

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0554 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月二十五日

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0554 号

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

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 90,000.00 万元，其中，已于 2023 年使用债券资金 46,300.00 万元，本次申请使用专项债 10,100.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2023 年		46,300.00		46,300.00	4.00%	1,852.00	1,852.00
2024 年	46,300.00	43,700.00		90,000.00	4.00%	3,600.00	3,600.00
2025 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00	3,600.00
2026 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00	3,600.00
2027 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00	3,600.00
2028 年	90,000.00			90,000.00	4.00%	3,600.00	3,600.00
2029 年	90,000.00		46,300.00	43,700.00	4.00%	3,600.00	49,900.00
2030 年	43,700.00		43,700.00		4.00%	1,748.00	45,448.00
合计		90,000.00	90,000.00			25,200.00	115,200.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目预计在债券存续期第 1 年开始出让土地并能够实现现金流入。

根据河南沃森置业有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；在 7 年期债券存续期运营收入合计为 194,563.66 万元、运营成本合计为 55,598.55 万元，偿债净收益合计为 138,965.11 万元。

2、净现金流入

以郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目拆迁腾出土地的土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金）。可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
项目净收益	37,847.55		27,654.51	60,494.27	12,968.78	138,965.11

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.21。

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
138,965.11	115,200.00	23,765.11	1.21

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，本次评价的郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目申报专

项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)
中国·郑州



中国注册会计师：
王伟东



中国注册会计师：
汪庆福



二〇二二年五月二十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2008年11月，郑州市人民政府文件郑政文〔2008〕181号“郑州市人民政府关于中原区林山寨村等8个村组城中村改造有关问题的通知”，批准包括管城回族区尚庄村等8个村（组）实施城中村改造。2011年3月，根据市政府市长办公会议纪要〔2009〕71号、〔2010〕149号精神，市政府原则同意按照城中村改造政策，对宇通公司2万辆客车产能提升项目征迁涉及的站马屯村、十八里河村、南刘庄村、小王庄（含西吴河）进行整体改造。

上述管城回族区涉及改造的几个城中村尚庄、战马屯、十八里河、小王庄（西吴河）等均位于管城回族区南部片区，属于典型的都市村庄，拥有共同的城中村特征：村庄公共基础设施缺乏，街道狭窄，建筑密度大，存在较多安全隐患，土地价值没有发挥应有作用。特别是村庄，村民居住分散，住房不集中，给环境、卫生、治安等管理带来不便，水、电等公共设施老化，村庄内杂乱的建筑布局以及落后的公共设施，直接影响到郑州市的窗口形象，亟待进行改造。

为了合理调控城市土地资源与空间资源，切实加快全面建设小康社会的步伐，加快文明社区建设，改善城中村居民人居环境，实现农村向城市、农民向市民的转变，为城区功能完善创造条件，为城市社会稳定、长治久安奠定基础，引导城市开发及空间环境的有序组织，完善城市基础设施配套。因此，自2008年开始，尚庄村、战马屯、十八里河、小王庄（西吴河）等城中村相继被列入郑州市城中村改造计划。

本项目的实施，将为改善郑州管城回族区投资环境、推动郑州管城回族区区域地块的开发利用，提高郑州管城回族区对外形象发挥重要作用。按照“政府主导、区级负责、市场运作、规划引领、安路优先、产业支撑、创新社会管理”的原则，迫切积极稳妥推进郑州管城回族区南部片区城中村改造项目。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于郑州市管城区南部，包括站马屯村、十八里河村、小王庄（西吴

河)村、尚庄村等4个城中村。

(二) 建设规模及内容

根据安徽环球工程咨询有限公司出具的《郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目可行性研究报告》以及郑州市管城回族区发展改革和统计局出具的《关于郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(管发展统计〔2014〕97号)文件,项目主要建设内容为:

本项目包括99个地块,净用地面积676,398.00 m²,总建筑面积2,394,796.08 m²。建设内容为:住宅楼、商业楼、停车场和配电站等公共设施。

(三) 项目建设期

本项目为在建项目,其中站马屯、小王庄、尚庄项目已完工,十八里河项目的一、二、三、四号地块工程于2018年2月开工,已于2022年5月完工。五、六号地块工程计划建设周期为4年,已于2019年9月开工,由于大气污染防治及疫情影响施工进度,预计完工时间2026年12月。

(四) 投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资1,040,185.09万元,其中:征地补偿费67,391.62万元、拆迁安置补偿费215,682.49万元、建安工程费547,225.50万元、前期工程费21,166.00万元、城建费用44,612.66万元、室外工程费20,355.77万元、建设单位管理费12,331.63万元、预备费22,724.42万元、建设期利息88,695.00万元。

项目投资估算表如下:

金额单位:人民币万元

序号	项目	站马屯	十八里河	小王庄	尚庄	合计
1	征地补偿费	23,465.23	19,518.56	13,132.50	11,275.33	67,391.62
2	拆迁安置补偿费	63,959.21	91,555.28	21,772.37	38,395.63	215,682.49
3	建安工程费	211,924.30	220,435.23	61,965.97	52,900.00	547,225.50
4	前期工程费	8,137.00	8,117.00	2,460.00	2,452.00	21,166.00
5	城建费用	17,454.72	17,854.30	5,018.97	4,284.67	44,612.66
6	室外工程费	7,964.20	8,146.52	2,290.05	1,955.00	20,355.77
7	建设单位管理费	4,821.87	4,928.13	1,388.90	1,192.73	12,331.63
8	预备费	8,885.79	9,081.84	2,559.34	2,197.45	22,724.42
9	建设期贷款利息	33,397.50	34,492.50	10,074.00	10,731.00	88,695.00

序号	项目	站马屯	十八里河	小王庄	尚庄	合计
10	总投资	380,009.82	414,129.36	120,662.10	125,383.81	1,040,185.09

备注：本项目征地补偿费、拆迁安置补偿费、建设期利息由财政资金支付。
 剩余部分投资金额为 247,173.09 万元。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	申报单位自有资金、财政预算资金	950,185.09	91.35%
	专项债券资金		
	小计	950,185.09	91.35%
2.债务资金	专项债券资金	90,000.00	8.65%
	银行贷款		
	小计	90,000.00	8.65%
合计		1,040,185.09	100.00%

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 91.35%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	金额
1.资本金	申报单位自有资金、 财政预算资金	793,012.00	25,144.00	27,848.00	34,727.00	34,727.00	34,727.09	950,185.09
	专项债券资金							
	小计	793,012.00	25,144.00	27,848.00	34,727.00	34,727.00	34,727.09	950,185.09
2.债务资金	专项债券资金			46,300.00	43,700.00			90,000.00
	银行贷款							
	小计			46,300.00	43,700.00			90,000.00
合计		793,012.00	25,144.00	74,148.00	78,427.00	34,727.00	34,727.09	1,040,185.09
占比		76.24%	2.42%	7.13%	7.54%	3.34%	3.34%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金、申报单位自有资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

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

5、项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

（五）项目参与主体基本情况

郑州市管城回族区财政局为本项目主管部门，河南沃森置业有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	河南沃森置业有限公司
成立日期	2012-02-14
注册资本	90,497.2005 万元
统一社会信用代码	91410100589740430K
注册地址	郑州市管城回族区商城路 2 号
法定代表人	金磊
登记机关	郑州市管城区市场监督管理局
业务范围	房地产开发、销售与租赁；城市房屋拆迁（爆破工程除外）；对安置房开发及投资；农村城镇化建设工程施工；道路工程施工；

	水电工程施工；物业服务（以上项目凭有效资质证经营）；建筑材料及装饰材料销售。
--	--

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为河南沃森置业有限公司。项目运营期内，河南沃森置业有限公司（项目单位）及郑州市管城回族区财政局（项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，郑州市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，郑州市管城回族区财政局根据郑州市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目收入主要为土地出让收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目改造用地总面积为 6,197.816 亩，其中：战马屯村 2,055.534 亩，十八里河村 1,765.391 亩，小王庄、西吴河村 1,139.485 亩，尚庄村 1,237.406 亩。

项目共拆迁、安路（货币安路）3013 户，共计 10644 人，其中：战马屯 917

户，4391人；十八里河1550户，4231人；小王庄、西吴河村256户，1120人；尚庄290户，902人。项目共拆迁面积约462.5万平方米，其中战马屯120万平方米，十八里河200万平方米，小王庄、西吴河45万平方米，尚庄97.5万平方米。

根据规划，本项目可供出让土地面积约为242.81亩，土地性质为商业和居住用地，计划出让242.81亩用于偿还郑州市管城回族区南部片区棚户区改造项目专项债券本金和利息。

② 出让价格

本项目现金流入通过土地出让方式实现。按照土地出让规划，可出让地块全部为住宅用地和商业服务业设施用地，项目土地出让价格参照近年来郑州国土资源局成交的项目所在区域住宅用地成交价格进行预测。可出让地块的具体信息如下：

地块位置	宗地编号	土地面积 (公顷)	成交价格 (万元)	每亩单价 (万元/亩)
豫五路南、魏河东路西	郑政出(2020)62号(网)	4.761537	56,505.00	791.13
辅读路南、规划一路西	郑政出(2020)64号(网)	5.873747	76,522.00	868.52
浔江西路南、铜山南路西	郑政出(2020)65号(网)	5.878716	66,459.00	753.67
京广南路东、左江路南	郑政出(2020)56号(网)	3.127213	37,146.00	791.89

通过市场情况分析，结合郑州市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格，依照谨慎性原则，本项目土地出让价格按801.30万元/亩计算，计算期内不考虑增长。

2、运营成本预测

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44号)规定，按照土地出让收入的3.00%提取。

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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

38号)的规定,按照土地出让总价2.00%提取。

(3) 农业土地开发资金: 土地出让面积×75.00元/平方米*30.00%

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

根据财综〔2004〕49号,郑州市管城回族区土地出让平均纯收益标准按照五等别,标准为75.00元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求,按照财政部规定的土地平均纯收益的30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 保障性安居工程资金: 土地出让总价款*3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)的规定,按照土地出让总价的3.00%提取。

(5) 新增建设用地有偿使用费: 土地出让面积*64.00元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号),郑州市管城回族区土地等别为五等,新增建设用地土地有偿使用费征收标准为64元/平方米。

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

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

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

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

3、项目现金净流入

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。假设债券募集资金投资项目所使用土地自 2022 年开始土地挂牌交易，并考虑土地出让费用、土地出让基金费用、土地价格增长速度及土地收益提取各类资金等款项，可用于偿还债券本息的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	计算期					合计
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
一	项目总收入	52,989.97		38,718.82	84,697.41	18,157.46	194,563.66
1	腾出可出让地块出让收入	52,989.97		38,718.82	84,697.41	18,157.46	194,563.66
	出让价格	801.30		801.30	801.30	801.30	
	出让亩数	66.13		48.32	105.70	22.66	242.81
2.1	土地出让政策性基金及费用	5,680.54		4,150.67	9,079.58	1,946.48	20,857.27
2.1.1	上解省财政费用	1,589.70		1,161.56	2,540.92	544.72	5,836.90
2.1.2	国有土地收益基金	1,059.80		774.38	1,693.95	363.15	3,891.28
2.1.3	农业土地开发资金	99.24		72.52	158.63	34.01	364.40
2.1.4	土地出让业务费	1,059.80		774.38	1,693.95	363.15	3,891.28
2.1.5	保障性安居工程资金	1,589.70		1,161.56	2,540.92	544.72	5,836.90
2.1.6	新增建设用地有偿使用费	282.30		206.27	451.21	96.73	1,036.51
2.2	土地出让收益	47,309.43		34,568.15	75,617.83	16,210.98	173,706.39
2.3	土地收益提取各类资金	9,461.88		6,913.64	15,123.56	3,242.20	34,741.28
2.3.1	农田水利建设资金（10%）	4,730.94		3,456.82	7,561.78	1,621.10	17,370.64
2.3.2	教育资金（10%）	4,730.94		3,456.82	7,561.78	1,621.10	17,370.64
二	土地出让净收入（4-5）	37,847.55		27,654.51	60,494.27	12,968.78	138,965.11
三	项目收益合计	37,847.55		27,654.51	60,494.27	12,968.78	138,965.11

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：

年度	合计	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	194,563.66		52,989.97	-	38,718.82	84,697.41	18,157.46	-	-	-
经营活动支出(含税 费)	55,598.55		15,142.42	-	11,064.31	24,203.14	5,188.68	-	-	-
经营活动产生的现金净额	138,965.11		37,847.55	-	27,654.51	60,494.27	12,968.78	-	-	-
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出(含建 设期利息)	1,040,185.09	793,012.00	25,144.00	74,148.00	78,427.00	34,727.00	34,727.09			
投资活动产生的现金净额	-1,040,185.09	-793,012.00	-25,144.00	-74,148.00	-78,427.00	-34,727.00	-34,727.09			
三、融资活动产生的现金										
财政资金,自有资金	950,185.09	793,012.00	25,144.00	27,848.00	34,727.00	34,727.00	34,727.09			
债券资金	90,000.00	-	-	46,300.00	43,700.00					
银行借款	-	-								
偿还债券本金	90,000.00									90,000.00
偿还银行借款本金	-						-	-	-	
支付债券利息	18,000.00					3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00

年度	合计	2021年及以前年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
支付银行借款利息	-									
融资活动产生的现金净额	932,185.09	793,012.00	25,144.00	74,148.00	78,427.00	31,127.00	31,127.09	-3,600.00	-3,600.00	-93,600.00
四、净现金流量	30,965.11	-	37,847.55	-	27,654.51	56,894.27	9,368.78	-3,600.00	-3,600.00	-93,600.00
五、累计现金流量	30,965.11		37,847.55	37,847.55	65,502.06	122,396.33	131,765.11	128,165.11	124,565.11	30,965.11

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 90,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022 年				37,847.55
2023 年		1,852.00	1,852.00	
2024 年		3,600.00	3,600.00	27,654.51
2025 年		3,600.00	3,600.00	60,494.27
2026 年		3,600.00	3,600.00	12,968.78
2027 年		3,600.00	3,600.00	
2028 年		3,600.00	3,600.00	
2029 年	46,300.00	3,600.00	49,900.00	
2030 年	43,700.00	1,748.00	45,448.00	
合计	90,000.00	25,200.00	115,200.00	138,965.11
本息覆盖倍数	1.21			

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



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日算联合会计师事务所 (普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限 2009-07-28日至2029-07-27日

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

郑州市金水区农业路37号银丰商务港
B座1003-1004

经营范围

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

禁止再次复印



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: 河南白舞联合会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 李彦

主任会计师:

经营场所:

郑州市金水区农业路37号银丰商务港8座
1003-1004

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010070

批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期: 2009年06月22日

更正再次复印



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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.

年 月 日

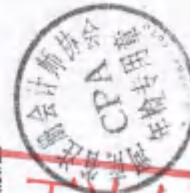
河南省注册会计师协会
Henan Provincial Institute of Certified Public Accountants

410001140008

证书编号:
No. of Certificate
河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
2008 年 12 月 03 日
发证日期:
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

禁止再次复印



中国注册会计师协会

王伟东

姓名 Full name 王伟东
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-01-27
工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

证书编号: 110000260109

No. of Certificate

发证协会名称: 河南注册会计师协会

Addressed to name of CPA

发证日期: 2020年05月13日

Date of Issue

禁止再次复印
No further reproduction
This certificate is valid for another year after

注册会计师工作单位变更声明
Registration Office Change of CPA

同意声明
Agree to the change

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

同意声明
Agree to the change

注册会计师工作单位变更声明
Registration Office Change of CPA

同意声明
Agree to the change

注册会计师工作单位变更声明
Registration Office Change of CPA



中国注册会计师协会

姓名
Full name

王庆慧

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1987-11-06

工作单位
Working unit

亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码
Identity card No.

410728198711069846



巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立咨字 2023 第 041 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2023 年 03 月 30 日

巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立咨字 2023 第 041 号

我们接受委托，对巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目债券融资本金 14500.00 万元，其中 2024 年拟申请使用债券 8000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3500 万元，债券期限为 7 年；2026 年拟申请使用债券 3000 万元，债券期限为 7 年。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 4060.00 万元，其中，计入建设期利息 780.00 万元，计入

经营期财务费用的债券利息共 3280.00 万元。

根据测算，本项目专项债券本息共计 18560.00 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计			8000.00	11500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	6500.00	3000.00
2	本年新增债券融资	14500.00	8000.00	3500.00	3000.00							
3	应付债券利息	4060.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
3.1	建设期利息	780.00	0.00	320.00	460.00							
3.2	经营期利息	3280.00				580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
4	债券还本付息	18560.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	8580.00	3760.00	3120.00
4.1	债券还本	14500.00								8000.00	3500.00	3000.00
4.2	债券利息支付	4060.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
5	年末债券融资本金累计		8000.00	11500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	6500.00	3000.00	0.00

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2027 年至 2033 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 72016.70 万元，累计现金流出 56091.63 万元，现金结余 15925.07 万元。预计产生的经营性现金流入为 47500.00 万元，经营性现金流出为 13794.93 万元，经营性净现金流入总额为 33705.07 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要来源于土地出让收入，根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 47500.00 万元。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 33705.07 万元，预期需偿还的本息为 18560.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.82 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.73 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.63 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

(本页无正文，为巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资
自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页)

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2023年03月30日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

2、项目业主

巩义市北山口镇人民政府为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	1141018100531229XM
名称	巩义市北山口镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	巩义市北山口镇青龙大道 173 号
负责人	康涛涛
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市北山口镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目性质

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目，符合财政部《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）要求。具备发行专项债券的条件。

（三）项目地点

项目建设地点位于巩义市北山口镇 S235 以北，东风社区以西。

（四）建设规模及内容

项目征收范围位于北山口镇东风村、底沟村，涉及征收 183 户，征收房屋建筑面

积约 27400.00 m²，全部为住宅。本项目拟采用新建安置房原地安置方式实施，新建安置房 364 套，安置住宅面积 37669.93 m²，安置区位于巩义市北山口镇 S235 以北，东风社区以西，规划总占地面积为 25206 m²（约合 37.81 亩），其中：建筑占地面积 6227.16 m²，景观绿地面积 7587.01 m²，道路及硬化铺装面积 11391.83 m²。

规划总建筑面积 44441.67 m²，其中：地上建筑建筑面积 38367.56 m²，主要包括新建住宅建筑面积 37669.93 m²，社区综合配套用房建筑面积 386.54 m²（社区卫生服务站 116.83 m²，居家养老服务设施 204.67 m²，消防控制室 65.04 m²），消防水箱间 63.59 m²，配电室 247.50 m²；地下建筑建筑面积 6074.11 m²，主要包括地下人防 4053.03 m²，设备及其它 2021.08 m²。

项目地块建筑密度 24.71%，容积率 1.52，绿地率 30.10%，机动车停车位 187 个，非机动车停车位 740 个。项目建成后，可提供安置房 364 套，可安置人数 1165 人。

（五）项目建设计划

本项目建设周期为 36 个月，计划 2024 年 1 月开工，2026 年 12 月竣工。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得《巩义市发展和改革委员会关于巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2023〕15 号）。

本项目已取得建设项目用地预审与选址意见书（用字第 410181202300006 号）。

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

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市北山口镇人民政府，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巩义市北山口镇人民政府，属于政府机关，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。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。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，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。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

2、项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）工程建设投资估算依据及原则

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8、《河南省建筑工程标准定额站关于发布2021年7~12月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建标定〔2021〕36号文）；
- 9、《郑州市建设工程造价指标》（2022年第一季度）；

10、河南省相关的造价文件。

（二）估算范围

包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备工器具购置费以及室外配套设施等工程费用；安置区土地费用、项目建设管理费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、高可靠供电保障费、外电引入费用、场地准备及临时设施费、工程保险费、消防设施及电气安全检测服务费等工程建设其他费用；基本预备费及其他资金等。本报告估算项目总投资不包含征收补偿安置费用。

（三）投资估算

本项目总投资为 24516.70 万元，其中，工程费用 12610.91 万元，占 51.44%；工程建设其他费用 10098.28 万元，占 41.19%；预备费 887.51 万元，占 3.62%；建设期债券利息 780.00 万元，占 3.18%；铺底流动资金 140.00 万元，占 0.57%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	23596.70	96.25%
1	工程费用	12610.91	51.44%
2	工程建设其他费用	10098.28	41.19%
3	预备费	887.51	3.62%
二	建设期利息	780.00	3.18%
1	建设期债券利息	780.00	3.18%
三	铺底流动资金	140.00	0.57%
三	总投资	24516.70	100.00%

具体建设投资估算明细表如下：

投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算费用 (万元)				主要经济技术指标			备注	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量		单价 (元)
—	工程费用	9186.20	2497.39	927.32		12610.91	m ²	44441.67	2837.63	
1	主体工程	8624.61	1747.72			10372.33	m ²	44441.67	2333.92	
1.1	地上建筑	6903.43	1532.09			8435.52	m ²	38367.56	2198.61	
1.1.1	住宅	6780.59	1506.80			8287.38	m ²	37669.93	2200.00	12 栋 7 层, 剪力墙结构
(1)	建筑工程	5462.14				5462.14	m ²	37669.93	1450.00	
(2)	装饰工程	1318.45				1318.45	m ²	37669.93	350.00	
(3)	安装工程		1506.80			1506.80	m ²	37669.93	400.00	
1)	给排水及消防工程		282.52			282.52	m ²	37669.93	75.00	
2)	采暖及通风工程		376.70			376.70	m ²	37669.93	100.00	
3)	电气工程		753.40			753.40	m ²	37669.93	200.00	
4)	燃气工程		94.17			94.17	m ²	37669.93	25.00	
1.1.2	社区综合配套用房	71.51	14.50			86.01	m ²	386.54	2225.00	2 层, 框架结构
(1)	建筑工程	57.98				57.98	m ²	386.54	1500.00	
(2)	装饰工程	13.53				13.53	m ²	386.54	350.00	
(3)	安装工程		14.50			14.50	m ²	386.54	375.00	
1)	给排水及消防工程		2.90			2.90	m ²	386.54	75.00	
2)	采暖及通风工程		3.87			3.87	m ²	386.54	100.00	
3)	电气工程		7.73			7.73	m ²	386.54	200.00	
1.1.3	消防水箱间	10.49	2.38			12.88	m ²	63.59	2025.00	
(1)	建筑工程	9.22				9.22	m ²	63.59	1450.00	
(2)	装饰工程	1.27				1.27	m ²	63.59	200.00	
(3)	安装工程		2.38			2.38	m ²	63.59	375.00	
1)	给排水及消防工程		0.48			0.48	m ²	63.59	75.00	
2)	通风工程		0.64			0.64	m ²	63.59	100.00	
3)	电气工程		1.27			1.27	m ²	63.59	200.00	
1.1.4	配电室	40.84	8.42			49.25	m ²	247.50	1990.00	1 层, 框架结构
(1)	建筑工程	35.89				35.89	m ²	247.50	1450.00	
(2)	装饰工程	4.95				4.95	m ²	247.50	200.00	

(3)	安装工程		8.42		8.42	m ²	247.50	340.00	
1)	给排水及消防工程		1.49		1.49	m ²	247.50	60.00	
2)	通风工程		1.98		1.98	m ²	247.50	80.00	
3)	电气工程		4.95		4.95	m ²	247.50	200.00	
1.2	地下建筑	1721.18	215.63		1936.81	m ²	6074.11	3188.63	
1.2.1	地下人防	1215.91	143.88		1359.79	m ²	4053.03	3355.00	
(1)	建筑工程	1134.85			1134.85	m ²	4053.03	2800.00	
(2)	装饰工程	81.06			81.06	m ²	4053.03	200.00	
(3)	安装工程		143.88		143.88	m ²	4053.03	355.00	
1)	给排水及消防工程		34.45		34.45	m ²	4053.03	85.00	
2)	通风工程		28.37		28.37	m ²	4053.03	70.00	
3)	电气工程		81.06		81.06	m ²	4053.03	200.00	
1.2.2	设备及其它	505.27	71.75		577.02	m ²	2021.08	2855.00	
(1)	建筑工程	464.85			464.85	m ²	2021.08	2300.00	
(2)	装饰工程	40.42			40.42	m ²	2021.08	200.00	
(3)	安装工程		71.75		71.75	m ²	2021.08	355.00	
1)	给排水及消防工程		17.18		17.18	m ²	2021.08	85.00	
2)	通风工程		14.15		14.15	m ²	2021.08	70.00	
3)	电气工程		40.42		40.42	m ²	2021.08	200.00	
2	设备购置			927.32	927.32				
2.1	电梯			390.00	390.00	部	26	150000.00	
2.2	变配电设备			222.21	222.21	总建筑面积	44441.67	50.00	含变压器、高低压开关柜等
2.3	给排水及消防设备			133.33	133.33	总建筑面积	44441.67	30.00	含加压供水设备、消防器材等
2.4	燃气设备			57.55	57.55	地上建筑面积	38367.56	15.00	含燃气调压柜等
2.5	热力设备			95.92	95.92	地上建筑面积	38367.56	25.00	含换热器、循环水泵、补水泵等
2.6	机械通风设备			1.27	1.27	地上公共建筑+地下建筑面积	634.04	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			8.55	8.55	个	19	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			18.50	18.50	个	370	500.00	220W，交流慢充
3	公用及辅助工程	561.59	749.66		1311.26				
3.1	道路及硬化工程	318.97			318.97	m ²	11391.83	280	含路灯
3.2	绿化工程	151.74			151.74	m ²	7587.01	200	含景观装饰
3.3	围墙	50.88			50.88	延米	636	800	
3.4	大门	40.00			40.00	个	2	200000	

3.5	室外综合管网			749.66		749.66	m ²	18978.84	395	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
3.5.1	给排水及消防管网			208.77		208.77	m ²	18978.84	110	
3.5.2	电气管线			275.19		275.19	m ²	18978.84	145	
3.5.3	燃气管网			161.32		161.32	m ²	18978.84	85	
3.5.4	热力管网			104.38		104.38	m ²	18978.84	55	
二	工程建设其他费用				10098.28	10098.28				
1	安置区土地费用				8965.27	8965.27				
1.1	土地出让金				8620.45	8620.45	亩	37.81	2280000.00	参考 2019-2022 年巩义市已出让住宅用地均价为 228.41 万元/亩，综合考虑，本项目安置区土地出让金暂按 228 万元/亩计算
1.2	契税				344.82	344.82	土地出让金的 4%	8620.45	4.00%	
2	项目建设管理费				164.68	164.68	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	15373.58	1.07%	依据财政部财建（2016）504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				85.75	85.75	工程费用	12610.91	0.68%	依据国家计委、建设部计价格（2002）10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				308.57	308.57	工程费用	12610.91	2.45%	依据国家计委、建设部计价格（2002）10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				226.95	226.95	工程费用	12610.91	1.80%	依据豫建监协（2015）19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				26.41	26.41	工程费用	12610.91	0.21%	依据计价格（1999）1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				31.86	31.86	工程费用	12610.91	0.25%	依据国家发改办价格（2011）534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				42.80	42.80	建安工程费用	11683.58	0.58%	豫发改收费（2008）2510 号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				22.00	22.00	KVA	1000	220	
10	外电引入费用				112.00	112.00	m	1400	800	
11	劳动安全卫生评审费						工程费用	12610.91		参照建标（2007）164 号文计入
12	场地准备及临时设施费				63.05	63.05	工程费用	12610.91	0.50%	参照建标（2007）164 号文计入
13	工程保险费				37.83	37.83	工程费用	12610.91	0.30%	参照建标（2007）164 号文计入
14	消防设施及电气安全检测服务费				11.11	11.11	总建筑面积	44441.67	2.50	参照豫维检（2016）第 001 号文计入
三	基本预备费				887.51	887.51	第一、二部分费用合计（不含土地费用）	13743.92	8.00%	
四	其他资金				780.00	780.00				
五	铺底流动资金				140.00	140.00				
五	项目总投资	9186.20	2497.39	927.32	11905.79	24516.70				

（四）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 24516.70 万元。

1、资本金来源

本项目资本金 10016.70 万元，占总投资的 40.86%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

2、融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 14500.00 万元，占项目资金筹措总额的 59.14%。

根据资金使用计划，本项目计划 2024 年申请使用专项债券 8000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 3500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 3000.00 万元，债券期限为 7 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（五）资金使用计划

本项目 2024 年计划投资 8100.00 万元，2025 年计划投资 8200.00 万元，2026 年计划投资 8216.70 万元。

本项目资本金 10016.70 万元，其中 780.00 万元用于支付建设期债券利息，9096.70 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026
一	总投资	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70
1	建设投资	23596.70	8100.00	7880.00	7616.70
2	建设期债券利息	780.00	0.00	320.00	460.00
3	铺底流动资金	140.00	0.00	0.00	140.00
二	资金筹措	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70
1	发行债券	14500.00	8000.00	3500.00	3000.00
2	资本金	10016.70	100.00	4700.00	5216.70
2.1	用于项目建设投资	9096.70	100.00	4380.00	4616.70
2.2	用于建设期债券利息	780.00	0.00	320.00	460.00
2.3	铺底流动资金	140.00	0.00	0.00	140.00

（六）专项债券资金使用合规性

本项目为棚户区改造项目，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

（七）项目资金保障措施

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

三、评估要素

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

（一）项目预期收入

1、项目收入来源

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 47500.00 万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	总收入(万元)	47500.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	8400.00	8400.00
1	住宅用地出让收入(万元)	15300.00	5100.00	5100.00	5100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积(亩)	90.00	30.00	30.00	30.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	单价(万元/亩)		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
2	商业用地出让收入(万元)	32200.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	8400.00	8400.00	8400.00
	面积(亩)	230.00	0.00	0.00	0.00	50.00	60.00	60.00	60.00
	单价(万元/亩)		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

2、项目收入分析

本项目征拆后腾出可出让土地 320.00 亩，其中住宅用地 90.00 亩，商业用地 230.00 亩。

根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网 (<https://www.landchina.com>) 公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，本项目所在地及周边市场上近年商业用地出让情况如下表：

巩义市近期土地出让收入价格表（商业用地）

序号	地址	面积	用途	交易价格(万元)	单价(万/亩)	日期
1	二十里铺村(2022-262)	3447.77	商业用地	1991.00	384.99	2023/1/13
2	常庄村(2022-263)	2202.18	商业用地	1284.00	388.71	2023/1/13
3	北山口镇东门村(2018-122)	5269.37	商业用地	1146.00	144.99	2022/9/21
4	北山口镇东门村(2018-123)	61614.86	商业用地	13401.00	145.00	2022/9/21
5	芝田镇芝田村(2021-011)	1397.42	商业用地	312.00	148.85	2021/7/30
6	回郭镇向阳村(2019-018)	3644.00	商业用地	830.00	151.85	2020/10/28
7	南环路北，紫荆路绿地东(2019-160)	3390.12	商业用地	1475.00	290.06	2020/10/28
8	北山口镇白河村(2019-020)	3679.78	商业用地	1375.00	249.11	2020/10/28
9	北山口镇铁匠炉村(2019-016)	2583.44	商业用地	935.00	241.28	2020/10/28

巩义市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

序号	地址	面积(m ²)	用途	交易价格(万元)	单价(万/亩)	日期
1	洛书路东，和谐西路南(2022-248)	30381.04	住宅用地	13488.00	295.98	2022/11/28
2	北山口镇东门村(2018-125)	37379.92	住宅用地	9813.00	175.01	2022/9/10
3	北山口镇东门村(2018-136)	19257.47	住宅用地	5056.00	175.03	2022/9/21
4	洛书路西，迎宾路道路绿线南(2022-067)	41362.33	住宅用地	18643.00	300.48	2022/6/29
5	杜甫路绿线西、人民路绿线北(2021-008)	16246.63	住宅用地	5842.00	239.72	2022/1/24
6	政通路北、规划道路11东(2021-004)	26614.9	住宅用地	12380.00	310.10	2021/11/30
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南(2019-121)	61839.92	住宅用地	28385.00	306.01	2021/5/31
8	北山口镇北山口村(2020-069-1)	43659.96	住宅用地	12930.00	197.44	2020/11/27
9	北山口镇北山口村(2020-070-1)	30018.21	住宅用地	8350.00	185.44	2020/12/2

本项目位于北山口镇，可出让商业用地 230.00 亩、住宅用地 90.00 亩，根据上表，项目周边商业和住宅用地价格在起伏中呈上涨趋势，考虑到项目紧邻城区，用地

稀缺性依然存在且近年周边商业用地出让价格在 144.99 万元/亩以上，周边住宅用地出让价格在 175.01 万元/亩以上，出于谨慎性原则，保守测算，本项目商业用地出让价格按照 140.00 万元/亩进行测算，住宅用地出让价格按照 170.00 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

（二）项目预期成本

经估算，项目运营期内，总成本费用为 17074.93 万元，其中财务费用即利息支出合计为 3280.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 13794.93 万元。项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	上解省财政费用	1425.00	153.00	153.00	153.00	210.00	252.00	252.00	252.00
2	国有土地收益基金	950.00	102.00	102.00	102.00	140.00	168.00	168.00	168.00
3	保障性安居工程资金	1425.00	153.00	153.00	153.00	210.00	252.00	252.00	252.00
4	土地出让业务费	950.00	102.00	102.00	102.00	140.00	168.00	168.00	168.00
5	农业土地开发资金	192.00	18.00	18.00	18.00	30.00	36.00	36.00	36.00
6	新增建设用地有偿使用费	426.67	40.00	40.00	40.00	66.67	80.00	80.00	80.00
7	教育资金	4213.13	453.20	453.20	453.20	620.33	744.40	744.40	744.40
8	农田水利建设资金	4213.13	453.20	453.20	453.20	620.33	744.40	744.40	744.40
9	土地出让计提的各项基金	13794.93	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	2444.80	2444.80
10	财务费用	3280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
11	总成本费用	17074.93	2054.40	2054.40	2054.40	2617.33	3024.80	2704.80	2564.80

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）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），按土地出让总收入的3%计提。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的2%计提。

（5）农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米*30%

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

根据《关于印发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）文件规定，巩义市为第12等，土地出让平均收益按30元/平方米计提。《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。

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），巩义市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按20元/平方米计提。

（7）教育资金：土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-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-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费）*10%

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

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通

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

2、财务费用

本项目债券融资本金 14500.00 万元，其中 2024 年拟申请使用债券 8000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3500 万元，债券期限为 7 年；2026 年拟申请使用债券 3000 万元，债券期限为 7 年。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 4060.00 万元，其中，计入建设期利息 780.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 3280.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	年初债券融资本金累计			8000.00	11500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	6500.00	3000.00
2	本年新增债券融资	14500.00	8000.00	3500.00	3000.00							
3	应计债券利息	4060.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
3.1	建设期利息	780.00	0.00	320.00	460.00							
3.2	经营期利息	3280.00				580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
4	债券还本付息	18560.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	8580.00	3760.00	3120.00
4.1	债券还本	14500.00								8000.00	3500.00	3000.00
4.2	债券利息支付	4060.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
5	年末债券融资本金累计		8000.00	11500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	6500.00	3000.00	0.00

（三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 30425.07 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	营业收入	47500.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	8400.00	8400.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	17074.93	2054.40	2054.40	2054.40	2617.33	3024.80	2704.80	2564.80
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

5	利润总额	30425.07	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	5375.20	5695.20	5835.20
6	弥补以前亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	30425.07	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	5375.20	5695.20	5835.20
10	息税折旧摊销前利润	33705.07	3625.60	3625.60	3625.60	4962.67	5635.20	5815.20	5835.20

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 33705.07 万元。本息覆盖倍数为 1.82 倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	5100.00	1474.40	3625.60
2028 年	5100.00	1474.40	3625.60
2029 年	5100.00	1474.40	3625.60
2030 年	7000.00	2037.33	4962.67
2031 年	8400.00	2444.80	5955.20
2032 年	8400.00	2444.80	5955.20
2033 年	8400.00	2444.80	5955.20
合计	47500.00	13794.93	33705.07
本息合计	18560.00		
本息覆盖倍数	1.82		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 8000.00 万元，将于 2031 年到期还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元，将于 2032 年到期还本；2026 年计划申请使用 7 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2033 年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期利息来源于资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	年初债券融资本金累计		0.00	8000.00	11500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	6500.00	3000.00
2	本年新增债券融资	14500.00	8000.00	3500.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年还本付息	18560.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	8580.00	3760.00	3120.00
3.1	债券还本	14500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8000.00	3500.00	3000.00
3.2	债券利息支付	4060.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
4	年末债券融资本金累计		8000.00	11500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	6500.00	3000.00	0.00

2、敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，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

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	30334.56	32019.82	33705.07	35390.32	37075.58
债券还本付息额（万元）	18560.00	18560.00	18560.00	18560.00	18560.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.63	1.73	1.82	1.91	2.00

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.73 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.63 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 72016.70 万元，累计资金流出 56091.63 万元，累计现金结余 15925.07 万元。本项目全部 14500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 15925.07 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	33705.07	0.00	0.00	0.00	3625.60	3625.60	3625.60	4962.67	5955.20	5955.20	5955.20
1.1	现金流入	47500.00	0.00	0.00	0.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	8400.00	8400.00
1.1.1	专项收入	0.00										
1.1.2	补贴收入	0.00										
1.1.3	增值税销项税额	0.00										
1.1.4	土地出让收入	47500.00	0.00	0.00	0.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	8400.00	8400.00
1.2	现金流出	13794.93	0.00	0.00	0.00	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	2444.80	2444.80
1.2.1	经营成本	0.00										
1.2.2	增值税进项税额	0.00										
1.2.3	税金及附加	0.00										
1.2.4	增值税	0.00										
1.2.5	所得税	0.00										
1.2.6	土地出让计提的各项基金	13794.93	0.00	0.00	0.00	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	2444.80	2444.80
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-23736.70	-8100.00	-7880.00	-7756.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	23736.70	8100.00	7880.00	7756.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	23596.70	8100.00	7880.00	7616.70							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	140.00			140.00							
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	5956.70	8100.00	7880.00	7756.70	-580.00	-580.00	-580.00	-580.00	-8580.00	-3760.00	-3120.00
3.1	现金流入	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70							
3.1.1	项目资本金投入	10016.70	100.00	4700.00	5216.70							
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	14500.00	8000.00	3500.00	3000.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	市场化融资	0.00										
3.2	现金流出	18560.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	8580.00	3760.00	3120.00
3.2.1	债券利息支付	4060.00	0.00	320.00	460.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	260.00	120.00
3.2.2	债券发行费用	0.00										
3.2.3	偿还债券本金	14500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8000.00	3500.00	3000.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00										
3.2.5	市场化融资付息	0.00										
4	净现金流量（1+2+3）	15925.07	0.00	0.00	0.00	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	-2624.80	2195.20	2835.20
5	累计盈余资金			0.00	0.00	3045.60	6091.20	9136.80	13519.47	10894.67	13089.87	15925.07

