华夏路、南至侯恂路、北至国有土地	城镇住宅-普通商品住房用地	46.50	16720.30	360.34
2020年	商土网挂2020-29号	睢阳区，东至民馨路(规划)、西至银河路(规划)、南至华商大道、北至明伦路(规划)	城镇住宅-普通商品住房用地	71.13	26,472.90	372.15
2020年	商土网挂2020-26号	睢阳区，东至国有土地、西至华夏路、南至规划河道、北至育红西路	城镇住宅-普通商品住房用地	36.68	15,715.78	428.43
2020年	商土网挂2020-41号	睢阳区，东至商丘市睢阳区司法局和居民区、西至九州路、南至雪苑路、北至北海路	城镇住宅-普通商品住房用地	79.41	29,381.70	369.98

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 350.00 万元/亩。

根据土地出让计划，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
出让面积(亩)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	630.00
出让单价(万元/亩)	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
出让收入(万元)	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	220,500.00

2、运营成本预测

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35元/平方米×30%

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

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

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金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

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。

3、项目现金净流入

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	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1	出让土地收入	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	220,500.00
1.1	其中：土地出让面积（亩）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	630.00
1.2	土地出让单价	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
2	政策性基金及费用	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	62,093.01
2.1	土地出让基金及费用	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	22,491.21
2.1.1	其中：上解省财政费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	6,615.00
2.1.2	国有土地收益基金	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	4,410.00
2.1.3	农业土地开发资金	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	441.21
2.1.4	土地出让业务费	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	4,410.00
2.1.5	保障性安居工程资金	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	6,615.00
2.2	土地收益提取各类资金	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	39,601.80
2.3.1	其中：教育资金	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	19,800.90
2.3.2	农田水利建设资金	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	19,800.90
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	158,406.99

4、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

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	220,500.00	-	-	-	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00		
经营活动现金流出	62,093.01	-	-	-	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43		
经营活动产生的现金净额	158,406.99	-	-	-	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57		
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	111,000.00	30,000.00	44,000.00	37,000.00									
投资活动产生的现金净额	-111,000.00	-30,000.00	-44,000.00	-37,000.00									
三、筹资活动产生的现金													
自筹资金	23,000.00	7,000.00	9,000.00	7,000.00									
债券资金	88,000.00	23,000.00	35,000.00	30,000.00									
银行借款													
偿还债券本金	23,000.00										23,000.00	35,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金	0.00												
支付运营期债券利息	31,995.00				3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	2,925.00	1,350.00
支付银行借款利息	0.00												

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
融资活动产生的现金净额	60,280.00	30,000.00	44,000.00	37,000.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-26,960.00	-37,925.00	-31,350.00
四、净现金流量	107,686.99	-	-	-	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	-4,330.43	-37,925.00	-31,350.00
五、累计现金流量	107,686.99	-	-	-	18,669.57	37,339.14	56,008.71	74,678.28	93,347.85	112,017.42	107,686.99	69,761.99	38,411.99

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。其中：本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。其中：2023 年已使用 23,000.00 万元，2024 年计划使用 35,000.00 万元，已使用 15,700.00 万元，2025 年计划使用 30,000.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		2,610.00	2,610.00	
第 3 年		3,960.00	3,960.00	
第 4 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 5 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 6 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 7 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 8 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 9 年		3,960.00	3,960.00	21,873.57
第 10 年	23,000.00	3,960.00	26,960.00	21,873.57
第 11 年	35,000.00	2,925.00	37,925.00	
第 12 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	
合计	88,000.00	39,600.00	127,600.00	158,406.99
本息覆盖倍数	1.24			

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。



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

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

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。



郑州市金水区农业路27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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0009995

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
 1003-1004

首席合伙人: 李彦

主任会计师:

经营场所:

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010070

批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期: 2009年06月22日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

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

0117



姓名: 魏强博
Full name: 魏强博
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1985-01-02
Date of birth: 1985-01-02
工作单位: 天大(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所
Working unit: 天大(集团)会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 410185198501020519
Identity card No. 410185198501020519



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

原单位
CPAs

2021年6月14日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

新单位
CPAs

2021年6月14日

注册会计师协会
Stamp of the Institute of CPAs

2021年6月14日

注册会计师协会
Stamp of the Institute of CPAs

2021年6月14日

注册会计师协会
Stamp of the Institute of CPAs

2021年6月14日

禁止再次复印

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)

HENANMAOCHENGACCOUNTINGFIRM(GENERALPARTNERSHIP)



潢川县小东关棚户区改造项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫茂诚专审字【2023】第 M-0011 号

我们接受委托，对潢川县小东关棚户区改造项目（二期）（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。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对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：

一、项目概况

1、项目位置

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）位于沿河路与东方路交叉口。二期建设地点与一期完全一致：本项目与一期项目属于同一地块，分期建设，两项目在同一地块，且地块中无道路分割，因此地点一致。

2、建设规模及内容

（1）建设规模

小东关棚改项目分为二期建设，为原地安置，潢川县小东关棚户区改造项目（二期）为一期项目续建内容，安置地块位置与一期一致，均在一个地块内，分为一二期建设；一期项目拆迁范围与二期项目拆迁范围不重复，二期拆迁范围为二环路以南、新生路以西区域，征收土地约 282.5 亩，涉及征收户数 93 户，房屋建筑面积约 10000 m²。二期占地面积 21643.49 m²（约 32.47 亩），建设安置房建筑面积 85090.00 m²。项目建成后，预计可安置居民 536 户。

（2）建设内容

潢川县小东关棚户区改造项目（二期）安置地块建设 4 栋 24F 的高层住宅，规划总建筑面积 85090.00 m²，包括住宅建筑面积 60119.88 m²，配套建筑 5860.00 m²，地下建筑面积 19110.12 m²。配套建筑包括商业用房建筑面积 5350.00 m²、养老服务用房 300.00 m²、物业用房 120.00 m²、社区服务用房 40.00 m²及其他用房建筑面积 50.00 m²等。项目二期建设地下建筑包括地下人防 3958.79 m²，地下车库 15151.33 m²。

配套建设项目区内的道路及硬化、景观绿化及围墙、室外给排水、燃气、电力、消防等基础设施工程。

3、项目建设周期

本项目建设期 24 个月。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）估算范围及说明

本项目投资估算包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用等工程费用；项目建设管理费、工程勘察费、工程设计费、工程造价咨询服务费、项

目前期工作咨询费、场地准备及临时设施费、工程保险费、招标代理服务费、环境影响咨询服务费、工程监理费、劳动安全卫生评价费、消防设施维保、检测服务费等工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息。

(2) 投资估算构成

项目总投资为 **32362.18** 万元，其中工程费用 **26327.77** 万元，工程建设其他费用 **1970.55** 万元，基本预备费 **2263.86** 万元，建设期利息 **1800.00** 万元。项目投资估算见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				
		建筑工程 费	设备及工器 具购置费	安装工程 费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用					
1	建筑工程	18984.80	0.00	5744.81	0.00	24729.61
1.1	地上建筑	14398.37	0.00	4846.63	0.00	19245.01
1.1.1	住宅	13226.37	0.00	4448.15	0.00	17674.53
	土建	13226.37				13226.37
	给排水			1442.88		1442.88
	电气			1563.12		1563.12
	燃气			360.72		360.72
	消防、通风、排烟			721.44		721.44
	电梯			360.00		360.00
1.1.2	配套建筑	1172.00	0.00	398.48	0.00	1570.48
	土建	1172.00				1172.00
	给排水			140.64		140.64
	电气			152.36		152.36
	燃气			35.16		35.16
	消防、通风、排烟			70.32		70.32
1.2	地下建筑	4586.43	0.00	898.18	0.00	5484.60
	土建	4586.43				4586.43
	给排水			343.98		343.98
	电气			382.20		382.20
	消防、通风、排烟			171.99		171.99
2	室外工程	1149.52	448.64	0.00	0.00	1598.16
2.1	道路及硬化	409.06				409.06
2.2	景观绿化	242.41				242.41
2.3	围墙	15.75				15.75

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				
		建筑工程 费	设备及工器 具购置费	安装工程 费	其他费用	合计
2.4	基础设施	482.30	448.64	0.00	0.00	930.94
2.4.1	给水工程	186.30				186.30
2.4.2	雨水工程	126.50				126.50
2.4.3	污水工程	169.50				169.50
2.4.4	电气工程		249.26			249.26
2.4.5	燃气工程		94.88			94.88
2.4.6	消防工程		104.50			104.50
	第一部分费用小计	20134.32	448.64	5744.81	0.00	26327.77
二	第二部分 工程建 设 其他费用					
与项目建设有关的费用					1970.55	1970.55
1	建设管理费				706.12	706.12
1.1	项目建设管理费	1. 在工程可行性研究阶段，可按工程总投资(不包括建设单位管理费本身)分档计算； 2. 依据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）； 3. 若为改造或扩建项目，项目建设管理费标准适当降低。			355.25	355.25
1.2	建设工程监理费	1. 按工程费用+联合试运转费用之和 的投资额计算； 2. 依据《河南省建设监理协会关于印 发〈河南省建设工程施工监理费计费 规则〉的通知》（豫建监协〔2015〕19号）。			350.87	350.87
2	建设前期工作 咨询费	1. 按建设项目估算投资额分档收费标准； 2. 依据《国家计委关于印发建设前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）及《关于 转发国家计委关于印发建设前期 工作咨询收费-暂行规定的通知 的通知》（豫价房字〔1999〕337号）；			26.33	26.33
3	专项评价费	1. 与项目有关的专项评价；			13.11	13.11
3.1	环境影响咨询服务 费	1. 按建设项目投资额计算； 2. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）			5.27	5.27
3.2	节能报告编制费				7.84	7.84
4	勘察设计费	1. 发包人委托的工程勘察费、设计费。			472.06	472.06
4.1	工程勘察费	1. 可按第一部分工程费用的 0.15%计取；			39.49	39.49

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				合计
		建筑工程 费	设备及工器 具购置费	安装工程 费	其他费用	
4.2	工程设计费	1. 按工程费用+联合试运转费用之和 的投资额计算； 2. 依据《国家计委、建设部关于发布 工程勘察设计收费管理规定的通知》 (计价格 (2002) 10 号)。			432.57	432.57
5	工程造价咨询费	1. 参照《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)；			31.59	31.59
6	招标代理服务费	1. 按工程费用差额定率累进计费； 2. 依据《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)；			38.71	38.71
7	场地准备及临时设 施费	1. 按第一部分工程费用的 0.5%~ 2.0%； 2. 建设场地准备费和建设单位临时设 施费，不包括施工单位的临时设施。			263.28	263.28
8	城市基础设施配套 费	《潢川县城市基础设施配套费征收管 理办法》 (潢政[2020]31 号)			340.36	340.36
9	工程保险费	1. 按第一部分工程费用的 0.3%~ 0.6%； 2. 包括建筑安装工程一切险、进口设 备财产险和人身意外伤害险等； 3. 不包含已列入建安工程施工企业管理费 中的施工管理用财产、车辆保险费；			78.98	78.98
	第二部分费用小计				1970.55	1970.55
三	预备费					
1	基本预备费				2263.86	2263.86
	预备费小计				2263.86	2263.86
四	建设投资				30562.18	30562.18
五	建设期利息				1800.00	1800.00
六	项目总投资				32362.18	32362.18

(3) 资金筹措计划

本项目总投资 32362.18 万元，资金来源为财政资金 12362.18 万元，占项目 总投资的 38.20%；申请棚户区改造专项债券资金 20000.00 万元，占项目总 投资的 61.80%。本项目计划申请使用债券资金总额 20000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 3000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 13900.00 万元，

本次申请使用 1100.00 万元。财政资金和专项债券资金均按照项目建设进度使用。项目建设资金投资计划如下：

单位：万元

序号	年度	财政资金	专项债券资金
1	2023 年	6181.09	3000.00
2	2024 年	6181.09	17000.00
	合计	12362.18	20000.00

5、项目主体与运作模式

（1）项目主体及运作模式

① 项目主体

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为潢川县房产服务中心。

潢川县房产服务中心为潢川县人民政府工作部门，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格，作为本项目申报单位合法合规。

（2）项目运作模式

① 项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为潢川县房产服务中心。

基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为潢川县房产服务中心。

② 债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位潢川县房产服务中心。项目运营期内，项目单位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。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

6、项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 12362.18 万元作为项目资本金，占总投资的

38.20%。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。

7、项目建设手续审批情况

2022年10月17日潢川县发展和改革委员会出具《关于潢川县小东关棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕278号），同意实施潢川县小东关棚户区改造项目（二期）。

二、项目应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额20000.00万元，已于2023年使用债券资金3000.00万元，已于2024年使用债券资金13900.00万元，本次申请使用1100.00万元，假设票面利率4.50%，债券期限为10年，每年付息一次，到期后还本。

自申请之日起还本付息情况如下：

金额单位：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	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2023年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
2024年	3,000.00	17,000.00		20,000.00	4.50%	135.00	135.00
2025年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2026年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2027年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2028年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2029年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2030年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2031年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
2032年	20,000.00		3,000.00	17,000.00	4.50%	900.00	3,900.00
2033年	17,000.00		17,000.00	-	4.50%	765.00	17,765.00
合计		20,000.00	20,000.00	180,000.00	0.50	8,235.00	28,235.00

三、现金流入基本假设条件及依据

1、基本假设条件

- ①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- ②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的收入。

(1) 拟出让土地面积

本项目资金流入通过土地出让实现，本项目拆迁征收土地面积约 **282.5** 亩，拟采用产权调换安置，可腾出净地约 **250** 亩，土地性质全部为居住用地，可全部用于出让。

(2) 出让价格

项目收入主要为区域周边腾出的土地出让收入。可供出让土地范围：东方路以东，沿河路以北区域，规划为二类住宅用地，面积约 **250** 亩。本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询 **2020-2022** 年公布的成交情况如下：

2022年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1(万元)	出让面积 ² (亩)	出让单价
					1÷2
1	光州大道与新五大道交叉口东南角	住宅	10,710.72	53.46	200.33
2	发展大道与新六大街交叉口西南角	住宅	10,777.65	48.93	220.27
3	京九大道与宁西路交叉口西北角	住宅	6,524.70	27.99	233.13
4	发展大道与宁西路交叉口西北角	住宅	3,561.44	15.48	230.00
5	发展大道与新二大街交叉口西北角	住宅	4,773.29	20.84	229.07
6	新五大道与新十大街交叉口西北角	住宅	16,487.10	82.44	200.00
7	发展大道与宁西南路交叉口	住宅	15,526.62	68.56	226.47
	平均值				219.90
2021年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1(万元)	出让面积 ² (亩)	出让单价
					1÷2
1	京九大道南、花香路与春光路交叉口东北角	住宅	6,305.10	31.53	200.00

2	京九大道南、花香路与春耕路交叉口东北角	住宅	6,866.50	33.01	208.00
3	发展大道交新二大道西北角	住宅	15,074.24	66.50	226.67
4	京九大道南侧、宏达汽车城东侧	住宅	15,049.40	74.50	202.00
5	新生路与二环路交叉口	住宅	16,975.15	71.52	237.33
6	发展大道与滨河西路交叉口西北	住宅	1,224.64	5.74	213.33
7	发展大道北、宁西南路西	住宅	18,870.82	53.71	351.33
8	三环路北	住宅	5,226.33	29.58	176.67
9	三环路北	住宅	5,695.43	33.50	170.00
	平均值				220.59