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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



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

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月23日

住所 郑州市金水区经三路32号A座803

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



登记机关

2023 年 07 月 05 日



证书序号: 0009906

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效

会计师事务所 执业证书

名称: 河南弘立会计师事务所有限公司
 首席合伙人: 赵玉兰
 主任会计师: 赵玉兰
 经营场所: 郑州市金水区经三路32号A座803



组织形式: 有限责任
 执业证书编号: 41000074
 批准执业文号: 豫财会[2004]39号
 批准执业日期: 2004年06月15日



二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

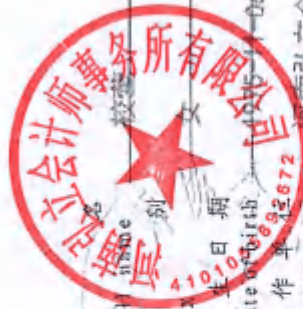
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 /m /d
月 /m /d
日 /m /d



姓名 Name: 张真真
性别 Sex: 女
出生日期 Date of Birth: 1985-11-06
工作单位 Working Unit: 河南弘立会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.: 410203197511061525



证书编号: 41000090058
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2004年05月19日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 410000090057

No. of Certificate

批准注册机构: 河南弘立会计师事务所
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance



姓名 Full name: 孙红伟
Sex 性别: 男
出生日期 Date of birth: 1973-03-25
工作单位 Working unit: 河南弘立会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.: 410306197303250529

巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目
(和义雅苑) 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(2022)第040号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

二〇二四年八月十日

**巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目
(和义雅苑) 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(2022)第 040 号

我们接受委托,对巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目(和义雅苑)(以下简称“该项目”或“本项目”)收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

经测算,本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.68 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）。

（二）项目单位

1、主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

2、项目业主

巩义市杜甫路街道办事处为本项目业主。

统一社会信用代码	11410181755170550D
名称	巩义市杜甫路街道办事处
类型	机关
住所	巩义市新华路 23 号
负责人	李超勇
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市杜甫路街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）项目性质

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。具备发行专项债券的条件。

（四）建设地点

项目建设地点位于河南省巩义市。

（五）建设规模及内容

本项目征收范围位于杜甫路街道永安路以西、杜甫路以东的和义外沟村，永厚陵区域内。涉及征收 258 户，征收房屋建筑面积约 38540 m²，全部为住宅。征收区域占地面积 133.28 亩，本项目建设用地 13.28 亩，腾出可出让土地为 80 亩（土地性质为二类住宅用地），其它用地 40 亩。

本项目的建设主要为安置和义外沟村居民，项目拆迁共涉及总占地面积 133.28 亩，拆迁范围为杜甫路街道永安路以西、杜甫路以东的和义外沟村，永厚陵区域内，本项目属于原地安置，安置区占地面积 8851.00 m²（约合 13.28 亩）。

项目总建筑面积 14816.48 m²，地上建筑包括新建住宅建筑面积 12053.58 m²、商业建筑面积 1475.85 m²、公共配套用房建筑面积 722.78 m²，地下建筑面积 564.27 m²。建筑密度 17.29%，容积率 1.61，绿地率 30.12%，机动车停车位 83 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 310 个（含地上非机动车停车位 244 个，地下非机动车停车位 66 个）。项目建成后，可提供安置房 122 套，可安置人数 390 人。（具体安置时，以实际需求为准，超出或不足部分，市内统筹其它安置点进行安置）。

项目建设内容如下：

1、建筑工程

项目主要建设内容包括 2 栋 18 层框剪结构的住宅楼，1 栋 3 层 框架结构的配套服务用房（含配套商业、社区便民店、社区综合服务用房、居家养老服务设施、其他配套服务用房），住宅地下室。

2、设备购置

包括电梯4部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

3、公用及辅助工程

包括项目地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

(六) 建设期

本项目计划2022年6月开工，2024年12月竣工。

(七) 主管部门责任

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。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。

(八) 项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市杜甫路街道办事处，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

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巩义市杜甫路街道办事处，属于政府机关，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。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。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，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。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

2、项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

二、估算及资金筹措方案

（一）投资估算编制依据及原则

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8、《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23号文）；
- 9、《郑州市建设工程造价指标》（2022年第一季度）；
- 10、河南省相关的造价文件。

（二）估算范围

本项目建设投资估算范围为巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

（三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为 7,657.98 万元，其中，工程费用 4,629.47 万元，占 60.45%；工程建设其他费用 2,423.84 万元，占 31.65%；预备费 352.67 万元，占 4.61%；建设期债券利息 172.00 万元，占 2.25%；铺底流动资金 80.00 万元，占 1.04%。

投资构成表

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	7405.98	96.71%
1	工程费用	4629.47	60.45%
2	工程建设其他费用	2423.84	31.65%
3	预备费	352.67	4.61%
二	建设期利息	172	2.25%
1	建设期债券利息	172	2.25%
三	铺底流动资金	80	1.04%
四	总投资	7657.98	100.00%

表 2-1

投资估算明细表

表 2-2

附表 1: 总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算费用 (万元)					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用	3664.88	752.94	211.66		4629.47				
1	主体工程	3409.47	515.87			3925.34	m ²	14816.48		
1.1	地上建筑	3259.94	494.43			3754.37	m ²	14252.21		
1.1.1	住宅	2772.32	421.88			3194.20	m ²	12053.58	2650.00	2 栋 18 层, 框剪结构
(1)	建筑工程	2169.64				2169.64	m ²	12053.58	1800.00	
(2)	装饰工程	602.68				602.68	m ²	12053.58	500.00	
(3)	安装工程		421.88			421.88	m ²	12053.58	350.00	

	给排水及消防		72.32		72.32	m ²	12053.58	60.00	
	采暖及通风		108.48		108.48	m ²	12053.58	90.00	
	电气		216.96		216.96	m ²	12053.58	180.00	
	燃气		24.11		24.11	m ²	12053.58	20.00	
1.1.2	商业	339.45	48.70		388.15	m ²	1475.85	2630.00	位于3#楼1-3层，框架结构
(1)	建筑工程	265.65			265.65	m ²	1475.85	1800.00	
(2)	装饰工程	73.79			73.79	m ²	1475.85	500.00	
(3)	安装工程		48.70		48.70	m ²	1475.85	330.00	
	给排水及消防		8.86		8.86	m ²	1475.85	60.00	
	采暖及通风		13.28		13.28	m ²	1475.85	90.00	
	电气		26.57		26.57	m ²	1475.85	180.00	
1.1.3	其他公共配套用房	148.17	23.85		172.02	m ²	722.78	2380.00	位于3#楼1-3层，框架结构
(1)	建筑工程	115.64			115.64	m ²	722.78	1600.00	
(2)	装饰工程	32.53			32.53	m ²	722.78	450.00	
(3)	安装工程		23.85		23.85	m ²	722.78	330.00	
	给排水及消防		4.34		4.34	m ²	722.78	60.00	
	采暖及通风		6.51		6.51	m ²	722.78	90.00	
	电气		13.01		13.01	m ²	722.78	180.00	
1.2	地下建筑	149.53	21.44		170.97	m²	564.27	3030.00	地下1层，框架结构
1.2.1	建筑工程	135.42			135.42	m ²	564.27	2400.00	
1.2.2	装饰工程	14.11			14.11	m ²	564.27	250.00	
1.2.3	安装工程		21.44		21.44	m ²	564.27	380.00	

	给排水及消防		4.51		4.51	m ²	564.27	80.00	
	采暖及通风		6.77		6.77	m ²	564.27	120.00	
	电气		10.16		10.16	m ²	564.27	180.00	
2	设备购置			211.66	211.66				
2.1	电梯			80.00	80.00	部	4	200000.00	
2.2	变配电设备			74.08	74.08	总建筑面积	14816.48	50.00	
2.3	给排水及消防设备			14.82	14.82	总建筑面积	14816.48	10.00	
2.4	燃气设备			14.25	14.25	地上建筑面积	14252.21	10.00	
2.5	热力设备			28.50	28.50	地上建筑面积	14252.21	20.00	
3	公用及辅助工程	255.41	237.06		492.47				
3.1	道路及硬化工程	121.02			121.02	m ²	4654.76	260.00	含路灯
3.2	绿化工程	47.99			47.99	m ²	2665.92	180.00	含景观装饰
3.3	围墙	56.40			56.40	延米	376.00	1500.00	
3.4	大门	30.00			30.00	个	2.00	150000.00	
3.5	室外综合管网		237.06		237.06	m ²	14816.48	160.00	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			2423.84	2423.84				
1	安置区土地费用			2071.13	2071.13				
1.1	土地出让金			1991.48	1991.48	亩	13.28	1500000.00	按照业主提供数据以150.00万元每亩计入
1.2	契税			79.66	79.66	土地出让金的4%	1991.48	4.00%	
2	项目建设管理费			92.78	92.78	项目动态投资(不含土地费用及项目建设管理费本身)	5385.87	1.72%	依据财政部财建(2016)504号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费			18.52	18.52	工程费用	4629.47	0.40%	依据发改价格(2015)299号文并结合市场情况计入

4	工程设计费				68.74	68.74	工程费用	4629.47	1.48%	依据发改价格（2015）299号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				56.11	56.11	工程费用	4629.47	1.21%	依据发改价格（2015）299号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				15.72	15.72	工程费用	4629.47	0.34%	依据计价格（1999）1283号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				19.25	19.25	工程费用	4629.47	0.42%	依据国家发改办价格（2011）534号文计入
8	工程造价咨询服务费				36.21	36.21	建安工程费用	4417.82	0.71%	依据豫价协（2022）6号文并结合市场情况计入
9	劳动安全卫生评审费				4.63	4.63	工程费用	4629.47	0.10%	参照建标（2007）164号文计入
10	场地准备及临时设施费				23.15	23.15	工程费用	4629.47	0.50%	参照建标（2007）164号文计入
11	工程保险费				13.89	13.89	工程费用	4629.47	0.30%	参照建标（2007）164号文计入
12	消防设施及电气安全检测服务费				3.70	3.70	总建筑面积	14816.48	2.50	参照豫维检（2016）第001号文计入
三	基本预备费				352.67	352.67	第一、二部分费用合计	7053.31	5.00%	
四	其他资金				172.00	172.00	债券融资	5300.00	4.00%	
五	铺底流动资金				80.00	80.00				
六	项目总投资	3664.88	752.94	211.66	3028.50	7657.98				

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 7,657.98 万元。

(1) 资本金来源

本项目资本金 2,357.98 万元，占总投资的 30.79%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

(2) 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 5,300.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.21%。

根据资金使用计划，本项目计划 2023 年申请使用专项债券 4,300.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2024 年申请使用专项债券 1,000.00 万元，债券期限为 7 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

3、资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 862.39 万元，2023 年计划投资 5,162.39 万元，2024 年计划投资 1,633.20 万元。

本项目资本金 2,357.98 元，其中 172.00 万元用于支付建设期债券利息，80.00 万元用于支付铺底流动资金，2,105.98 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

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	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	7657.98	862.39	5162.39	1633.2
1	建设投资	7405.98	862.39	5162.39	1381.2
2	建设期债券利息	172	0	0	172
3	铺底流动资金	80	0	0	80
二	资金筹措	7657.98	862.39	5162.39	1633.2
1	发行债券	5300	0	4300	1000
2	资本金	2357.98	862.39	862.39	633.2
2.1	用于项目建设投资	2105.98	862.39	862.39	381.2
2.2	用于建设期债券利息	172	0	0	172
2.3	用于铺底流动资金	80	0	0	80

4、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会关于《巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目（和义雅苑）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]63号）。

本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第 410181202200018）。

本项目已经纳入河南省 2022 年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函[2022]2号））。

5、专项债券资金使用合规性

本项目为棚户区改造项目，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

三、评估要素

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

（一）预期收入

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 16,000.00 万元，全部为政府性基金收入。

1、收入分析

本项目征拆后腾出土地 120 亩，土地性质为二类住宅用地 80 亩，其它用地 40 亩。

近年来巩义市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网 (<https://www.landchina.com>) 公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，本项目拆迁区域周边近三年住宅用地出让情况如下表：

巩义市近三年住宅用地出让情况

表格 3-1

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70 年	5842	239.72
2	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44
3	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43
4	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87
5	青龙山东、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36
6	嵩山路西，杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72

根据上表，本项目位于和义外沟村，2020-2022 年，和义外沟村周边住宅用地平均出让价格为 226 万元/亩（加权平均法）。谨慎保守测算，本次土地出让价格按 200 万元/亩出让价格进行计算，运营期内不考虑价格的增长。

本项目预计可实现土地出让收入 16,000.00 万元。

具体估算如下表：

项目营业收入估算表

表 3-2

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	总收入(万元)	16000	1600	1600	1600	1600	3200	3200	3200
2	住宅用地出让收入(万元)	16000	1600	1600	1600	1600	3200	3200	3200
	面积(亩)	80	8	8	8	8	16	16	16
	单价(万元/亩)		200	200	200	200	200	200	200

(二) 预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金 5,300.00 万元，其中 2023 年拟申请使用债券 4,300 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 1,000 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00% 测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 1,484.00 万元，其中，计入建设期利息 172.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1,312.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	年初债券融资本金累计		0	4300	5300	5300	5300	5300	5300	5300	1000
2	本年新增债券融资	5300	4300	1000							
3	应计债券利息	1484	0	172	212	212	212	212	212	212	40
3.1	建设期利息	172	0	172							
3.2	财务费用	1312			212	212	212	212	212	212	40
4	本年债券还本付息	6784	0	172	212	212	212	212	212	4512	1040
4.1	债券还本	5300								4300	1000
4.2	债券付息	1484	0	172	212	212	212	212	212	212	40
5	年末债券融资本金累计		4300	5300	5300	5300	5300	5300	5300	1000	0

2、土地出让成本

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的 2%计提。

（5）农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米*30%

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

根据《关于印发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)文件规定,巩义市为第12等,土地出让平均收益按30元/平方米计提。《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。

(6) 新增建设用地有偿使用费: 土地出让面积 \times 20元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号),巩义市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别,按20元/平方米计提。

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

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

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

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

3、总成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为5,915.73万元，其中财务费用即利息支出合计为1,312.00万元，土地出让计提的各项基金合计为4,603.73万元。

项目成本估算表如下。

项目成本估算表

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
1	上解省财政费用	480	48	48	48	48	96	96	96
2	国有土地收益基金	320	32	32	32	32	64	64	64
3	保障性安居工程资金	480	48	48	48	48	96	96	96
4	土地出让业务费	320	32	32	32	32	64	64	64
5	农业土地开发资金	48	4.8	4.8	4.8	4.8	9.6	9.6	9.6
6	新增建设用地有偿使用费	106.67	10.67	10.67	10.67	10.67	21.33	21.33	21.33
7	教育资金	1424.53	142.45	142.45	142.45	142.45	284.91	284.91	284.91
8	农田水利建设资金	1424.53	142.45	142.45	142.45	142.45	284.91	284.91	284.91
9	土地出让计提的各项基金	4603.73	460.37	460.37	460.37	460.37	920.75	920.75	920.75
10	财务费用	1312	212	212	212	212	212	212	40
11	总成本费用	5915.73	672.37	672.37	672.37	672.37	1132.75	1132.75	960.75

4、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。

5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 10,084.27 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

表 3-5

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	营业收入	16000	1600	1600	1600	1600	3200	3200	3200
2	税金及附加	0							
3	总成本费用	5915.73	672.37	672.37	672.37	672.37	1132.75	1132.75	960.75
4	补贴收入	0							
5	利润总额	10084.27	927.63	927.63	927.63	927.63	2067.25	2067.25	2239.25
6	弥补以前年度亏损	0							
7	应纳税所得额	10084.27	927.63	927.63	927.63	927.63	2067.25	2067.25	2239.25
8	所得税	0							
9	净利润	10084.27	927.63	927.63	927.63	927.63	2067.25	2067.25	2239.25
10	息税折旧摊销前利润	11396.27	1139.63	1139.63	1139.63	1139.63	2279.25	2279.25	2279.25

6、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融资本息的收益为 11,396.27 万元。本息覆盖倍数为 1.68 倍。

项目收益表

表 3-6

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2025 年	1600	460.37	1139.63
2026 年	1600	460.37	1139.63
2027 年	1600	460.37	1139.63
2028 年	1600	460.37	1139.63
2029 年	3200	920.75	2279.25
2030 年	3200	920.75	2279.25
2031 年	3200	920.75	2279.25
合计	16000	4603.73	11396.27
本息合计		6784	
本息覆盖倍数		1.68	

7、资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

2023年拟申请使用债券4,300万元，债券期限为7年；2024年拟申请使用债券1,000万元，债券期限为7年。7年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 3-7

单位：万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	年初债券融资本金累计		0	4300	5300	5300	5300	5300	5300	5300	1000
2	本年新增债券融资	5300	4300	1000	0	0	0	0	0	0	0
3	本年债券还本付息	6784	0	172	212	212	212	212	212	4512	1040
3.1	债券还本	5300	0	0	0	0	0	0	0	4300	1000
3.2	债券付息	1484	0	172	212	212	212	212	212	212	40
4	年末债券融资本金累计		4300	5300	5300	5300	5300	5300	5300	1000	0

(2) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

敏感性分析表

表 3-8

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	10256.64	10826.46	11396.27	11966.08	12535.90
债券还本付息额（万元）	6784.00	6784.00	6784.00	6784.00	6784.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.51	1.60	1.68	1.76	1.85

当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.60倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.51倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(3) 资金测算平衡分析

计算期内累计资金流入 23,657.98 万元，累计资金流出 18,873.71 万元，累计现金结余 4,784.27 万元。本项目全部 5,300.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 4,784.27 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.68 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

资金测算平衡表

表 3-9

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	项目收益 (1.1-1.2)	11396.27				1139.63	1139.63	1139.63	1139.63	2279.25	2279.25	2279.25
1.1	现金流入	16000				1600	1600	1600	1600	3200	3200	3200
1.1.1	专项收入	0										
1.1.2	补贴收入	0										
1.1.3	增值税销项税额	0										
1.1.4	土地出让收入	16000				1600	1600	1600	1600	3200	3200	3200
1.2	现金流出	4603.73				460.37	460.37	460.37	460.37	920.75	920.75	920.75
1.2.1	经营成本	0										
1.2.2	增值税进项税额	0										
1.2.3	税金及附加	0										
1.2.4	增值税	0										
1.2.5	所得税	0										
1.2.6	土地出让计提的各项基金	4603.73				460.37	460.37	460.37	460.37	920.75	920.75	920.75
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-7485.98	-862.39	-5162.39	-1461.2							
2.1	现金流入	0										
2.2	现金流出	7485.98	862.39	5162.39	1461.2							
2.2.1	建设投资	7405.98	862.39	5162.39	1381.2							
2.2.2	维持运营投资	0										
2.2.3	流动资金	80	0	0	80							
2.2.4	其他流出	0										
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	873.98	862.39	5162.39	1461.2	-212	-212	-212	-212	-212	-4512	-1040
3.1	现金流入	7657.98	862.39	5162.39	1633.2							
3.1.1	项目资本金投入	2357.98	862.39	862.39	633.2							
3.1.2	建设投资借款	0										
3.1.3	流动资金借款	0										
3.1.4	债券	5300	0	4300	1000							
3.1.5	短期借款	0										
3.1.6	市场化融资	0										
3.2	现金流出	6784	0	0	172	212	212	212	212	212	4512	1040
3.2.1	债券利息支付	1484	0	0	172	212	212	212	212	212	212	40
3.2.2	债券发行费用	0										
3.2.3	偿还债券本金	5300									4300	1000
3.2.4	市场化融资还本	0										
3.2.5	市场化融资付息	0										
4	净现金流量 (1+2+3)	4784.27	0	0	0	927.63	927.63	927.63	927.63	2067.25	-2232.75	1239.25
5	累计盈余资金		0	0	0	927.63	1855.26	2782.89	3710.52	5777.77	3545.02	4784.27

8、其他事项说明

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

四、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“巩义市杜甫路街道和义外沟村城中村改造项目(和义雅苑)收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

(二)本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年八月十日



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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101005596245350

(1-1)

名称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市郑东新区商都路8号东座13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月08日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 06 25
年 月 日

0530110



会计师事务所 执业证书

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



证书序号：0009613

说明

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



发证机关：河南省财政厅
 二〇一〇年八月十一日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 110001547478
No. of Certificate

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

发证日期: 2017年05月17日
Date of Issuance

姓名: 王全江
Full Name

性别: 男
Sex

出生日期: 1976-09-08
Date of Birth

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

身份证号码: 120328197609080014
Identity Card No.




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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

利安达河南分所 事务所
CPAs

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

2018年8月11日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所
CPAs

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

2018年8月11日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王全江 110001547478

12:18

5G 5G 80



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王全江

会员编号 110001542478



最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过



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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



尉伟 410100840003

2023年7月

证书编号: 410100840003
No. of Certificate

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

发证日期: 2021年10月27日
Date of Issuance



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100940003



最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过

巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 149 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2024 年 09 月 09 日

巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 149 号

我们接受委托，对巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.56 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资 4200.00 万元，其中：2023 年拟申请使用债券 3000 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 1200 万元，债券期限为 7 年。本金到期一次性偿还。

利率按 4.00% 计算，按年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

根据测算，本项目应付债券利息共 1176.00 万元，其中，计入建设期利息 120.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1056.00 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

年份	年初债券融资 本金累计	本年新增债券 融资	本年应计利息	应计入建设期 利息	应计入经营期 利息	年末债券融资 本金累计
2022 年		0.00	0.00	0.00		0.00
2023 年	0.00	3000.00	0.00	0.00		3000.00
2024 年	3000.00	1200.00	120.00	120.00		4200.00
2025 年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2026 年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2027 年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2028 年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2029 年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2030 年	4200.00		168.00		168.00	1200.00
2031 年	1200.00		48.00		48.00	0.00
合计		4200.00	1176.00	120.00	1056.00	

二、项目预计净现金流入

(一) 基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

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

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

(二) 项目预计净现金流情况

项目运营期自 2025 年至 2031 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 17711.46 万元，累计资金流出 14595.12 万元，累计现金结余 3116.34 万元。预计产生的经营性现金流入为 12100.00 万元，经营性现金流出为 3727.66 万元，经营性净现金流入总额为 8372.34 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要来源于土地出让收入，根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 12100.00 万元，全部为政府性基金收入。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收

入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 8372.34 万元，预期需偿还的本息为 5376.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.56 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.48 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.40 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

（正文结束）

(本页无正文，为巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页)

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年09月09日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

(一) 项目单位

1、主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

2、项目业主

巩义市站街镇人民政府为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	11410181005312249J
机构名称	巩义市站街镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	巩义市站街镇县府街 34 号
负责人	康艳华
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市站街镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 项目性质

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）要求。具备发行专项债券的条件。

（三）项目地点

项目建设地点位于巩义市站街镇三彩社区以西、唐三彩路以东、三彩社区二期以南、小黄冶村沟地以北。

（四）建设规模及内容

本项目建设主要为安置小黄冶村，项目拆迁共涉及 1 个村庄总占地面积 380 亩，拆迁范围为小黄冶村 S237，东西两侧各 100 米；小黄冶村东至 S237，西至唐三彩路，南至大黄冶村，北至新沟村，涉及征收 74 户，征收房屋建筑面积约 11050 m²，全部为住宅。

本项目属于异地安置，安置区占地面积为 24.52 亩，约为 16349 m²，共建设 128 套安置房。项目总基地面积约为 3050 m²，总建筑面积约为 18690 m²，其中地上建筑面积 18690 m²，地下建筑面积 0 m²。安置房建筑 14690 m²，安置区配套幼儿园建筑面积为 4000 m²。项目主要建设安置住宅、安置区配套幼儿园以及安置区道路、管网等基础配套设施。

（五）项目建设计划

本项目建设周期为 30 个月，已于 2022 年 6 月开始前期准备工作，2024 年 12 月竣工。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会《关于巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2022〕62 号）。

本项目已取得巩义市自然资源和规划局核发的建设项目用地预审与选址意见书（用字第 410181202200010 号）。

根据郑州市生态环境局巩义分局出具的说明，本项目无需办理环评手续。

本项目已经纳入河南省 2022 年棚户区改造计划。（《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办函〔2022〕2 号））

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市站街镇人民政府，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巩义市站街镇人民政府，属于政府机关，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。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。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，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。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

2、项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核

准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据及原则

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》计办投资（2002）15号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经（1998）11号；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8、《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定（2021）23号）；
- 9、《郑州市建设工程造价指标》（2021年第四季度）；
- 10、《郑州市发展和改革委员会关于印发〈郑州市政府投资项目估算控制指标〉的通知》（郑发改设计[2021]257号）
- 11、河南省相关的造价文件。

（二）估算范围

本项目建设投资估算范围为巩义市站街镇城中村改造项目（三彩

社区四期)工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

(三) 投资估算

本项目总投资为 5611.46 万元，其中，工程费用 4866.77 万元，占 86.73%；工程建设其他费用 279.38 万元，占 4.98%；预备费 345.31 万元，占 6.15%；建设期债券利息 120.00 万元，占 2.14%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	5491.46	97.86%
1	工程费用	4866.77	86.73%
2	工程建设其他费用	279.38	4.98%
3	预备费	345.31	6.15%
二	建设期利息	120.00	2.14%
三	总投资	5611.46	100.00%

建设投资估算明细表如下：

投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	工程量(m ²)	数量	单位价值(元)	备注
一	工程费用	3972.8	683.97	210	0	4866.77				
1	主体工程	3699.58	683.97	0	0	4383.55	18690	18690		
1.1	新建住宅	2839.58	403.98	0	0	3243.55	14690	14690	2208	
1.1.1	土建及装饰工程	2839.58	403.98	0	0	3243.56	14690	14690	1923	框架结构地上八层，层高3m。
1.1.2	给排水及消防工程	0	146.9	0	0	146.9	14690	14690	100	
1.1.3	采暖及通风	0	73.45	0	0	73.45	14690	14690	50	
1.1.4	电气工程	0	183.63	0	0	183.63	14690	14690	125	
1.2	新建幼儿园	860	280	0	0	1140	4000	4000	2850	框架结构地上三层，层高3.9m。
1.2.1	土建及装饰工程	860	0	0	0	860	4000	4000	2150	
1.2.2	给排水及消防工程	0	80	0	0	80	4000	4000	200	

1.2.3	采暖及通风	0	48	0	0	48	4000	4000	120	
1.2.4	电气工程	0	152	0	0	152	4000	4000	380	
2	公共配套工程	273.22		0	0	273.22			0	
2.2.1	道路及硬化	100.63		0	0	100.63	8386.13	8386.13	120	
2.2.2	绿化及照明	49.13		0	0	49.13	4912.87	4912.87	100	
2.2.3	管网综合	93.45		0	0	93.45	18690	18690	50	
2.3	大门	10		0	0	10			10	
2.4	围墙	20.01		0	0	20.01	530	530	377.5	
3	设备购置			210		210			0	
3.1	电梯设备			160		160	8	8	200000	8部电梯每部按20万元计入
3.2	变配电设备			50		50	2	2	250000	两台箱变,每台按25万元计入
二	工程建设其他费用	0		0	279.38	279.38			0	
2.1	前期工作咨询费	0		0	14.6	14.6	第一部分工程费		0.30%	依据财政部财建(2016)504号文并结合市场情况计入
2.2	建设单位管理费	0		0	24.33	24.33	第一部分工程费		0.50%	依据财政部财建(2016)504号文并结合市场情况计入
2.3	工程勘察费	0		0	14.6	14.6	第一部分工程费		0.30%	依据发改价格(2015)299号文并结合市场情况计入
2.4	工程监理费	0		0	48.67	48.67	第一部分工程费		1.00%	依据发改价格(2015)299号文并结合市场情况计入
2.5	工程设计费	0		0	73	73	第一部分工程费		1.50%	依据发改价格(2015)299号文并结合市场情况计入
2.6	招标代理费	0		0	24.33	24.33	第一部分工程费		0.50%	依据国家发改委办价格(2011)534号文计入
2.7	造价咨询费	0		0	12.17	12.17	第一部分工程费		2.5%	依据廉价咨(2022)6号文并结合市场情况计入
2.8	消防设施及电气安全检测服务费	0		0	4.41	4.41	建筑面积		2.5元/m ²	参照建标(2007)164号文计入
2.9	工程保险费	0		0	14.6	14.6	第一部分工程费		0.30%	参照建标(2007)164号文计入
2.1	场地准备及临时设施费	0		0	48.67	48.67	第一部分工程费		1.00%	参照建标(2007)164号文计入
三	预备费	0		0	345.31	345.31				
3.1	基本预备费	0		0	345.31	345.31	第一部分+第二部分工程费		6.7%	按(第一部分+第二部分工程费)*6.7%
四	建设期利息	0		0	120.00	120.00				
4.1	建设期专项债务利息	0		0	120.00	120.00			4.00%	
五	总投资合计	3972.8	683.97	210	744.69	5611.46				

（四）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 5611.46 万元。

1、资本金来源

本项目资本金 1411.46 万元，占总投资的 25.15%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

2、融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 4200.00 万元，占项目资金筹措总额的 74.85%。

根据资金使用计划，计划 2023 年申请使用专项债券 3000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2024 年申请使用专项债券 1200.00 万元，债券期限为 7 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（五）资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 282.29 万元，2023 年计划投资 3564.58 万元，2024 年计划投资 1764.58 万元。

本项目资本金 1411.46 万元，其中 120.00 万元用于支付建设期债券利息，1291.46 万元用于项目投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年
一	总投资	5611.46	282.29	3564.58	1764.58
1	建设投资	5491.46	282.29	3564.58	1664.58
2	建设期债券利息	120.00	0.00	0.00	120.00
二	资金筹措	5611.46	282.29	3564.58	1764.58
1	发行债券	4200.00	0.00	3000.00	1200.00
2	资本金	1411.46	282.29	564.58	564.58
2.1	用于项目建设投资	1291.46	282.29	564.58	444.58
2.2	用于建设期债券利息	120.00	0.00	0.00	120.00

（六）专项债券资金使用合规性

本项目为棚户区改造项目，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

（七）项目资金保障措施

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

三、评估要素

2018年4月，财政部发布《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）提出，试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金

来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（一）项目预期收入

1、项目收入来源

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 12100.00 万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	土地出让收入 (万元)	12100.00	1210.00	1210.00	1210.00	1210.00	2420.00	2420.00	2420.00
1.1	商业用地出让 面积(亩)	220.00	22.00	22.00	22.00	22.00	44.00	44.00	44.00
1.2	出让价格(万 元/亩)		55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00

2、项目收入分析

本项目属于异地安置，本项目征拆后可腾出土地 380 亩，用地性质为商业用地 220 亩，其它用地 160 亩。

近年来巩义市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网 (<https://www.landchina.com>) 公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，本项目所在地及周边市场上近三年商业用地出让情况如下表：

巩义市近期土地出让收入价格表（商业用地）

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	站街镇集沟村	9229.35	零售商业用地	40	830	59.95	2020年8月
2	康店镇康北村、康南村	7942.52	零售商业用地	40	785	65.89	2021年1月
3	河洛镇神南村、神北村	62828.38	旅馆用地	40	5160	54.75	2021年1月
4	河洛镇神北村	30801.2	零售商业用地	40	2540	54.98	2021年1月
5	河洛镇蔡沟村、五龙村	77096.7	旅馆用地	40	7630	65.98	2020年11月
6	河洛镇古桥村、庙门村	12359.57	娱乐用地	40	1220	65.81	2020年11月

根据上表，巩义市站街镇附近近三年商业用地平均出让价格为 61.23 万元，本项目位于站街镇，可出让商业用地 220 亩，给予谨慎性原则，保守测算，本项目商业用地出让价格按 55 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 4783.66 万元，其中财务费用即利息支出合计为 1056.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 3727.66 万元。

项目成本估算表如下。

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期						
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	土地出让基金及费用								
1.1	上解省财政费用	363.00	36.30	36.30	36.30	36.30	72.60	72.60	72.60
1.2	农业土地开发资金	132.00	13.20	13.20	13.20	13.20	26.40	26.40	26.40
1.3	国有土地收益基金	242.00	24.20	24.20	24.20	24.20	48.40	48.40	48.40
1.4	保障性安居工程	363.00	36.30	36.30	36.30	36.30	72.60	72.60	72.60
1.5	土地出让业务费	242.00	24.20	24.20	24.20	24.20	48.40	48.40	48.40
1.6	新增建设用地使用费	292.60	29.26	29.26	29.26	29.26	58.52	58.52	58.52
	合计	1634.60	163.46	163.46	163.46	163.46	326.92	326.92	326.92
2	土地收益提取各类资金								
2.1	教育资金	1046.53	104.65	104.65	104.65	104.65	209.31	209.31	209.31
2.2	农田水利建设资金	1046.53	104.65	104.65	104.65	104.65	209.31	209.31	209.31
3	土地出让专项资金计提总额	3727.66	372.76	372.76	372.76	372.76	745.54	745.54	745.54
4	利息支出	1056.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	48.00
5	总成本费用	4783.66	540.76	540.76	540.76	540.76	913.54	913.54	793.54

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

(3) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的 2%计提。

(5) 农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土

地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据《关于印发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）文件规定，巩义市为第12等，土地出让平均收益按30元/平方米计提。《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。

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），巩义市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按20元/平方米计提。

（7）教育资金：土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-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-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费）*10%

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

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

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

知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

2、财务费用

本项目债券融资本金 4200.00 万元，其中 2023 年拟申请使用债券 3000 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 1200 万元，债券期限为 7 年。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目应付债券利息共 1176.00 万元，其中，计入建设期利息 120.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1056.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			经营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计			0.00	3000.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	1200.00
2	本年新增债券融资	4200.00	0.00	3000.00	1200.00							
3	本年应计利息	1176.00	0.00	0.00	120.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	48.00
3.1	应计入建设期利息	120.00	0.00	0.00	120.00							
3.2	应计入经营期利息	1056.00				168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	48.00
4	年末债券融资本金累计		0.00	3000.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	4200.00	1200.00	0.00

（三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 7316.34 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	营业收入	12100.00	1210.00	1210.00	1210.00	1210.00	2420.00	2420.00	2420.00
2	税金及附加	—							
3	总成本费用	4783.66	540.76	540.76	540.76	540.76	913.54	913.54	793.54
4	补贴收入	—							
5	利润总额	7316.34	669.24	669.24	669.24	669.24	1506.46	1506.46	1626.46
6	应纳税所得额	—							
7	所得税	—							
8	净利润	7316.34	669.24	669.24	669.24	669.24	1506.46	1506.46	1626.46
9	息税前利润	8372.34	837.24	837.24	837.24	837.24	1674.46	1674.46	1674.46
10	息税折旧摊销前利润	8372.34	837.24	837.24	837.24	837.24	1674.46	1674.46	1674.46

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 8372.34 万元，本息覆盖倍数为 1.56 倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2025 年	1210.00	372.76	837.24
2026 年	1210.00	372.76	837.24
2027 年	1210.00	372.76	837.24
2028 年	1210.00	372.76	837.24
2029 年	2420.00	745.54	1674.46
2030 年	2420.00	745.54	1674.46
2031 年	2420.00	745.54	1674.46
合计	12100.00	3727.66	8372.34
本息合计	5376.00		
本息覆盖倍数	1.56		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2023 年计划申请使用 7 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2030 年到期还本；2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 1200.00 万元，将于 2031 年到期还本。付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	年初债券融资 本金累计	本年新增债券 融资	本年应计利息	应计入建设期 利息	应计入经营期 利息	年末债券融资 本金累计
2022年		0.00	0.00	0.00		0.00
2023年	0.00	3000.00	0.00	0.00		3000.00
2024年	3000.00	1200.00	120.00	120.00		4200.00
2025年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2026年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2027年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2028年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2029年	4200.00		168.00		168.00	4200.00
2030年	4200.00		168.00		168.00	1200.00
2031年	1200.00		48.00		48.00	0.00
合计		4200.00	1176.00	120.00	1056.00	

2、敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，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。

敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	7535.11	7953.72	8372.34	8790.96	9209.57
债券还本付息额（万元）	5376.00	5376.00	5376.00	5376.00	5376.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.40	1.48	1.56	1.64	1.71

当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.48倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.40倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 17711.46 万元，累计资金流出 14595.12 万元，累计现金结余 3116.34 万元。本项目全部 4200.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 3116.34 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.56 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	经营活动净现金流量	8372.34				837.24	837.24	837.24	837.24	1674.46	1674.46	1674.46
1.1	现金流入	12100.00				1210.00	1210.00	1210.00	1210.00	2420.00	2420.00	2420.00
1.1.1	土地出让收入	12100.00				1210.00	1210.00	1210.00	1210.00	2420.00	2420.00	2420.00
1.1.2	营业收入	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
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	3727.66				372.76	372.76	372.76	372.76	745.54	745.54	745.54
1.2.1	经营成本	3727.66				372.76	372.76	372.76	372.76	745.54	745.54	745.54
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
1.2.3	税金及附加	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
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-5491.46	-282.29	-3564.58	-1644.58							
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00							

2.2	现金流出	5491.46	282.29	3564.58	1644.58							
2.2.1	建设投资	5491.46	282.29	3564.58	1644.58							
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	235.46	282.29	3564.58	1644.58	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-168.00	-3168.00	-1248.00
3.1	现金流入	5611.46	282.29	3564.58	1764.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目财政资金投入	1411.46	282.29	564.58	564.58							
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	4200.00	0.00	3000.00	1200.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2	现金流出	5376.00	0.00	0.00	120.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	3168.00	1248.00
3.2.1	债券利息支付	1176.00	0.00	0.00	120.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	48.00
3.2.2	偿还债务本金	4200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	1200.00
3.2.3	其他流出	0.00										
4	净现金流量	3116.34	0.00	0.00	0.00	669.24	669.24	669.24	669.24	1506.46	-1493.54	426.46
5	累计盈余资金					669.24	1338.48	2007.72	2676.96	4183.42	2689.88	3116.34

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“巩义市站街镇城中村改造项目（三彩社区四期）收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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

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



注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2004年06月23日
 住所 郑州市金水区经三路32号A座803

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

此件与原件一致
再次复印无效



登记机关

2023 年 07 月 05 日

证书序号: 0009906

说明

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



二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



会计师事务所 执业证书

名称: 河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 赵玉兰

经营场所:

郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41000074

批准执业文号: 豫财会[2004]39号

批准执业日期: 2004年06月15日





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



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

**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.



校验 41000090058

证书编号: 41000090058
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2004年05月19日
Date of Issuance



姓名: 王秀英
 Full name: 王秀英
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1946-07-15
 Date of birth: 1946-07-15
 工作单位: 河南弘立会计师事务所有限公司
 Working unit: 河南弘立会计师事务所有限公司
 身份证号码: 413001194607150560
 Identity card No.: 413001194607150560



此件与原件一致
 再次复印无效

证书编号: 410000110039
 No. of Certificate: 410000110039
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
 发证日期: 2003年10月09日
 Date of Issuance: 2003年10月09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.