2020年土地招拍挂信息

序号	土地位置	土地用途	出让价款 1(万元)	出让面积 ² (亩)	出让单价
					1÷2
1	二环东路北、东方路西	住宅	8,053.58	46.55	173.00
2	华英大道北侧	住宅	6,124.79	26.63	230.00
3	华英大道北侧	住宅	922.80	4.61	200.00
4	宁西南路东侧、发展大道南侧、滨河西路西侧	住宅	27,609.26	102.26	270.00
	平均值				218.25

通过查询 2020 年、2021 年、2022 年近三年潢川县土地成交情况年平均单价分别为 218.25 万元/亩、220.59 万元/亩、219.90 万元/亩，潢川县近三年同类型土地成交平均单价为 219.58 万元/亩。根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 205 万元/亩进行收益测算。

潢川县 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.20%、1.40%和 5.50%，近三年平均增速 4.37%；根据潢川县 2022 年、2021 年、2020 年项目周边地块土地成交价格情况，近三年潢川县周边地块土地成交价格平均增速为 0.38%，基于谨慎性和合理性原则，此次按照增速 0%预测计算土地价格的增长，各年土地价格如下表：

土地价格	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
万元/亩	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00

(续上表)

土地价格	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
万元/亩	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00

(3) 现金流入预测

本项目可出让土地拟在债券存续的第 3-11 年出让，第 3-10 年每年出让比例 11%，第 11 年出让比例 12%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第3年	第4年	第5年
1	土地出让收入	51,250.00	5,637.50	5,637.50	5,637.50
1.1	住宅用地出让收入	51,250.00	5,637.50	5,637.50	5,637.50
1.1.1	出让价格(万元/亩)		205.00	205.00	205.00
1.1.2	出让比例		11%	11%	11%
1.1.3	出让数量(亩)		250	250	250

(续上表)

序号	项目	债券存续期					
		第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	土地出让收入	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	6,150.00
1.1	住宅用地出让收入	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	6,150.00
1.1.1	出让价格(万元/亩)	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00	205.00
1.1.2	出让比例	11%	11%	11%	11%	11%	12%
1.1.3	出让数量(亩)	250	250	250	250	250	250

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

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

7、教育资金

根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）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）、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。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期			
			第3年	第4年	第5年	第6年
1	政策性基金及费用	13,843.36	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77
1.1	上解省财政费用	1,537.54	169.13	169.13	169.13	169.13
1.2	国有土地收益基金	1,025.00	112.75	112.75	112.75	112.75
1.3	农业土地开发资金	125.00	13.75	13.75	13.75	13.75
1.4	新增建设用地有偿使用费	266.64	29.33	29.33	29.33	29.33
1.5	保障性安居工程资金	1,537.54	169.13	169.13	169.13	169.13
1.6	农田水利建设资金	4,675.82	514.34	514.34	514.34	514.34
1.7	教育资金	4,675.82	514.34	514.34	514.34	514.34

(续上表)

序号	项目	债券存续期				
		第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	政策性基金及费用	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,661.20
1.1	上解省财政费用	169.13	169.13	169.13	169.13	184.50
1.2	国有土地收益基金	112.75	112.75	112.75	112.75	123.00
1.3	农业土地开发资金	13.75	13.75	13.75	13.75	15.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	29.33	29.33	29.33	29.33	32.00
1.5	保障性安居工程资金	169.13	169.13	169.13	169.13	184.50

序号	项目	债券存续期				
		第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1.6	农田水利建设资金	514.34	514.34	514.34	514.34	561.10
1.7	教育资金	514.34	514.34	514.34	514.34	561.10

五、经营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在本期债券存续期间项目单位预期收益如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第3年	第4年	第5年
1	现金流入	51,250.00	5,637.50	5,637.50	5,637.50
1.1	土地出让收入	51,250.00	5,637.50	5,637.50	5,637.50
2	现金流出	13,843.36	1,522.77	1,522.77	1,522.77
2.1	政策性基金及费用	13,843.36	1,522.77	1,522.77	1,522.77
3	现金净流入	37,406.64	4,114.73	4,114.73	4,114.73

(续上表)

序号	项目	债券存续期					
		第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
1	现金流入	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	6,150.00
1.1	土地出让收入	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	5,637.50	6,150.00
2	现金流出	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,661.20
2.1	政策性基金及费用	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,522.77	1,661.20
3	现金净流入	4,114.73	4,114.73	4,114.73	4,114.73	4,114.73	4,488.80

六、本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2020年以来潢川县土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年		135.00	135.00	
2024年		135.00	135.00	
2025年		900.00	900.00	4,114.73
2026年		900.00	900.00	4,114.73
2027年		900.00	900.00	4,114.73
2028年		900.00	900.00	4,114.73
2029年		900.00	900.00	4,114.73
2030年		900.00	900.00	4,114.73
2031年		900.00	900.00	4,114.73

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2032年	3,000.00	900.00	3,900.00	4,114.73
2033年	17,000.00	765.00	17,765.00	4,488.80
小计	20,000.00	8,235.00	28,235.00	37,406.64
本息覆盖倍数	1.32			

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设潢川县小东关棚户区改造项目（二期）预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 **37,406.64** 万元，计算的本息覆盖倍数为 **1.32** 倍。

七、债券资金使用的合规性

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情形。

八、总体评价结果

综上所述，潢川县小东关棚户区改造项目（二期）净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(本页无正文，为潢川县小东关棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年 三月十七日

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



营业执照

(副本)

名称 河南茂诚会计师事务所(普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 谷爱革

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；税务审计；设计会计制度；担任会计顾问；
项目可行性研究和项目评价；基建核算审核；
司法会计鉴定；企业管理咨询；法律、行政法规
规定的其他业务。涉及许可经营项目，应取得相
关部门许可后方可经营（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 2019年08月12日

再行有效期限 长期有效

主要经营场所 郑州市郑东新区平安大道博学路东融
创文化大厦号楼11层023



登记机关

2020年01月09日

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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0010018

说明

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



发证机关: 河南省财政厅
二〇二〇年六月十九日

中华人民共和国财政部制

与原件一致
与再复制一致



会计师事务所 执业证书

名称: 河南茂诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 谷爱琴

主任会计师:

经营场所:

郑州市郑东新区平安大道德泰路东融智文化大厦号楼923



组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010188

批准执业文号: 豫财会〔2020〕10号

批准执业日期: 2020年06月19日



中国注册会计师

致效
一无
件印
原复
与再

姓名	谷爱革
性别	女
出生日期	1978-11-10
工作单位	瑞生会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码	412825197811108527



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 / 月 / 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



谷爱革的年检二维码

2022年9月23日

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



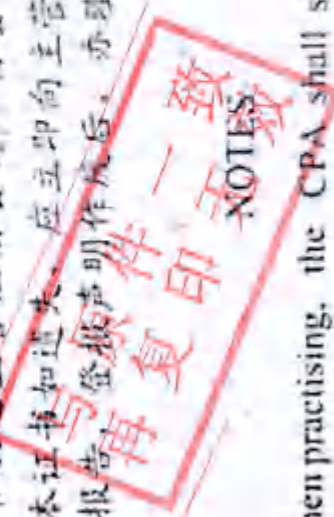
同意调入

Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，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。



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.



中国注册会计师协会

致效
一无
件印
原复
与再

侯礼萍

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.