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫天宜专审字【2024】第 004 号

河南天宜会计师事务所（普通合伙）

联系方式：18039229052

固 话：0371-63962196

经营场所：郑州市金水区花园路 85 号 6 层

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫天宜专审字【2024】第 004 号

我们接受委托，对巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南天宜会计师事务所（普通合伙）



二〇二四年八月十日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

一、项目概况

（一）项目名称

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）。

（二）项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市孝义街道办事处为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	114101817571010574
名称	巩义市孝义街道办事处
类型	机关
住所	巩义市孝义路38号
负责人	刘旭辉
登记机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市孝义街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）申请政府专项债券资金的主体资格。

（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）项目位置

本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，拆迁范围内土地面积约1423.03亩。涉及征收居民户数652户，征收房屋建筑面积约97148m²，全部为住宅。

河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等相关文件精神，结合巩义市当地实际情况及被征收居民意愿调查，本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1219套，安置住宅面积153329.27m²。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积64914.16m²（合97.37亩）。

允吉园位于巩义市，桥上村村委以东、洛滨路以北、富源路以西、连霍高速以南，规划用地面积26850.59m²（合40.28亩）。

腾飞北园位于巩义市，育才路以西、腾飞路以北，规划用地面积8522.60m²（合12.78亩）。

腾飞南园位于巩义市，育才路以东、陇海铁路以北、孝义路以西、腾飞路以南，规划用地面积29540.97m²（合44.31亩）。

（五）建设内容与规模

拆迁改造情况：本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，拆迁范围内土地面积约1423.03亩。涉及征收居民户数652户，征收房屋建筑面积约97148m²，全部为住宅。本项目完成后，预计腾出可出让土地面积510亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

项目总安置规模：本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1219套，安置住宅面积153329.27m²。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积 64914.16 m²（合 97.37 亩）。

项目规划总用地面积 64914.16 m²（合 97.37 亩），其中：建筑占地面积 11353.48 m²，绿地面积 20871.04 m²，道路及硬化面积 32689.64 m²。

规划总建筑面积 153329.27 m²，其中：地上建筑建筑面积 138013.33 m²（包括新建住宅建筑面积 134508.10 m²，公共配套用房建筑面积 2688.82 m²，电气设备用房建筑面积 816.41 m²），地下建筑建筑面积 15315.94 m²。

项目规划机动车停车位 610 个，非机动车停车位 2438 个。项目建成后，可提供安置房 1219 套，可安置人数 3902 人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

1) 允吉园安置地块规划用地面积 26850.59 m²（合 40.28 亩），其中：建筑占地面积 4424.33 m²，绿地面积 8653.95 m²，道路及硬化面积 13772.31 m²。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 m²，其中：地上建筑建筑面积 52974.13 m²（包括新建住宅建筑面积 51378.13 m²，公共配套用房建筑面积 1277.00 m²，电气设备用房建筑面积 319.00 m²，地下建筑建筑面积 5096.04 m²（包含主楼地下室建筑面积 1917.59 m²，人防工程 3178.45 m²）。

该安置地块建筑密度 16.48%，容积率 1.97，绿地率 32.23%，机动车停车位 244 个，非机动车停车位 976 个。项目建成后，可提供安置房 488 套，可安置人数 1562 人。

2) 腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积 8522.60 m²（约合 12.78 亩），其中：建筑占地面积 1619.64 m²，绿地面积 2731.49 m²，道路及硬化面积 4171.47 m²。

该安置地块规划总建筑面积 15054.74 m²，其中：地上建筑建筑面积 14782.76 m²（包括新建住宅建筑面积 14605.12 m²，电气设备用房建筑面积 177.64 m²，地下建筑建筑面积 271.98 m²）。

该安置地块建筑密度 19.00%，容积率 1.73，绿地率 32.05%，机动车停车位 64 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 256 个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房 128 套，可安置人数 410 人。

3) 腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积 29540.97 m²（合 44.31 亩），其中：

建筑占地面积 5309.51 m²，绿地面积 9485.61 m²，道路及硬化面积 14745.85 m²。

规划总建筑面积 80204.36 m²，其中：地上建筑建筑面积 70256.44 m²（包括新建住宅建筑面积 68524.85 m²，公共配套用房建筑面积 1411.82 m²，电气设备用房建筑面积 319.77 m²），地下建筑建筑面积 9947.92 m²（包含主楼地下室及设备用房建筑面积 4763.94 m²，人防工程 5183.98 m²）。

项目地块建筑密度 17.97%，容积率 2.38，绿地率 32.11%，机动车停车位 302 个（含地上机动车停车位 204 个，地下机动车停车位 98 个）；非机动车停车位 1206 个（含地上非机动车停车位 850 个，地下非机动车停车位 356 个）。项目建成后，可提供安置房 603 套，可安置人数 1930 人。

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

（六）项目的建设期

本期项目预计 2023 年 3 月开始实施（含前期工作）至 2025 年 9 月竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 85120.91 万元，具体如下：

总投资估算表

单位：万元

项目	总计	比例	2023 年	2024 年	2025 年
一、建设投资总计	85120.91	100.00%	33883.61	33883.61	17353.69
工程费用	48881.57	57.43%	18235.22	18235.22	12411.13
工程建设其他费用	30973.68	36.39%	13650.00	13650.00	3673.68
预备费	2625.66	3.08%	1048.39	1048.39	528.88
其他资金	2640.00	3.10%	950.00	950.00	740.00
总投资	85120.91	100.00%	33883.61	33883.61	17353.69

项目分地块建设投资明细估算如下：

允吉园安置地块建设投资明细表

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)				主要经济技术指标			备注	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量		单价(元)
一	工程费用	14434.04	3267.39	1049.78		18751.21	m ²	58070.17	3229.06	
1	主体工程	13806.47	2325.49			16131.96	m ²	58070.17	2778.01	
1.1	地上建筑	12169.70	2113.70			14283.40	m ²	52974.13	2696.30	
1.1.1	住宅	11816.97	2055.13			13872.10	m ²	51378.13	2700.00	1栋9层, 1栋11层, 1栋15层, 2栋18层, 剪力墙结构
(1)	建筑工程	9248.06				9248.06	m ²	51378.13	1800.00	
(2)	装饰工程	2568.91				2568.91	m ²	51378.13	500.00	
(3)	安装工程		2055.13			2055.13	m ²	51378.13	400.00	
1)	给排水及消防工程		385.34			385.34	m ²	51378.13	75.00	
2)	采暖及通风工程		513.78			513.78	m ²	51378.13	100.00	
3)	电气工程		1027.56			1027.56	m ²	51378.13	200.00	
4)	燃气工程		128.45			128.45	m ²	51378.13	25.00	
1.1.2	公共配套用房	287.33	47.89			335.22	m ²	1277.00	2625.00	位于2#楼1层
(1)	建筑工程	229.86				229.86	m ²	1277.00	1800.00	
(2)	装饰工程	57.47				57.47	m ²	1277.00	450.00	
(3)	安装工程		47.89			47.89	m ²	1277.00	375.00	
1)	给排水及消防工程		9.58			9.58	m ²	1277.00	75.00	
序号	工程或费用名称		12.77			12.77	m ²	1277.00	100.00	
			25.54			25.54	m ²	1277.00	200.00	
2)	采暖及通风工程	65.40	10.68			76.08	m ²	319.00	2385.00	2层, 框架结构

3)	电气工程	51.04				51.04	m ²	319.00	1600.00	
1.1.3	电气设备用房	14.36				14.36	m ²	319.00	450.00	
(1)	建筑工程		10.68			10.68	m ²	319.00	335.00	
(2)	装饰工程		2.39			2.39	m ²	319.00	75.00	
(3)	安装工程		1.91			1.91	m ²	319.00	60.00	
1)	给排水及消防工程		6.38			6.38	m ²	319.00	200.00	
2)	通风工程	1636.77	211.79			1848.56	m ²	5096.04	3627.44	地下1层, 框架结构
3)	电气工程	556.10	76.70			632.80	m ²	1917.59	3300.00	
1.2	地下建筑	498.57				498.57	m ²	1917.59	2600.00	
1.2.1	主楼地下室	57.53				57.53	m ²	1917.59	300.00	
(1)	建筑工程		76.70			76.70	m ²	1917.59	400.00	
(2)	装饰工程		21.09			21.09	m ²	1917.59	110.00	
(3)	安装工程		17.26			17.26	m ²	1917.59	90.00	
1)	给排水及消防工程		38.35			38.35	m ²	1917.59	200.00	
2)	通风工程	1080.67	135.09			1215.76	m ²	3178.45	3825.00	
3)	电气工程	985.32				985.32	m ²	3178.45	3100.00	
1.2.2	人防工程	95.35				95.35	m ²	3178.45	300.00	
(1)	建筑工程		135.09			135.09	m ²	3178.45	425.00	
序号	工程或费用名称		42.91			42.91	m ²	3178.45	135.00	
			28.61			28.61	m ²	3178.45	90.00	
(2)	装饰工程		63.57			63.57	m ²	3178.45	200.00	
(3)	安装工程			1049.78		1049.78				
1)	给排水及消防工程			504.00		504.00	部	18	280000.00	
2)	采暖及通风工程			290.35		290.35	总建筑面积	58070.17	50.00	

3)	电气工程			58.07		58.07	总建筑面积	58070.17	10.00	
2	设备购置			42.38		42.38	地上建筑面积	52974.13	8.00	
2.1	电梯			105.95		105.95	地上建筑面积	52974.13	20.00	
2.2	变配电设备			13.38		13.38	地上公共建筑+地下建筑面积	6692.04	20.00	
2.3	给排水及消防设备			11.25		11.25	个	25	4500.00	7kW, 交流慢充
2.4	燃气设备			24.40		24.40	个	488	500.00	220W, 交流慢充
2.5	热力设备	627.57	941.90			1569.47				
2.6	机械通风设备	358.08				358.08	m ²	13772.31	260	含路灯
2.7	电动汽车充电桩	155.77				155.77	m ²	8653.95	180	含景观装饰
2.8	非机动车充电桩	20.00				20.00	个	1	200000	
3	公用及辅助工程	15.00				15.00	个	1	150000	
3.1	道路及硬化工程	78.72				78.72	延米	656	1200	
序号	工程或费用名称		941.90			941.90	m ²	22426.26	420	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
					12695.34	12695.34				
3.2	绿化工程				11309.47	11309.47				
3.3	大门（主出入口）				10874.49	10874.49	亩	40.28	2700000.00	按照业主提供数据以 270.00 万元每亩计入
3.4	大门（次出入口）				434.98	434.98	土地出让金的 4%	10874.49	4.00%	

3.5	围墙				207.51	207.51	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	21938.85	0.95%	依据财政部财建（2016）504号文并结合市场情况计入
3.6	室外综合管网				120.01	120.01	工程费用	18751.21	0.64%	依据国家计委、建设部计价格（2002）10号文并结合市场情况计入
二	工程建设其他费用				427.27	427.27	工程费用	18751.21	2.28%	依据国家计委、建设部计价格（2002）10号文并结合市场情况计入
1	安置区土地费用				264.27	264.27	工程费用	18751.21	1.41%	依据豫建监协（2015）19号文并结合市场情况计入
1.1	土地出让金				26.80	26.80	工程费用	18751.21	0.14%	依据计价格（1999）1283号文并结合市场情况计入
1.2	契税				34.93	34.93	工程费用	18751.21	0.19%	依据国家发改办价格（2011）534号文计入
2	项目建设管理费				72.30	72.30	建安工程费用	17701.43	0.41%	豫价协（2022）6号并结合市场情况计入
3	工程勘察费				49.50	49.50	KVA	2250	220	
					18.75	18.75	工程费用	18751.21	0.10%	参照建标（2007）164号文计入
					93.76	93.76	工程费用	18751.21	0.50%	参照建标（2007）164号文计入

序号	工程或费用名称				56.25	56.25	工程费用	18751.21	0.30%	参照建标(2007)164号文计入
					14.52	14.52	总建筑面积	58070.17	2.50	参照豫维检(2016)第001号文计入
4	工程设计费				1006.85	1006.85	第一、二部分费用合计(不含土地费用)	20137.08	5.00%	
5	工程监理费				1012.80	1012.80				
6	建设项目前期工作咨询费	14434.04	3267.39	1049.78	14714.99	33466.20	m ²	58070.17	5763.06	
7	招标代理服务	14434.04	3267.39	1049.78		18751.21	m ²	58070.17	3229.06	
8	工程造价咨询服务费	13806.47	2325.49			16131.96	m ²	58070.17	2778.01	
10	高可靠供电保障费	12169.70	2113.70			14283.40	m ²	52974.13	2696.30	
11	劳动安全卫生评审费	11816.97	2055.13			13872.10	m ²	51378.13	2700.00	1栋9层,1栋11层,1栋15层,2栋18层,剪力墙结构
12	场地准备及临时设施费	9248.06				9248.06	m ²	51378.13	1800.00	
13	工程保险费	2568.91				2568.91	m ²	51378.13	500.00	
14	消防设施及电气安全检测服务费		2055.13			2055.13	m ²	51378.13	400.00	
三	基本预备费		385.34			385.34	m ²	51378.13	75.00	
四	其他资金		513.78			513.78	m ²	51378.13	100.00	
五	允吉园安置地块总投资		1027.56			1027.56	m ²	51378.13	200.00	

腾飞北园安置地块建设投资明细表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	3419.15	890.95	305.12		4615.22	m ²	15054.74	3065.63	
1	主体工程	3182.36	601.03			3783.39	m ²	15054.74	2513.09	
1.1	地上建筑	3103.49	590.15			3693.64	m ²	14782.76	2498.61	
1.1.1	住宅	3067.08	584.20			3651.28	m ²	14605.12	2500.00	1栋8层, 2栋9层, 剪力墙结构
(1)	建筑工程	2336.82				2336.82	m ²	14605.12	1600.00	
(2)	装饰工程	730.26				730.26	m ²	14605.12	500.00	
(3)	安装工程		584.20			584.20	m ²	14605.12	400.00	
1)	给排水及消防工程		109.54			109.54	m ²	14605.12	75.00	
2)	采暖及通风工程		146.05			146.05	m ²	14605.12	100.00	
3)	电气工程		292.10			292.10	m ²	14605.12	200.00	
4)	燃气工程		36.51			36.51	m ²	14605.12	25.00	
1.1.2	电气设备用房	36.41	5.95			42.36	m ²	177.64	2385.00	2层, 框架结构
(1)	建筑工程	28.42				28.42	m ²	177.64	1600.00	
(2)	装饰工程	7.99				7.99	m ²	177.64	450.00	
(3)	安装工程		5.95			5.95	m ²	177.64	335.00	
1)	给排水及消防工程		1.33			1.33	m ²	177.64	75.00	
2)	通风工程		1.07			1.07	m ²	177.64	60.00	
3)	电气工程		3.55			3.55	m ²	177.64	200.00	

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
1.2	地下建筑	78.87	10.88			89.75	m ²	271.98	3300.00	地下1层, 框架结构
1.2.1	建筑工程	70.71				70.71	m ²	271.98	2600.00	
1.2.2	装饰工程	8.16				8.16	m ²	271.98	300.00	
1.2.3	安装工程		10.88			10.88	m ²	271.98	400.00	
1)	给排水及消防工程		2.99			2.99	m ²	271.98	110.00	
2)	通风工程		2.45			2.45	m ²	271.98	90.00	
3)	电气工程		5.44			5.44	m ²	271.98	200.00	
2	设备购置			305.12		305.12				
2.1	电梯			160.00		160.00	部	8	200000.00	
2.2	变配电设备			75.27		75.27	总建筑面积	15054.74	50.00	
2.3	给排水及消防设备			15.05		15.05	总建筑面积	15054.74	10.00	
2.4	燃气设备			14.78		14.78	地上建筑面积	14782.76	10.00	
2.5	热力设备			29.57		29.57	地上建筑面积	14782.76	20.00	
2.6	机械通风设备			0.90		0.90	地上公共建筑+地下建筑面积	449.62	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			3.15		3.15	个	7	4500.00	7kW, 交流慢充
2.8	非机动车充电桩			6.40		6.40	个	128	500.00	220W, 交流慢充
3	公用及辅助工程	236.79	289.92			526.71				
3.1	道路及硬化工程	108.46				108.46	m ²	4171.47	260.00	含路灯
3.2	绿化工程	49.17				49.17	m ²	2731.49	180.00	含景观装饰
3.3	大门(主出入口)	20.00				20.00	个	1	200000.00	
3.4	大门(次出入口)	15.00				15.00	个	1	150000.00	

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
3.5	围墙	44.16				44.16	延米	368	1200.00	
3.6	室外综合管网		289.92			289.92	m ²	6902.96	420.00	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				4011.34	4011.34				
1	安置区土地费用				3589.72	3589.72				
1.1	土地出让金				3451.65	3451.65	亩	12.78	2700000.00	按照业主提供数据以270.00万元每亩计入
1.2	契税				138.07	138.07	土地出让金的4%	3451.65	4.00%	
2	项目建设管理费				68.48	68.48	项目动态投资(不含土地费用及项目建设管理费本身)	5466.38	1.25%	依据财政部财建(2016)504号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				29.54	29.54	工程费用	4615.22	0.64%	依据国家发改委、建设部计价格(2002)10号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				121.87	121.87	工程费用	4615.22	2.64%	依据国家发改委、建设部计价格(2002)10号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				89.54	89.54	工程费用	4615.22	1.94%	依据豫建监协(2015)19号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				12.55	12.55	工程费用	4615.22	0.27%	依据计价格(1999)1283号文并结合市

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
										场情况计入
7	招标代理服务				19.20	19.20	工程费用	4615.22	0.42%	依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入
8	工程造价咨询服务费				21.27	21.27	建安工程费用	4310.10	0.49%	豫价协〔2022〕6号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				13.86	13.86	KVA	630	220	
10	劳动安全卫生评审费				4.62	4.62	工程费用	4615.22	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入
11	场地准备及临时设施费				23.08	23.08	工程费用	4615.22	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	工程保险费				13.85	13.85	工程费用	4615.22	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
13	消防设施及电气安全检测服务费				3.76	3.76	总建筑面积	15054.74	2.50	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				251.84	251.84	第一、二部分费用合计（不含土地费用）	5036.84	5.00%	
四	其他费用				249.60	249.60				
五	腾飞北园安置地块总投资	3419.15	890.95	305.12	4512.78	9128.00	m ²	15054.74	6063.21	

腾飞南园建设投资明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	19987.93	4233.27	1293.94		25515.14	m ²	80204.36	3181.27	
1	主体工程	19316.24	3215.55			22531.79	m ²	80204.36	2809.30	
1.1	地上建筑	16172.15	2804.67			18976.82	m ²	70256.44	2701.08	
1.1.1	住宅	15760.71	2741.00			18501.71	m ²	68524.85	2700.00	2栋11层, 2栋15层, 4栋18层, 剪力墙结构
(1)	建筑工程	12334.47				12334.47	m ²	68524.85	1800.00	
(2)	装饰工程	3426.24				3426.24	m ²	68524.85	500.00	
(3)	安装工程		2741.00			2741.00	m ²	68524.85	400.00	
1)	给排水及消防工程		513.94			513.94	m ²	68524.85	75.00	
2)	采暖及通风工程		685.25			685.25	m ²	68524.85	100.00	
3)	电气工程		1370.50			1370.50	m ²	68524.85	200.00	
4)	燃气工程		171.31			171.31	m ²	68524.85	25.00	
1.1.2	公共配套用房	345.89	52.95			398.84	m ²	1411.82	2825.00	3层, 框架结构
(1)	建筑工程	282.36				282.36	m ²	1411.82	2000.00	
(2)	装饰工程	63.53				63.53	m ²	1411.82	450.00	
(3)	安装工程		52.95			52.95	m ²	1411.82	375.00	
1)	给排水及消防工程		10.59			10.59	m ²	1411.82	75.00	
2)	采暖及通风工程		14.12			14.12	m ²	1411.82	100.00	
3)	电气工程		28.24			28.24	m ²	1411.82	200.00	
1.1.3	电气设备用房	65.55	10.72			76.27	m ²	319.77	2385.00	2层, 框架结构
(1)	建筑工程	51.16				51.16	m ²	319.77	1600.00	

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)				主要经济技术指标			备注	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量		单价(元)
(2)	装饰工程	14.39				14.39	m ²	319.77	450.00	
(3)	安装工程		10.72			10.72	m ²	319.77	335.00	
1)	给排水及消防工程		2.40			2.40	m ²	319.77	75.00	
2)	通风工程		1.92			1.92	m ²	319.77	60.00	
3)	电气工程		6.40			6.40	m ²	319.77	200.00	
1.2	地下建筑	3144.09	410.88			3554.97	m ²	9947.92	3573.58	地下1层, 框架结构
1.2.1	主楼地下室及设备用房	1381.54	190.56			1572.10	m ²	4763.94	3300.00	
(1)	建筑工程	1238.62				1238.62	m ²	4763.94	2600.00	
(2)	装饰工程	142.92				142.92	m ²	4763.94	300.00	
(3)	安装工程		190.56			190.56	m ²	4763.94	400.00	
1)	给排水及消防工程		52.40			52.40	m ²	4763.94	110.00	
2)	通风工程		42.88			42.88	m ²	4763.94	90.00	
3)	电气工程		95.28			95.28	m ²	4763.94	200.00	
1.2.2	人防工程	1762.55	220.32			1982.87	m ²	5183.98	3825.00	
(1)	建筑工程	1607.03				1607.03	m ²	5183.98	3100.00	
(2)	装饰工程	155.52				155.52	m ²	5183.98	300.00	
(3)	安装工程		220.32			220.32	m ²	5183.98	425.00	
1)	给排水及消防工程		69.98			69.98	m ²	5183.98	135.00	
2)	通风工程		46.66			46.66	m ²	5183.98	90.00	
3)	电气工程		103.68			103.68	m ²	5183.98	200.00	
2	设备购置			1293.94		1293.94				
2.1	电梯			616.00		616.00	部	22	280000.00	

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)				主要经济技术指标			备注	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量		单价(元)
2.2	变配电设备			401.02		401.02	总建筑面积	80204.36	50.00	
2.3	给排水及消防设备			80.20		80.20	总建筑面积	80204.36	10.00	
2.4	燃气设备			56.21		56.21	地上建筑面积	70256.44	8.00	
2.5	热力设备			140.51		140.51	地上建筑面积	70256.44	20.00	
2.6	机械通风设备			23.36		23.36	地上公共建筑+地下建筑面积	11679.51	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			13.95		13.95	个	31	4500.00	7kW, 交流慢充
2.8	非机动车充电桩			30.15		30.15	个	603	500.00	220W, 交流慢充
3	公用及辅助工程	671.69	1017.72			1689.41				
3.1	道路及硬化工程	383.39				383.39	m ²	14745.85	260	含路灯
3.2	绿化工程	170.74				170.74	m ²	9485.61	180	含景观装饰
3.3	大门(主出入口)	20.00				20.00	个	1	200000	
3.4	大门(次出入口)	15.00				15.00	个	1	150000	
3.5	围墙	82.56				82.56	延米	688	1200	
3.6	室外综合管网		1017.72			1017.72	m ³	24231.46	420	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				14267.00	14267.00				
1	安置区土地费用				12442.65	12442.65				
1.1	土地出让金				11964.09	11964.09	亩	44.31	2700000.00	按照业主提供数据以270.00万元每亩

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
										计入
1.2	契税				478.56	478.56	土地出让金的4%	11964.09	4.00%	
2	项目建设管理费				270.40	270.40	项目动态投资（不含土地及项目管理本身）	29800.14	0.91%	依据财政部财建（2016）504号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				163.30	163.30	工程费用	25515.14	0.64%	依据国家计委、建设部计价格（2002）10号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				560.92	560.92	工程费用	25515.14	2.20%	依据国家计委、建设部计价格（2002）10号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				341.77	341.77	工程费用	25515.14	1.34%	依据豫建监协（2015）19号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				32.36	32.36	工程费用	25515.14	0.13%	依据计价格（1999）1283号文并结合市场情况计入

序号	工程或费用名称	估算费用(万元)					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
7	招标代理服务				38.31	38.31	工程费用	25515.14	0.15%	依据国家发改办价格(2011)534号文计入
8	工程造价咨询服务费				94.99	94.99	建安工程费用	24221.20	0.39%	豫价协(2022)6号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				72.60	72.60	KVA	3300	220	
10	劳动安全卫生评审费				25.52	25.52	工程费用	25515.14	0.10%	参照建标(2007)164号文计入
11	场地准备及临时设施费				127.58	127.58	工程费用	25515.14	0.50%	参照建标(2007)164号文计入
12	工程保险费				76.55	76.55	工程费用	25515.14	0.30%	参照建标(2007)164号文计入
13	消防设施及电气安全检测服务费				20.05	20.05	总建筑面积	80204.36	2.50	参照豫维检(2016)第001号文计入
三	基本预备费				1366.97	1366.97	第一、二部分费用合计(不含土地费用)	27339.49	5.00%	
四	其他费用				1377.60	1377.60				
五	腾飞南园安置地块总投资	19987.93	4233.27	1293.94	17011.57	42526.71	m ²	80204.36	5302.29	

（二）资金筹措方式

本项目资金筹措总额为 85120.91 万元。

（1）资本金来源

资本金 26120.91 万元，占比 30.69%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券59000.00万元，占项目资金筹措总额的69.31%。

根据资金使用计划，已经于2023年使用7年期债券12500.00万元；2024年拟申请使用7年期债券24000.00万元；2025年拟申请使用7年期债券22500.00万元。

（三）资金使用计划

本项目2023年投资规模为33883.61万元，2024年投资规模为27701.60万元，2025年投资规模为25353.70万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		
			2023年	2024年	2025年
一	总投资	85120.91	33883.61	27701.60	23535.70
1	建设投资	85120.91	33883.61	27701.60	23535.70
二	资金筹措	85120.91	33883.61	27701.60	23535.70
1	发行债券	59000.00	12500.00	24000.00	22500.00
2	资本金	26120.91	21383.61	3701.60	1035.70
2.1	用于项目投资	26120.91	21383.61	3701.60	1035.70

（四）专项债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

本项目债券资金申请单位为巩义市孝义街道办事处，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巩义市孝义街道办事处，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目

招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

（六）项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为巩义市发展和改革委员会。（详见附件：《巩义市发展和改革委员会关于巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）可行性研究报告的批复》（巩发改【2022】108号））

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产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》（豫房稳办函【2022】2号））

各安置区均已取得用地预审和选址意见书，出具机关为巩义市自然资源和规划局。（详见附件：《建设项目用地预审与选址意见书（允吉园）》（用字第410181202200025号）、《建设项目用地预审与选址意见书（腾飞北园）》（用字第410181202200026号）、《建设项目用地预审与选址意见书（腾飞南园）》（用字第410181202200037号）。

三、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

四、预测性财务信息的基本假设条件与项目的预期收入、运营支出及收益情况

（一）项目收益测算范围

根据《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）可行性研究报告》及《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，项目的收益和现金流入预期通过土地出让

收入实现。

(二) 项目收益预测基础及假设条件

1、基本假设条件

(1) 现金流入预测假设条件

本项目完成后,预计腾出可出让土地面积 510 亩,根据巩义市土地利用总体规划,可出让土地全部为二类住宅用地。

项目可出让住宅用地面积为 510 亩,计划在 2026 年至 2032 年内全部进行出让。

2、项目收入预测

(1) 土地出让计划

项目可出让住宅用地面积为 510 亩,计划在 2026 年至 2032 年内全部进行出让,具体出让计划如下:

土地出让计划表

单位:亩

项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
住宅用地出让面积	510.00	51.00	51.00	76.50	76.50	76.50	102.00	76.50
出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%

(2) 土地出让价格依据

经查询中国土地市场网供地结果公示数据,2019 年-2022 年巩义市住宅用地成交情况如下:

2019-2022年巩义市住宅用地成交情况

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让 年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	杜甫路绿线西, 人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70年	5842	239.72	2022年1月
2	政通路北, 规划道路11东	26614.9	住宅用地	70年	12380	310.1	2021年11月
3	政通路学校西, 规划道路11南	7037.39	住宅用地	70年	3275	310.25	2021年11月
4	嵩山路西, 香玉路北	42587.85	住宅用地	70年	20110	314.8	2021年11月
5	健康路北, 唐三彩路西	15052.41	住宅用地	70年	6890	305.16	2021年10月
6	新中镇茶店村	41107.92	住宅用地	70年	3230	52.38	2021年7月
7	青龙山路西, 仲鲁路绿线南	61839.92	住宅用地	70年	28385	306.01	2021年5月
8	政通路南, 规划道路11东	24360.86	住宅用地	70年	11795	322.79	2021年4月
9	朗曼新城东	51650.53	住宅用地	70年	23720	305.16	2021年1月
10	洛神路道路绿线西	56236.41	住宅用地	70年	30395	360.32	2020年12月
11	洛神路道路绿线西, 河洛路道路绿线南	19854.38	住宅用地	70年	9385	315.13	2020年11月
12	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70年	8350	185.44	2020年12月
13	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70年	12930	197.43	2020年11月
14	洛神路道路绿线西	22320.73	住宅用地	70年	10550	315.1	2020年11月
15	白沙片区	29371.66	住宅用地	70年	10950	248.54	2020年11月
16	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70年	12358	155.87	2020年10月
17	青龙山东, 杜甫路北	36022.03	住宅用地	70年	20930	387.36	2020年10月
18	白云山路西, 人和路南	20003.97	住宅用地	70年	12260	408.59	2020年10月
19	富源路道路绿线西, 平安东路北	38882.2	住宅用地	70年	10677	183.07	2020年10月
20	富源路道路绿线西, 南环路道路绿线北	48740.99	住宅用地	70年	3422	46.81	2020年10月
21	青龙山东, 人和路南	35702.18	住宅用地	70年	19150	357.59	2020年10月
22	紫荆路绿线东, 政通路北	17145.47	住宅用地	70年	7571	294.38	2020年8月
23	青龙山东, 政通路南	32961.41	住宅用地	70年	25120	508.07	2020年10月
24	大峪沟镇韩门村	4458.83	住宅用地	70年	354	52.93	2020年8月
25	嵩山路西, 杜甫路北	1944.05	住宅用地	70年	874	299.72	2020年8月

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让 年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
26	人和路北、中原西路道路红线南	38172.14	住宅用地	70年	13270	231.76	2020年8月
27	青龙山东、苏秦路城市绿地南	47283.36	住宅用地	70年	25080	353.61	2020年7月
28	金牛山东、苏秦路城市绿地南	51814.82	住宅用地	70年	26120	336.07	2020年6月
29	纺织路西、和谐路北	52640.15	住宅用地	70年	17300	219.1	2020年6月
30	紫荆路与苏秦路交叉口东南	56484.18	住宅用地	70年	27217	321.23	2020年5月
31	石河路道路红线北、洛神路道路红线西	46321.33	住宅用地	70年	20150	290	2019年12月
32	外沟东路南、长丰南路东	62325.39	住宅用地	70年	11205	119.85	2019年12月
33	逸书路东、留余路北	36999.84	住宅用地	70年	17205	310	2019年12月
34	孝义街道孝南村	43190.11	住宅用地	70年	8600	132.75	2019年12月
35	孝义街道孝南村	65990.67	住宅用地	70年	12881	130.13	2019年12月
36	站街镇东赵村、集内村	27256.12	住宅用地	70年	2216	54.2	2019年11月
37	河洛镇五龙村、古桥村	12084.37	住宅用地	70年	824	45.46	2019年11月
38	站街镇柏茂村、驻驾河村	10730	住宅用地	70年	854	53.06	2019年11月
39	河图路以东、和谐路北	15346.94	住宅用地	70年	6772	294.17	2019年10月
40	大峪沟镇董陵村	12747.96	住宅用地	70年	894	46.75	2019年9月
41	唐三彩路西、华德路北	36261.01	住宅用地	70年	11891	218.62	2019年9月
42	新兴路南	38157.66	住宅用地	70年	12201	213.17	2019年9月
43	嵩山路东、学院路北	22758.01	住宅用地	70年	7750	227.03	2019年9月
44	大峪沟镇董陵村	6143.37	住宅用地	70年	433	46.99	2019年8月
45	巩义市白沙片区	51079.66	住宅用地	70年	12638	164.94	2019年7月
46	巩义市白沙片区	63278.71	住宅用地	70年	20150	212.29	2019年7月
47	青龙山路与苏秦路交叉口东北	50019.33	住宅用地	70年	22510	300.02	2019年6月
48	米河镇明月村	47714.65	住宅用地	70年	1861	26	2019年5月
49	米河镇明月村	31643.17	住宅用地	70年	1234	26	2019年5月
50	米河镇明月村	16017.52	住宅用地	70年	625	26.01	2019年5月
51	米河镇明月村	34431.65	住宅用地	70年	1343	26	2019年5月
52	白沙片区	47784.15	住宅用地	70年	10035	140	2019年3月

从上表可知，目前巩义市域范围内住宅用地出让价格根据区域不同分布在 26 万-508.07 万元/亩之间。由于本项目所在区域为巩义市城区，因此在剔除上表中过去三年各乡镇住宅用地出让情况后，可知 2019 年-2022 年巩义市城区住宅用地出让平均价格为 272.48 万元/亩。遵循保守原则，本项目财务测算中，经营期首年住宅用地出让价格按 270.00 万元/亩计算，低于过去三年巩义市城区住宅用地平均出让价格，经营期内暂不考虑上涨。

本项目经营期内总收入为 137700.00 万元，全部为住宅用地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
	项目营业收入（不含税）（万元）	137700.00	13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1	住宅用地出让收入（万元）	137700.00	13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
	出让面积（亩）	510.00	51.00	51.00	76.50	76.50	76.50	102.00	76.50
	出让单价（万元/亩）		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%

3、预期成本

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 59000.00 万元，债券期限为 7 年，债券利率按照 4% 测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 16520.00 万元，其中建设期利息累计 1960.00 万元，由财政资金承担。经营期利息累计 14560.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下

项目债券本息估算表

单位:万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12500.00	36500.00	59000.00	59000.00
2	本年新增债券融资	59000.00	12500.00	24000.00	22500.00		
3	本年应计债券利息	16520.00	0.00	500.00	1460.00	2360.00	2360.00
3.1	计入建设期债券利息	1960.00	0.00	500.00	1460.00		
3.2	计入经营期债券利息	14560.00				2360.00	2360.00
4	本年债券还本付息	75520.00	0.00	500.00	1460.00	2360.00	2360.00
4.1	债券还本	59000.00					
4.2	债券付息	16520.00	0.00	500.00	1460.00	2360.00	2360.00
5	年末债券融资本金累计		12500.00	36500.00	59000.00	59000.00	59000.00
序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	年初债券融资本金累计		59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	22500.00
2	本年新增债券融资						
3	本年应计债券利息		2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	900.00
3.1	计入建设期债券利息						
3.2	计入经营期债券利息		2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	900.00
4	本年债券还本付息		2360.00	2360.00	14860.00	25860.00	23400.00
4.1	债券还本				12500.00	24000.00	22500.00
4.2	债券付息		2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	900.00
5	年末债券融资本金累计		59000.00	59000.00	46500.00	22500.00	0.00

（2）土地出让成本

根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》（财综[2006]168号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38号）、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综（2007）44号）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、新增建设用地土地有偿使用费，提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计39344.80万元，占土地出让收入的28.57%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的2%
2	农业土地开发基金	对土地出让面积按30元/平方米,30%比例
3	上解省财政费用	土地出让收入的3%
4	土地出让业务费	土地出让收入的2%
5	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%
6	新增建设用地土地有偿使用费	对土地出让面积按20元/平方米
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的10%
8	提取教育资金	土地出让净收益的10%

（3）折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为57779.07万元，预计残值为0，折旧年限按20年计算，年折旧额为2888.95万元。

项目待摊销的无形资产原值为27341.84万元，摊销年限为20年，年摊销额为

1367.09 万元。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 39344.80 万元，折旧摊销费总计为 29792.28 万元，财务费用为 14560.00 万元。总成本费用为 83697.08 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	土地出让总成本	39344.80	3934.48	3934.48	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.1	国有土地收益基金	2754.00	275.40	275.40	413.10	413.10	413.10	550.80	413.10
1.2	农业土地开发基金	306.00	30.60	30.60	45.90	45.90	45.90	61.20	45.90
1.3	上缴省财政费用	4131.00	413.10	413.10	619.65	619.65	619.65	826.20	619.65
1.4	土地出让业务费	2754.00	275.40	275.40	413.10	413.10	413.10	550.80	413.10
1.5	提取保障房资金	4131.00	413.10	413.10	619.65	619.65	619.65	826.20	619.65
1.6	新增建设用地上地有偿使用费	680.00	68.00	68.00	102.00	102.00	102.00	136.00	102.00
1.7	提取农田水利建设资金	12294.40	1229.44	1229.44	1844.16	1844.16	1844.16	2458.88	1844.16
1.8	提取教育资金	12294.40	1229.44	1229.44	1844.16	1844.16	1844.16	2458.88	1844.16
6	折旧及摊销	29792.28	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04
7	利息支出	14560.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	900.00
8	总成本费用合计	83697.08	10550.52	10550.52	12517.76	12517.76	12517.76	13985.00	11057.76

4、相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 54002.92 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	营业收入	137700.00	13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	83697.08	10550.52	10550.52	12517.76	12517.76	12517.76	13985.00	11057.76
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	54002.92	3219.48	3219.48	8137.24	8137.24	8137.24	13555.00	9597.24
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	54002.92	3219.48	3219.48	8137.24	8137.24	8137.24	13555.00	9597.24
10	息税前利润	68562.92	5579.48	5579.48	10497.24	10497.24	10497.24	15415.00	10497.24
11	息税折旧摊销前利润	98355.20	9835.52	9835.52	14753.28	14753.28	14753.28	19671.04	14753.28

6、项目收益

本项目用于平衡项目融资本息的经营性净现金流量为 98355.20 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.30，本金覆盖倍数为 1.67。

项目收益表

单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2023 年		0.00	0.00	
2024 年		500.00	500.00	
2025 年		1460.00	1460.00	
2026 年		2360.00	2360.00	9835.52
2027 年		2360.00	2360.00	9835.52
2028 年		2360.00	2360.00	14753.28
2029 年		2360.00	2360.00	14753.28
2030 年	12500.00	2360.00	14860.00	14753.28
2031 年	24000.00	1860.00	25860.00	19671.04
2032 年	22500.00	900.00	23400.00	14753.28
合计	59000.00	16520.00	75520.00	98355.20
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）		75520.00	
2.2	经营性净现金流量（万元）		98355.20	
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数		1.30	

7、资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中，2023 年计划申请使用 7 年期专项债券 12500.00 万元，将于 2030 年还本；

2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 24000.00 万元，将于 2031 年还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 22500.00 万元，将于 2032 年还本。

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

建设期付息资金来源于财政资金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。具体偿债计划表如下：

偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12500.00	36500.00	59000.00	59000.00
2	本年新增债券融资	59000.00	12500.00	24000.00	22500.00		
3	本年债券还本付息	75520.00	0.00	500.00	1460.00	2360.00	2360.00
3.1	债券还本	59000.00					
3.1	债券付息	16520.00	0.00	500.00	1460.00	2360.00	2360.00
4	年末债券融资本金累计		12500.00	36500.00	59000.00	59000.00	59000.00
序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	22500.00
2	本年新增债券融资						
3	本年债券还本付息		2360.00	2360.00	14860.00	25860.00	23400.00
3.1	债券还本				12500.00	24000.00	22500.00
3.1	债券付息		2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	900.00
4	年末债券融资本金累计		59000.00	59000.00	46500.00	22500.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

序号	项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测值	比预测上升 3%	比预测上升 5%
1	经营性净现金流量	93437.44	95404.54	98355.20	101305.86	103272.96
2	债券本息支付	75520.00	75520.00	75520.00	75520.00	75520.00
3	收益本息覆盖倍数	1.24	1.26	1.30	1.34	1.37

当项目收入下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.26 倍；当项目收入下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.24 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(3) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 224780.91 万元，累计现金流出 199985.71 万元，现金结余 24795.20 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	98355.20				9835.52	9835.52
1.1	现金流入	137700.00				13770.00	13770.00
1.1.1	营业收入	137700.00				13770.00	13770.00
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00				0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00
1.2	现金流出	39344.80				3934.48	3934.48
1.2.1	经营成本	39344.80				3934.48	3934.48
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00				0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00				0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-85120.91	-33883.61	-27701.60	-23535.70	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	85120.91	33883.61	27701.60	23535.70	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	85120.91	33883.61	27701.60	23535.70		
2.2.2	维持运营投资	0.00					
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2.4	其他流出	0.00					
3	筹资活动净现金流量	11560.91	33883.61	27701.60	23535.70	-2360.00	-2360.00
3.1	现金流入	87080.91	33883.61	28201.60	24995.70	0.00	
3.1.1	项目资本金投入	26120.91	21383.61	3701.60	1035.70		

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
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	59000.00	12500.00	24000.00	22500.00		
3.1.5	短期借款	0.00					
3.1.6	其他流入	1960.00	0.00	500.00	1460.00		
3.2	现金流出	75520.00	0.00	500.00	1460.00	2360.00	2360.00
3.2.1	债券利息支付	16520.00	0.00	500.00	1460.00	2360.00	2360.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00					
3.2.3	偿还债务本金	59000.00					
3.2.4	应付利润(股利分配)	0.00					
3.2.5	其他流出	0.00					
4	净现金流量	24795.20	0.00	0.00	0.00	7475.52	7475.52
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	7475.52	14951.04

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	经营活动净现金流量	14753.28	14753.28	14753.28	14753.28	19671.04	14753.28
1.1	现金流入	20655.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1.1.1	营业收入	20655.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1.1.2	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	5901.72	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.2.1	经营成本	5901.72	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.2.2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资						
2.2.2	维持运营投资						
2.2.3	流动资金						
2.2.4	其他流出						
3	筹资活动净现金流量	-2360.00	-2360.00	-2360.00	-14860.00	-25860.00	-23400.00
3.1	现金流入						
3.1.1	项目资本金投入						
3.1.2	建设投资借款						
3.1.3	流动资金借款						
3.1.4	债券						

3.1.5	短期借款						
3.1.6	其他流入						
3.2	现金流出		2360.00	2360.00	14860.00	25860.00	23400.00
3.2.1	债券利息支付		2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	900.00
3.2.2	长期借款利息支付						
3.2.3	偿还债务本金				12500.00	24000.00	22500.00
3.2.4	应付利润(股利分配)						
3.2.5	其他流出						
4	净现金流量		12393.28	12393.28	-106.72	-6188.96	-8646.72
5	累计盈余资金		27344.32	39737.60	39630.88	33441.92	24795.20

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



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA47GNEU5B



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

(副本) 1-1

名称 河南天宜会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2019年09月26日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 和冠萍

主要经营场所 郑州市金水区花园路85号6层D号

经营范围 会计服务；审计服务；税务服务。（依法
须经批准的项目，经相关部门批准后方可
开展经营活动）



此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019



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：河南天宜会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：和冠萍

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区花园路55号6层D号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010182

批准执业文号：豫财会〔2020〕1号

批准执业日期：2020年01月07日

证书序号：0009991

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，应当及时向财政部门申请换发。

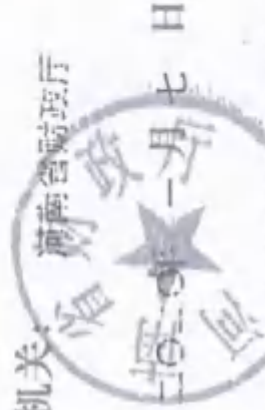
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。

此件与原件一致
复印无效
再次



发证机关：河南省财政厅



中华人民共和国财政部制

证书编号: 410001360124
No. of Certificate:

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

发证日期: 2013 年 12 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.



附注: 410001360124

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.

年 月 日
Year Month Day



此件与原件一致
再次复印无效



姓名: 和冠萍
Full name: 和冠萍
性 别: 女
Sex: 女
出生日期: 1971-12-11
Date of birth: 1971-12-11
工作单位: 河南天宜会计师事务所(普通合伙)
Working unit: 河南天宜会计师事务所(普通合伙)
身份证号码: 610403197112110068
Identity card No. 610403197112110068





此件与原件一致
再次复印无效

长期注册会计师事务所



姓名	贾利艳
Sex	女
Date of birth	1977-02-20
Working unit	致同会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Identity card No.	410526197702200525



http://acc.itd.gov.cn/cpa/kc/cpa/cpafirst.htm?2136845724000866675032019019669

注册会计师证书

证书编号: 41000100047

发证日期: 2006 年 05 月 23 日

河南省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

日期: 2020 年 1 月 20 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

变更理由: 河南天正会计师事务所

河南天正会计师事务所

2020 年 1 月 20 日

河南天正会计师事务所

广武镇樊河安置区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫兴和会咨字（2023）第 018 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

二〇二三年三月十四日

广武镇樊河安置区棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项债券 财务评估报告

豫兴和会咨字（2023）第 018 号

我们接受委托，对广武镇樊河安置区棚户区改造项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

广武镇樊河安置区棚户区改造项目。

（二）项目单位

1、主管部门

荥阳市广武镇人民政府。

2、项目业主

荥阳市广武镇人民政府为本项目业主。

统一社会信用代码	11410182005291636H
名称	荥阳市广武镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	荥阳市广武镇
负责人	禹新建
赋码机关	中共荥阳市委机构编制委员会办公室

荥阳市广武镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以广武镇樊河安置区棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）项目性质

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目，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

项目建设地点位于广武镇樊河村。

（五）建设规模及内容

本项目建设主要为安置樊河村（共 10 个组）、张垌村（共 5 个组）和王顶村二组居民，项目拆迁共涉及 3 个村庄总占地面积约 9235 亩，拆迁范围为樊河村、张垌村和王顶村三个村，本项目属于原地安置。本项目建设完成后可安置 902 户，2887 人。

项目占地面积 69773 m²，总建筑面积 94876 m²，其中地上建筑面积 86103 m²，地下建筑面积 8773 m²。主要建设内容为：住宅楼 12 栋、机动车停车位 966 个、非机动车停车位 1541 个及配套社区便民店、物业用房、社区用房、养老服务设施等。

（六）建设期

本项目建设周期为 51 个月，2021 年 6 月开工，预计 2025 年 9 月竣工。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为荥阳市广武镇人民政府。

本项目债券资金申请单位为荥阳市广武镇人民政府，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荥阳市广武镇人民政府，属于政府机关，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。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。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，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。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

2、项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算编制依据及原则

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3、《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、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 6、郑州市建设工程造价管理协会主办或发布的有关工程造价动态的经济刊物；
- 7、河南省郑州市城市建设有关费用的文件规定。

（二）估算范围

本项目建设投资估算范围为广武镇樊河安置区棚户区改造项目工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

（三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为 60,914.09 万元，其中，工程费用 32,957.13 万元，占 54.10%；工程建设其他费用 21,111.47 万元，占 34.66%；预备费 4,325.49 万元，占 7.10%；建设期债券利息 2,520.00 万元，占 4.14%。

投资构成表

表 2-1

单元：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	59874.09	98.29%
1	工程费用	32957.13	54.10%
2	工程建设其他费用	21111.47	34.66%
3	预备费	4325.49	7.10%
二	建设期利息	1040.00	1.71%
三	铺底流动资金	1480.00	2.43%
四	总投资	60914.09	100.00%

投资估算明细表

表 2-2

序号	项目名称	估算金额 (万元)				合计	主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)	
	第一部分工程费用	26047.47	5277.66	1632.00		32957.13				
1	住宅建筑	19890.00	3678.00	1394.00		24962.00	m ²	78000.00	3200	
1.1	土建	13650.00	0.00	0.00		13650.00	m ²	78000.00	1750	
1.2	装饰	6240.00	0.00	0.00		6240.00	m ²	78000.00	800	
1.3	公用工程	0.00	3432.00	0.00		3432.00	m ²	78000.00		
	给排水	0.00	546.00	0.00		546.00	m ²	78000.00	70	
	采暖	0.00	624.00	0.00		624.00	m ²	78000.00	80	
	电气	0.00	1482.00	0.00		1482.00	m ²	78000.00	190	
	弱电	0.00	312.00	0.00		312.00	m ²	78000.00	40	
	消防	0.00	468.00	0.00		468.00	m ²	78000.00	60	
1.4	电梯	0.00	246.00	1394.00		1640.00	部	41.00	400000	
2	25#楼综合楼	1834.98	340.62	136.00		2311.60	m ²	7196.00		
2.1	土建	1259.30	0.00	0.00		1259.30	m ²	7196.00	1750	
2.2	装饰	575.68	0.00	0.00		575.68	m ²	7196.00	800	
2.3	公用工程	0.00	316.62	0.00		316.62	m ²	7196.00		
	给排水	0.00	50.37	0.00		50.37	m ²	7196.00	70	
	采暖	0.00	57.57	0.00		57.57	m ²	7196.00	80	
	电气	0.00	136.72	0.00		136.72	m ²	7196.00	190	
	弱电	0.00	28.78	0.00		28.78	m ²	7196.00	40	
	消防	0.00	43.18	0.00		43.18	m ²	7196.00	60	
2.4	电梯	0.00	24.00	136.00		160.00	部	4.00	400000	
3	社区配套建筑	212.44	39.78	0.00		252.22	m ²	904.00		配电、泵房
3.1	土建	158.20	0.00	0.00		158.20	m ²	904.00	1750	
3.2	装饰	54.24	0.00	0.00		54.24	m ²	904.00	600	
3.3	公用工程	0.00	39.78	0.00		39.78	m ²	904.00		
	给排水	0.00	6.33	0.00		6.33	m ²	904.00	70	
	采暖	0.00	7.23	0.00		7.23	m ²	904.00	80	
	电气	0.00	17.18	0.00		17.18	m ²	904.00	190	
	弱电	0.00	3.62	0.00		3.62	m ²	904.00	40	
	消防	0.00	5.42	0.00		5.42	m ²	904.00	60	
4	地下建筑	2237.88	359.82	0.00		2597.70	m ²	8776.00	2960	
3.1	土方工程	171.13	0.00	0.00		171.13	m ³	34226.40	50	含土方回填
3.2	土建	1930.72	0.00	0.00		1930.72	m ²	8776.00	2200	含基坑降水、基坑支护等措施费用
3.3	装饰	136.03	0.00	0.00		136.03	m ²	8776.00	155	
3.4	公用工程	0.00	324.71	0.00		324.71	m ²	8776.00	370	
	给排水	0.00	78.98	0.00		78.98	m ²	8776.00	90	
	电气	0.00	175.52	0.00		175.52	m ²	8776.00	200	
	弱电	0.00	26.33	0.00		26.33	m ²	8776.00	30	

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	单位	数量		单位价值 (元)
	消防	0.00	43.88	0.00		43.88	m ²	8776.00	50	
3.5	机械通风	0.00	35.10	0.00		35.10	m ²	8776.00	40	
5	总图	1872.17	859.44	102.00		2833.61				
5.1	道路、广场、地面停车场	1161.98	0.00	0.00		1161.98	m ²	38732.53	300	
5.2	小区内部公用工程	0.00	859.44	0.00		859.44				
	给水	0.00	44.20	0.00		44.20	m	1700.00	260	
	排水	0.00	52.36	0.00		52.36	m	1870.00	280	
	燃气	0.00	541.12	0.00		541.12	户	1424.00	3800	
	电气	0.00	158.40	0.00		158.40	m	3960.00	400	
	通讯	0.00	63.36	0.00		63.36	m	3960.00	160	
5.3	绿化	419.20	0.00	0.00		419.20	m ²	20959.95	200	含景观绿化
5.4	围墙	231.00	0.00	0.00		231.00	m	3300	700	
5.5	外部电缆	0.00	0.00	54.00		54.00	m	600	900	暂估
5.6	大门	60.00	0.00	0.00		60.00	项	2	300000	
5.7	室外照明系统	0.00	0.00	48.00		48.00	个	160	3000	
	第一部分工程费用小计	26047.47	5277.66	1632.00		32957.13				
1	安置区棚户区工程投资	26047.47	5277.66	1632.00		32957.13				
二	第二部分其它费用				21111.47	21111.47				
1	土地费用				3640.00	3640.00	亩	104	350000	35万元/亩
2	拆迁补偿费				14561.75	14561.75	项	1	145617500	
3	场地准备及临时设施费				164.79	164.79	第一部分工程费用	32957.13	0.5%	
4	前期工作费				15.00	15.00	第一部分工程费用	32957.13		
5	建设单位管理费				389.57	389.57	第一部分工程费用	32957.13		
6	勘察费				329.57	329.57	第一部分工程费用	32957.13	1.00%	
7	设计费				440.34	440.34	第一部分工程费用	32957.13	1.58%	
8	工程监理费				677.73	677.73	第一部分工程费用	32957.13		
9	工程造价服务咨询费				202.00	202.00	第一部分工程费用	32957.13	0.55%	
10	人防易地建设费				569.25	569.25	地上建筑面积的4%	3795.03	1500	
11	检测费				7.59	7.59	总建筑面积	94875.64	0.8	
12	工程保险费				98.87	98.87	第一部分工程费用	32957.13	0.30%	
13	节能评估费用				15.00	15.00	项	1	150000	
	第一, 第二部分费用合计	26047.47	5277.66	1632.00	21111.47	54068.60				
三	预备费				4325.49	4325.49	第一+第二部分费用	54068.60	8%	
四	建设期利息				1040.00	1040.00	债券金额	40000 万元		利率暂按 4%
五	铺底流动资金				1480.00	1480.00				
六	建设项目总投资	26047.47	5277.66	1632.00	25436.96	60914.09				

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 60,914.09 万元。

(1) 资本金来源

本项目资本金 20,914.09 万元，占总投资的 34.33%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

(2) 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 40,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 65.67%。

根据资金使用计划，本项目计划 2024 年申请使用专项债券 26,000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 14,000.00 万元，债券期限为 7 年。

3、资金使用计划

本项目 2021 年已投资 1,500.00 万元，2022 年已投资 1,500.00 万元，2023 年计划投资 7,000.00 万元，2024 年计划投资 33,000.00 万元，2025 年计划投资 17,914.09 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

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	60914.09	1500.00	1500.00	7000.00	33000.00	17914.09
1	建设投资	59874.09	1500.00	1500.00	7000.00	33000.00	15394.09
2	建设期债券利息	1040.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1040.00
3	铺底流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1480.00

序号	项目	合计	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
二	资金筹措	60914.09	1500.00	1500.00	7000.00	33000.00	17914.09
1	发行债券	40000.00			0.00	26000.00	14000.00
2	资本金	20914.09	1500.00	1500.00	7000.00	7000.00	3914.09
2.1	用于项目建设投资	19874.09	1500.00	1500.00	7000.00	7000.00	2874.09
2.2	用于建设期债券利息	1040.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1040.00
2.3	铺底流动资金	1480.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1480.00

4、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得荥阳市发展和改革委员会关于《广武镇樊河安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2023〕17号）。

本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第410182202200079号）。

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

5、专项债券资金使用合规性

本项目为棚户区改造项目，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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。

6、项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映

收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

三、评估要素

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

（一）预期收入

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 95,000.00 万元，全部为政府性基金收入。

1、收入分析

本项目属于原地安置，本项目征拆后可腾出土地 950 亩，均为住宅用地。

近年来蒙阳市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据蒙阳市公共资源交易中心和中国土地市场网 (<https://www.landchina.com>) 公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，本项目所在地及周边市场上近三年住宅用地出让情况如下表：

序号	地址	面积	用途	交易价格(万元)	单价(万/亩)	日期	电子监管号
1	广武镇	37776.53	住宅用地	6955.00	122.74	2020年7月	4101822020B01559
2	广武镇樊河村	47249.61	住宅用地	8380.00	118.23	2020年1月	4101822020B00239
3	广武镇樊河村	3254.78	住宅用地	515.00	105.48	2019年10月	4101822019B00956-1

根据上表，荥阳市广武镇樊河村近三年住宅用地平均出让价格为115.48万元，本项目位于广武镇樊河村，可出让住宅用地950亩，出于谨慎性原则，保守测算，本项目住宅用地出让价格按100万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

本项目预计可实现土地出让收入95,000.00万元。

具体估算如下表：

项目营业收入估算表

表 3-1

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一	总收入(万元)	95000.00	10000.00	10000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
1	住宅用地出让收入(万元)	95000.00	10000.00	10000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
	面积(亩)	950.00	100.00	100.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	单价(万元/亩)		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

(二) 预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金 40,000.00 万元，其中 2024 年拟申请使用债券 26,000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 14,000 万元，债券期限为 7 年。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 11,200.00 万元，其中，计入建设期利息 1,040.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 10,160.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

表 3-2

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计			0.00	26000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	14000.00
2	本年新增债券融资	40000.00	0.00	26000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	应计债券利息	11200.00	0.00	0.00	1040.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	560.00
3.1	建设期利息	1040.00	0.00	0.00	1040.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	经营期利息	10160.00				1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	560.00
4	债券还本付息	51200.00	0.00	0.00	1040.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	27600.00	14560.00
4.1	债券还本	40000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26000.00	14000.00
4.2	债券利息支付	11200.00	0.00	0.00	1040.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	560.00
5	年末债券融资本金累计		0.00	26000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	14000.00	0.00

2、土地出让成本

(1) 上解省财政费用

《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。

(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) 农业土地开发基金

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

(4) 保障性安居工程资金

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

(5) 土地出让金业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

（6）教育资金

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

（7）农田水利建设资金

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

3、总成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为39,229.93万元，其中财务费用即利息支出合计为10,160.00万元，土地出让计提的各项基金合计为29,069.93万元。

项目成本估算表如下。

项目成本估算表

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	上解省财政费用	2850.00	300.00	300.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
2	国有土地收益基金	1900.00	200.00	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	保障性安居工程基金	2850.00	300.00	300.00	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
4	土地出让业务费	1900.00	200.00	200.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
5	农业土地开发资金	569.93	59.99	59.99	89.99	89.99	89.99	89.99	89.99
6	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	农田水利建设资金	9500.00	1000.00	1000.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
8	土地出让计提的各项基金	9500.00	1000.00	1000.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
9	财务费用	29069.93	3059.99	3059.99	4589.99	4589.99	4589.99	4589.99	4589.99
10	总成本费用	10160.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	560.00

4、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。

5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 55,770.07 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	95000.00	10000.00	10000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	39229.93	4659.99	4659.99	6189.99	6189.99	6189.99	6189.99	5149.99
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	55770.07	5340.01	5340.01	8810.01	8810.01	8810.01	8810.01	9850.01
6	弥补以前亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	55770.07	5340.01	5340.01	8810.01	8810.01	8810.01	8810.01	9850.01
10	息税折旧摊销前利润	65930.07	6940.01	6940.01	10410.01	10410.01	10410.01	10410.01	10410.01

6、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融资本息的收益为 65,930.07 万元。本息覆盖倍数为 1.29 倍。

项目收益表

表 3-5

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	10000.00	3059.99	6940.01
2028 年	10000.00	3059.99	6940.01
2029 年	15000.00	4589.99	10410.01
2030 年	15000.00	4589.99	10410.01
2031 年	15000.00	4589.99	10410.01
2032 年	15000.00	4589.99	10410.01
2033 年	15000.00	4589.99	10410.01
合计	95000.00	29069.93	65930.07
本息合计	51200.00		
本息覆盖倍数	1.29		

(2) 偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 26,000.00 万元，将于 2031 年到期还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 14,000.00 万元，将于 2032 年到期还本。付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 3-6

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资 本金累计		0.00	0.00	26000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	14000.00
2	本年新增债券 融资	40000.00	0.00	26000.00	14000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年还本付息	51200.00	0.00	0.00	1040.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	27600.00	14560.00
3.1	债券还本	40000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26000.00	14000.00
3.2	债券利息支付	11200.00	0.00	0.00	1040.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	560.00
4	年末债券融资 本金累计		0.00	26000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	14000.00	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。

敏感性分析表

表 3-7

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	59337.06	62633.57	65930.07	69226.57	72523.08
债券还本付息额（万元）	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00	51200.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.16	1.22	1.29	1.35	1.42

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.22 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

7、资金测算平衡分析

计算期内累计资金流入 155,914.09 万元，累计资金流出 150,304.02 万元，累计现金结余 5,610.07 万元。本项目全部 40,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 5,610.07 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

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
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	55770.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5340.01	5340.01	8810.01	8810.01	8810.01	8810.01	9850.01
1.1	现金流入	95000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
1.1.1	专项收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.2	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	0.00
1.1.4	土地出让收入	95000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
1.2	现金流出	39229.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4659.99	4659.99	6189.99	6189.99	6189.99	6189.99	5149.99
1.2.1	经营成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.2	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	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	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	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	0.00
1.2.6	土地出让计提的各项基金	39229.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4659.99	4659.99	6189.99	6189.99	6189.99	6189.99	5149.99
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-59874.09	-1500.00	-1500.00	-7000.00	-33000.00	-16874.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	59874.09	1500.00	1500.00	7000.00	33000.00	16874.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	58394.09	1500.00	1500.00	7000.00	33000.00	15394.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	流动资金	1480.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1480.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.4	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	0.00
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	9714.09	1500.00	1500.00	7000.00	33000.00	16874.09	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-1600.00	-27600.00	-14560.00
3.1	现金流入	60914.09	1500.00	1500.00	7000.00	33000.00	17914.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	20914.09	1500.00	1500.00	7000.00	7000.00	3914.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.2	建设投资借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.3	流动资金借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.4	债券	40000.00	0.00	0.00	0.00	26000.00	14000.00	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
3.1.5	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.6	市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	现金流出	51200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1040.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	27600.00	14560.00
3.2.1	债券利息支付	11200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1040.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	1600.00	560.00
3.2.2	债券发行费用		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.3	偿还债券本金	40000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	26000.00	14000.00
3.2.4	市场化融资还本		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2.5	市场化融资付息				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	净现金流量（1+2+3）	5610.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3740.01	3740.01	7210.01	7210.01	7210.01	-18789.99	-4709.99
5	累计盈余资金					0.00	0.00	3740.01	7480.02	14690.03	21900.04	29110.05	10320.06	5610.07

8、其他事项说明

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

四、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“广武镇樊河安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月八日



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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101005596245350

(1-1)

名称	河南中兴信和会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	郑州市郑东新区商都路8号东座13层1301号
法定代表人	辛润克
注册资本	壹佰万圆整
成立日期	2010年07月08日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务(以上范围, 凭有效执业证核定的范围经营)。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 06 25

年 月 日

0530110



会计师事务所 执业证书

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



证书序号：0009613

说明

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



发证机关：河南省财政厅
 二〇一〇年八月十一日

中华人民共和国财政部制

110001547478

注册编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2017 年 05 月 17 日

河南省注册会计师协会

姓名: 王全江
Full Name: 王全江

性别: 男
Sex: 男

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

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

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




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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

利安达河南分所 事务所
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南中兴信和 事务所
CPAs

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

2018 年 8 月 11 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王全江 110001547478

12:18

5G 5G 80



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王全江

会员编号 110001542478



最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过



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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



尉伟 410100840003

2023年7月

证书编号: 410100840003
No. of Certificate

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

发证日期: 2021年10月27日
Date of Issuance

12:18

🔔 📶 5G 📶 5G 📶 5G 🔋 80



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100940003



最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-22

通过

贾峪镇槐林社区槐林安置区
二期棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091523 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十月五日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	5
(三) 投资估算与资金筹措方式	5
四、应付债券本息情况	12
五、经营现金流分析	12
(一) 基本假设条件及依据	12
(二) 项目运营模式	13
(三) 项目运营收入分析	13
(四) 项目运营成本分析	14
(五) 净收益分析	16
(六) 现金流量分析	17
(七) 本息覆盖倍数	19
六、总体评价结果	19
七、使用限制	20

贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091523 号

我们接受委托，对贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。荥阳市贾峪镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据荥阳市贾峪镇人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 10 月 5 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蒙阳市贾峪镇人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目采用原址安置的方式，安置区为原址安置，位于荥阳市贾峪镇槐林村，规划三路以东、桃贾路以西、规划五街以南、康园路以北。拆迁村占地面积共计 1,475.57 亩，其中安置房占地面积 111.77 亩，可腾出土地面积约 1,363.80 亩，其中可出让土地面积 711.17 亩，均为二类居住用地。项目地理位置优越，交通便捷，人文环境优雅，工程地质条件满足施工要求，环境质量现状良好，适合该项目的建设。



2.项目参与主体

荥阳市贾峪镇人民政府为本项目主管部门，荥阳市贾峪镇人民政

府债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	荥阳市贾峪镇人民政府
统一社会信用代码	11410182005291521B
住所	荥阳市贾峪镇洞林路中段
负责人	祝启发
登记机关	荥阳市机构编制委员会办公室

3.建设规模及内容

根据《贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目可行性研究报告》以及《关于贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批〔2022〕84号）：项目主要建设内容包括：根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。项目改造情况详见下表：

本项目安置区总建设用地面积 74,511.93 平方米，拟分 28#、29# 两个地块进行安置，具体建设内容如下：

（1）28#地块建设内容

项目建设用地面积 37,693.04 平方米，总建筑面积 129,495.19 平方米，其中地上建筑面积 94,230.01 平方米，地下建筑面积 35,265.18 平方米。

地上建筑包括住宅建筑面积 84,875.15 平方米（建设 6 栋 18-27 层高层住宅，876 套住房），商业建筑面积 3,538.15 平方米（1 栋 5 层商业楼），公建配套建筑面积 5,268.71 平方米，其中物业管理用房建筑面积 554.09 平方米、居家养老服务设施建筑面积 332.19 平方米、治安联防站建筑面积 34.24 平方米、消防兼安防控制室建筑面积 122.44 平

平方米、幼儿园建筑面积 4,225.75 平方米,大门建筑面积 26.64 平方米(东北两个大门),地库出地面建筑面积 167.96 平方米,不计容建筑面积 353.4 平方米。

地下建筑面积包括地库建筑面积 26,524.50 平方米,地下室建筑面积 8,740.68 平方米。

(2) 29#地块建设内容

项目建设用地面积 36,818.89 平方米,总建筑面积 127,997.20 平方米。其中地上建筑面积 92,169.26 平方米,地下建筑面积 35,827.94 平方米。

地上建筑包括住宅建筑面积 86,303.17 平方米(建设 6 栋 18-25 层高层住宅、1 栋 4 层配套楼,892 套住房),公建配套建筑面积 5,397.05 平方米,其中社区综合服务用房建筑面积 729.70 平方米、居家养老服务设施建筑面积 332.19 平方米、村委建筑面积 2,336.12 平方米、村民办事大厅建筑面积 804.90 平方米、便民店建筑面积 362.48 平方米、物业管理用房建筑面积 536.79 平方米、治安联防站建筑面积 22.49 平方米、开闭所建筑面积 172.71 平方米、消防兼安防控制室建筑面积 99.67 平方米、大门建筑面积 19.44 平方米(西北两个大门),地库出地面建筑面积 68.9 平方米,不计容建筑面积 380.7 平方米。地下建筑面积包括地下机动车库 26,133.39 平方米,地下室 9,694.55 平方米。

(二) 项目建设周期

本项目属于在建项目,项目建设期 4 年,开工日期为 2021 年 1 月,预计完工时间 2025 年 9 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资为 161,335.00 万元，其中，工程费用 91,839.03 万元，其他费用 55,179.46 万元，基本预备费 7,701.51 万元，建设期利息 6,615.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计	估算价值（万元）			
			建筑工程费	设备购置	安装工程费	其他费用
一	工程费用	91,839.03	81,242.79	5,745.68	4,850.56	
1	主体工程费用	82,689.33	77,838.77	5,745.68	4,850.56	
1.1	28#地块住宅	27,126.10	25,292.79		1,833.31	
1.1.1	土建工程	25,292.79	25,292.79			
1.1.2	给排水工程	509.25			509.25	
1.1.3	电气工程	763.88			763.88	
1.1.4	暖通工程	424.38			424.38	
1.1.5	消防工程	135.80			135.80	
1.2	28#地块商业	1,047.29	990.68		56.61	
1.2.1	土建工程	990.68	990.68			
1.2.2	给排水工程	21.23			21.23	
1.2.3	电气工程	24.77			24.77	
1.2.4	消防工程	10.61			10.61	
1.3	28#地块物业管理用房	118.02	110.82		7.20	
1.3.1	土建工程	110.82	110.82			
1.3.2	给排水工程	2.22			2.22	
1.3.3	电气工程	3.32			3.32	
1.3.4	消防工程	1.66			1.66	
1.4	28#地块居家养老服务设施	78.40	73.08		5.32	
1.4.1	土建工程	73.08	73.08			
1.4.2	给排水工程	1.33			1.33	
1.4.3	电气工程	2.99			2.99	
1.4.4	消防工程	1.00			1.00	
1.5	28#地块幼儿园	1,136.72	1,056.44		80.28	
1.5.1	土建工程	1,056.44	1,056.44			
1.5.2	给排水工程	25.35			25.35	

序号	工程或费用名称	合计	估算价值（万元）			
			建筑工程费	设备购置	安装工程费	其他费用
1.5.3	电气工程	25.35			25.35	
1.5.4	暖通工程	21.13			21.13	
1.5.5	消防工程	8.45			8.45	
1.6	28#地块治安联防站、消防兼安防控制室、大门、地库出地面建筑及其他	79.63	70.47		9.16	
1.6.1	土建工程	70.47	70.47			
1.6.2	给排水工程	2.82			2.82	
1.6.3	电气工程	4.23			4.23	
1.6.4	消防工程	2.11			2.11	
1.7	28#地块地下建筑	12,095.96	11,637.51		458.45	
1.7.1	土建工程	11,637.51	11,637.51			
1.7.2	给排水工程	141.06			141.06	
1.7.3	电气工程	211.59			211.59	
1.7.4	消防工程	105.80			105.80	
1.8	28#地块设备及工器具配置	2,154.23		2,154.23		
1.8.1	电力设备	376.92		376.92		
1.8.2	其他设备	207.31		207.31		
1.8.3	充电桩	1,120.00		1,120.00		
1.8.4	电梯	450.00		450.00		
1.9	29#地块住宅	27,582.50	25,718.34		1,864.16	
1.9.1	土建工程	25,718.34	25,718.34			
1.9.2	给排水工程	517.82			517.82	
1.9.3	电气工程	776.73			776.73	
1.9.4	暖通工程	431.52			431.52	
1.9.5	消防工程	138.09			138.09	
1.10	29#地块社区综合服务用房	155.44	145.95		9.49	
1.10.1	土建工程	145.95	145.95			
1.10.2	给排水工程	2.92			2.92	
1.10.3	电气工程	4.38			4.38	
1.10.4	消防工程	2.19			2.19	

序号	工程或费用名称	合计	估算价值 (万元)			
			建筑工程费	设备购置	安装工程费	其他费用
1.11	29#地块居家养老服务设施	78.40	73.08		5.32	
1.11.1	土建工程	73.08	73.08			
1.11.2	给排水工程	1.33			1.33	
1.11.3	电气工程	2.99			2.99	
1.11.4	消防工程	1.00			1.00	
1.12	29#地块村委及村民办事大厅	669.03	628.20		40.83	
1.12.1	土建工程	628.20	628.20			
1.12.2	给排水工程	12.56			12.56	
1.12.3	电气工程	18.85			18.85	
1.12.4	消防工程	9.42			9.42	
1.13	29#地块便民店	77.21	72.50		4.71	
1.13.1	土建工程	72.50	72.50			
1.13.2	给排水工程	1.45			1.45	
1.13.3	电气工程	2.17			2.17	
1.13.4	消防工程	1.09			1.09	
1.14	29#地块物业管理用房	114.34	107.36		6.98	
1.14.1	土建工程	107.36	107.36			
1.14.2	给排水工程	2.15			2.15	
1.14.3	电气工程	3.22			3.22	
1.14.4	消防工程	1.61			1.61	
1.15	29#地块治安联防站、开闭所、消防兼安防控制室、大门、地库出地面建筑及其他	43.30	38.32		4.98	
1.15.1	土建工程	38.32	38.32			
1.15.2	给排水工程	1.53			1.53	
1.15.3	电气工程	2.30			2.30	
1.15.4	消防工程	1.15			1.15	
1.16	29#地块地下建筑	12,288.98	11,823.22		465.76	
1.16.1	土建工程	11,823.22	11,823.22			
1.16.2	给排水工程	143.31			143.31	
1.16.3	电气工程	214.97			214.97	

序号	工程或费用名称	合计	估算价值 (万元)			
			建筑工程费	设备购置	安装工程费	其他费用
1.16.4	消防工程	107.48			107.48	
1.17	29#地块设备及工器具配置	3,591.45		3,591.45		
1.17.1	电力设备	368.68		368.68		
1.17.2	其他设备	202.77		202.77		
1.17.3	充电桩	2,520.00		2,520.00		
1.17.4	电梯	500.00		500.00		
2	室外工程	3,404.03	3,404.03			
2.1	供排水工程	372.56	372.56			
2.2	供电工程	670.61	670.61			
2.3	照明工程	298.05	298.05			
2.4	燃气工程	260.79	260.79			
2.5	热力工程	298.05	298.05			
2.6	消防系统	223.54	223.54			
2.7	围墙	90.00	90.00			
2.8	大门	15.00	15.00			
2.9	道路及广场	705.22	705.22			
2.10	绿化	470.22	470.22			
二	工程建设其他费用	55,179.46				55,179.46
1	土地费用	4,034.89				4,034.89
2	拆迁补偿费	46,714.76				46,714.76
3	项目建设管理费	739.47				739.47
4	工程监理费	494.36				494.36
5	建设项目前期工作咨询费	41.59				41.59
6	工程勘察费	184.87				184.87
7	工程设计费	646.36				646.36
8	工程造价咨询服务费	159.76				159.76
9	消防电气安全检测	138.65				138.65
10	地基、土壤氡等检测费	184.87				184.87
11	高可靠供电保障费	156.51				156.51
12	节能评估费用	35.97				35.97

序号	工程或费用名称	合计	估算价值（万元）			
			建筑工程费	设备购置	安装工程费	其他费用
13	工程保险费	264.50				264.50
14	场地准备及临时设施配套费	264.50				264.50
15	城市基础配套费	1,118.40				1,118.40
三	基本预备费	7,701.51				7,701.51
四	建设期利息	6,615.00				6,615.00
五	总投资	161,335.00	81,242.79	5,745.68	4,850.56	69,495.97

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	91,335.00	56.61%
专项债券资金	70,000.00	43.39%
合计	161,335.00	100.00%

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

3. 分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	已投入	2024 年度	2025 年度	2026 年度	合计
财政预算资金	30,000.00	20,000.00	20,000.00	21,335.00	91,335.00
专项债券资金		28,000.00	21,000.00	21,000.00	70,000.00
合计	30,000.00	48,000.00	41,000.00	42,335.00	161,335.00