1969-05-27
中华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

410105106905138428

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



侯礼萍的年检二维码

2021年 6月 23日

潢川县新胜园区何店棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)

HENAN MAOCHENG ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)



潢川县新胜园区何店棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫茂诚专审字【2023】第 M-0006 号

我们接受委托，对潢川县新胜园区何店棚户区改造项目（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。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对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：

一、项目概况

1、项目位置

本项目建设地址位于潢川县 312 国道南侧，中轴大道西侧。

2、建设规模及内容

(1) 拆迁部分

本项目共计拆迁面积 304.20 亩，拆迁总建筑面积 49900.00 m²，拆迁总户数 217 户，拆迁总人口 1085 人。

(2) 新建部分

规划安置地块面积 22800.00 m²（约 34.20 亩），规划建设总建筑面积 59600.00 m²，其中，地上建筑面积 50160.00 m²，地下建筑面积 9440.00 m²，主要建设内容包括安置房 49960.00 m²，共 400 套；配电房 200.00 m²。另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

(3) 可出让土地规模

本项目共计拆迁面积 304.20 亩，其中安置区占地面积 34.20 亩，可出让土地面积为 270 亩。

3、项目建设周期

本项目建设期 24 个月。

4、投资估算与资金筹措方式

(1) 估算范围及说明

本项目投资估算包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用等工程费用；项目建设管理费、工程勘察费、工程设计费、工程造价咨询服务费、项目前期工作咨询费、场地准备及临时设施费、工程保险费、招标代理服务费、环境影响咨询服务费、工程监理费、劳动安全卫生评价费、消防设施维保、检测服务费等工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息。

(2) 投资估算构成

本项目估算总投资 24000.00 万元，其中工程费用 19640.18 万元，工程建设其他费用 1082.04 万元，基本预备费 1657.78 万元，建设期利息 1620.00 万元。项目投资估算见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计 （万元）
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	
一	工程费用	16067.24	1437.68	2135.26	0.00	19640.18
(一)	安置区	16067.24	1437.68	2135.26	0.00	19640.18
1	主体工程	15407.56	0.00	2047.24	0.00	17454.80
1.1	住宅	12739.80	0.00	1748.60	0.00	14488.40
1.1.1	建筑	11490.80				11490.80
1.1.2	装修	1249.00				1249.00
1.1.3	给排水工程			499.60		499.60
1.1.4	电气工程			599.52		599.52
1.1.5	暖通工程			299.76		299.76
1.1.6	消防工程			349.72		349.72
1.2	配电房	34.00	0.00	6.00	0.00	40.00
1.2.1	建筑	32.00				32.00
1.2.2	装修	2.00				2.00
1.2.3	给排水工程			1.40		1.40
1.2.4	电气工程			2.80		2.80
1.3	地下建筑	2633.76	0.00	292.64	0.00	2926.40
1.3.1	建筑	2454.40				2454.40
1.3.2	装修	141.60				141.60
1.3.3	给排水工程			75.52		75.52
1.3.4	电气工程			84.96		84.96
1.3.5	暖通工程			56.64		56.64
1.3.6	消防工程			75.52		75.52
1.3.7	支护降水	37.76				37.76
2	室外工程	659.68	352.08	88.02	0.00	1099.78
2.1	大门	4.00				4.00
2.2	围墙	60.89				60.89
2.3	地上停车场	259.20				259.20
2.4	道路及广场	191.14				191.14
2.5	绿化工程	144.46				144.46
2.6	室外给排水工程		84.50	21.12		105.62
2.7	室外供配电工程		169.00	42.25		211.25
2.8	弱电系统		98.58	24.65		123.23
3	设备工程	0.00	1085.60	0.00	0.00	1085.60

3.1	机动车充电桩		480.00			480.00
3.2	非机动车充电桩		80.00			80.00
3.3	开闭所		3.60			3.60
3.4	燃气调压设备		2.00			2.00
3.5	变压器		30.00			30.00
3.6	燃气调压设备		90.00			90.00
3.7	电梯		400.00			400.00
	工程费用小计					19640.18
二	工程建设其他费用				1082.03	1082.03
1	建设管理费	依据财建[2016]504号			132.54	132.54
2	项目前期咨询费	参照国家计委计价格(1999)1283号文及发改价格[2015]299号文计取			45.03	45.03
3	工程勘察费	结合市场实际价格计取			94.27	94.27
4	工程设计费	参照国家计委、建设部计价格(2002)10号文计取及发改价格[2015]299号文计取			258.05	258.05
5	环境影响咨询服务费	结合项目实际计取			13.57	13.57
6	工程监理费	依据豫建监协(2015)19号文件计取			197.11	197.11
7	招标代理服务费	参照国家计委计价格(2002)1980号文及国家发改办价格(2011)534号文计取			21.22	21.22
8	造价服务咨询费	豫发改[2008]2510号文			154.61	154.61
9	场地准备费及临时设施	按第一部分工程费用的0.5%计取			58.92	58.92
10	劳动安全卫生评审费	结合项目实际计取			19.64	19.64
11	工程保险费	结合项目实际计取			58.92	58.92
12	消防安全评估费	参照《河南省消防技术服务机构收费指导意见》(2016年8月10日)文件规定计入			28.15	28.15
	工程建设其他费用小计					1082.03
	第一+第二部分总和					20722.22
三	预备费				1657.78	1657.78
	建设投资					22380.00
四	建设期利息					1620.00
	项目总投资					24000.00

(3) 资金筹措计划

本项目总投资 24000.00 万元，拟申请专项债券及方财政资金。其中拟申请专项债券 18000.00 万元，占总投资的 75.00%；财政资金 6000.00 万元，占总投资的 25.00%。本项目计划申请使用债券资金总额 18000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 2000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 3900.00 万元，本次申请使用 12100.00 万元。财政资金和使用债券资金均按照项目建设进度使用。项目建设资金投资计划如下：

单位：万元

序号	年度	财政资金	专项债券资金
1	2023 年 9 月-12 月	1,500.00	2,000.00
2	2024 年 1 月-12 月	2,200.00	16,000.00
3	2025 年 1 月-9 月	2,300.00	
	合计	6,000.00	18,000.00

5、项目主体与运作模式

(1) 项目主体

本项目债券资金申请单位及资产登记单位均为潢川县房产服务中心。

潢川县房产服务中心为潢川县人民政府工作部门，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格，作为本项目申报单位合法合规。

(2) 项目运作模式

①项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为潢川县房产服务中心。

基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为潢川县房产服务中心。

②债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位潢川县房产服务中心。项目运营期内，项目单位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。

6、项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金6,000.00万元作为项目资本金，占总投资的25.00%。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)关于项目资本金最低比例的要求。

7、项目建设手续审批情况

2022年10月25日潢川县发展和改革委员会出具《关于潢川县新胜园区何店棚户户区改造项目可行性研究报告的批复》(潢发改字〔2022〕283号)，同意实施潢川县新胜园区何店棚户户区改造项目。

二、项目应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额18000.00万元，已于2023年使用债券资金2000.00万元，已于2024年使用债券资金3900.00万元，本次申请使用12100.00万元，假设票面利率4.50%，债券期限为10年，每年付息一次，到期后还本。自申请之日起还本付息情况如下：

金额单位：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	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第二年	2,000.00	16,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第三年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第四年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第五年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第六年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第七年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第八年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第九年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第十年	18,000.00		2,000.00	16,000.00	4.50%	810.00	2,810.00
第十一年	16,000.00		16,000.00	-	4.50%	720.00	16,720.00
合计		18,000.00	18,000.00			8,100.00	26,100.00

三、现金流入基本假设条件及依据

1、基本假设条件

- ①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- ②预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- ③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的输出收入。

(1) 拟出让土地面积

本项目资金流入通过土地出让实现，本项目拆迁征收土地面积约 **404.75** 亩，拟采用产权调换安置，可腾出净地约 **350** 亩，土地性质全部为居住用地，可全部用于出让。

(2) 出让价格

根据市场调查，潢川县类似位置居住用地出让价格为 **228.44** 万元/亩，出于谨慎性考虑，本项目土地出让单价按照 **155.00** 万元/亩进行设定，不考虑增长。根据对 **2020-2021** 年市场的调查情况如下：