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。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元。其中：2024 年度计划使用 28,000.00 万元，2025 年度计划使用 21,000.00 万元，2026 年度计划使用 21,000.00 万元。本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年		28,000.00		28,000.00	4.50%	1,260.01	1,260.01
第 2 年	28,000.00	21,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.01	2,205.01
第 3 年	49,000.00	21,000.00	4,319.00	65,681.00	4.50%	3,150.01	7,469.01
第 4 年	65,681.00			65,681.00	4.50%	2,955.65	2,955.65
第 5 年	65,681.00			65,681.00	4.50%	2,955.65	2,955.65
第 6 年	65,681.00			65,681.00	4.50%	2,955.65	2,955.65
第 7 年	65,681.00		23,681.00	42,000.00	4.50%	2,955.65	26,636.65
第 8 年	42,000.00		21,000.00	21,000.00	4.50%	1,890.00	22,890.00
第 9 年	21,000.00		21,000.00	-	4.50%	945.00	21,945.00
合计		70,000.00	70,000.00			21,272.63	91,272.63

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- 7.项目可行性研究报告。

（二）项目运营模式

项目运营期内，荥阳市贾峪镇人民政府将清表土地交付至荥阳市自然资源部门，荥阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，荥阳市财政局根据荥阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.数量

根据项目可行性研究报告，本项目规划性质为居住用地，拆迁后有可腾出土地面积约 1,363.80 亩，其中可供出让土地面积 711.17 亩，具体范围为：规划三路以东、桃贾路以西、规划五街以南、康园路以北。

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：

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价
2022 年	4101822022B00244-1	棋源路与兴国大道交叉口西南角	商住用地	63.00	18,200.00	288.90
2022 年	4101822022B00136	棋源路与演武路交叉口东南侧	商住用地	19.96	6,430.00	322.11
2022 年	4101822022B00019-2	蒙运路与三公路交叉口东南侧	商住用地	65.78	18,515.00	281.45

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价
2021年	4101822021B02418-1	惠民路与索河路交叉口东北侧	商住用地	32.72	10,580.00	323.35
2021年	4101822021B01329	荷苑路与规划六路交叉口西南侧	商住用地	57.70	14,830.00	257.04
2021年	4101822021B00106	健康大道与荣泽西一路交叉口东南侧	商住用地	26.82	9,010.00	335.99
2020年	4101822020B02039	泽众路与荣贾路交叉口东南侧	商住用地	33.67	10,305.00	306.09
2020年	4101822020B02022	中原西路与荣贾路交叉口东南侧	商住用地	36.19	11,055.00	305.44
2020年	4101822020B01828	荣泽大道与荣运路交叉口东北侧	商住用地	61.12	19,875.00	325.16
合计				396.96	118,800.00	299.28

基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格参考以上价格的均价，按照 260.00 万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积 (亩)							合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
商住用地	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.57	711.17

(四) 项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
(1) 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	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》

类型	征收标准
	(财建〔2004〕174号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分,荥阳市标准为30.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)的规定,按照土地出让总价2%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),荥阳市20.00元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中:教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号)的规定,按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)的规定,按照土地出让净收益的10%提取。

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期						
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、出让收入	184,904.20	26,416.00	26,416.00	26,416.00	26,416.00	26,416.00	26,416.00	26,408.20
收储土地类型及面积（亩）	711.17	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.60	101.57
单价（万元）		260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
二、成本合计	52,873.17	7,553.63	7,553.63	7,553.63	7,553.63	7,553.63	7,553.63	7,551.39
1.土地出让基金及费用	19,865.37	2,838.03	2,838.03	2,838.03	2,838.03	2,838.03	2,838.03	2,837.19
上解省财政费用	5,547.13	792.48	792.48	792.48	792.48	792.48	792.48	792.25
农业土地开发资金	426.70	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.96	60.94
国有土地收益基金	3,698.08	528.32	528.32	528.32	528.32	528.32	528.32	528.16
保障性安居工程资金	5,547.13	792.48	792.48	792.48	792.48	792.48	792.48	792.25
土地开发费用	3,698.08	528.32	528.32	528.32	528.32	528.32	528.32	528.16
新增建设用地土地有偿使用费	948.25	135.47	135.47	135.47	135.47	135.47	135.47	135.43
2.土地收益提取各类资金	33,007.80	4,715.60	4,715.60	4,715.60	4,715.60	4,715.60	4,715.60	4,714.20
教育资金	16,503.90	2,357.80	2,357.80	2,357.80	2,357.80	2,357.80	2,357.80	2,357.10
农田水利建设资金	16,503.90	2,357.80	2,357.80	2,357.80	2,357.80	2,357.80	2,357.80	2,357.10

项目	合计	计算期							
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	
三、收益	132,031.03	18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,856.81

(六) 现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	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
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	184,904.20			26,416.00	26,416.00	26,416.00	26,416.00	26,416.00	26,416.00	26,408.20
经营活动支出（含税费）	52,873.17			7,553.63	7,553.63	7,553.63	7,553.63	7,553.63	7,553.63	7,551.39
经营活动产生的现金净额	132,031.03			18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,862.37	18,856.81
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出 （含建设期利息）	161,335.00	58,000.00	51,000.00	52,335.00						
投资活动产生的现金净额	-161,335.00	-58,000.00	-51,000.00	-52,335.00						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	91,335.00	30,000.00	30,000.00	31,335.00						
债券资金	70,000.00	28,000.00	21,000.00	21,000.00						

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
银行借款										
偿还债券本金	70,000.00	-	-	4,319.00	-	-	-	23,681.00	21,000.00	21,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	17,807.61			3,150.01	2,955.65	2,955.65	2,955.65	2,955.65	1,890.00	945.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	73,527.39	58,000.00	51,000.00	44,865.99	-2,955.65	-2,955.65	-2,955.65	-26,636.65	-22,890.00	-21,945.00
四、净现金流量	44,223.42	-	-	11,393.36	15,906.72	15,906.72	15,906.72	-7,774.28	-4,027.63	-3,088.19
五、累计现金流量	44,223.42	-	-	11,393.36	27,300.08	43,206.80	59,113.52	51,339.24	47,311.61	44,223.42

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 132,031.03 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.45。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		1,260.01	1,260.01	
第 2 年		2,205.01	2,205.01	
第 3 年	4,319.00	3,150.01	7,469.01	18,862.37
第 4 年		2,955.65	2,955.65	18,862.37
第 5 年		2,955.65	2,955.65	18,862.37
第 6 年		2,955.65	2,955.65	18,862.37
第 7 年	23,681.00	2,955.65	26,636.65	18,862.37
第 8 年	21,000.00	1,890.00	22,890.00	18,862.37
第 9 年	21,000.00	945.00	21,945.00	18,856.81
合计	70,000.00	21,272.63	91,272.63	132,031.03
本息覆盖倍数	1.45			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为贾峪镇槐林社区槐林安置区二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十月五日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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



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

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

营业场所

河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与
再送复印件一致
再送复印件无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

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



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
2020年3月30日

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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.



2021年6月30日
2021年6月30日



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



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

Working unit 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

**南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0532 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月二十日

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0532 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 90,000.00 万元，其中：项目已于 2022 年使用债券资金 2,200.00 万元，2023 年使用债券资金 15,000.00 万元，2024 年已使用 9,000.00 万元。本次申请使用 8,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		17,200.00		17,200.00	4.50%	774.00	774.00
第 2 年	17,200.00	72,800.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 3 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 4 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 5 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 6 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 7 年	90,000.00		17,200.00		4.50%	4,050.00	21,250.00
第 8 年	50,000.00		72,800.00		4.50%	3,276.00	76,076.00
小计		90,000.00	90,000.00			28,350.00	118,350.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目预计在债券存续期第 3 年开始出让土地并能够实现现金流入。

根据洛阳国展资产管理有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；在 7 年期债券存续期运营收入合计为 222,885.00 万元、运营成本合计为 59,206.68 万元，偿债净收益合计为 163,678.32 万元。

2、净现金流入

以南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障基金、土地出让收益）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金）。

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.38。

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
163,678.32	118,350.00	45,328.32	1.38

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，本次评价的南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（此页无正文，为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页）

(此页无正文，为南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年五月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多。棚户区改造是我国从中央到地方政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2008年中央启动保障性安居工程，2010年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，提出在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。2014年7月21日，国务院办公厅发布了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号），要求进一步完善棚户区改造规划，完善安置住房选点布局等工作。2015年6月25日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），要求加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。2016年7月11日，住房城乡建设部财政部国土资源部联合发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156号），要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。

为贯彻落实国家的相关政策，河南省相继出台了《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）、《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）等文件，提出要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城中村改造，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。同时指出要多渠道筹措建设资金：创新财政支持方式；加大财政资金用于棚户区改造支出；组建或指定政府投融资公司，组建不以盈利为目的保障性安居工程建设实体等。

2014年4月，洛阳市人民政府出台《关于加快推进棚户区改造工作的若干意

见》洛政〔2014〕5号，提出城市棚户区包括四类：一是房屋建筑密度大，结构简陋，使用年限40年以上的房屋面积超过50%以上；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是城市规划建设用地范围内的行政村（社区）、自然村（村民组）。2020年4月，洛阳市人民政府发布《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11号），提出以改善群众住房条件为出发点和落脚点，坚持走以人为本的新型城镇化道路，规范运作模式，明确工作责任，创新体制机制，强化政策保障，完善基础设施和公共服务设施，切实提升人民群众的幸福感和获得感，加快建设“居者心怡，来者心悅”的现代化美丽宜居洛阳。

2017年9月，省委省政府出台的《关于支持洛阳市加快中原城市群副中心城市建设的若干意见》明确提出：将伊滨经开区（示范区）打造成国内一流的科技新城和生态宜居地。伊滨经开区的发展上升为省级战略，必将成为洛阳加快中原城市群副中心建设、打造带动全省经济发展新的增长极的重要承载地。洛阳市委结合伊滨经开区实际确定近期目标为“创新创业新高地、伊洛山水宜居城、城乡统筹示范区”。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于洛阳市伊滨区，南邻玉林路，北接规划路，东临创新街，西面为市政绿化带及李村大街。

（二）建设规模及内容

根据河南省城乡规划设计研究总院股份有限公司出具的《关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目可行性研究报告》以及伊滨经开区（示范区）发展和科技局出具的《关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕39号）文件：项目主要建设内容为：

项目总建设用地面积67,590.10平方米（约101.4亩），总建筑面积268,460.00平方米，其中地上建筑面积180,460.00平方米，地下建筑面积88,000.00平方米。共提供四种户型共计1,550.00套安置房，按户均3.2人计，可安置4,960人。项目容积率2.67，绿地率36%，共设计机动车停车位2,024个，非机动车停车位2,210个。

（三）项目建设期

本项目建设期 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 117,707.26 万元，其中工程费用 91,038.47 万元，工程建设其他费用 12,949.74 万元，预备费 8,319.05 万元，建设期利息 5,400.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用				
1	住宅	51,764.10	m ²	158,300.00	3,270.00
2	商业建筑	4,609.22	m ²	16,060.00	2,870.00
3	公共服务用房	1,528.05	m ²	6,100.00	2,505.00
4	地下建筑	29,128.00	m ²	88,000.00	3,310.00
5	室外配套及公用工程	1,351.60			
5.1	道路及广场	958.65	m ²	27,390.10	350.00
5.2	室外绿化及景观	291.60	m ²	24,300.00	120.00
5.3	室外配套管网工程	101.34	m ²	27,390.10	37.00
6	设备购置费	2,657.50			
6.1	电梯设备（含安装）	2,000.00	部	80.00	250,000.00
6.2	变配电设备	120.00	套	2.00	600,000.00
6.3	电动汽车充电桩	507.50	套	203.00	25,000.00
6.4	停车管理系统	30.00	项	2.00	150,000.00
	第一部分合计	91,038.47			
二	工程建设其他费用				
1	安置区土地费用	5,070.00			
2	建设单位管理费	1,001.42			
3	建设项目前期工作咨询	273.12			
4	工程勘察费	728.31			
5	工程设计费	2,184.92			
6	工程监理费	1,001.42			
7	环境影响评价费用	91.04			

序号	项目名称	合计(万元)	单位	数量	单价(元)
8	招标代理服务费	109.25			
9	工程造价咨询服务费	273.12			
10	场地准备及临时设施费	728.31			
11	工程保险费	273.12			
12	城市基础设施配套费	1,215.72			
	第二部分合计	12,949.74			
三	预备费	8,319.05			
四	建设投资	112,307.26			
五	建设期利息	5,400.00			
六	总投资	117,707.26			

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政预算资金	27,707.26	23.54%
	专项债券资金		
	小计	27,707.26	23.54%
2.债务资金	专项债券资金	90,000.00	76.46%
	银行贷款		
	小计	90,000.00	76.46%
合计		117,707.26	100.00%

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

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 23.54%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公

益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼宇馆所，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。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

4、项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

（五）项目单位基本情况

洛阳国展资产管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳国展资产管理有限公司
成立日期	2016/02/01
注册资本	500 万人民币
统一社会信用代码	91410300MA3X72QM18
注册地址	洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室
法定代表人	白凯
登记机关	洛阳经济技术开发区市场监督管理局
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G 通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（除依法须经批准的项目外

	<p>的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p>
--	--

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目运营模式

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

2、项目收入预测

项目收入主要为土地出让收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目征收范围包括玉泉街以东、康庄路以南、武屯街以西、玉林路以北的南寨村部分拆迁户和孝文大道以东、龙颐路以南、光武大街以西、玄奘路以北的宿驾窑村拆迁户，涉及征地面积合计为 2040 亩，征迁户数 1550 处，征迁总人口 4650 人，征迁房屋建筑面积 303200 平方米。

根据规划，本项目可腾出土地 2040 亩，所有权属于国有土地，土地性质为二类居住用地、商业用地、科研用地等。其中，可供出让土地面积约为 351 亩，土地性质为二类居住用地，计划自债券存续期第三年至第八年每年出让 58.50 亩，合计出让 351 亩用于偿还南寨（三期）、宿驾窑村棚户区改造项目专项债券本金和利息。

②出让价格

参考近三年本地区土地出让情况，本项目居住用地单价拟按 2022 年平均出让土地价格 635.00 万元/亩进行测算，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

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

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

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 2022 年平均出让土地价格 635.00 万元/亩进行测算。

3、运营成本预测

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

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

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

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

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

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

4、项目现金净流入

根据以上对土地出让收入、土地出让成本预测，假设本项目在债券存续期第3年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为163,678.32万元。

项目	合计	运营期					
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一、出让收入	222,885.00	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50
收储土地类型及面积（亩）	351.00	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
单价（万元）		635.00	635.00	635.00	635.00	635.00	635.00
土地出让基金及费用	18,287.16	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86
上解省财政费用（万元）	6,686.58	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43
农业土地开发资金（万元）	456.30	76.05	76.05	76.05	76.05	76.05	76.05
国有土地收益基金（万元）	4,457.70	742.95	742.95	742.95	742.95	742.95	742.95
廉租住房保障基金（万元）	6,686.58	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43
土地出让收益（万元）	204,597.84	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64
土地收益提取各类资金（万元）	40,919.52	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92
教育资金（万元）	20,459.76	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96
农田水利建设资金（万元）	20,459.76	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96
二、成本合计（万元）	59,206.68	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78
三、收益(万元)	163,678.32	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72

（四）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 90,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		774.00	774.00	
第 2 年		4,050.00	4,050.00	
第 3 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 4 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 5 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 6 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 7 年	17,200.00	4,050.00	21,250.00	27,279.72
第 8 年	72,800.00	3,276.00	76,076.00	27,279.72
合计	90,000.00	28,350.00	118,350.00	163,678.32
本息覆盖倍数	1.38			

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



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日星联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告、验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设财务决算审计；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）



登记机关

2019年12月19日

证书序号: 00099935

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》记载事项发生变更的, 应当向财政部门申请换发; 不得伪造、篡改、出租、出借、转让。
3. 《会计师事务所执业证书》不得涂改、篡改、涂
4. 会计师事务所终止或撤销登记的, 应当将册政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
 首席合伙人: 李彦
 主任会计师:
 经营场所: 郑州市金水区农业路1003-1004号
 郑州市金水区农业路1003-1004号

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

本证书继续有效，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

410001140008
河南诚信会计师事务所
HENAN CHENGXIN ACCOUNTANTS

410001140008

河南诚信会计师事务所

2008年12月01日

年 月 日

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



河南注册会计师协会



姓名: 王伟东
Full name: 王伟东
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1973-01-27
Date of birth: 1973-01-27
工作单位: 河南日昇联合会计师事务所
Working unit: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码: 410321197301274555
Identity card No.:



王伟东

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书保持合格，持续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

110100700189

证书编号
No. of Certificate

北京注册会计师协会
Association of CPAs in Beijing

发证日期
Date of Issuance

2020

有效期
Validity

一年
1 year

禁止再次复审

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书保持合格，持续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作业绩及事项登记
Registration of Working Cases by CPA



2021年12月31日

河南协力



姓名
Name

王庆静

性别
Sex

女

出生日期
Date of Birth

1987-11-06

工作单位
Work Unit

亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙-北京分所)

身份证号
Identity card No.

410728198711060046

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

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十一月二十日

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。其中，已于 2023 年使用债券资金 3,000.00 万元，2024 年使用债券资金 6,300.00 万元。本次申请使用 6,300.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	58,000.00		61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 3 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 4 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 5 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 6 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 7 年	61,000.00		3,000.00	58,000.00	4.50%	2,745.00	5,745.00
第 8 年	58,000.00		58,000.00		4.50%	2,610.00	60,610.00
合计		61,000.00	61,000.00			19,215.00	80,215.00

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。

二、现金净流入

1.基本假设条件及依据

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

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

2.净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
105,036.46	80,215.00	24,821.46	1.31

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7年期债券存续期运营收入合计为146,250.00万元、运营成本合计为41,213.54万元，偿债净收益合计为105,036.46万元。

本次评价的洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1.本专项评价报告仅供洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2.本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测

结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十一月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

为认真贯彻《国家基本公共服务体系“十二五”规划》（国发〔2012〕29号）和《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）精神，全面落实全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会部署，扎实推进各类棚户区（危旧房）改造，洛阳市大力推进保障性安居工程建设，建立健全专题会议、信息通报、工程例会、定期督查等一系列工作制度，不定期召开项目建设协调调度会，开辟绿色通道，协调解决征地、安置补偿、供电、施工环境等方面存在的问题，切实协调解决实际困难，合力推进项目实施。

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

二、项目概况

（一）项目建设地点

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

（二）建设规模及内容

（1）腾出土地情况

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

（2）建设内容

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

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

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

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.资金估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
(二)	地下工程	m ²	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1	普通地下车库	m ²	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1.1	建筑装饰工程	m ²	16,293.89	2,500.00	4,073.47	3.67%
1.2	安装工程	m ²	16,293.89	900.00	1,466.45	1.32%
(三)	室外配套工程	m ²	38,696.09	230.66	892.56	0.80%
3.1	道路及铺装	m ²	9,465.52	400.00	378.62	0.34%
3.2	景观及绿化	m ²	12,034.48	120.00	144.41	0.13%
3.3	室外综合管网	m ²	17,196.09	150.00	257.94	0.23%
3.4	室外照明监控	m ²	17,196.09	30.00	51.59	0.05%
3.5	变配备设备	套	1	600,000.00	60.00	0.05%
工程费用小计		m²	187,330.62	2,768.29	51,858.61	46.72%
二	工程建设其他费用					
(一)	土地及拆迁费用				45,716.13	41.19%
1	土地费用	项			0.00	0.00%
2	拆迁补偿费	项			45,670.46	41.15%
3	拆迁单位管理费	项			45.67	0.04%
(二)	工程建设相关费用				4,146.75	3.74%
1	建设单位管理费	项			518.59	0.47%
2	基础设施配套费	m ²			1,123.98	1.01%

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
资本金	财政资金	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	61,000.00	54.99%
合计		110,925.07	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 45.01%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	合计	占比
资本金	财政资金	24,962.54	24,962.53	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	3,000.00	58,000.00	61,000.00	54.99%
合计		27,962.54	82,962.53	110,925.07	100.00%
占比		25.21%	74.79%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

洛阳高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

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

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳安旗置业开发有限公司		
法定代表人	何奇	成立日期	2022年7月28日
注册资本	壹仟万圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410300MA9LP6W414		
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦E601		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

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

（三）项目运营模式

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

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

关于项目收益收缴，由洛阳安旗置业开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳安旗置业开发有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1.项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）土地出让收入

①数量：

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

为 292.50 亩，均为居住用地。

地块位置详见下表：

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

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

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

地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	出让行政区	洛阳市老城区
出让开始时间	2021-12-09 16:00	出让开始时间	2021-12-29 12:00	出让面积(亩)	2021-12-27 (亩)
出让价	21767.2万元	出让底价	21767.2	出让保证金	11884万元
出让截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	洛阳市老城区西大街与西苑路		
出让面积(平方米)	15745.269平方米(亩: 23.618亩)	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年、商业40年、综合类、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	出让行政区	洛阳市老城区
出让开始时间	2021-05-28 16:00	出让开始时间	2021-06-09 12:00	出让面积(亩)	2021-06-08 17:00
出让价	99141万元	出让底价	109000	出让保证金	39141万元
出让截止时间	2021/6/9 17:00:00	土地位置	洛阳市老城区西大街与西苑路		
出让面积(平方米)	60571.997平方米(亩: 90.859亩)	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年、商业40年、综合类、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	出让行政区	洛阳市老城区
出让开始时间	2021-06-09 16:00	出让开始时间	2021-06-09 12:00	出让面积(亩)	2021-06-08 17:00
出让价	95101万元	出让底价	47万元	出让保证金	25101万元
出让截止时间	2021/6/9 17:00:00	土地位置	洛阳市老城区西大街与西苑路		
出让面积(平方米)	60517.472平方米(亩: 90.770亩)	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年、商业40年、综合类、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	出让行政区	洛阳市老城区
出让开始时间	2021-12-21 11:00	出让开始时间	2022-01-11 11:00	出让面积(亩)	2022-01-11 17:00
出让价	25102万元	出让底价	34000	出让保证金	12062万元
出让截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	洛阳市老城区西大街与西苑路		
出让面积(平方米)	22912.348平方米(亩: 34.368亩)	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年、商业40年、综合类、人防用地50年

出让年限	LYTD-2021-05 (商住)	土地用途	出让年限	出让年限	出让年限
出让年限	2021-03-26 10:00	出让年限	2021-04-06 10:00	出让年限	2021-04-06 10:00
出让年限	44726亩	出让年限	44726亩	出让年限	44726亩
出让年限	2021/4/6 17:00:00	土地用途	出让年限	出让年限	出让年限
出让年限	44726.0299平方米 5.10M	出让年限	出让年限	出让年限	出让年限

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

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

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

2.运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

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

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

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

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

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2.00%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取；

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

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

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

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

3.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

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

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		135.00	135.00	
第2年		2,745.00	2,745.00	
第3年		2,745.00	2,745.00	19,276.12
第4年		2,745.00	2,745.00	9,422.68
第5年		2,745.00	2,745.00	33,993.70
第6年		2,745.00	2,745.00	19,555.79
第7年	3,000.00	2,745.00	5,745.00	22,788.17
第8年	58,000.00	2,610.00	60,610.00	
合计	61,000.00	19,215.00	80,215.00	105,036.46
本息覆盖倍数	1.31			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.31，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
9141010066921924283

营业执照

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
管信息。



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算等审计业务; 出具有关报告; 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)

2009年07月28日 3101010066921924283



郑州市金水区农业路37号银丰商务港
1002-1004



登记机关

2019

12月19日

证书序号: 0009995

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 李彦

主任会计师:

经营场所:

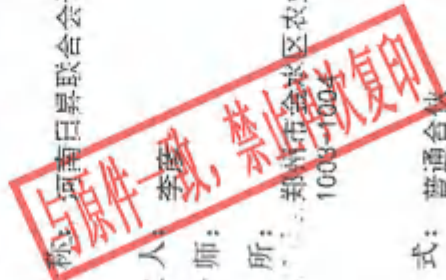
郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1008-1004

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010070

批准执业文号: 豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期: 2009年06月22日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日





注册编号: 410001140008

批准注册机构: 河南省注册会计师协会

批准日期: 2005年12月01日

注册有效期: 2005年12月01日至2006年12月31日

姓名: 王伟东

Full name: 王伟东

性别: 男

Sex: 男

出生日期: 1975-01-27

Date of birth: 1975-01-27

工作单位: 河南白界联合会计师事务所(普通合伙)

Working unit: 河南白界联合会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 410321197301274555

Identity card No.: 410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王伟东 410001140008

年 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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





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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王庆慧 110100750189

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration


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



年 月 日

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

和信咨字（2021）第 090538 号

 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十日



目 录

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	6
(三) 投资估算与资金筹措方式	6
四、应付债券本息情况	11
五、经营现金流分析	12
(一) 基本假设条件及依据	12
(二) 项目运营模式	13
(三) 项目运营收入分析	13
(四) 项目运营成本分析	14
(五) 净收益分析	16
(六) 现金流量分析	17
(七) 本息覆盖倍数	18
(八) 敏感性分析	18
六、总体评价结果	19
七、使用限制	19

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090538 号

我们接受委托，对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财预〔2020〕43号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2021年12月20日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

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

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

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

2.项目参与主体

（1）主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

（2）项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

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

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

3.建设规模与内容

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

项目建设用地面积 126,099 平方米（约 189.15 亩），总建筑面积 392,952.11 m²，主要包含三个地块，包含 34 栋高层住宅楼、1 栋综合商业、1 栋社区综合服务中心、1 栋幼儿园、1 栋公厕、垃圾收集点、4 栋室外配电室、1 栋开闭所及地下车库。地块一总建筑面积 200,899.54 m²，地块二总建筑面积 176,690.2 m²，地块三总建筑面积 14,986.67 m²。

其中地块一：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 m²；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

11,065.40 m²；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；17#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,410.40 m²；19#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,868.63 m²；20#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,416.85 m²；21#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,815.82 m²；幼儿园建筑层数为地上 3 层，建筑面积为 3,554.14 m²；公厕、垃圾转运站建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 130.05 m²；室外配电室建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 521.06 m²（2 栋）；地下车库建筑层数为地下 1 层，建筑面积为 39,635.27 m²。

其中地块二：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,704.61 m²；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,127.81 m²；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,159.26 m²；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,149.43 m²；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 56,76.72 m²；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

5,631.43 m²；社区综合服务中心建筑层数为地下1层、地上3层，建筑面积为3,088.21 m²；开闭所建筑层数为地上1层，建筑面积为135.36 m²；配电室建筑层数为地上1层，建筑面积为529.06 m²（2栋）；地下车库建筑层数为地下1层，建筑面积为34,101.20 m²。

其中地块三：综合商业建筑层数为地下1层、地上4层，建筑面积为14,986.67 m²。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期43个月，开工日期2019年3月，因疫情原因，预计完工时间2024年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	67,344.88	26.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	67,344.88	26.11%
2. 债务资金	专项债券资金	190,600.00	73.89%
	银行贷款	-	-
	小计	190,600.00	73.89%
合计		257,944.88	100.00%

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

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

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

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

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

1. 已发行债券还本付息情况

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

(续)

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

(续)

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

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

2.拟发行债券还本付息情况

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

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；
- 7.项目可行性研究报告：

（二）项目运营模式

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

（三）项目运营收入分析

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

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

序号	土地位置	电子监管号	面积 (亩)	土地 用途	成交单 价(万 元/亩)	成交额 (万元)
1	示范区云阳路 东侧、世纪路北 侧	4108002019B00571-1	194.83	商住 用地	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路 南侧、文景路东 侧	4108002019B00581	82.41	商住 用地	337.68	27,828.00
3	示范区普济路 东侧、神州路北 侧	4108002019B00455	108.97	商住 用地	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路 东侧、龙源路北 侧	4108002019B00461-1	113.23	商住 用地	353.39	40,013.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 300.00 万元/亩。

拟出让土地面积及价格如下：

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

(四) 项目运营成本分析

1. 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

2. 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

3. 农业土地开发基金：土地出让面积×53 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标

准按照八等别，标准为 53 元/平方米。

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

4.土地出让业务费：土地出让总价款×2%

5.保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

(六) 现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

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

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019 年		620.38	620.38	
2020 年		1,689.18	1,689.18	
2021 年		2,877.18	2,877.18	
2022 年		7,215.50	7,215.50	
2023 年		7,215.50	7,215.50	26,779.63
2024 年	18,600.00	6,595.12	25,195.12	42,008.09
2025 年	32,000.00	5,526.32	37,526.32	43,930.57
2026 年	40,000.00	4,338.32	44,338.32	30,627.14
2027 年	9,400.00	4,077.00	13,477.00	32,028.36
2028 年	90,600.00	4,077.00	94,677.00	133,973.77
合计	190,600.00	44,231.50	234,831.50	309,347.56
覆盖倍数	1.32			

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

（八）敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二一年十二月二十日



营业执照

(副本) (1-1)



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

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2012 年 12 月 01 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
年 月 日



刘方微

姓名	刘方微
Full name	刘方微
性别	女
Sex	女
出生日期	1986-11-23
Date of birth	1986-11-23
工作单位	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码	41032919861123406x
Identity card No.	41032919861123406x



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

证书编号: 370100010135

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年05月18日

Date of issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

此件与原件一致
再次复印无效

6



姓名 褚梦杰

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1991-10-03

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit 通合伙)河南分所

身份证号码 411422199110033064

Identity card No.



7

南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 164 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：二〇二二年九月五日



南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 164 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宛城区高铁片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。南阳新城建设投资开发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，南阳市宛城区高铁片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。

本报告仅供南阳市宛城区高铁片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，在南阳新城建设投资开发有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南阳市宛城区高铁片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

南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目申报使用专项债券资金 100,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 63,500.00 万元，已于 2024 年使用债券资金



25,900.00 万元，本次申请使用 10,600.00 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 4.00% 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		63,500.00		63,500.00	4.00%	2,540.00	2,540.00
第 2 年	63,500.00	36,500.00		100,000.00	4.00%	4,000.00	4,000.00
第 3 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00	4,000.00
第 4 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00	4,000.00
第 5 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00	4,000.00
第 6 年	100,000.00			100,000.00	4.00%	4,000.00	4,000.00
第 7 年	100,000.00		63,500.00	36,500.00	4.00%	4,000.00	67,500.00
第 8 年	36,500.00		36,500.00	-	4.00%	1,460.00	37,960.00
合计		100,000.00	100,000.00			28,000.00	128,000.00

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通过土地出让实现。南阳市宛城区高铁片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，拟出让土地全部为住宅用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

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收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市宛城区高铁片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 1.27 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		2,540.00	2,540.00	
第2年		4,000.00	4,000.00	
第3年		4,000.00	4,000.00	27,112.40
第4年		4,000.00	4,000.00	27,112.40
第5年		4,000.00	4,000.00	27,112.40
第6年		4,000.00	4,000.00	27,112.40
第7年	63,500.00	4,000.00	67,500.00	27,112.40
第8年	36,500.00	1,460.00	37,960.00	27,112.40
合计	63,500.00	28,000.00	128,000.00	162,674.40
本息覆盖倍数	1.27			

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，认为南阳市宛城区高铁片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，为南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证南阳市宛城区高铁片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，充分满足南阳市宛城区高铁片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：南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二二年九月五日

中国注册会计师：蔡永利



中国注册会计师：张明





附件：

南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目 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

本次预测以南阳市宛城区高铁片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，编制南阳市宛城区高铁片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南阳市宛城区高铁片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）项目概况

1、项目规模

南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目建设地点位于南阳高铁片区的站前大道以西、A12路以南区域。

项目建设规模及主要建设内容为：项目总占地面积 211,515.00 平方米（317.272 亩），实际建设用地面积 158,575.10 平方米（237.863 亩），总建筑面积 374,560.80 平方米，其中地上建筑面积 274,560.80 平方米。住宅建筑面积共 263,564.00 平方米，全部用于安置群众。配套公建共 10,996.80 平方米，其中：



养老设施用房共 2,406.15 平方米，幼儿园共 3,407.14 平方米，物业用房共 1,056.33 平方米，配套商业共 2,000.00 平方米，配套社区服务共 1,474.86 平方米，开关站共 292.32 平方米，公厕共 60 平方米，垃圾房共 50 平方米，热力站共 200 平方米，门卫共 50 平方米，机动车停车位 2170 个，非机动车停车位 4450 个，住宅套数为 2108 套。

2、项目实施主体

南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的实施主体为南阳新城建设投资开发有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411300MA44BK408J 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳新城建设投资开发有限公司		
法定代表人	杨涛	成立日期	2017 年 08 月 31 日
注册资本	贰仟肆佰伍拾万圆整	营业期限	2017 年 08 月 31 日至 2052 年 08 月 30 日
住所	南阳市光武路仲景路交叉口向西 200 米山水中央商业朵朵未来城 6 号楼三楼		
经营范围	城市基础设施、农村基础设施、工业设施、棚户区改造领域的建设投资；土地整理开发；实业投资；新兴产业投资；国有资产经营管理*（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）		
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	南阳市宛城区财政局，100%		

经核查，公司系南阳市宛城区财政局出资成立的国有独资公司。

根据公司股东南阳市宛城区财政局出具的情况说明，公司不存在政府隐性债务。

3、项目审批手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 7 月 18 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《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开封等市部分棚改项目的通知》（豫房稳办〔2022〕4 号），南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目已列入河南省 2022 年新增棚改项目表及国家棚改计划。

（2）可研批复

2022 年 3 月 11 日，该项目取得南阳市宛城区发展和改革委员会核发的《关于对〈南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目可研报告〉的批复》（宛区发改〔2022〕19 号），同意项目实施。



（3）用地手续

2022年3月7日，该项目取得南阳市宛城区自然资源局核发的《关于南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目的用地预审意见》，同意该项目通过建设项目用地预审。

（二）投资估算及投资估算明细表

本项目总投资 204083.24 万元，其中工程费用 117842.06 万元，工程建设其他费用 74860.11 万元，基本预备费 5781.07 万元，建设期利息 5600 万元。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	建筑工程费	合计	单位	数量	单位价值（元）
—	第一部分费用	117842.0642	117842.0642	m ³	374560.8	
1	地上部分	67664.8672		m ³	274560.8	
1.1	住宅	64573.18	64573.18	m ³	263564	2650
	土建	36898.96	36898.96	m ³	263564	1400
	安装	10542.56	10542.56	m ³	263564	400
	装饰	17131.66	17131.66	m ³	263564	650
1.2	配套公建	2948.1768	2948.1768	m ³	10344.48	2850
	土建	1448.2272	1448.2272	m ³	10344.48	1400
	安装	672.3912	672.3912	m ³	10344.48	650
	装饰	827.5584	827.5584	m ³	10344.48	800
1.3	附属用房	143.5104	143.5104	m ³	652.32	2200
2	地下室	36482.62832	36482.62832	m ³	100000	
2.1	地下车库	29234.2232	29234.2232	m ³	83526.352	3500
2.2	地下人防工程	7248.40512	7248.40512	m ³	16473.648	4400
3	电梯	2550	2550	部	85	300000
4	配套工程	11144.5687	11144.5687			
4.1	道路及室外活动场地	1532.12	1532.12	m ²	83012.57	300
4.2	绿化工程	3040.8	3040.8	m ²	47572.53	240
4.3	围墙及大门	300	300	项	1	3000000
4.4	给排水工程	2089.3616	2089.3616	m ³	130585.1	160
4.5	外电工程	2742.2871	2742.2871	m ³	130585.1	210
4.7	室外消防配套	100	100	项	1	1000000
4.8	机动车充电桩	1090	1090	套	218	50000
4.9	地下车库智能停车系统	130	130	套	1	1300000
4.1	监控系统	120	120	项	1	1200000
5	土方工程	1200	1200	m ³	400000	30



序号	工程或费用名称	建筑工程费	合计	单位	数量	单位价值（元）
二	工程其他费用	取费说明	74860.10628	万元	第一部分工程费用	占第一部分工程费用比例（%）
1	建设单位管理费	参照财政部财建〔2016〕504号文件规定计入	707.0523853	万元	116757.75	0.06
2	设计费	工程设计费按照国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）	2356.841284	万元	374560.8	62.92
3	勘察费	参考建标〔2007〕164号	353.5261927	万元	2356.841	15
4	监理费	参照发改价格〔2007〕670号文	1167.577516	万元	117842.06	1
5	招投标管理费	参国家发改委发改价格〔2011〕534号文及豫发改收费〔2011〕627号文	50	万元	117842.06	0.1
6	可行性研究报告等项目前期费用	根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）	45	万元	117842.06	0.03
7	工程造价咨询费	豫发改收费〔2008〕2510号文,按工程造价的0.8%计	942.7	万元	117842.06	0.8
8	工程保险费	按第一部分工程费用的0.3%计入;	363.5	万元	117842.06	0.5
9	场地准备费及临时设施费	按工程费用的0.5%计	353.53	万元	117842.06	1.5
11	土地费用		68530.32		317.27	216
三	基本预备费（3%）	按一~二部分费用的3%	5781.06	万元		
	建设投资	117842.0642	198483.24	万元		
	建设期利息		5600	万元		
	总投资		204083.24	万元		

（三）资金筹措及投资计划

项目总投资 204,083.24 万元，资金来源为财政资金和拟申请专项债券资金。专项债券资金 10,000 万元，占比 49.05%；财政资金 104,083.24 万元，占比 50.95%。

（四）债券使用合规性

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



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

（五）项目主体及运作模式

根据南阳市宛城区发展和改革委员会核发的《关于对<南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目可研报告>的批复》（宛区发改[2022]19号），本项目债券申请单位为南阳新城建设投资开发有限公司，主管部门为南阳市宛城区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为南阳新城建设投资开发有限公司，项目建设及运营单位均为南阳新城建设投资开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳新城建设投资开发有限公司按照建设进度，向南阳市宛城区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由南阳新城建设投资开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按南阳市宛城区财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由南阳新城建设投资开发有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（六）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。

（七）项目收益及现金流入预测项目说明

1、住宅用地出让价格预测

经查询宛城区 2020 年-2022 年住宅、商住用地成交共 34 宗，明细如下：

序号	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/㎡)
----	----	------	------	-------------	---------------	-----------------