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地 价(万 元)	单位土地 价格(万 元/亩)	出让日期	用途	用地单位
1	京九大道南 侧、宏 达国际汽车 城东侧	49668.00	15049.40	202.00	2021.7.7	住宅 用地	郑州辰合实 业有限公司
2	潢川发展大 道与滨 河西路交叉 口西北	3827.00	1224.64	213.33	2021.3.18	住宅 用地	河南浩华置 业集团有限 公司
3	潢川宁西南 路东侧、 发展大道南 侧、滨河西 路西侧	68171.00	27609.26	270.00	2020.1.7	住宅 用地	光山县益国 置业有限公司
4	平均值			228.44			

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 200 万元/亩测算。

潢川县 2020-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 1.40%和 5.50%，平均增速 3.45%，2022 年潢川县 GDP 增速目标为 8.00%，并结合潢川县 2021 年和 2020 年市场的调查情况，基于谨慎性原则，此次按照增速 3%预测计算土地价格的的增长，土地价格如下表：

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
万元/亩	200	206	212.18	218.55	225.11
土地价格	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
万元/亩	231.86	238.82	245.98	253.36	260.96

(3) 现金流入预测

本项目可出让土地拟在债券存续的第 3-10 年出让，每年出让比例 12.5%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期			
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让收入	54,872.79	7,161.08	7,376.06	7,597.46	7,825.28
1.1	住宅用地出让收入	54,872.79	7,161.08	7,376.06	7,597.46	7,825.28
1.1.1	出让价格 (万元/亩)		212.18	218.55	225.11	231.86
1.1.2	出让比例		12.5%	12.5%	12.5%	12.5%
1.1.3	出让数量 (亩)			270	270	270

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	土地出让收入	8,060.18	8,301.83	2,299.74	2,367.45
1.1	住宅用地出让收入	8,060.18	8,301.83	2,299.74	2,367.45
1.1.1	出让价格 (万元/亩)	238.82	245.98	253.36	260.96
1.1.2	出让比例	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%
1.1.3	出让数量 (亩)	270	270	270	270

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期			
			第3年	第4年	第5年	第6年
1	政策性基金及费用	17,149.99	1,932.82	1,989.58	2,048.03	2,108.19
1.1	上解省财政费用	1910.4	214.83	221.28	227.92	234.76
1.2	国有土地收益基金	1273.61	143.22	147.52	151.95	156.51
1.3	农业土地开发资金	135.04	16.88	16.88	16.88	16.88
1.4	新增建设用地有偿使用费	288	36	36	36	36
1.5	保障性安居工程资金	1910.4	214.83	221.28	227.92	234.76
1.6	农田水利建设资金	5,816.27	653.53	673.31	693.68	714.64
1.7	教育资金	5,816.27	653.53	673.31	693.68	714.64

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	政策性基金及费用	2,170.20	2,233.98	2,299.74	2,367.45
1.1	上解省财政费用	241.81	249.05	256.53	264.22
1.2	国有土地收益基金	161.20	166.04	171.02	176.15
1.3	农业土地开发资金	16.88	16.88	16.88	16.88
1.4	新增建设用地有偿使用费	36.00	36.00	36.00	36.00
1.5	保障性安居工程资金	241.81	249.05	256.53	264.22
1.6	农田水利建设资金	736.25	758.48	781.39	804.99
1.7	教育资金	736.25	758.48	781.39	804.99

五、经营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在本期债券存续期间项目单位预期收益如下：

单位：万元

序	项目	合计	债券存续期
---	----	----	-------

号			第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让收入	63,680.19	7,161.08	7,376.06	7,597.46	7,825.28
2	政策性基金及费用	17,149.99	1,932.82	1,989.58	2,048.03	2,108.19
3	可用于偿还债券本息的 土地收益	46,530.20	5,228.26	5,386.48	5,549.43	5,717.09

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	土地出让收入	8,060.18	8,301.83	8,550.90	8,807.40
2	政策性基金及费用	2,170.20	2,233.98	2,299.74	2,367.45
3	可用于偿还债券本息的 土地收益	5,889.98	6,067.85	6,251.16	6,439.95

六、本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2020 年以来潢川县土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		90.00	90.00	
第二年		810.00	810.00	
第三年		810.00	810.00	5,228.26
第四年		810.00	810.00	5,386.48

第五年		810.00	810.00	5,549.43
第六年		810.00	810.00	5,717.09
第七年		810.00	810.00	5,889.98
第八年		810.00	810.00	6,067.85
第九年		810.00	810.00	6,251.16
第十年	2,000.00	810.00	2,810.00	6,439.95
第十一年	16,000.00	720.00	16,720.00	
小计	18,000.00	8,100.00	26,100.00	46,530.20
本息覆盖倍数	1.78			

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设潢川县新胜园区何店棚户区改造项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 **46,530.20** 万元，计算的本息覆盖倍数为 **1.78** 倍。

七、债券资金使用的合规性

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情形。

八、总体评价结果

综上所述，潢川县新胜园区何店棚户区改造项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(本页无正文，为潢川县新胜园区何店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)

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年 三月三日



统一社会信用代码
91410100MA4782H241

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 河南茂诚会计师事务所（普通合伙） 成立日期 2019年08月12日

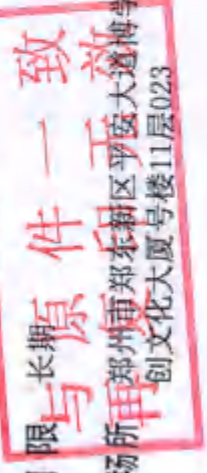
类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 谷爱革

主要经营场所 郑州市郑东新区平顶山大道博兴路东融创文化大厦号楼11层023

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；基本建设竣
工财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨
询；税务审计；设计会计制度、担任会计顾问；
项目可行性研究和项目评价；基建预决算审核；
司法会计鉴定；企业管理咨询；法律、行政法规
规定的其他业务。涉及许可经营项目，应取得相
关部门许可后方可经营（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

2020年01月09日

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0010018

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》。

与原件再
复印无效



发证机关

二〇二〇年六月十九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南茂诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 谷爱军

主任会计师:

经营场所:

郑州市郑东新区平安大道博望路东南融创文化大厦号楼11层023 (410136)



组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010136

批准执业文号: 豫财会〔2020〕10号

批准执业日期: 2020年06月19日



原复与再
件印
教

姓名 谷爱革
性别 女
出生日期 1978-11-10
工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 412825197811108527



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



谷爱革的年检二维码

2022年 9月 23日
y m d



敬
一
件
原
与
复
再
印

侯礼萍

姓名

Full name

1909-05-27

出生日期

Sex

女

工作单位

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

Date of birth

410105190905138428

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.