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	位置	规划用途	出让日期	土地面积 (m^2)	中标总价 (万元)	单位土地价 格(元/ m^2)
1	规划明山路以西,建设路北侧	商住	2020年	10,491.70	9,050.00	8,625.87
2	独山大道以西,建设路北侧	商住	2020年	6,393.50	5,421.00	8,478.92
3	独山大道以西,建设路北侧	商住	2020年	12,618.20	10,770.00	8,535.29
4	邓禹路以东,范寨路以南	商住	2020年	32,445.78	30,405.00	9,371.02
5	工农路以西,汉冶路南侧	住宅兼商业用地	2020年	12,464.73	11,580.00	9,290.21
6	规划区间路以西,建设路北侧	住宅兼存量用地	2020年	10,142.72	8,990.00	8,863.50
7	规划区间路以西,建设路北侧	住宅兼存量用地	2020年	5,598.03	4,780.00	8,538.72
8	独山大道以东,规划A9路以西,汉冶路以西	住宅兼商业用地	2020年	6,726.70	5,500.00	8,176.37
9	孔明路西侧,明山路以西区域地块一(S1-1)	住宅兼商业用地	2020年	7,860.71	7,580.00	9,642.90
10	孔明路西侧,明山路以西区域地块二(S2-1)	住宅兼商业用地	2020年	5,217.36	5,175.00	9,918.81
11	独山大道以东,规划A9路以西,汉冶路以南	住宅兼商业用地	2020年	11,674.73	9,345.00	8,004.47
12	建设路以南,孔明路以东	商住	2020年	1,451.90	1,450.00	9,986.91
13	纬七路以北,规划区间路以西	城镇住宅	2020年	38,770.19	35,000.00	9,027.55
14	雪枫路以北,泰山路以西	城镇住宅用地	2020年	47,481.20	46,420.00	9,776.50
15	范寨路以南,规划区间路以东,汉冶路以西	住宅用地	2020年	49,748.92	80,790.00	16,239.55
16	仲景路以东,范寨路以南,规划区间路以西	住宅用地	2020年	54,970.27	73,250.00	13,327.20
17	孔明路以北,关帝庙路以西	住宅兼存量用地	2020.2.4	9,312.05	8,690.00	9,332.00
18	孔明路以北,关帝庙路以西	住宅兼存量用地	2021.2.4	9,311.80	8,690.00	9,332.25
19	邓禹路以东,范寨路以南	住宅兼存量用地	2021.3.3	30,999.50	27,930.00	9,009.82
20	范寨路以南,邓禹路以东	住宅用地	2021.3.3	8,732.68	9,340.00	10,695.46
21	雪枫路以北,南新路以西	住宅用地	2021.3.3	29,336.15	26,670.00	9,091.17
22	华山路以西,纬七路以北	住宅	2021.4.13	13,569.46	12,350.00	9,101.32
23	独山大道以东,西圣河街以北	住宅兼存量用地	2021.4.13	26,828.73	25,810.00	9,620.28
24	南相路以南,新东路东侧,汉冶路以东	住宅	2021.5.8	8,290.57	8,442.00	10,182.65
25	南相路以南,新东路东侧,汉冶路以东	住宅	2021.5.8	3,568.81	3,399.00	9,524.18
26	孔明路以西,三与路以北,景河以南	城镇住宅用地,零售	2021.9.16	482.88	290.00	6,005.63
27	建设东路以北,新东路以西	城镇住宅	2022.2.8	14,335.30	17,580.00	12,263.43
28	先武路以北,独山大道以东	城镇住宅,商业	2022.3.2	943.00	899.00	9,533.40
29	独山大道以东,先武路以北,汉冶路以南	商住	2022.6.24	10,184.83	7,845.00	7,702.63
30	独山大道以东,先武路以北,汉冶路以南	商住	2022.6.24	5,275.06	4,063.00	7,702.28
31	工农路以西,荣祥街以东,汉冶路以北区域	商住	2022.7.26	25,288.78	20,050.00	7,928.42



序号	位置	规划用途	出让日期	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价 格(元/m ²)
32	工农路以西, 荣祥街以东, 汉冶路以北区域	商住	2022.7.26	20,068.81	17,200.00	8,570.51
33	南都路与范蠡路交叉口西北角	商住	2022.7.26	26,914.24	21,811.00	8,103.89
34	南都路与范蠡路交叉口西北角	商住	2022.7.26	8,007.04	6,489.00	8,104.12
均值						9,341.39

本项目可出让净土地面积约为 235,247.84 平方米，参考宛城区类似区域土地出让价格及审慎原则考虑，本项目土地出让金按照 9,341.39 元/平方米进行预测。

2、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	合计
商住用地			36,625.69	36,625.69	36,625.69	36,625.69	36,625.69	36,625.71	219,754.16
小计			36,625.69	36,625.69	36,625.69	36,625.69	36,625.69	36,625.71	219,754.16

3、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		南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目
一	出让土地回款	219,754.15
二	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	162,674.40
1	土地出让收入	219,754.14
2	农业土地开发基金(面积×47×30%)	331.68
3	国有土地收益基金(1×2%)	4,395.06
4	保障性住房建设基金(1×3%)	6,592.62
5	上交省政府土地收益(1×3%)	6,592.62
6	教育基金(政府收益×10%)	19,583.88
7	农田水利建设资金(政府收益×10%)	19,583.88



项目名称		南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目
三	债券本息合计	128,000.00
四	覆盖倍数（二/三）	1.27

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 162,674.40 万元，本息覆盖倍数 1.27 倍。

（八）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，本次评价的南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目，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。

（九）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，报告中南阳市宛城区高铁片区棚户区改造项目中拟出让的宗地，以宛城区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、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关:  二〇一二年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 证书

名 河南分所 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 周 新
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号 Identity card No. 410726199006076023



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
身 份 证 号 ID No.



中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001694771
No. of Certificate

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

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

2016年3月30日
y mo day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日
Year Month Day



中喜会计师事务所(特普普通合伙)河南分公司
此件与原件核对无误准予生效

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

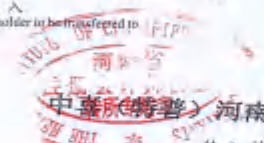


中喜(特普)河南分公司
CPAs

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

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2022）第 163 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：二〇二二年九月五日



南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期） 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第 163 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卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）的项目收益与融资自求平衡情况进行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，南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南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前提下，本次评价南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）申报使用专项债券资金 50,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 10,000.00 万元，2024 年拟申请



债券资金 40,000.00 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 4.00% 进行测算，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金金额	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		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 2 年	10,000.00	40,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 3 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 4 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 5 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 6 年	50,000.00			50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 7 年	50,000.00		10,000.00	40,000.00	4.00%	2,000.00	12,000.00
第 8 年	40,000.00		40,000.00	-	4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		50,000.00	50,000.00			14,000.00	64,000.00

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通过土地出让实现。南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第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收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第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 2.50 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		400.00	400.00	
第 2 年		2,000.00	2,000.00	
第 3 年		2,000.00	2,000.00	
第 4 年		2,000.00	2,000.00	32,047.57
第 5 年		2,000.00	2,000.00	32,047.57
第 6 年		2,000.00	2,000.00	32,047.57
第 7 年	10,000.00	2,000.00	12,000.00	32,047.57
第 8 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	32,047.55
合计	50,000.00	14,000.00	64,000.00	160,237.83
本息覆盖倍数	2.50			

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，认为南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）提供足够的资金支持，保证南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区



改造项目（一期）申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二二年九月五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期） 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目规模

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）建设地点位于卧龙区新岗街道办事处新寺村委会信臣路以南、东外环路以西。

项目建设规模及主要建设内容为：项目总用地面积 37181.04 平方米（55.772 亩），其中，实用地面积 31014.60 平方米（46.522 亩），代征道路用地面积 4190.74



平方米（6.286 亩），代征绿地用地面积 1975.7 平方米（2.964 亩），总建筑面积 120135.33 平方米，其中，地上面积 86819.18 平方米，地下建筑面积 33316.15 平方米；并进行相关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。

2、项目实施主体

南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）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%		

经核查，公司系南阳市卧龙区财政局出资成立的国有独资公司。

根据公司股东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。

3、项目审批手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

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《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

（2）可研批复

2022 年 8 月 29 日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》



（宛龙发改审批[2022]40号），对项目建设内容及规模、项目建设位置、项目总投资及资金来源等内容进行批复。

（3）用地手续

2022年8月3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411303202200005号）。

（4）环评手续

2022年8月30日，南阳市生态环境局卧龙分局出具《关于南阳众益城乡建设投资集团有限公司<关于建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）>的复函》，该区域为建设住宅项目，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。

（二）项目总投资

项目估算总投资为77982.12万元，其中，工程费38185.59万元，工程建设其他费29268.81万元，预备费3372.72万元，建设期利息7155.00万元。

投资估算明细如下：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	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）	
一	工程费用	33567.16	3488.42	1130	0	38185.59	m ²	120135.33	3178.55	
(一)	主体工程	31350.79	0	0	0	31350.79	m ²	120135.33	2609.62	
1	住宅	18028.3	0	0	0	18028.3	m ²	73584.89	2450	
1.1	建筑工程	16188.68				16188.68	m ²	73584.89	2200	
1.2	给排水工程	367.92				367.92	m ²	73584.89	50	
1.3	暖通空调工程	441.51				441.51	m ²	73584.89	60	
1.4	电气工程	515.09				515.09	m ²	73584.89	70	
1.5	弱电工程	220.75				220.75	m ²	73584.89	30	
1.6	消防工程	294.34				294.34	m ²	73584.89	40	
2	配建公租房	1964.52	0	0	0	1964.52	m ²	8731.2	2250	
2.1	建筑工程	1746.24				1746.24	m ²	8731.2	2000	



序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	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）	
2.2	给排水工程	43.66				43.66	m ³	8731.2	50	
2.3	暖通空调工程	52.39				52.39	m ²	8731.2	60	
2.4	电气工程	61.12				61.12	m ²	8731.2	70	
2.5	弱电工程	26.19				26.19	m ²	8731.2	30	
2.6	消防工程	34.92				34.92	m ²	8731.2	40	
3	配套公建、其他	1508.54	0	0	0	1508.54	m ²	4503.09	3350	
3.1	建筑工程	1350.93				1350.93	m ²	4503.09	3000	
3.2	给排水工程	31.52				31.52	m ³	4503.09	70	
3.3	暖通空调工程	36.02				36.02	m ²	4503.09	80	
3.4	电气工程	40.53				40.53	m ²	4503.09	90	
3.5	弱电工程	22.52				22.52	m ²	4503.09	50	
3.6	消防工程	27.02				27.02	m ²	4503.09	60	
4	地下建筑面积	9849.44	0	0	0	9849.44	m ²	33316.15	2956.36	
4.1	建筑工程	8662.2				8662.2	m ²	33316.15	2600	
4.2	人防增加费	520.92				520.92	m ²	5209.15	1000	
4.3	给排水工程	199.9				199.9	m ³	33316.15	60	
4.4	电气工程	233.21				233.21	m ²	33316.15	70	
4.5	弱电工程	99.95				99.95	m ²	33316.15	30	
4.6	消防工程	133.26				133.26	m ²	33316.15	40	
(二)	主要设备	0	0	990	0	990				
1	电梯			840		840	部	28	300000	
2	变压器			150		150	台	6	250000	
(三)	室外工程	2216.37	3488.42	140	0	5844.8	m ²	24917.31	2345.68	
1	道路、广场	750.32				750.32	m ²	12505.27	600	
2	绿化	496.48				496.48	m ²	12412.04	400	
3	围墙	57.4				57.4	m	820	700	



序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	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）	
4	充电桩	500				500	个	250	20000	
5	渣土外运	372.18				372.18	m ³	93043.8	40	
6	大门	40				40	座	2	200000	
7	管线综合		3488.42			3488.42	m ²	24917.31	1400	
8	垃圾污水处理设施			140		140	项	2	700000	
	第一部分工程费用合计	33567.16	3488.42	1130	0	38185.59	m ²	120135.33	3178.55	
二	建设工程其他费用				29268.81	29268.81	m ²	120135.33	2436.32	
三	预备费				3372.72	3372.72				取 5%
四	建设期利息				7155	7155				
	项目总投资	33567.16	3488.42	1130	39796.52	77982.12	m ²	120135.33	6491.19	

（三）资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 77982.12 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 50,000.00 万元，占比 64.12%；财政资金 27982.12 万元，占比 35.88%。

（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）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《关于南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批[2022]40



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，项目资产登记单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，项目建设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。

关于项目收益收缴，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司负责将项目产生的收益归集，并按南阳市卧龙区财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（六）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。

（七）项目收益及现金流入预测项目说明

1、住宅用地出让价格预测

经查询卧龙区2019年-2021年土地成交共40宗，其中住宅、商住用地共39宗，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 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)
1	南阳市鑫融置业有限公司	信臣路以南、仲景路以西	住宅兼容商用	2019.5.27	6,932.70	2,500.00	3,606.10
2	南阳宏景置业有限公司	示范区规划白河大道以东、机场北三路以南区域	住宅兼容商用	2019.6.16	61,101.64	24,230.00	3,965.52
3	南阳三洲置业集团有限公司	长江西一路东侧、机场北四路南侧	住宅用地	2019.6.14	27,239.47	40,200.00	14,758.00
4	南阳鑫邦房地产开发有限公司	光武路以南、独山大道西侧	住宅兼用商用	2019.6.14	21,322.11	18,660.00	8,751.48
5	南阳华清园房地产开发有限公司	建设路以南、孔明路以西区域	住宅兼用商用	2019.6.24	31,135.49	51,750.00	16,620.90



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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)
6	南阳腾业房地产开发 有限公司	示范区东环路以东、珠江 路以南区域	住宅用地	2019.8.1	27,004.80	27,240.00	10,087.09
7	河南领创置业有限公司	白河大道以东、机场南三 路以南	住宅用地	2019.9.11	45,903.56	43,100.00	9,389.25
8	南阳木兰置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东	住宅用地	2019.9.18	9,784.05	6,616.00	6,762.03
9	南阳晨旺房地产开发 有限公司	纬八路以北、泰山路以东	住宅用地	2019.9.18	14,944.74	10,100.00	6,758.23
10	南阳鑫上府世地产生 开发有限公司	白河大道以东、机场南三 路以北	城镇住宅用地	2019.10.16	50,517.59	45,000.00	8,907.79
11	南阳财富置业有限公司	纬十路以东、黄山路以北	城镇住宅	2019.10.16	36,463.52	38,520.00	10,563.98
12	南阳中实骏泰房地产 开发有限公司	人民北路以西、光武路南 侧	住宅兼商用 用地	2019.11.7	15,458.74	3,500.00	2,264.09
13	南阳市广苑房地产开 发有限公司	光武路以北、独山大道西 侧	住宅兼商用 用地	2019.11.22	69,286.35	54,100.00	7,808.18
14	南阳市云玺置业有限 公司	张衡路以南、明山路东侧	城镇住宅	2019.11.22	1,589.34	610.00	3,838.07
15	南阳市万盛房地产开 发有限公司	光武路以北、独山大道东 侧	住宅兼商用 用地	2020.1.22	47,994.24	27,730.00	5,777.78
16	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
17	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
18	南阳市景隆祥置业有 限责任公司	杜诗路以北、南都路以 西、京宛大道以南	住宅用地	2020.4.9	16,076.75	19,536.00	12,151.71
19	河南泰美嘉房地产开发 有限公司	南阳 B13 号区以南、原西 环路以北区域	住宅用地	2020.4.9	26,956.80	25,590.00	9,492.97
20	郑州市福峰置业有限公司	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
21	河南洪武实业有限公司	仲景路以西、西环路以北	住宅兼商用	2020.5.13	2,855.35	2,571.00	9,004.16
22	南阳市广苑房地产开 发有限公司	雪枫路以南、车站路以东	住宅兼商用	2020.5.21	14,953.41	3,130.00	2,093.17
23	鸿发商贸集团龙达置 业有限公司	邓禹路以东、范蠡路以南	住宅兼商用	2020.5.21	32,446.16	30,405.00	9,370.91
24	南阳市宏景置业有限 公司	长江路以东、北外环路以 南	住宅用地	2020.5.29	83,367.75	40,800.00	4,893.98
25	河南碧赋置业有限公司	珠江路以南、澳源路以西	住宅兼商用	2020.6.12	46,543.57	45,520.00	9,780.08
26	南阳市中融房地产开 发有限公司	工农路以西、汉唐路南侧	住宅兼商用	2020.6.20	12,464.73	11,580.00	9,290.21
27	南阳嘉城房地产开发 有限公司	张衡路以南、三里河以东	住宅兼商用	2020.6.25	12,133.39	7,422.00	6,117.00
28	南阳四友房地产开发 有限公司	文化路以西、新华路以北	住宅兼商用	2020.7.9	3,788.02	1,457.00	3,846.34
29	河南正商新商置业有 限公司	杜诗路以北、新东路以西	住宅兼商用	2020.7.15	25,292.79	45,010.00	17,795.58
30	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
31	洛阳金隆千禧置业有 限公司	白河大道以东、机场南四 路以南区域	住宅用地	2020.12.30	81,849.08	78,660.00	9,610.37
32	南阳中锦置业有限公司	独山大道以东、医圣祠街 以北	住宅兼商用	2021.4.14	26,828.80	25,810.00	9,620.26



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)
33	南阳市广宇房地产开发有限责任公司	新华路以南、梅溪路以东、人民路以西	住宅用地	2021.4.14	14,086.74	17,028.00	12,087.97
34	南阳市卧龙区宇信房地产开发有限公司	孔明路以西、规划四路以北、规划七路以东	城镇住宅用地	2021.8.30	47,725.57	21,520.00	4,509.11
35	南阳市卧龙区宇信房地产开发有限公司	邙河以东、规划五路以北、规划七路以西	城镇住宅用地	2021.8.30	171,478.19	77,220.00	4,503.20
36	南阳市鑫磊房地产开发有限公司	京宛大道以北、仲景路两侧	住宅兼容商用	2021.12.8	3,765.35	1,390.00	3,691.55
37	南阳宛宏城开实业有限公司	纬七路以北、区间路以东	城镇住宅用地	2021.12.10	29,510.15	17,053.00	5,778.69
均值							8,236.86

本项目可出让净土地面积为 393.25 亩，参考相同区域土地出让价格及审慎原则考虑，本项目土地出让金按照 8,236.86 元/平方米进行预测。

2、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

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	合计
居住用地				43,188.84	43,188.84	43,188.84	43,188.84	43,188.82	215,944.18
小计				43,188.84	43,188.84	43,188.84	43,188.84	43,188.82	215,944.18

3、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

项目名称		南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造
一	出让土地回款	215,944.18
二	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	160,237.83
1	土地出让收入	215,944.18
2	农业土地开发基金 (面积×20×30%)	462.05
3	国有土地收益基金 (1×2%)	4,318.90



项目名称		南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造
4	保障性住房建设基金（1×3%）	6,478.35
5	上交省政府土地收益（1×3%）	6,478.35
6	教育基金（政府收益×10%）	18,984.35
7	农田水利建设资金（政府收益×10%）	18,984.35
三	债券本息合计	64,000.00
四	覆盖倍数（二/三）	2.50

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 160,237.83 万元，债券本息和 64,000.00 万元，本息覆盖倍数 2.50 倍。

（八）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，本次评价的南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期），预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（九）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，报告中南阳市卧龙区建设路两侧区域棚户区改造项目（一期）中拟出让的宗地，以南阳市自然资源和规划局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

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

登记机关

2014年03月05日



证书序号, 5003321

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所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:  二〇一一年 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 魏 文
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1990-05-07
 工作单位 Working unit 中喜会计师事务所
 身份证号 Identity card No. 410728100005076023



中喜会计师事务所 (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 / / /



Full name: 仝 利 1981-08-28
 Sex: 女
 Date of birth: 1981-08-28
 Working unit: 河南会计师事务所有限公司
 Identity card No.: 411222198108280028



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: 110001684771
 No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 05 月 27 日
 Date of issuance y m d

2016年3月30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.

2017年3月30日

年 月 日
y m M

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
y m M

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年 月 日
y m M

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日
y m M

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

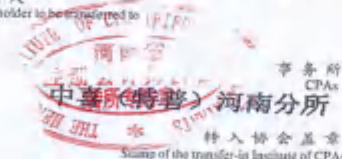
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2018年8月27日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m M

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m M

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

南召县产业集聚区城中村改造 (二期) 项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2020〕第 222 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：二〇二〇年五月二十九日

南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2020）第 222 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本报告仅供南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南召县产业集聚区城中村改造（二期）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

2019年3月已申报使用河南省棚户区改造项目专项债券资金 15,000.00 万元，其中已获批专项债券资金 3,700.00 万元并于 2019 年发行，期限五年，利

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

率为 3.34%，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。本次申请使用专项债券资金 11,300.00 万元。申报使用专项债券资金全部用于本项目的建设。

2019 年已发行债券的还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期申请债券资金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		3,700.00		3,700.00	3.34%		
第 2 年	3,700.00			3,700.00	3.34%	123.58	123.58
第 3 年	3,700.00			3,700.00	3.34%	123.58	123.58
第 4 年	3,700.00			3,700.00	3.34%	123.58	123.58
第 5 年	3,700.00			3,700.00	3.34%	123.58	123.58
第 6 年	3,700.00		3,700.00		3.34%	123.58	3,823.58
合计		3,700.00	3,700.00			617.90	4,317.90

南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目申报使用专项债券资金 11,300.00 万元。假设申报使用的债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		11,300.00		11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 2 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 3 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 4 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 5 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 6 年	11,300.00			11,300.00	4.00%	452.00	452.00
第 7 年	11,300.00		11,300.00	11,300.00	4.00%	452.00	452.00
合计		11,300.00	11,300.00			3,164.00	14,464.00

综上所述，本次项目收益与融资自求平衡评价将考虑已获批及本次申请使用的债券存续期全部的本金 15,000.00 万元及利息 3,781.90 万元，合计应付本息为 18,781.90 万元。

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南召县产业集聚区城中

村改造（二期）项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域。拟出让土地性质为商业用地、工业用地，经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

南召县 2017 年至 2019 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、8.30%和 8.00%，三年平均增速为 8.27%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2017 年至 2019 年度商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%。本次预测按照南召县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%。

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自首次获批使用债券存续期的第五年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，首次获批使用债券存续期的第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目（商业用地）	23,563.19	23,044.80	22,278.17
南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目（工业用地）	16,508.03	15,782.93	15,668.47
合计	40,071.22	38,827.73	37,946.64

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：首次获批使用债券存续期的第7年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的100%的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.13倍；按本次预测商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.07倍；按本次预测商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.02倍。

表1：按本次预测南召县商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的100%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		575.58	575.58	
第2年		575.58	575.58	
第3年		575.58	575.58	
第4年		575.58	575.58	
第5年	3,700.00	575.58	4,275.58	
第6年		452.00	452.00	
第7年	11,300.00	452.00	11,752.00	40,071.22
合计	15,000.00	3,781.90	18,781.90	40,071.22
本息覆盖倍数	2.13			

表2：按本次预测南召县商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		575.58	575.58	
第2年		575.58	575.58	
第3年		575.58	575.58	
第4年		575.58	575.58	
第5年	3,700.00	575.58	4,275.58	

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 6 年		452.00	452.00	
第 7 年	11,300.00	452.00	11,752.00	38,827.73
合计	15,000.00	3,781.90	18,781.90	38,827.73
本息覆盖倍数	2.07			

表 3: 按本次预测南召县商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		575.58	575.58	
第 2 年		575.58	575.58	
第 3 年		575.58	575.58	
第 4 年		575.58	575.58	
第 5 年	3,700.00	575.58	4,275.58	
第 6 年		452.00	452.00	
第 7 年	11,300.00	452.00	11,752.00	37,946.64
合计	15,000.00	3,781.90	18,781.90	37,946.64
本息覆盖倍数	2.02			

四、总体评价

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


附件：南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。



二〇二〇年五月二十九日

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 



附件：

南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2017年至2019年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2017年至2019年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目土地出让收益预测表（参照本次预测的商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南召县2017年至2019年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、8.30%和8.00%，三年平均增速为8.27%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2016年至2019年商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%。本次预测按照南召县近三年GDP平均增速与中部地区近三年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测商业用地地价平均增长率为6.68%、工业用地地价平均增长率为1.28%。

本期债券募投项目拟用南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；



（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、主体资格

南召县房产服务中心现持有统一社会信用代码为 12411321419106306R 的《事业单位法人证书》，名称为南召县房产服务中心，宗旨和业务范围为人民群众提供房管服务、房地产管理、房地产权属登记与发证、房地产产籍档案整理保管，住所为河南南召县城关镇中华路，法定代表人为李毅，经费来源为财政补助，开办资金为 824.2 万元，举办单位为南召县人民政府，有效期自 2020 年 03 月 31 日至 2025 年 03 月 31 日。

2、项目规模

南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目涉及黄洋路以东、现代路以南、高速引线以北、东至规划区边界，共拆迁村民 335 户，拆迁房屋建筑面积 83750 平方米，应建筑面积 64047.55 平方米，其中地上建筑面积 48620.29 平方米，地下建筑面积 15427.26 平方米，建设安置房 335 套，以及地下储藏室、地下车库等配套设施。

3、项目批复文件

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2016 年 12 月 14 日出具的豫保安居办〔2016〕66 号《关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》，将南阳市南召县产业集聚区宋楼城中村改造（二期）项目纳入河南省 2018 年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

2017 年 4 月 11 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发豫保安居办〔2017〕13 号《关于变更南阳市 2017 年南召县董店等两个棚改项目名称的批复》，同意将“南阳市南召县产业集聚区宋楼城中村改造（二期）项目”名称变更为“南阳市南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目”，项目其他计划内容不变。

（2）可研批复



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

2017年7月3日，南召县发展和改革委员会下发召发改[2017]60号《关于对南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目可行性研究报告的批复》，原则同意实施南召县产业集聚区城中村改造项目。

（3）用地手续

2016年6月23日，南召县规划局核发选字第2016-09号《建设项目选址意见书》，建设项目拟选位置为南召县产业集聚区现代路以南、平安路以北。

2016年6月23日，南召县国土资源局核发召国土资[2016]128号《关于对南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目用地的预审意见》，用地位于南召县产业集聚区辛夷大道以西，现代路以南，平安路以北。

2016年6月24日，南召县规划局核发地字第2016-10号《建设用地规划许可证》，用地位置为南召县产业集聚区辛夷大道以西、现代路以南，用地面积35741.71平方米。

2016年9月26日，该项目取得召国用（2016）第00402号《国有土地使用权证》，坐落于南召县产业集聚区辛夷大道以西。

（4）建设工程规划许可证

2016年7月13日，该项目取得南召县规划局核发的建字第J2017-026号《建设工程规划许可证》，建设位置为南召县产业集聚区现代路以南。

（5）环保手续

2016年10月11日，南召县环境保护局核发召环审[2016]115号《关于南召县金财投资开发有限公司南召县产业集聚区城中村改造（二期）建设项目环境影响报告表的审批意见》，原则同意按报告表中所列的项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策措施进行建设。

（二）拟出让土地位置及四至范围

南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目腾空土地面积473,661.49平方米，该腾空土地规划可供出让面积为473,661.49平方米，其中：商业用地193,341.87 m²，工业用地280,319.62 m²；本次拟出让具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
NZ2020-5A-52	阳光大道以北，蚕乡路以东，平安路以南，黄洋路以西	84,060.37	商业用地
NZ2020-5A-53	杏花山路以东，未来大道以南	52,780.63	商业用地
NZ2020-5A-54	杏花山路以西，理想大道以南	56,500.87	商业用地

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
NZ2020-5A-55	永平路以南，杏花山路以东	95,876.15	工业用地
NZ2020-5A-56	燕山路以南，秦老庄西路以东，未来大道以北	79,785.20	工业用地
NZ2020-5A-57	辛夷大道以西，阳光大道以北，平安路以南，育阳路以东	104,658.27	工业用地
合计		473,661.49	

（三）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资为 23,830.50 万元，已获批 3,700.00 万元，本次拟申请使用专项债券资金 11,300.00 万元，剩余资金来自财政拨款。

（四）资金平衡

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

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、商业用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的商业用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例 1：南召县瑞鑫加油站购入南召县城郊乡董店村商业用地的交易价格为每平方米 1,143.07 元。案例 2：南召县城北加油站购入南召县城郊乡前庄村商业用地的交易价格为每平方米 1,052.08 元。案例 3：南阳亿鑫置业有限公司购入南召县产业集聚区商业用地的交易价格为每平方米 1,159.36 元。结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 4.00%，案例二因素调整 6.00%，案例三因素调整-2.00%，估算出本次拟出让工业用地价格为每平方米 1,146.71 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	南召县城郊乡董店村	1,286.01	147.00	1,143.07	4.00%	0.33	396.26
2	南召县城郊乡前庄村	960.00	101.00	1,052.08	6.00%	0.33	371.73

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	位置	土地面积 (㎡)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/㎡)	因素调整	权重	计算权重 (元/㎡)
3	南召县产业集聚区	46,542.90	5,396.00	1,159.36	-2.00%	0.33	378.72
	综合单价					1.00	1,146.71

2、工业用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的工业用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考两个案例为，案例 1：南召县新广源材料有限公司购入黄洋南路与理想大道交叉口东南角工业用地的交易价格为每平方米 750.00 元。案例 2：南召东方蚕丝绸开发有限公司购入人民路以东，迎宾大道以北工业用地的交易价格为每平方米 670.39 元。结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 2.00%，案例二因素调整 2.00%，，估算出本次拟出让工业用地价格为每平方米 724.40 元。

序号	位置	土地面积 (㎡)	中标总地价 (万元)	单位土地价格(元/ ㎡)	因素调整	权重	计算权重 (元/㎡)
1	黄洋南路与理想大道交叉口东南角	12,800.06	960.00	750.00	2.00%	0.50	382.50
2	人民路以东，迎宾大道以北	12,813.40	859.00	670.39	2.00%	0.50	341.90
	综合单价					1.00	724.40

3、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地	22,170.71	23,519.80	24,950.98	26,469.25	28,079.90	29,788.56	31,601.19
工业用地	20,306.35	20,552.56	20,801.76	21,053.98	21,309.26	21,567.63	21,829.14
小计	42,477.06	44,072.36	45,752.74	47,523.23	49,389.16	51,356.19	53,430.33

测算表二：预计商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地	22,170.71	23,384.89	24,665.56	26,016.37	27,441.16	28,943.98	30,529.10

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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
工业用地	20,306.35	20,527.94	20,751.95	20,978.41	21,207.34	21,438.77	21,672.72
小计	42,477.06	43,912.83	45,417.51	46,994.78	48,648.50	50,382.75	52,201.82

测算表三：预计商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
商业用地	22,170.71	23,249.98	24,381.79	25,568.70	26,813.38	28,118.66	29,487.48
工业用地	20,306.35	20,503.32	20,702.20	20,903.01	21,105.77	21,310.50	21,517.21
小计	42,477.06	43,753.30	45,083.99	46,471.71	47,919.15	49,429.16	51,004.69

3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的首次获批使用债券存续期的第五年开始土地挂牌交易，并于债券存续期内全部完成。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目	万元	53,430.33	40,071.22	53,430.33	1,184.15	1,068.61	1,602.91	1,602.91	3,950.27	3,950.27	18,781.90	2.13
合计		万元	53,430.33	40,071.22	53,430.33	1,184.15	1,068.61	1,602.91	1,602.91	3,950.27	3,950.27	18,781.90	2.13

测算表五：按本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目	万元	52,201.82	38,827.73	52,201.82	355.25	1,044.04	1,566.05	1,566.05	4,421.35	4,421.35	18,781.90	2.07
合计		万元	52,201.82	38,827.73	52,201.82	355.25	1,044.04	1,566.05	1,566.05	4,421.35	4,421.35	18,781.90	2.07

测算表六：按本次预测商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	南召县产业集聚区城中村改造(二期)项目	万元	51,004.69	37,946.64	51,004.69	355.25	1,020.09	1,530.14	1,530.14	4,311.21	4,311.21	18,781.90	2.02
合计		万元	51,004.69	37,946.64	51,004.69	355.25	1,020.09	1,530.14	1,530.14	4,311.21	4,311.21	18,781.90	2.02

根据上述测算，在按商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 40,071.22 元，本息覆盖倍数 2.13 倍；在按商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 38,827.73 万元，本息覆盖倍数 2.07 倍；在按商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 37,946.64 万元，本息覆盖倍数 2.02 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目，在土地挂牌出让价格分别以商业用地地价平均增长率为 6.68%、工业用地地价平均增长率为 1.28%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（七）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南召县产业集聚区城中村改造（二期）项目中拟出让的宗地，以南召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 王宣稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

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



登记机关



2014 03 05

证书序号: 5003321



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 王宣稼
经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106
批准执业文号: 豫财会(2012)36号
批准执业日期: 2012年08月06日



发证机关: 河南省财政厅
二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制

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》。



姓名: 王直博
 性别: 男
 出生日期: 1969-05-10
 工作单位: 中夏会计师事务所(特勤普
 通合伙)河南分公司
 身份证号: 410105196305100530
 Identity card No.