2021年6月30日

年 月 日
/ /



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



侯礼萍的年检二维码

2021年 9 月 23 日
/ /

潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南茂诚会计师事务所(普通合伙)HENAN

MAOCHENG (ACCOUNTING FIRM) (GENERAL PARTNERSHIP)



潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

审专字【2022】第 17 号

我们接受委托，对潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目（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。这些假设已在具体预测说明中披露。

本总体评价报告收入及成本测算数据均来源于调研数据，相关数据在经济假设的基础上形成，根据我们对支持这些假设的证据的审核，对相关数据进行了调研并重新计算，我们认为，收入及成本测算数据的形成依据合理，而且，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经测算，我们认为，在对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：

一、项目概况

1、项目位置

本项目建设地点位于信阳市潢川县潢光路西侧，京九大道南侧。

2、建设规模及内容

(1) 拆迁部分

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，拆迁总建筑面积 102200.00 m²，拆迁总户数 463 户，拆迁总人口 2315 人。

(2) 新建部分

本项目新建部分总占地面积 36500.00 m²（合 54.75 亩），总建筑面积 96000.00 m²。其中，地上建筑面积 83400.00 m²，地下建筑面积 12600.00 m²。主要建设内容包括安置房 83400.00 m²，共 700 套，另完善项目区域内道路广场、停车场、绿化、给排水、供配电、消防等配套基础设施。

(3) 可出让土地规模

本项目共计拆迁面积 404.75 亩，其中安置区占地面积 54.75 亩，因此可出让的土地面积为 350 亩。

3、项目建设周期

本项目建设期 36 个月。

4、投资估算与资金筹措方式

(1) 估算范围及说明

本项目投资估算包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用等工程费用；项目建设管理费、工程勘察费、工程设计费、工程造价咨询服务费、项目前期工作咨询费、场地准备及临时设施费、工程保险费、招标代理服务费等工程建设其他费用、基本预备费及建设期利息。

(2) 投资估算构成

本项目总投资 42000.00 万元，其中：工程费用 32604.50 万元，工程建设其他费用为 2284.39 万元，基本预备费为 2791.11 万元，建设期利息 4320.00 万元。项目投资估算见下表：

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				合计 (万元)
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	
一	工程费用	25,862.34	5,592.06	1,150.10		32,604.50
1	主体工程	24,752.10	3,969.60	992.40		29,714.10
1.1	住宅	21,684.00	3,536.16	884.04		26,104.20
1.1.1	建筑	18,348.00				7,756.20
1.1.2	装修	3,336.00				3,336.00
1.1.3	给排水工程		800.64	200.16		1,000.80
1.1.4	电气工程		1,467.84	366.96		1,834.80
1.1.5	暖通工程		800.64	200.16		1,000.80
1.1.6	消防工程		467.04	116.76		583.80
1.2	地下建筑	3,068.10	433.44	108.36		3,609.90
1.2.1	建筑	2,898.00				2,898.00
1.2.2	装修	126.00				126.00
1.2.3	给排水工程		100.80	25.20		126.00
1.2.4	电气工程		201.60	50.40		252.00
1.2.5	暖通工程		60.48	15.12		75.60
1.2.6	消防工程		70.56	17.64		88.20
1.2.7	支护降水	44.10				44.10
2	室外工程	1,110.24	630.78	157.70		1,898.72
2.1	大门	60.00				60.00
2.2	围墙	61.12				61.12
2.3	地上停车场	300.13				300.13
2.4	道路工程	117.90				117.90
2.5	广场工程	262.74				262.74
2.6	绿化工程	308.35				308.35
2.7	室外给排水工程		180.22	45.06		225.28
2.8	室外供配电工程		337.92	84.48		422.40
2.9	弱电系统		112.64	28.16		140.80
3	设备工程		991.68	0.00		991.68
3.1	电梯		420.00			420.00
3.2	机动车充电桩		420.00			420.00
3.3	非机动车充电桩		1.68			1.68
3.4	变压器		150.00			150.00
二	工程建设其他费用				2,284.39	2,284.39
1	建设管理费				239.37	239.37
2	项目前期咨询费				71.69	71.69
3	工程勘察费				182.59	182.59
4	工程设计费				591.05	591.05
5	环境影响咨询服务费				13.57	13.57

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计 （万元）
		建筑 工程费	设备 购置费	安装 工程费	其他 费用	
6	工程监理费				488.79	488.79
7	招标代理服务				37.67	37.67
8	造价服务咨询费				342.22	342.22
9	场地准备费及临时设施费				163.02	163.02
10	劳动安全卫生评审费				32.60	32.60
11	工程保险费				97.81	97.81
12	消防安全评估费				24.00	24.00
三	预备费				2,791.11	2,791.11
四	建设期利息					4,320.00
五	项目总投资					42,000.00

（3）资金筹措计划

本项目总投资为 42,000.00 万元，项目建设资金来源为财政预算资金及专项债券资金。其中：拟使用财政预算资金 10,000.00 万元，占总投资比例为 23.81%；拟申请发行地方政府专项债券 32,000.00 万元，占总投资比例为 76.19%，已于 2023 年使用债券资金 2,500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 3,500.00 万元，本次申请使用 9,000.00 万元。财政资金和使用债券资金均按照项目建设进度使用。

项目建设资金投资计划如下：

序号	年度	财政资金	专项债券资金
1	2023 年	1,200.00	2,500.00
2	2024 年	3,300.00	29,500.00
3	2025 年	3,300.00	-
4	2026 年	2,200.00	-
	合计	10,000.00	32,000.00

5、项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 10,000.00 万元作为项目资本金，占总投资的 23.81%。符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。

6、项目主体与运作模式

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位

为潢川县房产服务中心。基于项目前期规划、项目实际实施工作内容，确定本项目运营单位为潢川县房产服务中心。

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位潢川县房产服务中心。项目运营期内，项目单位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。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

7、项目建设手续审批情况

2022年10月25日潢川县发展和改革委员会出具《关于潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（潢发改字〔2022〕287号），同意实施潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目。

二、项目应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金总额 32,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 2,500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 3,500.00 万元，本次申请使用 9,000.00 万元，假设票面利率 4.50%，债券期限为 10 年，每年付息一次，到期后还本。还本付息情况如下：

金额单位：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	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年		2,500.00		2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第二年	2,500.00	29,500.00		32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第三年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第四年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第五年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第六年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第七年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第八年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第九年	32,000.00			32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第十年	32,000.00		2,500.00	29,500.00	4.50%	1,440.00	3,940.00
第十一年	29,500.00		29,500.00	-	4.50%	1,327.50	30,827.50
合计		32,000.00	32,000.00			14,400.00	46,400.00

三、现金流入基本假设条件及依据

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的土地收入。

(1) 拟出让土地面积

本项目资金流入通过土地出让实现，本项目拆迁征收土地面积约 **404.75** 亩，拟采用产权调换安置，可腾出净地约 **350** 亩，土地性质全部为居住用地，可全部用于出让。

(2) 出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询 **2019-2022** 年公布的成交情况如下：

2022 年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1÷2
1	光州大道与新五大道交叉口东南角	住宅	10,710.72	53.46	200.33
2	光州大道与新七大道交叉口东北角	住宅	9,072.23	49.58	183.00
3	发展大道与新六大街交叉口西南角	住宅	10,777.65	48.93	220.27
4	京九大道与宁西路交叉口西北角	住宅	6,524.70	27.99	233.13
5	京九大道与新六大街交叉口西南角	住宅	12,339.47	65.54	188.27
6	发展大道与宁西路交叉口西北角	住宅	3,561.44	15.48	230.00
7	发展大道与新二大街交叉口西北角	住宅	4,773.29	20.84	229.07
8	新五大道与新十大街交叉口西北角	住宅	16,487.10	82.44	200.00

9	发展大道与宁西南路交叉口	住宅	15,526.62	68.56	226.47
	平均值				212.28

2021 年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1÷2
1	京九大道南、花香路与春光路交叉口东北角	住宅	6,305.10	31.53	200.00
2	京九大道南、花香路与春耕路交叉口东北角	住宅	6,866.50	33.01	208.00
3	发展大道交新二大道西北角	住宅	15,074.24	66.50	226.67
4	京九大道南侧、宏达汽车城东侧	住宅	15,049.40	74.50	202.00
5	新生路与二环路交叉口	住宅	16,975.15	71.52	237.33
6	发展大道与滨河西路交叉口西北	住宅	1,224.64	5.74	213.33
7	三环路南、玉兰路东、和谐路北	住宅	4,202.64	32.33	130.00
8	发展大道北、宁西南路西	住宅	18,870.82	53.71	351.33
9	三环路北	住宅	5,226.33	29.58	176.67
10	二环路交东方路东北角	住宅	8,076.28	52.92	152.60
11	迎宾路交京九大道西南角	住宅	1,923.22	12.20	157.67
12	三环路北	住宅	5,695.43	33.50	170.00
	平均值				202.13