<http://www.cicpa.org.cn/cpa/AccountantPrint?id=4624752284644866&v=30619089125>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号: 410100090036
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月26日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年8月27日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

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



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



<http://www.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=46047764170125048402270826346>

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号: 410100090035
 No. of Certificate

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

发证日期: 2007年 4月 26日
 Date of Issuance

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=46047764170125048402270826346>

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中喜(特普)河南分公司
CPAs

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

2018 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜(特普)河南分所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 8 月 27 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

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

中喜豫咨字（2022）第 193 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月五日





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

中喜豫咨字（2022）第 193 号

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

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

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

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

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

总体评价结果如下：

一、应付本息情况



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

金额单位：人民币万元

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

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

2、土地出让产生的预期现金流入

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

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫



政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第4年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.25倍。

金额单位：人民币万元

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

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目提供足够的资金支持，保证南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二二年九月五日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目土地出让收益预测表。

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

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

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、主体资格

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



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

2、项目规模

南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目建设地点位于南召县辛夷大道以西、现代路以南、平安路以北、清阳路以东。建设内容：本项目涉及拆迁宋楼村、庙坡村村民 132 户，拆除房屋建筑面积 16500 m²，建设安置房 264 套，规划建设用地 12060.2 m²，总建筑面积为 41316.23 m²，地上总建筑面积 32359.4 m²，地下建筑面积为 8956.83 m²配套建设室外给水、排水、供电、天然气、消防、弱电、道路、绿化、围墙、大门等总图工程。

3、项目批复手续

（2）列入国家棚户区改造项目计划情况

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

（2）可研批复

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

（3）环保手续

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

4、投资估算及投资估算明细表

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



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

5、资金筹措计划

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

6、项目运营模式

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



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

7、项目单位使用债券资金合法规范性责任

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

（二）拟出让土地位置及四至范围

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

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

（三）投资估算与投资估算表

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



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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



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

（四）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相



关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、工业用地出让价格预测

经查询南召县 2019 年-2022 年工业用地土地成交明细如下所示：

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

2、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

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



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

3、土地出让成本预测

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

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

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

4、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测工业用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

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



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

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

（六）还本付息的测算

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

（七）风险提示

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DCQR5D
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

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



登记机关



年 月 日
2014 03 05



证书序号, 5003321

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

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



分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日

发证机关:



二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制





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



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



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

年 月 日
 y m d



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



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

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



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

年 月 日
 y m d

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 101 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇二一年十月十八日



唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 101 号

我们接受委托，对唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本报告仅供唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 28,000.00 万元，全部用于本项目建设。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：



金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		28,000.00		28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第2年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第3年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第4年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第5年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第6年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第7年	28,000.00		28,000.00	-	4.50%	1,260.00	29,260.00
合计		28,000.00	28,000.00			8,820.00	36,820.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质全部为住宅用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.8%、6.8%和 3.1%，三年平均增速为 5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

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



项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目	51,308.25	49,498.20	47,743.64
合计	51,308.25	49,498.20	47,743.64

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.39 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.34 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.30 倍。

表 1：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,260.00	1,260.00	
第 2 年		1,260.00	1,260.00	
第 3 年		1,260.00	1,260.00	
第 4 年		1,260.00	1,260.00	
第 5 年		1,260.00	1,260.00	
第 6 年		1,260.00	1,260.00	
第 7 年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	28,000.00	8,820.00	36,820.00	51,308.25
本息覆盖倍数	1.39			

表 2：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数



金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,260.00	1,260.00	
第2年		1,260.00	1,260.00	
第3年		1,260.00	1,260.00	
第4年		1,260.00	1,260.00	
第5年		1,260.00	1,260.00	
第6年		1,260.00	1,260.00	
第7年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	49,498.20
合计	28,000.00	8,820.00	36,820.00	49,498.20
本息覆盖倍数	1.34			

表 3：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,260.00	1,260.00	
第2年		1,260.00	1,260.00	
第3年		1,260.00	1,260.00	
第4年		1,260.00	1,260.00	
第5年		1,260.00	1,260.00	
第6年		1,260.00	1,260.00	
第7年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	47,743.64
合计	28,000.00	8,820.00	36,820.00	47,743.64
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，认为唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二一年十月十八日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2018年至2020年当地GDP的增速，中国地价监测网公布的中部地区2018年至2020年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

唐河县2018年至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.8%、6.8%和3.1%，三年平均增速为5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2018年至2020年度住宅用地地价平均增长率为5.44%。本次预测按照唐河县近三年GDP平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即本次预测住宅用地地价增速为5.44%。

本期债券募投项目拟用唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；



（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目规模

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目位于唐河县城南至银花路、西至盐业局、北至建设路、东至城郊一初中。该项目总建筑面积 103000 平方米及配套相关的供电、燃气设施、供排水、道路等基础设施。

2、项目实施主体

唐河县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 1141132800602242XY 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为 2019 年 4 月 29 日。

3、项目批复文件

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2020 年 11 月 18 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资〔2020〕302 号），原则同意该项目。

（3）可研批复

2020 年 12 月 1 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2020〕308 号），原则同意该项目。

（4）用地手续

2020 年 12 月 2 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址



意见书》（选字地 2020-048 号）。

2020 年 12 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2020-044 号）。

2020 年 12 月 7 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）唐河县不动产权第 0015113 号）。

（5）建设工程规划许可证

2020 年 12 月 8 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2020-41 号）。

（6）环保手续

2020 年 12 月 8 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132800000644。

（7）施工许可证

2021 年 6 月 10 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021061001）。

（二）拟出让土地位置及四至范围

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目腾空土地面积 114,641.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 114,641.00 平方米，本次拟出让土地面积为 114,641.00 平方米，全部为住宅用地；

（三）项目总投资

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目总投资为 40,100.00 万元，其中：安置区工程建设投资 31,271.50 万元；居民拆迁安置补偿费 3,617.70 万元；土地征收补偿费 1,430.80 万元；建设期利息 3,780.00 万元。

（四）投资估算表

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	23746.08	3786.00	1160.00	0.00	28692.08				
（一）	主体工程	23337.68	0.00	0.00	0.00	23337.68				
1	地上建筑	17052.23	0.00	0.00	0.00	17052.23	m ²	77135.00		
1.1	住宅楼	14523.37				14523.37	m ²	66316.78	2190.00	



序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安 装 工程费	设备购置 费	其他费用	合 计 （万元）	单 位	数量	单价（元）	
1.1.1	土建工程	12268.60				12268.60	m ²	66316.78	1850.00	
1.1.2	给排水	397.90				397.90	m ²	66316.78	60.00	
1.1.3	电气	729.48				729.48	m ²	66316.78	110.00	
1.1.4	弱电	464.22				464.22	m ²	66316.78	70.00	
1.1.5	暖通空调	397.90				397.90	m ²	66316.78	60.00	
1.1.6	消防	265.27				265.27	m ²	66316.78	40.00	
1.2	配套商业	2313.16				2313.16	m ²	9843.22	2350.00	
1.2.1	土建工程	1821.00				1821.00	m ²	9843.22	1850.00	
1.2.2	给排水	78.75				78.75	m ²	9843.22	80.00	
1.2.3	电气	108.28				108.28	m ²	9843.22	110.00	
1.2.4	弱电	88.59				88.59	m ²	9843.22	90.00	
1.2.5	暖通空调	118.12				118.12	m ²	9843.22	120.00	
1.2.6	消防	98.43				98.43	m ²	9843.22	100.00	
1.3	物业用房	64.50				64.50	m ²	300.00	2150.00	
1.3.1	土建工程	55.50				55.50	m ²	300.00	1850.00	
1.3.2	给排水	1.80				1.80	m ²	300.00	60.00	
1.3.3	电气	2.70				2.70	m ²	300.00	90.00	
1.3.4	弱电	1.80				1.80	m ²	300.00	60.00	
1.3.5	暖通空调	1.50				1.50	m ²	300.00	50.00	
1.3.6	消防	1.20				1.20	m ²	300.00	40.00	
1.4	社区服务用房	151.20				151.20	m ²	675.00	2240.00	
1.4.1	土建工程	124.88				124.88	m ²	675.00	1850.00	
1.4.2	给排水	4.05				4.05	m ²	675.00	60.00	
1.4.3	电气	6.08				6.08	m ²	675.00	90.00	
1.4.4	弱电	4.05				4.05	m ²	675.00	60.00	
1.4.5	暖通空调	6.75				6.75	m ²	675.00	100.00	
1.4.6	消防	5.40				5.40	m ²	675.00	80.00	
2	地下建筑	6285.45				6285.45	m ²	25865.00		
2.1	人防工程	1231.06				1231.06	m ²	4628.10	3800.00	
2.2	其他	5054.38				5054.38	m ²	21236.90	3400.00	
3	电梯	124.88				124.88	m ²	675.00	1850.00	
(三)	主要设备	0.00	0.00	1160.00	0.00	1160.00				
1	电梯			900.00		900.00	台	18.00	500000.00	
2	变压器			260		260.00	台	10	156750	
(三)	室外配套工程	408.40	3786.00	0.00	0.00	4194.39				
1	室外给水、 消防		1133.00			1133.00	m ²	103000.00	110.00	
2	室外排水		824.00			824.00	m ²	103000.00	80.00	
3	室外配电		1545.00			1545.00	m ²	103000.00	150.00	含强电、弱电
4	燃气工程		224.00			224.00	户	800.00	2800.00	



序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安 装 工程费	设备购置 费	其他费用	合 计 (万元)	单 位	数量	单价（元）	
5	路灯照明		60.00			60.00	套	60	10000.00	
6	道路及硬化	146.68				146.68	m ²	5238.50	250.00	
7	绿化工程	216.72				216.72	m ²	10835.70	130.00	
8	大门及门卫 室	45.00				45.00	项	1	350000.00	
	工程费用合计	23746.08	3786.00	1160.00	0.00	28692.08				
二	工程建设其他费用				1090.30	1090.30				
1	建设单位管理 费				262.54	262.54				财建(2016)504号 文件
2	工程建设监 理费				270.55	270.55				参照发改价格 (2007)670号文件， 按市场调节价
3	项目前期工 作咨询费				18.93	18.93				参照国家计委价格 [1999]1283号文件， 按市场调节价
4	工程勘察费				25.75	25.75				按设计费的10%计 取
5	工程设计费				257.50	257.50				参照计价格 (2002)10号文件， 按市场调节价
6	环境影响咨 询服务费				4.90	4.90				计价格(2002)125 号文件
7	招标代理服 务费				71.73	71.73				参照计价格(2002) 1980号文件，按市 场调节价
8	施工图审查 费				20.60	20.60				豫发改收费 [2011]627号
9	工程造价咨 询服务费				157.80	157.80				工程费用的0.55% 计算
三	预备费				1489.12	1489.12				
1	基本预备费				1489.12	1489.12	%	5.00		
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	项目建设投 资	23746.08	3786.00	1160.00	2579.42	31271.50				

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
1	搬迁补助费	元/m ²	48000	5	48.00	按每平方米5元，2次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	1250	300	37.50	按常住人口，每人一次性补助300元
3	临时安置过渡费	元/户/月	400	420	604.80	按每户每月420元，36个月计
4	生产经营性用房 停业、停产补助费	元/m ²	4960	50	74.40	按实际经营使用面积一次性补助，每平方米50元。
5	其他附属物补偿	元/户	400	30000	1200.00	包括门头、水井、水池、树等

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
6	货币化补偿费	m ²	5510	3000	1653.00	拆迁补偿面积约 5510 平方米。
合计					3617.70	

（五）资金筹措计划

本项目估算总投资为 40,100.00 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金 12,100.00 万元，全部来源于县财政资金，占总投资的 30.17%；拟申请地方政府专项债券资金 28,000.00 万元，占总投资的 69.83%。

（六）债券使用计划及合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金 28,000 万元，2024 年已使用债券资金 18,300 万元，本次计划申请债券资金 9,700 万元。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

（七）项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2021]145 号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。

关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

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

（八）资金平衡

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

（九）项目收益及现金流入预测项目说明

1、住宅用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地3宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例1：唐河县鸿翔投资有限公司购入伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米3,912.71元。案例2：宛唐置业购入建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧住宅用地的交易价格为每平方米3,901.47元。案例3：河南祥奕置业有限公司购入工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧住宅用地的交易价格为每平方米3,848.54元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整6.58%，案例二因素调整6.72%，案例三因素调整8.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米4,163.47元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	66,961.32	26,200.00	3,912.71	6.58%	0.33	1,390.06
2	建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧	170,961.10	66,700.00	3,901.47	6.72%	0.33	1,387.94
3	工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧	10,661.19	4,103.00	3,848.54	8.00%	0.33	1,385.47
	综合单价					1.00	4,163.47

2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速5.44%的100%、90%和80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速5.44%的100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	50,326.98	53,064.77	55,951.49	58,995.25	62,204.59	65,588.52	69,156.54
小计	50,326.98	53,064.77	55,951.49	58,995.25	62,204.59	65,588.52	69,156.54

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	50,067.32	52,518.62	55,089.93	57,787.13	60,616.39	63,584.17	66,697.25
小计	50,067.32	52,518.62	55,089.93	57,787.13	60,616.39	63,584.17	66,697.25

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	49,807.67	51,975.30	54,237.27	56,597.68	59,060.81	61,631.14	64,313.33
小计	49,807.67	51,975.30	54,237.27	56,597.68	59,060.81	61,631.14	64,313.33

3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市城郊粮管所 区域棚户区改造项目	万元	69,156.54	51,308.25	69,156.54	85.98	1,383.13	2,074.70	2,074.70	6,114.89	6,114.89	36,820.00	1.39
合计		万元	69,156.54	51,308.25	69,156.54	85.98	1,383.13	2,074.70	2,074.70	6,114.89	6,114.89	36,820.00	1.39

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市城郊粮管所 区域棚户区改造项目	万元	66,697.25	49,498.20	66,697.25	85.98	1,333.95	2,000.92	2,000.92	5,888.64	5,888.64	36,820.00	1.34
合计		万元	66,697.25	49,498.20	66,697.25	85.98	1,333.95	2,000.92	2,000.92	5,888.64	5,888.64	36,820.00	1.34

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市城郊粮管所 区域棚户区改造项目	万元	64,313.33	47,743.64	64,313.33	85.98	1,286.27	1,929.40	1,929.40	5,669.32	5,669.32	36,820.00	1.30
合计		万元	64,313.33	47,743.64	64,313.33	85.98	1,286.27	1,929.40	1,929.40	5,669.32	5,669.32	36,820.00	1.30



根据上述测算，在按住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 51,308.25 万元，本息覆盖倍数 1.39 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 49,498.20 万元，本息覆盖倍数 1.34 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 47,743.64 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

（十）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 5.44% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（十一）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目中拟出让的宗地，以唐河县住房与城乡规划建设局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宜稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

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

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

登记机关

2014年03月05日



证书序号: 5003321

说明

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

发证机关:



二〇一二年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

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 刘新
 性别 Sex
 出生日期 Date of birth
 工作单位 Working unit
 身份证号 Identity card No. 410726199006076023



中德会计师事务所(普通合伙)河南分所
 此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



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

年 月 日
 Year Month Day



姓 名 Name
性 别 Sex
身 份 证 号 字 体 大 小 Font Size



中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001694771
No. of Certificate

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

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

2016年3月30日
y mo day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日
Year Month Day



中喜会计师事务所(特普普通合伙)河南分公司
此件与原件核对无误(复印无效)

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

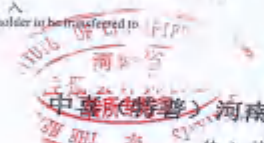


中喜(特普)河南分公司 CPAs

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

2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



中喜(特普)河南分所 CPAs

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

2018年8月27日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
Year Month Day

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
Year Month Day

唐河县临港经济区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2020）第 207-2 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十九日

唐河县临港经济区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2020）第 207-2 号

我们接受委托，对唐河县临港经济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《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。唐河县临港经济区棚户区改造项目相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，唐河县临港经济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。

本报告仅供唐河县临港经济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，在唐河县临港经济区棚户区改造项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价唐河县临港经济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

唐河县临港经济区棚户区改造项目申报使用专项债券资金 225,800.00 万元，2020 年已使用债券资金 10,000 万元，2021 年已使用债券资金 50,000 万元，2022 年已使用债券资金 60,000 万元，2023 年已使用债券资金 30,000 万元。

2024 年计划使用债券资金 10,000 万元，本次申请使用 10,000 万元。2025 年计划使用债券资金 65,800 万元。经查阅 2019 年度河南省发行专项债券情况，郑



2019 年度共计 27 笔，使用期限均在 3-15 年期，其中 10 笔债券期限为 7 年。10 笔债券利率在 3.18%-3.33%之间，基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

债券存续期内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		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第 2 年	10,000.00	50,000.00		60,000.00	4.00%	2,400.00	2,400.00
第 3 年	60,000.00	60,000.00		120,000.00	4.00%	4,800.00	4,800.00
第 4 年	120,000.00	30,000.00		150,000.00	4.00%	6,000.00	6,000.00
第 5 年	150,000.00	10,000.00		160,000.00	4.00%	6,400.00	6,400.00
第 6 年	160,000.00	65,800.00		225,800.00	4.00%	9,032.00	9,032.00
第 7 年	225,800.00		10,000.00	215,800.00	4.00%	9,032.00	19,032.00
第 8 年	215,800.00		50,000.00	165,800.00	4.00%	8,632.00	58,632.00
第 9 年	165,800.00		60,000.00	105,800.00	4.00%	6,632.00	66,632.00
第 10 年	105,800.00		30,000.00	75,800.00	4.00%	4,232.00	34,232.00
第 11 年	75,800.00		10,000.00	65,800.00	4.00%	3,032.00	13,032.00
第 12 年	65,800.00		65,800.00	-	4.00%	2,632.00	68,432.00
合计		225,800.00	225,800.00			63,224.00	289,024.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。唐河县临港经济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，拟出让土地性质全部为住宅用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

唐河县 2016 年至 2019 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.3%、8.3%、8.5%和 8.5%，四年平均增速为 8.65%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2016 年至 2019 年度住宅用地地价平均增长率为 7.8%。本次预测按照唐河县近四年 GDP 平均增速与中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 7.8%。

2、土地出让产生的净现金流入



假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易；全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
唐河县临港经济区棚户区改造项目	535,953.22	509,608.18	484,390.36
合计	535,953.22	509,608.18	484,390.36

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入；根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测唐河县临港经济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七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.85 倍；按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.76 倍；按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.68 倍。

表 1：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 7.8%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		400.00	400.00	
第 2 年		2,400.00	2,400.00	
第 3 年		4,800.00	4,800.00	



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第4年		6,000.00	6,000.00	
第5年		6,400.00	6,400.00	
第6年		9,032.00	9,032.00	
第7年	10,000.00	9,032.00	19,032.00	535,953.22
第8年	50,000.00	8,632.00	58,632.00	
第9年	60,000.00	6,632.00	66,632.00	
第10年	30,000.00	4,232.00	34,232.00	
第11年	10,000.00	3,032.00	13,032.00	
第12年	65,800.00	2,632.00	68,432.00	
合计	225,800.00	63,224.00	289,024.00	535,953.22
本息覆盖倍数	1.85			

表 2：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 7.8% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		400.00	400.00	
第2年		2,400.00	2,400.00	
第3年		4,800.00	4,800.00	
第4年		6,000.00	6,000.00	
第5年		6,400.00	6,400.00	
第6年		9,032.00	9,032.00	
第7年	10,000.00	9,032.00	19,032.00	509,608.18
第8年	50,000.00	8,632.00	58,632.00	
第9年	60,000.00	6,632.00	66,632.00	
第10年	30,000.00	4,232.00	34,232.00	
第11年	10,000.00	3,032.00	13,032.00	
第12年	65,800.00	2,632.00	68,432.00	
合计	225,800.00	63,224.00	289,024.00	509,608.18
本息覆盖倍数	1.76			

表 3：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 7.8% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		400.00	400.00	



年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 2 年		2,400.00	2,400.00	
第 3 年		4,800.00	4,800.00	
第 4 年		6,000.00	6,000.00	
第 5 年		6,400.00	6,400.00	
第 6 年		9,032.00	9,032.00	
第 7 年	10,000.00	9,032.00	19,032.00	484,390.36
第 8 年	50,000.00	8,632.00	58,632.00	
第 9 年	60,000.00	6,632.00	66,632.00	
第 10 年	30,000.00	4,232.00	34,232.00	
第 11 年	10,000.00	3,032.00	13,032.00	
第 12 年	65,800.00	2,632.00	68,432.00	
合计	225,800.00	63,224.00	289,024.00	484,390.36
本息覆盖倍数	1.68			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为唐河县临港经济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，为唐河县临港经济区棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证唐河县临港经济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，充分满足唐河县临港经济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：唐河县临港经济区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二〇年五月二十九日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

唐河县临港经济区棚户区改造项目 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

本次预测以唐河县临港经济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、2016年至2019年当地GDP的增速，中国地价监测网公布的中部地区2016年至2019年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制唐河县临港经济区棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速7.8%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

唐河县2015年至2018年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.3%、8.3%、8.5%和8.5%，四年平均增速为8.65%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2016年至2019年住宅用地地价平均增速为7.8%。本次预测按照唐河县近四年GDP平均增速与中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测住宅用地地价增速7.8%。

本期债券募投项目拟用唐河县临港经济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）项目概况

1、项目规模

本项目包含常岗头安置点和吕湾安置点。

常岗头安置点，其安置区域拟新建房屋总面积 351933.00m²（其中：安置住宅 276845.00m²，幼儿园 4256.00m²，村委会 550.00m²，物业 1025.00m²，社区卫生服务站 500.00m²，社区活动中心 1018.00m²，超市 2417.00m²，沿街商业 8342.00m²，超市 2417.00m²，地下建筑 56980.00m²），并完善其配套服务设施。

吕湾安置点，安置地块拟新建房屋总面积 343541.00m²，其中：安置住宅 260462.00m²，商业建筑 16296.00m²，公共服务设施 18394.00m²，物业管理用房 599.00m²，社区服务站、党群服务中心 8380.00m²，社区卫生服务站 120.00m²，文化活动站 1050.00m²，养老服务设施 2380m²，商业服务设施 1350.00m²，幼儿园 4360.00m²，公厕、垃圾收集站 155.00m²，地下建筑 48389.00m²。

2、项目实施主体

唐河县住建局目前持有统一社会信用代码为 1141132800602242XY 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为 2019 年 4 月 29 日。

3、项目批复文件

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），唐河县临港经济区棚改项目已列入河南省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2019 年 3 月 8 日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县临港经济区安置住房项目（常岗头安置点）建议书的批复》（唐发改投资〔2019〕22 号），同



意该项目建议书。

2019年3月8日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县临港经济区安置住房项目（吕湾安置点）建议书的批复》（唐发改投资〔2019〕23号），同意该项目建议书。

（3）可研批复

2019年4月2日，唐河县发展改革委下发《关于市唐河县临港经济区棚户区安置住房项目（常岗头安置点）可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2019〕46号），同意该项目可行性研究报告。

2019年4月2日，唐河县发展改革委下发《关于市唐河县临港经济区棚户区安置住房项目（吕湾安置点）可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2019〕45号），同意该项目可行性研究报告。

（4）初设批复

2020年2月25日，唐河县发展改革委下发《关于唐河县临港经济区安置住房项目（常岗头安置点）初步设计的批复》（唐发改设计〔2020〕20号）、《关于唐河县临港经济区安置住房项目（吕湾安置点）初步设计的批复》（唐发改设计〔2020〕15号），同意该项目初步设计。

（5）用地手续

2019年3月27日，该项目取得唐河县国土资源局下发的《关于唐河县临港经济区安置住房项目（常岗头安置点）用地预审的意见》（唐国土资〔2019〕30号）、《关于唐河县临港经济区安置住房项目（吕湾安置点）用地预审的意见》（唐国土资〔2019〕31号）。

2019年3月27日，唐河县自然资源局核发《建设项目选址意见书》（选字第411328201900004号、选字第411328201900003号），同意该项目用地。

2019年4月4日，唐河县自然资源局核发《建设用地规划许可证》（地字第411328201900007号、地字第411328201900006号），同意该项目用地规划。

2019年6月21日，该项目取得唐河县人民政府核发的《国有土地使用证》（唐国用〔2019〕第0116号、唐国用〔2019〕第0118号）。



(6) 建设工程规划许可证

2020年1月2日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第2020-1号、建字第2020-2号）。

(7) 建筑工程施工许可证

2020年2月17日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：411328202002170101、411328202002180101）。

(8) 环保手续

2020年2月25日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为202041132800000020、202041132800000019。

(二) 拟出让土地位置及四至范围

唐河县临港经济区棚户区改造项目腾空土地面积 10,352,029.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 5,693,361.80 平方米，全部为住宅用地；本次拟出让土地面积为 1,235,262.00 平方米，全部为住宅用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积 (平方米)	用地性质
地块 1	北至宁西铁路；南至灵龙溪；西至南宁路；东至龙山路	93,430.00	住宅用地
地块 2	北至宁西铁路，南至灵龙溪，西至灵龙溪，东至南宁路	119,226.00	住宅用地
地块 3	北至宁西铁路，南至区间路，西至凤山路，东至广州路	59,057.00	住宅用地
地块 4	北至区间路，南至区间路，西至凤山路，东至广州路	71,332.00	住宅用地
地块 5	北至区间路，南至区间路，西至凤山路，东至广州路	60,782.00	住宅用地
地块 6	北至宁西铁路，南至区间路，西至自然沟路，东至凤山路	42,566.00	住宅用地
地块 7	北至区间路，南至区间路，西至自然沟路，东至凤山路	37,375.00	住宅用地
地块 8	北至区间路，南至区间路，西至自然沟路，东至凤山路	21,005.00	住宅用地
地块 9	北至宁西铁路，南至区间路，西至广州路，东至区间路	73,476.00	住宅用地
地块 10	北至区间路，南至区间路，西至广州路，东至区间路	71,044.00	住宅用地
地块 11	北至区间路，南至区间路，西至区间路，东至南宁路	59,686.00	住宅用地
地块 12	北至区间路，南至区间路，西至区间路，东至区间路	36,962.00	住宅用地
地块 13	北至区间路，南至区间路，西至区间路，东至龙山路	37,215.00	住宅用地
地块 14	北至工业路，南至区间路，西至区间路，东至龙山路	46,472.00	住宅用地
地块 15	北至工业路，南至区间路，西至迎宾大道，东至区间路	80,483.00	住宅用地
地块 16	北至区间路，南至区间路，西至迎宾大道，东至区间路	55,094.00	住宅用地



地块编号	四至范围	拟出让土地面积 (平方米)	用地性质
地块 17	北至区间路，南至伏牛路，西至迎宾大道，东至区间路	51,983.00	住宅用地
地块 18	北至区间路，南至伏牛路，西至区间路，东至区间路	46,635.00	住宅用地
地块 19	北至伏牛路，南至区间路，西至迎宾大道，东至区间路	50,099.00	住宅用地
地块 20	北至伏牛路，南至区间路，西至区间路，东至区间路	43,440.00	住宅用地
地块 21	北至区间路，南至热电站，西至迎宾大道，东至区间路	31,289.00	住宅用地
地块 22	北至区间路，南至区间路，西至区间路，东至区间路	46,611.00	住宅用地
合计		1,235,262.00	

（三）投资估算与资金筹措方式

项目估算总投资为 282,200.00 万元，本次拟申请使用专项债券资金 225,800.00 万元，剩余资金来自财政拨款。

（四）资金平衡

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

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、住宅用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例 1：河南中珠置业有限公司购入滨河路东侧、盛居路南侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,036.82 元。案例 2：河南省宛东建筑安装工程有限公司购入飞凤路北侧，谢源路东侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,861.84 元。案例 3：河南省宛控置业有限公司购入建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,901.47 元。



结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 11.86%，案例二因素调整-8.39%，案例三因素调整-12.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 3,455.99 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	滨河路东侧、盛居路南侧	57,006.95	17,312.00	3,036.82	11.86%	0.33	1,132.29
2	飞凤路北侧、财源路东侧	37,546.85	14,500.00	3,861.84	-8.39%	0.33	1,179.27
3	建设路南侧、龙山路西侧、烈阳路东侧	170,961.10	66,700.00	3,901.47	-12.00%	0.33	1,144.43
	综合单价					1.00	3,455.99

2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速 7.8%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 7.8%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	460,203.92	496,099.83	534,795.62	576,509.68	621,477.44	669,952.68	722,208.99
小计	460,203.92	496,099.83	534,795.62	576,509.68	621,477.44	669,952.68	722,208.99

测算表二：预计住宅用地地价增速 7.8%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	456,874.06	488,946.62	523,270.67	560,004.27	599,316.57	641,388.59	686,414.07
小计	456,874.06	488,946.62	523,270.67	560,004.27	599,316.57	641,388.59	686,414.07

测算表三：预计住宅用地地价增速 7.8%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	453,544.20	481,845.36	511,912.51	543,855.85	577,792.46	613,846.71	652,150.74
小计	453,544.20	481,845.36	511,912.51	543,855.85	577,792.46	613,846.71	652,150.74

3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-2)(2-7)	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20+30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市临港经济园 棚户区改造项目	万元	722,208.99	535,953.22	722,208.99	926.45	14,444.18	21,666.27	21,666.27	63,776.30	63,776.30	289,024.00	1.85
合计		万元	722,208.99	535,953.22	722,208.99	926.45	14,444.18	21,666.27	21,666.27	63,776.30	63,776.30	289,024.00	1.85

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-2)(2-7)	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20+30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市临港经济园 棚户区改造项目	万元	686,414.07	509,608.18	686,414.07	926.45	13,728.28	20,592.42	20,592.42	60,483.16	60,483.16	289,024.00	1.76
合计		万元	686,414.07	509,608.18	686,414.07	926.45	13,728.28	20,592.42	20,592.42	60,483.16	60,483.16	289,024.00	1.76

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-2)(2-7)	土地出让收入	农业土地开发基 金(面积 ×20+30%)	国有土地收益 基金(1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	郑州市金水区西 环路棚户区改造项目	万元	652,150.74	484,390.36	652,150.74	926.45	13,043.01	19,564.52	19,564.52	57,330.94	57,330.94	289,024.00	1.68
合计		万元	652,150.74	484,390.36	652,150.74	926.45	13,043.01	19,564.52	19,564.52	57,330.94	57,330.94	289,024.00	1.68



根据上述测算，在按住宅用地地价增速 7.8%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 535,953.22 万元，本息覆盖倍数 1.85 倍；在按住宅用地地价增速 7.8%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 509,608.18 万元，本息覆盖倍数 1.76 倍；在按住宅用地地价增速 7.8%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 484,390.36 万元，本息覆盖倍数 1.68 倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县临港经济区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 7.8%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（七）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中唐河县临港经济区棚户区改造项目中拟出让的宗地，以唐河县住房与城乡规划建设局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DCQR5D
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

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



登记机关



年 月 日
2014 03 05



证书序号, 5003321

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

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



发证机关:

二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制



分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日



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



中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001694771
No. of Certificate

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

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

2016年3月30日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年 月 日
Year Month Day

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日
Year Month Day



中喜会计师事务所(特普普通合伙)河南分公司
此件与原件核对无误准予生效

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

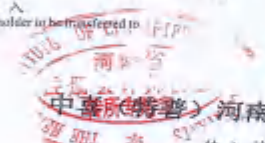


中喜(特普)河南分公司 CPAs

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

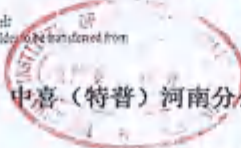
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

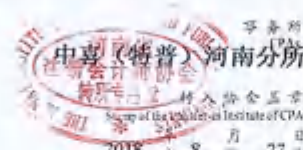


中喜(特普)河南分公

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

年 月 日
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

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

年 月 日
2018 年 8 月 27 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

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

年 月 日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
年 月 日

**永城市侯岭安置社区（沱南新城）
棚户区改造建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十九日

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023 年度已申请使用 34,500.00 万元，2024 年度计划申请使用 50,450.00 万元，2025 年度计划申请使用 50,450.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		34,500.00		55,400.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第 2 年	34,500.00	50,450.00		95,400.00	4.00%	3,398.00	3,398.00
第 3 年	84,950.00	50,450.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		34,500.00	100,900.00	4.00%	5,416.00	39,916.00
第 8 年	100,900.00		50,450.00	50,450.00	4.00%	4,036.00	54,486.00
第 9 年	50,450.00		50,450.00		4.00%	2,018.00	52,468.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年
项目净收益	210,986.21	35,120.12	35,120.12	35,120.12

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年
项目净收益	35,120.12	35,120.12	35,385.61

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
210,986.21	173,312.00	37,674.21	1.22

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融

资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目
项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月二十九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2008 年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

2012 年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区(危旧房)改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。

2014 年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村。2014 年(计划)改造棚户区 470 万户以上。

2016 年，中国《政府工作报告》要求，2016 年要开工改造 600 万套。党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记十分关心住房困难群众，2018 年 4 月 28 日到武汉市青山区工人村街青和居社区视察时指出，“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨，只要有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”李克强总理也多次做出指示、批示，多次深入地研究指导棚户区改造工作，要求进一步加大棚改工作力度，更好造福住房困难群众。10 月 8 日，国务院常务会议听取了棚户区改造工作汇报，部署推进棚户区改造工作，进一步改善住房困难群众居住条件。

棚改是重大民生工程，也是发展工程。按照党中央、国务院部署，这些年来各地区、各有关部门大力推进棚改工作，累计已有 1 亿多棚户区的居民“出棚进楼”。永城市委、市政府积极贯彻落实中央及国务院关于棚户区战略方针与政策，自 2009 年以来，围绕棚户区改造工作先后制定了《永城市房屋拆迁及附属物补偿标准》及《永城市城区土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关文件。

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做

好项目的前期工作。根据棚户区改造的有关方针政策，从“以人为本”理念出发，本着先安置后拆迁的原则开展棚改工作。遵照市委、政府的部署，永城市侯岭街道办、日月湖街道办、永城市房投保障房开发建设管理有限公司在进行初步可行性研究的前提下，提出“永城侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造项目”的建设意见。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

（二）建设规模及内容

根据河南黎光工程咨询有限公司出具的《永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告》以及永城市发展和改革委员会《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18号）：项目主要建设内容包括：

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 m²（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 m²，其中地上建筑面积 398,096.20 m²，地下建筑面积 50,760.00 m²。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办元庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 m²，均为住宅建筑。

（三）项目建设期

本项目建设期 42 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
一	建筑安装工程费	17,923.77	100,984.36	2,155.13	33,897.72	154,960.98
1	住宅建筑	16,980.81	94,226.46	1,997.99	31,696.48	144,901.74
1.1	桩基工程	677.82	3,705.44	135.56	1,265.23	5,784.05
1.2	土建工程	9,312.22	50,906.77	1,862.43	17,382.25	79,463.67
1.3	装饰工程	2,580.47	14,622.64	0.00	4,816.72	22,019.83
1.4	电气工程	1,144.66	6,486.38	0.00	2,136.62	9,767.66
1.5	管道工程	3,081.77	17,463.33	0.00	5,752.45	26,297.55
1.6	通风工程	88.05	498.95	0.00	164.35	751.35
1.7	设备购置与安装	95.82	542.95	0.00	178.86	817.63
2	公共建筑	942.96	6,757.90	157.14	2,201.24	10,059.24
2.1	幼儿园	55.20	395.60	9.20	128.86	588.86
2.2	社区综合楼	31.42	225.15	5.23	73.34	335.14
2.3	变电室	4.03	28.90	0.67	9.41	43.01
2.4	换热站房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.5	水泵房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.6	室外公厕	2.18	15.61	0.36	5.08	23.23
2.7	人防工程	847.83	6,076.12	141.30	1,979.17	9,044.42
二	工程其他费用					4,756.42
1	建设管理费					2,683.20
1.1	建设单位管理费					706.39
1.2	工程监理费					1,976.81
2	可行性研究费					25.00
3	勘察设计费					774.80
4	工程造价咨询费					1,166.02
4.1	设计概算的编制与审核					36.82
4.2	施工图预算、标底投标报价编制费					98.19
4.3	编制竣工预算					12.27
4.4	审核施工图预算标底					98.19
4.5	审核竣工结算					184.11
4.6	编制工程清算单					245.48
4.7	施工阶段工程造价控制					245.48
4.8	工程造价鉴证					245.48
5	环境保护评价费					10.00

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
6	劳动安全卫生评价费					60.00
7	节能评价费					25.00
8	招标投标活动资金					12.40
三	基本预备费					9,583.04
	合计					169,300.44

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	-	-
	小计	33,900.44	20.02%
2.债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	-	-
	小计	135,400.00	79.98%
合计		169,300.44	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
	专项债券资金	-	-	-	-	-

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
2.债务资金	专项债券资金	-	34,500.00	50,450.00	50,450.00	135,400.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	34,500.00	50,450.00	50,450.00	135,400.00
合计		4,842.92	44,185.84	60,135.84	60,135.84	169,300.44
占比		2.86%	26.10%	35.52%	35.52%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司
成立日期	2016-06-22
注册资本	1000 万人民币
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场
法定代表人	窦保华
登记机关	永城市市场监督管理局
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

永城市房投保障房开发建设管理有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收益主要为土地出让收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责项目的建设与管理。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市房投保障房开发建设管理有限公司。项目运营期内，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能够还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 2,403.00 亩，所腾出的 2,403.00 亩土地的所有权属于国有土地，可供出让土地面积约为 2,193.00 亩，其中约 1,640.00 亩土地性质为住宅用地、约 330.00 亩土地性质为商业用地、约 223.00 亩土地性质为工业用地。

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	5,050.00	30.06	168.00	146.71
	10,861.00	76.77	141.48	
	9,001.00	68.90	130.64	

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2021年	2,519.99	18.00	140.00	108.31
	5,634.30	78.19	72.06	
	4,589.04	40.66	112.88	
2022年	29,570.00	90.00	328.56	213.26
	3,689.00	22.98	160.53	
	6,666.00	44.24	150.68	
平均单价				156.09

商业土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020年	8,573.00	70.57	121.48	122.62
	348.00	2.65	131.32	
	1,420.00	12.34	115.07	
2021年	962.00	7.62	126.25	126.89
	282.00	2.23	126.46	
	270.00	2.11	127.96	
2022年	5,725.00	45.00	127.22	127.92
	628.30	5.30	118.55	
	9,124.47	66.12	138.00	
平均单价				125.81

工业土地出让价格

年度	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020年	1,444.30	145.25	9.94	9.99
	604.10	59.35	10.18	
	817.13	83.04	9.84	
2021年	68.30	6.73	10.15	10.11
	65.20	6.42	10.16	
	269.70	26.89	10.03	
2022年	423.26	29.50	14.35	12.96
	2,020.00	138.84	14.55	
	414.60	41.52	9.99	
平均单价				11.02

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，本项目拟出让土地价格参考各类型出让土地的平均价格计算

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	出让商业土地回款		41,517.28	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,963.58
	商业楼面地价均价	万元/亩		125.81	125.81	125.81	125.81	125.81	125.81
	出让土地	亩	330.00	54.93	54.93	54.93	54.93	54.93	55.35
2	出让工业土地回款		2,457.45	409.06	409.06	409.06	409.06	409.06	412.15
	工业楼面地价均价	万元/亩		11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02
	出让土地	亩	223.00	37.12	37.12	37.12	37.12	37.12	37.40
3	出让居住土地回款		255,987.60	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,932.55
	住宅楼面地价均价	万元/亩		156.09	156.09	156.09	156.09	156.09	156.09
	出让土地	亩	1,640.00	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	275.05
	出让土地总回款	万元	299,962.33	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	50,308.28

2、运营成本预测

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，商丘市永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

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

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	国有土地收益基金	2.00%	1,997.24	998.62	998.62	998.62	998.62	998.62	1,006.17
2	上缴省级费用	3.00%	2,995.84	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
3	保障性安居工程资金	3.00%	2,995.84	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
4	农业土地开发资金		327.58	163.79	163.79	163.79	163.79	163.79	165.03
5	农田水利建设资金	10.00%	9,154.52	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
6	教育资金	10.00%	9,154.52	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
7	土地出让费	3.00%	8,998.85	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
	应上交和提取的费用		88,976.12	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,922.67

3、项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 210,986.21 万元。

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第 4 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 5 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 6 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 7 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 8 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 9 年	50,308.28	14,922.67	35,385.61
合计	299,962.33	88,976.12	210,986.21

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	299,962.33				49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	50,308.28
经营活动支出（含税费）	88,976.12				14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,922.67
经营活动产生的现金净额	210,986.21				35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,385.61
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	129,300.44	4,842.92	65,085.84	59,371.68						
投资活动产生的现金净额	-129,300.44	-4,842.92	-65,085.84	-59,371.68						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	33,900.44	4,842.92	9,685.84	19,371.68						
债券资金	95,400.00		55,400.00	40,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	135,400.00							55,400.00	40,000.00	40,000.00
偿还银行借款本金										
支付债券利息	26,464.00				5,416.00	5,416.00	5,416.00	5,416.00	3,200.00	1,600.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-32,563.56	4,842.92	65,085.84	59,371.68	-5,416.00	-5,416.00	-5,416.00	-60,816.00	-43,200.00	-41,600.00
四、净现金流量	49,122.21				29,704.12	29,704.12	29,704.12	-25,695.88	-8,079.88	-6,214.39
五、累计现金流量	49,122.21				29,704.12	59,408.24	89,112.36	63,416.48	55,336.60	49,122.21

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券135,400.00万元。其中，2023年度已申请使用34,500.00万元，2024年度计划申请使用50,450.00万元，2025年度计划申请使用50,450.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，每年付息一次，到期还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		1,380.00	1,380.00	
第2年		3,398.00	3,398.00	
第3年		5,416.00	5,416.00	
第4年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第5年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第6年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第7年	34,500.00	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第8年	50,450.00	4,036.00	54,486.00	35,120.12
第9年	50,450.00	2,018.00	52,468.00	35,385.61
合计	135,400.00	37,912.00	173,312.00	210,986.21
本息覆盖倍数	1.22			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
9141010065921924283

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

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

郑州市金水区丰业路37号银丰商务港B座1003-1004



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



登记机关

2019

12月19日

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

禁止再次复印

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

首席合伙人：李彦
主任会计师：
经营场所：

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说明

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



发证机关：河南省财政厅
2009年1月7日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

5

证书编号: 410001140008
发证日期: 2008年12月01日

410001140008

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

6



中国注册会计师协会



王伟东

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



男
1973-01-27
河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)
410321197301274555

7

年度经验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验符合者，请持者持一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

110100750218P
执业机构
Per. Institution
和信注册会计师 - 河南诚信注册会计师事务所
Renmin Trust Accountants - Henan Hengxin Registered Accountants Firm

2020 年 06 月 30 日
Date of Issuance

2021年6月30日
有效期至
Valid until

CPA 协会
注册会计师协会
Annual Meeting

禁止再次复印

年度经验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验符合者，请持者持一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册税务师
Registered Tax Agent