2020 年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1 ÷2
1	二环东路北、东方路西	住宅	8,053.58	46.55	173.00
2	华英大道北侧	住宅	6,124.79	26.63	230.00
3	京九大道南侧	住宅	9,588.35	103.17	92.93
4	华英大道北侧	住宅	922.80	4.61	200.00
5	宁西南路东侧、发展大道南侧、滨河西路西侧	住宅	27,609.26	102.26	270.00
	平均值				193.19

2019 年土地招拍挂信息					
序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1 ÷2
1	二环路北侧、规划 30 米路西侧	住宅	12,863.20	55.13	233.33
2	黄国路沿街西北侧	住宅	17,740.84	68.06	260.67
3	弋阳路北侧金蝉路西侧	住宅	1,412.35	9.02	156.67
4	定城大道东侧	住宅	1,506.64	6.11	246.67

5	南海街	住宅	1,720.97	9.72	177.00
6	弋阳路与迎宾路交叉口	住宅	3,076.91	9.93	310.00
	平均值				230.72

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 200 万元/亩测算。

潢川县 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 6.20%、1.40%和 5.50%，近三年平均增速 4.37%，2022 年潢川县 GDP 增速目标为 8.00%，并结合潢川县 2022 年、2021 年和 2020 年项目周边地块成交情况，基于谨慎性原则，此次按照增速 3%预测计算土地价格的增长，土地价格如下表：

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
万元/亩	200	206	212.18	218.55	225.11
土地价格	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
万元/亩	231.86	238.82	245.98	253.36	260.96

(3) 现金流入预测

本项目可出让土地拟在债券存续的第 4-10 年出让，4-6 年出让比例 12%，7-10 年出让比例 16%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12
1.1	住宅用地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12
1.1.1	出让价格（万元/亩）		218.55	225.11	231.86
1.1.2	出让比例		12%	12%	12%
1.1.3	出让数量（亩）		350	350	350

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
1	土地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
1.1	住宅用地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
1.1.1	出让价格（万元/亩）	238.82	245.98	253.36	260.96
1.1.2	出让比例	16%	16%	16%	16%
1.1.3	出让数量（亩）	350	350	350	350

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
1	政策性基金及费用	22,699.83	2,475.92	2,548.67	2,623.50
1.1	上解省财政费用	2,529.67	275.37	283.64	292.14
1.2	国有土地收益基金	1,686.45	183.58	189.09	194.76
1.3	农业土地开发资金	175.00	21.00	21.00	21.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	373.32	44.80	44.80	44.80
1.5	保障性安居工程资金	2,529.67	275.37	283.64	292.14
1.6	农田水利建设资金	7,702.86	837.90	863.25	889.33
1.7	教育资金	7,702.86	837.90	863.25	889.33

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	政策性基金及费用	3,600.91	3,706.77	3,815.85	3,928.21
1.1	上解省财政费用	401.22	413.25	425.64	438.41
1.2	国有土地收益基金	267.48	275.50	283.76	292.28
1.3	农业土地开发资金	28.00	28.00	28.00	28.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	59.73	59.73	59.73	59.73
1.5	保障性安居工程资金	401.22	413.25	425.64	438.41
1.6	农田水利建设资金	1,221.63	1,258.52	1,296.54	1,335.69
1.7	教育资金	1,221.63	1,258.52	1,296.54	1,335.69

五、经营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在本期债券存续期间项目单位预期收益如下：

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
1	土地出让收入	84,322.56	9,179.10	9,454.62	9,738.12
2	政策性基金及费用	22,699.83	2,475.92	2,548.67	2,623.50

3	可用于偿还债券本息的土地收益	61,622.73	6,703.18	6,905.95	7,114.62
---	----------------	-----------	----------	----------	----------

(续上表)

序号	项目	债券存续期			
		第7年	第8年	第9年	第10年
1	土地出让收入	13,373.92	13,774.88	14,188.16	14,613.76
2	政策性基金及费用	3,600.91	3,706.77	3,815.85	3,928.21
3	可用于偿还债券本息的土地收益	9,773.01	10,068.11	10,372.31	10,685.55

六、本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2019年以来潢川县土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		112.50	112.50	
第二年		1,440.00	1,440.00	
第三年		1,440.00	1,440.00	
第四年		1,440.00	1,440.00	6,703.18
第五年		1,440.00	1,440.00	6,905.95
第六年		1,440.00	1,440.00	7,114.62
第七年		1,440.00	1,440.00	9,773.01
第八年		1,440.00	1,440.00	10,068.11
第九年		1,440.00	1,440.00	10,372.31
第十年	2,500.00	1,440.00	3,940.00	10,685.55
第十一年	29,500.00	1,327.50	30,827.50	
小计	32,000.00	14,400.00	46,400.00	61,622.73
本息覆盖倍数	1.33			

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 **61,622.73** 万元，计算的本息覆盖倍数为 **1.33** 倍。

七、债券资金使用的合规性

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情形。

八、总体评价结果

综上所述，潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

因各项经营收入、经营成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(本页无正文，为潢川县新胜园区新胜社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国注册会计师: 谷爱草

中国注册会计师: 侯国涛

二〇二三年 三月 三日





营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA4782H241

(副本) 1-1

名称 河南茂诚会计师事务所(普通合伙) 成立日期 2019年08月13日

类型 合伙企业

执行事务合伙人 谷爱革

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;出具相关报告;基本建设年
度财务决算审计;代理记账;会计咨询;税务咨
询;财务管理;设计会计制度;担任会计顾问;
项目可行性研究;资产评估;法律、行政法规
规定的其他业务。
经相关部门批准后方可开展经营活动)

主要经营场所 郑州市郑东新区平安大道博新路东融
创文化大厦号楼11层023

与原件一致
长期有效



登记机关

2020年01月09日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南茂远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：谷爱

主任会计师：

经营场所：

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010128

批准执业文号：豫财会〔2020〕10号

批准执业日期：2020年06月19日



郑州市中原区航海东路119号2楼

说明

证书序号：0010018

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法批准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》记载事项发生变更的，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、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

二〇二〇年六月十九日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

与原件一致
再复印无效

姓名: 谷爱萍
性别: 女
出生日期: 1978-11-09
工作单位: 瑞生会计师事务所(普通合伙)河南分所
身份证号码: 412825197811108527



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



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



谷爱萍的年检二维码

2022年9月25日



原件一致
再复印无效

姓名: 廖礼涛
性别: 男
出生日期: 1968-07-27
身份证号: 410105196805138428
工作单位: 瑞华会计师事务所(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.



2021年6月30日

年 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



便利牌的年检二维码

2021年 8 月 23 日

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2024）第 0021 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目的项目收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在咨询服务过程中我们结合驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目拟申请棚改专项债券资金 25,000.00 万元，期限十年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		12,500.00		12,500.00	562.50	562.50
第二年	12,500.00	12,500.00		25,000.00	1,125.00	1,125.00
第三年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第四年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第五年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第六年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第七年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第八年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第九年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第十年	25,000.00		12,500.00	12,500.00	1,125.00	13,625.00
第十一年	12,500.00		12,500.00		562.50	13,062.50
合计		25,000.00	25,000.00		11,250.00	36,250.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

2、出让产生的净现金流入

假设驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目改造地块土地自债券存续期第六年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 10%、10%、10%、10%、30%、30%，本次预测不考虑土地价格的增长，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 46,373.60 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2020 年、2021 年度项目周边土地成交情况查询，不考虑土地价格的增长，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：本息覆盖倍数为 1.28。

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		562.50	562.50	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年		1,125.00	1,125.00	
第六年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第七年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第八年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第九年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第十年	12,500.00	1,125.00	13,625.00	13,912.08
第十一年	12,500.00	562.50	13,062.50	13,912.08
合计	25,000.00	11,250.00	36,250.00	46,373.60
本息覆盖倍数	1.28			

四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

（此页无正文，仅为《驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·郑州

二〇二四年一月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。中国从 2009 年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。随着城市化进程的推进，城市棚户区改造也得到重视发展。近年来，国家相继出台相关政策，以促进棚户区改造供需的有效实施和落实，并出台相应的鼓励和税收优惠政策，促进棚户区改造项目的发展。

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

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

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

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

河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》

（豫政〔2014〕17号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在2013年实施棚户区改造12万户基础上，2014年至2017年再改造各类棚户区166万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。

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

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

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

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

二、项目单位情况

本项目的申报单位和项目主管部门均为驻马店市驿城区房屋征收事务局。驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	11412801MB1E36171D	名称	驻马店市驿城区房屋征收事务局
类型	机关	负责人	崔抗洪
注册资金	/	成立日期	2019.09.04
住所	河南省驻马店市驿城区中华路西段		

三、项目概况

（一）项目审批情况

2021年2月7日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办函〔2021〕1号），将驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目列入国家棚改计划。

2024年1月9日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕27号），同意实施项目。

（二）项目拆迁范围及规模

该项目拆迁范围为驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，项目拆迁区域总面积约322.5亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为197300m²，拆迁总户数为328户。

（三）项目建设概况

项目安置社区用地面积21287.0m²（约合31.9亩），总建筑面积65989.6m²，

其中新建地上住宅建筑面积 48000.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 960.0 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 17029.6 m²。

项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 400 套，全部用于拆迁居民回购安置。

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

本项目建设期为 2 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资估算为 35,710.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,367.2 万元，工程建设其他费为 9,664.3 万元（包括土地费用 8,932.00 万元），预备费用 990.90 万元，建设期债券利息 1,687.50 万元。

投资估算明细如下表：

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元/m ²)	
一	第一部分工程费用	18804.60	3122.80	1439.80		23367.20				
1	地上建筑工程	12484.80	2203.20			14688.00	m ²	48960.00		
1.1	地上住宅	12240.00	2160.00			14400.00	m ²	48000.00	3000.00	
1.2	社区配套用房	244.80	43.20			288.00	m ²	960.00	3000.00	
2	地下建筑工程	5211.00	919.60			6130.60	m ²	17029.60		
2.1	地下车库及设备用房等	5211.00	919.60			6130.60	m ²	17029.60	3600.00	
3	设备购置			1439.80		1439.80				
3.1	电力设备			725.90		725.90	m ²	65989.60	110.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			384.00		384.00	m ²	48000.00	80.00	
3.3	给水及消防设备等			329.90		329.90	m ²	65989.60	50.00	
4	室外工程	1108.80				1108.8				
4.1	绿化	229.90				229.90	m ²	7663.30	300.00	
4.2	道路硬化及广场铺装	340.60				340.60	m ²	8514.80	400.00	
4.3	围墙及大门	150.00				150.00	项	1	1500000.00	
4.4	水电气管线等基础设施	388.30				388.30	m ²	16178.10	240.00	

二	第三部分工程建设其他费用				9664.30	9664.30				
1	土地费用				8932.00	8932.00	亩	31.90	280.00	
2	前期工作咨询费				15.20	15.20	第一部分工程费用	23367.20		0.07%
3	建设单位管理费				120.70	120.70	第一部分工程费用	23367.20		0.52%
4	勘察设计费				303.70	303.70	第一部分工程费用	23367.20		1.30%
5	工程监理费				201.00	201.00	第一部分工程费用	23367.20		0.86%
6	施工图审查费				15.20	15.20	勘察设计费	303.70		5.00%
7	造价咨询费				46.70	46.70	第一部分工程费用	23367.20		0.20%
8	招标代理服务费				29.80	29.80	第一部分工程费用	23367.20		0.13%
三	基本预备费				990.90	990.90	第一+第三部分工程费用	23367.20		3.00%
四	建设期利息				1687.50	1687.50				
五	项目总投资	18804.60	3122.80	1439.80	12342.80	35710.00				

2、资金筹措

(1) 项目资金来源

本项目总投资 35,710.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,000.00 万元，占项目总投资的 70.01%，项目资本金 10,710.00 万元，由驻马店市驿城区财政安排，占项目总投资的 29.99%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	10,710.00	29.99%
2	债券资金	25,000.00	70.01%
3	其他资金		
	合计	35,710.00	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 35,710.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 25,000.00 万元，财政安排资金 10,710.00 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	35,710.00	17,855.00	17,855.00
二	资金筹措	35,710.00	17,855.00	17,855.00
1	发行债券	25,000.00	12,500.00	12,500.00
2	配套资金	10,710.00	5,355.00	5,355.00

(五) 债券资金使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）支持类别。根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用

房、技术用房等各类楼堂馆所，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，专项债券资金使用方向合规。

（六）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目收益及现金流入预测以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目为基础，结合项目的建设期，2020年8月~2021年8月项目周边土地成交情况、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目土地出让收益预测表，债券存续期内土地价格无增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

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

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为驻马店市驿城区房屋征收事务局，驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资公司，具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的位于驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，涉及拆迁居民户数 328 户。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 245 亩，全部为居住用地，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 46,373.60 万元，专项债券存续期本息合计 36,250.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项

目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

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

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

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

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第六年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 10%、10%、10%、10%、30%

和 30%，根据项目周边土地出让价格，现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

单位：万元

序号	项目	债券存续期						合计
		第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
1	预计出让面积(亩)	24.50	24.50	24.50	24.50	73.50	73.50	245.00
2	预计出让单价(万元/亩)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
3	土地出让收入(=1*2)	6,370.00	6,370.00	6,370.00	6,370.00	19,110.00	19,110.00	63,700.00
4	上缴省财政费用(土地出让收入*3%)	191.10	191.10	191.10	191.10	573.30	573.30	1,911.00
5	农业土地开发基金(25元/平方米)	40.83	40.83	40.83	40.83	122.50	122.50	408.32
6	国有土地收益基金(土地出让收入*2%)	127.40	127.40	127.40	127.40	382.20	382.20	1,274.00
7	新增建设用地有偿使用费(14元/平方米)	22.87	22.87	22.87	22.87	68.60	68.60	228.68
8	保障性安居工程资金(土地出让收入*3%)	191.10	191.10	191.10	191.10	573.30	573.30	1,911.00
9	教育基金(土地出让净收益*10%)	579.67	579.67	579.67	579.67	1,739.01	1,739.01	5,796.70
10	农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	579.67	579.67	579.67	579.67	1,739.01	1,739.01	5,796.70
11	费用合计(=3+4+5+6+7+8+9+10)	1,732.64	1,732.64	1,732.64	1,732.64	5,197.92	5,197.92	17,326.40
12	用于资金平衡土地相关收益(=3-11)	4,637.36	4,637.36	4,637.36	4,637.36	13,912.08	13,912.08	46,373.60

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下，预计驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设土地价格不再增长，融资成本 4.50%的情况下，实现出让时的现金流净流入，可实现现金流完全覆盖。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

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



登记机关



2014 06 06 日

证书序号: 5003296



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 王永强
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1974-04-30
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码 412924197404304254
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 41000130010
 No. of Certificate

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

发证日期: 1998年 03月 24日
 Date of issuance

年 月 日
 Y M D



姓名: 张大立
 性别: 男
 出生日期: 1976-05-01
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号: A12924182905018098
 Identity card No.



http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/accPrint.asp?71190000000014276000000000000000



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410000110090
 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: 2005 年 1 月 15 日
 Date of Issuance

http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/accPrint.asp?71900000000014276000000000000000

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

卞永军

会员编号 410000130010

最近年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

2014年

2014-06-30

通过

2013年

2013-03-27

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张大龙

会员编号 410000110030

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

2014年

2014-06-30

通过