注册税务师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

河南同昇
Henan Tongsheng

2021年12月21日
2021.12.21

CPA 协会
注册会计师协会
Annual Meeting

注册会计师
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

CHINESE INSTITUTE OF CPAs

河南同昇会计师事务所(普通合伙)
HENAN TONGSHENG ACCOUNTANTS FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)

姓名
Full Name: 王庆慧

性别
Sex: 女

出生日期
Date of Birth: 1987-11-06

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

身份证号码
Identity Card No.: 410728198711068846



永城市汉风安置小区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 090145 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月三十日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措	4
(四) 债券资金使用合规性	4
(五) 项目主体及运作模式	5
四、应付债券本息情况	6
五、经营现金流分析	6
(一) 基本假设条件及依据	6
(二) 项目运营收入分析	7
(三) 项目运营成本分析	8
(四) 净收益分析	10
(五) 现金流分析	11
(六) 本息覆盖倍数	13
六、总体评价结果	13
七、使用限制	13

永城市汉风安置小区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 090145 号

我们接受委托，对永城市汉风安置小区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，了解永城市汉风安置小区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。永城市房投保障房开发建设管理有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对永城市汉风安置小区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 1 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从永城市房投保障房开发建设管理有限公司获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指永城市汉风安置小区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九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

2.项目参与主体

本项目主管部门为永城市住房保障局。

本项目专项债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司		
法定代表人	窦保华	成立日期	2016-06-22
注册资本	1,000.00 万元	营业期限	2016-06-22 至无固定期限
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10		
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设基金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。		
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	永城市金财投资发展有限公司持股 100.00%		

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：项目规划建设用地面积 46,551.60 平方米，其中建筑物用地 11,828.25 平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积 116,752.00 平方米，地上建筑面积 93,100.00 平方米，地下建筑面积 23,652.00 平方米；在地上建筑物中住宅面积 77,615.00 平方米。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期为 2024 年 7 月，预计完工时间 2026 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措

本项目总投资 38,710.00 万元。其中：财政预算资金 8,710.00 万元，专项债券资金 30,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	4,355.00	4,355.00	8,710.00	22.50%
专项债券资金	30,000.00		30,000.00	77.50%
合计	34,355.00	4,355.00	38,710.00	100.00%
占比	88.75%	11.25%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 22.50%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设及运营单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

关于项目债券资金使用，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司根据运营情况及时向永城市财政局上缴项目运营收益，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 30,000.00 万元。其中：2024年计划使用30,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.50%	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	31,350.00
合计		30,000.00	30,000.00			9,450.00	39,450.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设24个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）可出让土地面积

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约2,200.00亩，扣除安置区占地以及不可出让的市政绿地、道路等后，可腾出土地约2,100.00亩，1,800.00亩用来发展文化旅游产业、300.00亩为商住用房。

（2）土地出让价格

参考近三年河南省内与永城市发展类似城市的文化旅游产业用地和商住用房出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

文化旅游产业土地参考价格

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	202211	4107822022B00319	2022.09	辉县市太行大道以北,文化路以西	挂牌出让	124.51	3,984.64	32.00
2	QYGT2021-22	4108822022B00067	2022.03	沁阳市常平乡,后寨火车站东北侧	挂牌出让	45.64	1,188.00	26.03
3	LZ2021-43	4105812021B00416	2021.09	林州市石板岩镇龙床口村东南	拍卖出让	6.83	273.36	40.00
4	LZ2021-21	4105812021B00386	2021.08	林州市石板岩郭家庄村北部	拍卖出让	33.80	1351.92	40.00
5	WG-2020-01-3	4104822020B00181	2020.04	汝州市纬八路南侧	挂牌出让	13.86	335.00	24.17
平均价格						224.65	7,132.92	31.75

商住用地土地参考价格表

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	永挂2021-36号	4114812022B00157	2022.05	建设南路南侧、东环路西侧	挂牌出让	22.98	3,689.00	160.53
2	永挂2021-41号	4114812022B00141	2022.05	东环路西侧、建设路北侧	挂牌出让	73.88	11,468.00	155.22
3	永挂2016-6号	4114812022B00218	2022.05	文化路西侧、建设路南侧	挂牌出让	44.24	6,666.00	150.68
4	永挂2022-6-1号	4114812022B00202	2022.05	淮海大道南侧、民生路西侧	挂牌出让	91.90	13,461.00	146.47
5	永挂2022-6-2号	4114812022B00177	2022.05	汉韵大道北侧、民生路西侧	挂牌出让	45.31	6,650.00	146.75
平均价格						278.31	41,934.00	150.67

于谨慎性原则，本项目文旅用地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 31.75 万元/亩的 80.00%即 25.40 万元/亩进行测算，暂不考虑增长；商住用地土地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 150.67 万元/亩的 80.00%即 120.54 万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)					合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
文化旅游	500.00	500.00	400.00	400.00		1,800.00
商住用地					300.00	300.00

(三) 项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定

类型	征收标准
	的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市为12等别标准为30.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），永城市为12等别标准为20.00元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

(四) 净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期					合计
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
收储土地类型及面积（亩）	文化旅游/商住	500.00	400.00	400.00	400.00	300.00	2,100.00
单价	万元/亩	25.40	25.40	25.40	25.40	120.54	
一、出让收入		12,700.00	10,160.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00	81,882.00
土地出让基金及费用		2,236.67	1,789.34	1,789.34	1,789.34	4,196.20	12,248.22
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	381.00	304.80	304.80	304.80	1,084.86	2,456.46
农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30.00%	300.00	240.00	240.00	240.00	180.00	1,260.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	254	203.2	203.2	203.2	723.24	1,637.64
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	381.00	304.80	304.80	304.80	1,084.86	2,456.46
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	254	203.2	203.2	203.2	723.24	1,637.64
新增建设用地土地有偿使用费	20.00 元/平方米	666.67	533.34	533.34	533.34	400.00	2,800.02
土地出让收益（1-2）		10,463.33	8,370.66	8,370.66	8,370.66	31,965.80	69,633.78
土地收益提取各类资金		2,092.66	1,674.14	1,674.14	1,674.14	6,393.16	13,926.76
教育资金	土地出让收益的 10.00%	1,046.33	837.07	837.07	837.07	3,196.58	6,963.38
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	1,046.33	837.07	837.07	837.07	3,196.58	6,963.38

项目	单位/取费标准	计算期					合计
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
二、成本合计		4,329.33	3,463.48	3,463.48	3,463.48	10,589.36	26,174.98
三、收益		8,370.67	6,696.52	6,696.52	6,696.52	25,572.64	55,707.02

(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：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	81,882.00		12,700.00	12,700.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00
经营活动支出（含税费）	26,174.98		4,329.33	4,329.33	3,463.48	3,463.48	10,589.36
经营活动产生的现金净额	55,707.02		8,370.67	8,370.67	6,696.52	6,696.52	25,572.64
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	38,710.00	38,710.00					
投资活动产生的现金净额	-38,710.00	-38,710.00					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	8,710.00	8,710.00					
债券资金	30,000.00	30,000.00					
银行借款							

年度	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
偿还债券本金	30,000.00						30,000.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	6,750.00		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,350.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	1,960.00	38,710.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-1,350.00	-31,350.00
四、净现金流量	18,957.02		7,020.67	7,020.67	5,346.52	5,346.52	-5,777.36
五、累计现金流量	18,957.02		7,020.67	14,041.34	19,387.86	24,734.38	18,957.02

（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 5-1 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		1,350.00	1,350.00	
第 2 年		1,350.00	1,350.00	
第 3 年		1,350.00	1,350.00	8370.67
第 4 年		1,350.00	1,350.00	8370.67
第 5 年		1,350.00	1,350.00	6696.52
第 6 年		1,350.00	1,350.00	6,696.52
第 7 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	25,572.64
合计	30,000.00	9,450.00	39,450.00	55,707.02
本息覆盖倍数	1.41			

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，为永城市汉风安置小区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



二〇二三年一月三十日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
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, 5003333

说明

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



河南省财政厅

发证机关:

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志
 经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

此件与再涂复件一致
 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

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

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张璐杨

会员编号 370100010230

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

| 历年记录

暂无年检记录

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

天圆全豫专审字[2023]000130号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIAN YUAN QUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Henan Branch





天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP Henan Branch

郑州市高新技术产业开发区西三环 279 号

No. 279, Xisanhuan, Zhengzhou Hi-Tech Industrial Development Zone

电话 (Tel) : (0371) 63682063

传真 (Fax) : (0371) 69509112

邮政编码 (Postal Code) : 450003

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

天圆全豫专审字[2023]000130号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号—预测性财务信息的审核》，驻马店正弘建设发展有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

一、财务评估声明

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

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

二、财务评估使用

本总体评价仅供申请驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本总体评价作为申请使用驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

三、财务评估结论

根据所提供的相关数据，经测算后我们认为本项目专项债券发行计划能满足项目建设所需资金需求，本金偿还及利息支付安排合理，专项债券还本付息内未出现资金短缺。项目计算期内除建设资金支出较大，运营期归还债券本金及支付利息后仍有充足资金结余；项目运营期内有充足的资金用于债券的还本付息，能够有效地降低财务风险。

综上所述，通过申报驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足该项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二零二三年七月十八日

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目

评价说明

一、项目概况

(一) 项目名称

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目

(二) 项目位置

本项目建设地点位于驻马店市开发区乐山大道以东、金创路以西、古吕路以南、洪河大道以北围合区域。

(三) 项目性质

新建有收益的公益性项目

(四) 建设规模及内容

本项目拆迁范围位于关王庙乡棚户区，具体范围为前进大道以西、北沿路以南、创业大道以北围合区域，主要涉及关王庙乡何庄、王庄、余庄、大尹庄、肖刘庄、杨楼、梁庙、汪庄等村庄。共拆迁建筑面积358180平方米，拆迁居民515户，安置居民1078套。

本项目安置区位于驻马店市开发区乐山大道以东、金创路以西、古吕路以南、洪河大道以北围合区域。本项目规划总用地面积为53271.29m²（约合79.91亩），总建筑面积195332.76m²；其中，住宅137984m²，另有配套商业建设以及其他设施；地下建筑面积48232.52m²，设置地下机动车库、夹层非机动车库、储藏室，并配置变电室、通信综合接入机房等设施用房。共规划机动车停车位1385个，非机动车停车位1959个；同步完善小区内绿化、道路广场及配套设施建设。

(五) 建设期

本项目建设期36个月。预计开工日期2024年6月，预计完工日期2027年5月。

(六) 项目总投资及资金筹措方式

总投资 121,393.34 万元，其中：工程费用 77,393.10 万元；工程建设其他费用 30,008.14 万元；基本预备费 8,592.10 万元；建设期利息 5,400.00 万元。

项目投资构成如下表所示：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	第一部分工程费用	62695.16	14319.94	378.00		77393.10
1	住宅	42085.12	9838.86	378.00		52301.98
1.1	主体工程	31046.40				31046.40
1.2	装修工程	11038.72				11038.72
1.3	安装工程		9838.86	378.00		10216.86
1.3.1	给排水工程		1931.78			1931.78
1.3.2	强电工程		2069.76			2069.76
1.3.3	弱电工程		1379.84			1379.84
1.3.4	消防工程		1793.79			1793.79
1.3.5	燃气工程		1241.86			1241.86
1.3.6	暖通工程		1379.84			1379.84
1.3.7	电梯工程		42.00	378.00		420.00
2	配套服务用房	2598.13	565.21			3163.34
2.1	主体工程	2051.16				2051.16
2.2	装修工程	546.98				546.98
2.3	安装工程		565.21			565.21

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
2.3.1	给排水工程		127.63			127.63
2.3.2	强电工程		136.74			136.74
2.3.3	弱电工程		91.16			91.16
2.3.4	消防工程		118.51			118.51
2.3.5	暖通工程		91.16			91.16
3	地下车库	16399.06	2797.49			19196.54
3.1	主体工程	14469.75				14469.75
3.2	装修工程	1929.30				1929.30
3.3	安装工程		2797.49			2797.49
3.3.1	给排水工程		675.26			675.26
3.3.2	消防工程		627.02			627.02
3.3.3	强电工程		578.79			578.79
3.3.4	弱电工程		434.09			434.09
3.3.5	暖通工程		482.33			482.33
4	配套设施	1612.86	1118.38			2731.24
4.1	道路广场	977.49				977.49
4.2	景观绿化	429.37				429.37
4.3	围墙	200.00				200.00
4.4	大门	6.00	54.00			60.00
4.5	小区给排水管网		413.93			413.93
4.6	小区电力		354.79			354.79
4.7	小区弱电		295.66			295.66

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
二	第二部分其他费用				30008.14	30008.14
1	拆迁补偿费				25343.27	25343.27
2	建设项目前期咨询费				364.18	364.18
3	建设单位管理费				766.88	766.88
4	工程监理费				671.74	671.74
5	工程勘察费				619.14	619.14
6	工程设计费				1238.25	1238.25
7	工程造价咨询服务费				325.39	325.39
8	招标代理服务费用				60.14	60.14
9	工程保险费				232.18	232.18
10	场地准备及临时设施费				386.97	386.97
	第一、二部分费用合计	62695.16	14319.94	378.00	30008.14	107401.24
三	基本预备费				8592.10	8592.10
四	建设期利息					5400.00
五	建设总投资	62695.16	14319.94	378.00	38600.24	121393.34

项目资金来源：本项目计划申请使用专项债券资金总额76,000.00万元，2024年计划申请使用债券资金总额30,000.00万元，2025年计划申请使用债券资金总额30,000.00万元，2026年计划申请使用债券资金总额16,000.00万元，已于2024年使用债券资金10000.00万元，本次申请使用10,000.00万元；财政资金安排45,393.34万元。

（七）项目资本金安排情况

项目资本金为财政资金安排45,393.34万元，占总投资额37.39%；符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。

本项目专项债券资金不作为项目资本金使用。

（八）建设资金来源

（1）资金筹措

本项目总投资121,393.34万元，本项目计划申请使用专项债券资金总额76,000.00万元，2024年计划申请使用债券资金总额30,000.00万元，2025年计划申请使用债券资金总额30,000.00万元，2026年计划申请使用债券资金总额16,000.00万元，已于2024年使用债券资金10000.00万元，本次申请使用10,000.00万元，财政资金安排45,393.34万元。

（2）年度投资计划

项目分年度投资计划

单位：万元

年度	财政资金	专项债券资金
2024年	26,000.00	30,000.00
2025年	8,000.00	30,000.00
2026年	8,000.00	16,000.00
2027年	3,393.34	
合计	45,393.34	76,000.00

（九）债券资金使用合规性

项目专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目、置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息、PPP项目、单位工作经费、发放工资、养老金等。不存在用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培

训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所，城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程。同时不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

本项目专项债券资金不存在违规使用情况。

（十）项目主体及项目运作模式

（1）项目主体

本项目债券资金申请使用单位为驻马店正弘建设发展有限公司。

驻马店正弘建设发展有限公司为国有独资企业，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：91411700MA482F61XC）；登记管理机关：驻马店市市场监督管理局经济开发区分局；法定代表人：胡元磊；机构地址：河南省驻马店市洪河大道666号；颁发日期：2020年03月11日。

驻马店正弘建设发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立的国有独资企业，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（2）项目建设及运行

基于本项目建设资金来源方式及具体主管范围考虑，确定本项目建设及运营单位为驻马店正弘建设发展有限公司。

（3）债券资金拨付及收缴流程

本项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给债券资金申请单位驻马店正弘建设发展有限公司。项目运营期内，驻马店正弘建设发展有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。

本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

二、项目还本付息测算

本项目计划申请使用债券资金总额76,000.00万元，其中2024年申请使用债券资金30,000.00万元，2025年申请使用债券资金30,000.00万元，2026年申请使用债券资金16,000.00万元，已于2024年使用债券资金10000.00万元，本次申请使用债券资金10,000.00万元，假设债券票面利率4.5%，每年付息一次，第7年一次性还本并支付最后一次利息，项目债券存续期内本息合计95,080.00万元。（备注：建设期应付利息由项目资本金支付）。还本付息情况如下：

还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第1年		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第2年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第3年	60,000.00	16,000.00		76,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第4年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第5年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第6年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第7年	76,000.00		76,000.00	-	4.50%	3,420.00	79,420.00
合计		76,000.00	76,000.00			19,080.00	95,080.00

三、项目收益及现金流预测编制说明

（一）项目收益及现金流预测编制基础

本次预测以驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目中预期项目经营收益为基础、结合项目的建设期、驻马店地方情况、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目的净收益及本息覆盖情况表。

（二）项目收益及现金流预测假设

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

（三）项目收益及现金流预测

1、现金流入预测

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目现金流入为土地出让收入。

1.1土地出让收入

（1）土地出让面积

本项目拆迁区域占地面积共计356668.45平方米（折合535亩），选择异地安置的方案。依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划，本次建设安置住房占地面积为53271.29平方米（折合79.91亩），经整理后可出让土地为535亩，用途为住宅兼容商业。

（2）土地出让价格

参考中国土地市场网驻马店市土地出让信息（查询网址<https://www.landchina.com/>），项目周边城镇住宅用地成交单价在286.00-356.00万元/亩之间，如下表所示：

序号	土地位置	土地用途	出让价款 1 (万元)	出让面积 2 (亩)	出让单价 1÷2
1	薄山路与文渊路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	32,850.37	92.28	356.00
2	金山路与丰泽路交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	14,624.14	43.01	340.00
3	金顶山路与慎阳路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	26,924.63	86.30	312.00
4	富强路与人民街交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	9,323.54	32.60	286.00
	平均值				323.50

具体查询截图如下所示：

供地结果信息					
行政区: 河南省驻马店市本级		电子监管号: 4117002023B00072			
项目名称: ZMDSF-2022-03					
项目位置: 薄山路与文渊路交叉口东北角					
面积(m ²): 61517.54		土地来源: 新增建设用地(净存总量)			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住宅用地		供地方式: 拍卖出让			
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业			
土地级别: 一级		成交价格(万元): 32850.3664			
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-04-28	16425.18318	--	
	2	2024-03-29	16425.18318	--	
土地使用权人: 河南豫都置业有限公司					
约定容积率:	下限: 1.2	上限: 1.8	约定交地时间: 2023-06-28		
约定开工时间: 2023-12-27		约定竣工时间: 2026-12-26			
实际开工时间: --		实际竣工时间: --			
批准单位: 驻马店市		合同签订日期: 2023-03-29			

供地结果信息					
行政区: 河南省驻马店市本级		电子监管号: 4117002023B00017			
项目名称: ZMDSF-2022-01					
项目位置: 金顶山路与慎阳路交叉口东北角					
面积(m ²): 57531.27		土地来源: 新增建设用地面积 (57531.27m ²), 存量建设用地面积 (/)			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住宅用地		供地方式: 拍卖出让			
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业			
土地级别: 一级		成交价格(万元): 26924.6344			
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2023-02-08	26924.63436	--	
土地使用权人: 驻马店市黄淮国置地产有限公司					

供地结果信息

行政区: 河南省驻马店市本级	电子监管号: 4117002023800313			
项目名称: 威基云慧科技有限公司				
项目位置: 金山路与丰泽路交叉口西北角				
面积(m ²): 20674.78	土地来源: 新增建设用地(来自存量)			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式: 拍卖出让			
土地使用年限: 70	行业分类: 房地产业			
土地级别: 一级	成交价格(万元): 14624.1378			
分期支付约定:				
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-07-13	7312.0689	在合同签订后一个月内缴清
	2	2024-06-12	7312.0689	余款在合同签订后一年内缴清
www.zm.gov.cn				
行政区: 河南省驻马店市驿城区	电子监管号: 4117022023800125			
项目名称: 驻马店市欣骏置业有限公司				
项目位置: 富强路与人民街交叉口东南角				
面积(m ²): 21733.19	土地来源: 现有建设用地			
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式: 拍卖出让			
土地使用年限: 70	行业分类: 房地产业			
土地级别: 二级	成交价格(万元): 9323.5385			
分期支付约定:				
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-29	4661.769255	-
	2	2024-03-28	4661.769255	-
土地使用权人: 驻马店市欣骏置业有限公司				
约定容积率: 下限: 1.6 上限: 3	约定交地时间: 2023-06-30			
约定开工时间: 2023-12-29	约定竣工时间: 2026-12-28			
实际开工时间: --	实际竣工时间: --			
批准单位: 驻马店市	合同签订日期: 2023-03-30			

参考上述查询结果，基于谨慎性原则，本项目的土地出让价格暂按320.00万元/亩计算。

(3) 土地出让计划

假设驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为30.00%、30.00%、40.00%，未来3年土地滚动出让计划如下：

土地滚动出让计划

项目	合计	债券存续期		
		第4年	第5年	第6年
		2027年	2028年	2029年
出让土地计划（亩）	535	160.5	160.5	214

(4) 土地出让收入

基于以上数据分析，经测算，本项目债券存续期间土地出让收入共计17,1200.00万元，具体测算如下：

债券存续期间项目预期土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
			2027年	2028年	2029年
1	土地出让收入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
1.1	土地出让计划（亩）	535.00	160.50	160.50	214.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）		320.00	320.00	320.00

综上所述，本项目债券存续期内现金流入合计171,200.00万元。

2、现金流出预测

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目现金流出包括土地出让成本支出和相关税费支出。

2.1 土地出让成本

(1) 上缴省财政费用

根据《河南省财政厅河南省国土资源厅人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），将土地全部价款的3%集中管理使用。

(2) 计提国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68号），国有土地收益基金收取按土地出让收入的2%。

(3) 计提保障性安居工程资金

根据《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》财综〔2010〕95号及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的相关内容，2012年1月1日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户

管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

（4）上缴农业土地开发资金

根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），市、县（市区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。驻马店市属15级测算，每平方15元。

（5）土地出让业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。

（6）计提新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地有偿使用费征收等别，为10元/平方米。

（7）计提教育基金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件的要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田教育资金。

（8）计提农田水利保障基金

根据《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）文件的要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支

出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

经测算，本项目债券存续期内土地出让成本合计 47,836.11 万元，具体测算如下：

债券存续期间项目预期土地出让成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
			2027年	2028年	2029年
1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	5,136.00	1,540.80	1,540.80	2,054.40
2	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	3,424.00	1,027.20	1,027.20	1,369.60
3	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	5,136.00	1,540.80	1,540.80	2,054.40
4	农业土地开发资金（出让面积 m^2 *15*30%）	160.50	48.15	48.15	64.20
5	土地出让业务费（土地出让收入*65%*2.5%）	2,782.00	834.60	834.60	1,112.80
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	356.67	107.00	107.00	142.67
7	教育资金（政府性收益*10%）	15,420.47	4,626.14	4,626.14	6,168.19
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	15,420.47	4,626.14	4,626.14	6,168.19
合计		47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45

2.2 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

综上所述，本项目债券存续期内现金流出合计47,836.11万元。

3、现金净流入

本项目债券存续期内预计现金流入 171,200.00 万元，其中：其中：土地出让收入 171,200.00 万元；现金流出 47,836.11 万元，其中：土地出让成本 47,836.11 万元，相关税费 0.00 万元；现金净流入 123,363.89 万元。

债券存续期间项目现金净流入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
			2027年	2028年	2029年
1	现金流入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
1.1	土地出让收入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
2	现金流出	47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45
2.1	土地出让成本	47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45
3	现金净流入	123,363.89	37,009.17	37,009.17	49,345.55

四、现金流覆盖融资本息情况

单位：万元

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		1,350.00	1,350.00	
第2年		1,350.00	1,350.00	
第3年		2,700.00	2,700.00	
第4年		3,420.00	3,420.00	37,009.17
第5年		3,420.00	3,420.00	37,009.17
第6年		3,420.00	3,420.00	49,345.55
第7年	76,000.00	3,420.00	79,420.00	
合计	76,000.00	19,080.00	95,080.00	123,363.89
本息覆盖倍数	1.30			

经上述测算，在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，本期债券存续期内项目预期收益对融资本息的覆盖倍数为1.30倍，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

(副本) 1-1

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



统一社会信用代码
91410100MA44B3EX5M

名称 天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2017年08月22日

类型 合伙企业分支机构 营业期限 长期

负责人 杨英 经营场所 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

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



登记机关

2019年10月28日

证书序号: 5003340

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

名称: 天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)河南
分所
负责人: 杨英
经营场所: 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢
15层62号

分所执业证书编号: 110003744101

批准执业文号: 豫财会〔2018〕20号

批准执业日期: 2018年08月10日



发证机关: 河南省财政厅



中华人民共和国财政部制



姓名 王悦英
 Full Name 王悦英
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1990-02-10
 Date of Birth
 工作单位 北京悦信设计咨询有限公司
 Work Unit 北京悦信设计咨询有限公司
 身份证号 110101199002101010
 ID No. 110101199002101010
 发证机关
 Issued by

年度检验登记
 Annual Inspection Registration

本证书有效期限为一年。
 This certificate is valid for another year after
 (this renewal)



2015年3月30日

姓名 王悦英
 Full Name 王悦英
 身份证号 110101199002101010
 ID No. 110101199002101010
 发证机关
 Issued by



年度检验登记
 Annual Inspection Registration
 本证书有效期限为一年。
 This certificate is valid for another year after
 (this renewal)

2017年3月30日



2016年3月30日



年度检验登记
 Annual Inspection Registration

本证书有效期限为一年。
 This certificate is valid for another year after
 (this renewal)



2020年3月30日

年度检验登记
 Annual Inspection Registration
 本证书有效期限为一年。
 This certificate is valid for another year after
 (this renewal)



2016年3月30日



年度检验登记
 Annual Inspection Registration

本证书有效期限为一年。
 This certificate is valid for another year after
 (this renewal)

2018年3月30日



KEY: 410005700018

2020年3月30日



姓名: 刘小霜
 Full name: 刘小霜
 Sex: 女
 出生日期: 1987-05-10
 Date of birth: 1987-05-10
 工作单位: 天圆全会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Working unit: 天圆全会计师事务所(普通合伙)河南分所
 身份证号码: 417725198705105727
 Identity card No.: 417725198705105727



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: J10003740160
 No. of Certificate

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

发证日期: 2023 年 09 月 01 日
 Date of Issuance: 2023 年 09 月 01 日

驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北
侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）

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

驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）

改造项目（盛博城市广场）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0963 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）的收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在咨询服务过程中我们结合驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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

驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）拟申请专项债券资金 8,000.00 万元，期限七年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第二年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00

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
第三年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
第四年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
第五年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
第六年	8,000.00			8,000.00	320.00	320.00
第七年	8,000.00		8,000.00		320.00	8,320.00
合计		8,000.00	8,000.00		2,240.00	10,240.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，明显处于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测按照 2.50%进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，且全部土地在债券存续期内按照每年 20% 平均出售，以本次预测增速 2.50%计算土地价格的增长，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 12,853.07 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

按本次预测增速 2.50%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目
（盛博城市广场）

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	-	320.00	320.00	-
第二年	-	320.00	320.00	-
第三年	-	320.00	320.00	2,440.94
第四年	-	320.00	320.00	2,502.55
第五年	-	320.00	320.00	2,565.66
第六年	-	320.00	320.00	2,638.77
第七年	8,000.00	320.00	8,320.00	2,705.15
合计	8,000.00	2,240.00	10,240.00	12,853.07
本息覆盖倍数	1.26			

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新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场），预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）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。

（本页无正文，仅为《驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）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：



二〇二二年十二月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目社会效益

棚户区改造工作是提升棚户区生活环境，提高居民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。该项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合驿城区的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后征收的方式，本项目拟在两年时间内完成开发建设。完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为驿城区棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

棚户区区域居民现有居住条件较差、基础设施不完善、管理困难、成为城市发展过程中潜在隐患。本次改造的实施，增加了群众对政府的信任，是树立政府形象的民心工程，起到了很好的宣传效应，同时为其他方面的工作奠定了良好的群众基础，项目的建设社会效益意义重大。

棚户区项目的推进将能逐步消除城市区域差别，通过有形、无形改造和综合环境整治，改善棚户区群众的生活环境，提高他们的物质、文化生活水平，使其真正融入到城市生活中，作为城市居民同步享受城市发展的成果。

原棚户区居民也迫切希望改善自身居住环境，因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁户数 320 户，拆迁人数 800 人，拆迁房屋总建筑面积 44,605 m²，其中拆迁住宅建筑面积 37,405 m²，拆迁非住宅建筑面积 7,200 m²。项目拆迁范围位于驻马店市驿城区新华办东至风光路、西至交通路四项、南至交通路、北至夏前路一巷围合区域。本次项目为一期项目，一期项目完成后可整理出土地 60 亩，可用于出让的净地面积约 45 亩，其中商住住用地 45 亩。

（二）项目建设概况

1、项目位置

本项目安置社区位于新华办风光路、交通路、北至夏前路东北角。

2、项目建设内容与规模

本项目安置区占地面积 12.60 亩，规划总建筑面积为 53,280.00 m²，其中地上建筑面积为 43,680.00 m²（包括住宅面积 41,600.00 m²，配套社区服务用房面积 2,080.00 m²），地下建筑面积 9,600.00 m²（包括地下车库、设备用房等），配套建设小区内道路硬化工程、绿化工程、水电气管道工程等配套基础设施。

（三）项目建设工期

根据《驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目计划于 2024 年 1 月开工，在 2025 年 12 月完工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 17,800.00 万元，其中：安置房建设工程费用 8,708.40 万元，拆迁补偿费用 8,368.40 万元，工程建设其他费 448.50 万元，工程预备费为 274.70 万元。投资估算明细如下：

序号	工程或费用名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	数量	单位	综合单价	备注
		(万元)	(万元)	(万元)	(万元)			(元)	
一	安置社区工程建设费用	7417.4	1291.0	0.0	8708.4				
1	主体工程	7223.6	1274.8	0.0	8498.4				
1.1	安置住房	5480.8	967.2		6448.0	41600	m ²	1550	
1.2	配套服务用房	274.0	48.4		322.4	2080	m ²	1550	
1.3	地下车库	1468.8	259.2		1728.0	9600	m ²	1800	
2	配套基础设施工程	193.7	16.3	0.0	210.0				
2.1	道路及硬化工程	72.5			72.5	2588.4	m ²	280	
2.2	绿化工程	42.5			42.5	2831.1	m ²	150	
2.3	水电气等管线工程	48.8	16.3		65.0	5419.6	m ²	120	
2.4	大门及围墙	30.0			30.0	1.0	项	300000	
二	拆迁补偿费用			8368.4	8368.4				
1	国有土地住宅建筑补偿费			0.0	0.0		m ²	4500.0	
2	国有土地非住宅建筑补偿费			6570.0	6570.0	7200	m ²		
2.1	事业单位办公用房面积			1794.0	1794.0	3900.0	m ²	4600.0	
2.2	商业用房面积			4086.0	4086.0	1800.0	m ²	22700.0	
2.3	公寓面积			690.0	690.0	1500.0	m ²	4600.0	
4	屋内附着物补偿费用			160.0	160.0	320	户	5000	
5	搬家补助			64.0	64.0	320	户	2000	

6	搬迁奖励			960.0	960.0	320	户	30000	
7	临时过渡安置费			614.4	614.4	320	户	19200	
三	工程建设其它费			448.5	448.5				
1	可研报告编制费			10.0	10.0				0.11%
2	勘察设计费			162.6	162.6				1.87%
3	工程监理费			117.6	117.6				1.35%
4	招标代理费			26.7	26.7				0.31%
5	建设单位管理费			76.2	76.2				0.11%
6	施工图审查费			16.3	16.3				10.00%
7	造价咨询费			39.2	39.2				0.45%
四	工程预备费			274.7	274.7				3%
五	项目总投资	7417.4	1291.0	9091.6	17800.0				

2、资金筹措方式

(1) 项目资金来源

本项目总投资 17,800.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 8,000.00 万元，占项目总投资的 44.94%，项目资本金 9,800.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 55.06%，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。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金（使用财政资金）	9,800.00	55.06%
债券资金	8,000.00	44.94%
其它资金	-	-
合计	17,800.00	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 17,800.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	17,800.00	10,000.00	7,800.00
二	资金筹措	17,800.00	10,000.00	7,800.00
1	发行债券	8,000.00	8,000.00	-
2	配套资金	9,800.00	2,000.00	7,800.00

3、专项债券使用方向合规性

本项目建设属于保障性安居工程领域，资金投向领域符合《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），不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本

项目拟申请的专项债券使用方向合规。

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

（五）资金平衡

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

（六）项目单位

机构名称：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码：11412801MB1E36171D

驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，符合作为驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域

棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）改造项目（盛博城市广场）（盛博城市广场）申报资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以项目改造地块出让收入为基础，结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，以本次预测增速 2.50%的比例作为土地价格的增幅，编制本项目土地出让收益预测表。

（二）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为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企业，符合作为驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）申报资格。驻马店市驿城区房屋征收事务局在财政部监测平台中没有隐性债务，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司。

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 320 户居民。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 45 亩，全部为商住用地，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 12,853.07 万元，专项债券存续期本息合计 10,240.00 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，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

(三) 项目收益及现金流入预测

1、基本假设条件

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

2、现金流入及依据

- (1) 本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

① 拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 45 亩，全部为商住用地。

② 出让价格

本项目土地出让价格参考驻马店市地产交易中心网站，驿城区近年来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	地块位置	土地用途	宗地号	占地面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	薄山路与开源大道 交叉口东北角	住宅用地	ZMDSF-2019-04 号	33.45	13,947.40	416.96
2	驿城大道与团结路 交叉口东南侧	住宅用地	4117022022B00079	136.66	46,737.59	342.00

3	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	住宅用地	4117022020B00348	75.33	25,611.97	340.00
4	学院路与泰山路交叉口东北角	住宅用地	ZMDK-2019-21号	59.10	20,980.00	354.99
5	淮河大道与学院路交叉口东南侧	住宅用地	ZMDK-2019-09号	30.74	11,221.70	365.05
6	向阳街与天顺路交叉口西南角	住宅用地	ZMDCQ-2017-11号	6.50	2,536.00	390.15
平均单价				341.78	121,034.66	354.13

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边商住用地平均出让价为 354.13 万元/亩，本项目出让单价按照 354.13 万元测算，结合土地价格增长率 2.50%进行测算（中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，明显处于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测按照 2.50%）。预测项目出让区土地价格如下：

本项目出让土地价格预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价 (万元/亩)	354.13	362.98	372.05	381.35	390.88	400.65	410.67	420.94

③ 现金流入预测

假设驻马店市驿城区新华办交通路风光路交叉口西北侧区域棚户区（一期）改造项目（盛博城市广场）改造项目（盛博城市广场）（盛博城市广场）改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内按照每年 20%平均出售，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
预计出让面积（亩）	9	9	9	9	9	45
预计出让单价（万元/亩）	372.05	381.35	390.88	400.65	410.67	-
土地出让收入（万元）	3,348.45	3,432.15	3,517.92	3,605.85	3,696.03	17,600.40

3、本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实

土地出让金 3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于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）提取。

（4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），按 14 元/平方米计提。

（5）保障安居工程资金

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

（6）农田水利建设资金

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

（7）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》

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

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
上解省财政费用	100.45	102.96	105.54	108.18	110.88	528.01
农业土地开发资金	15.00	15.00	15.00	4.50	4.50	54.00
国有土地收益基金	66.97	68.64	70.36	72.12	73.92	352.01
新增建设用地有偿使用费	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	72.00
保障性安居工程资金	100.45	102.96	105.54	108.18	110.88	528.01
教育资金	305.12	312.82	320.71	329.85	338.15	1,606.65
农田水利建设资金	305.12	312.82	320.71	329.85	338.15	1,606.65
合计	907.51	929.60	952.26	967.08	990.88	4,747.33

4、项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为12,853.07万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
土地出让收入	3,348.45	3,432.15	3,517.92	3,605.85	3,696.03	17,600.40
政策性基金及费用	907.51	929.60	952.26	967.08	990.88	4,747.33
可用于偿还债券本息的土地收益	2,440.94	2,502.55	2,565.66	2,638.77	2,705.15	12,853.07

5、总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益12,853.07万元，应付债券本金及利息合计10,240.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.26倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负责人 胡卫升

成立日期 2014年06月06日

营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日

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



登记机关



证书序号：5003296



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
 负责人： 胡卫升
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日

发证机关：



二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



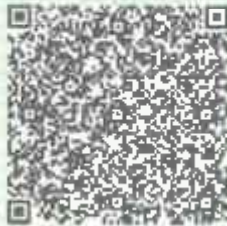
中国注册会计师协会

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



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 41000130010
 No. of Certificate

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

发证日期: 1995 年 03 月 24 日
 Date of issuance

年 月 日

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组

城中村改造项目项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村
改造项目项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会豫报字（2020）第 0023 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目拟申请专项债券资金 22,000.00 万元，期限七年。假设债券利率 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起在债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
第一年		12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第二年	12,000.00	10,000.00		22,000.00	880.00	880.00
第三年	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
第四年	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
第五年	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
第六年	22,000.00			22,000.00	880.00	880.00
第七年	22,000.00		12,000.00	10,000.00	880.00	12,880.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
第八年	10,000.00		10,000.00		400.00	10,400.00
合计		22,000.00	22,000.00		6,160.00	28,160.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

驻马店市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.5%和 8.3%和 8.5%，近三年平均增速 8.43%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年工业用地地价平均增速为 1.30%。本次预测按照驻马店市近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 1.10%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 1.38%的 80%即 1.10%进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，以本次预测增速 1.10%计算土地价格的增长，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 34,216.92 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，本次预测增速 1.10%计算土地价格增长的情况下，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：本息覆盖倍数为 1.22。

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目

单位: 万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		480.00	480.00	
第二年		880.00	880.00	
第三年		880.00	880.00	
第四年		880.00	880.00	
第五年		880.00	880.00	6,715.08
第六年		880.00	880.00	6,785.75
第七年	12,000.00	880.00	12,880.00	6,857.20
第八年	10,000.00	400.00	10,400.00	13,858.88
合计	22,000.00	6,160.00	28,160.00	34,216.92
本息覆盖倍数	1.22			

四、总体评价

经上述测算, 在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下, 本次评价的驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息, 实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用, 不得用作其他任何目的。

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

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年二月二十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区是城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。由于城市的快速发展，城市中心及周边区域出现了一批丧失农村经济形态的都市乡村，同时也造就了大量的失地农民。城中村问题日益成为影响城市协调发展、功能提升、市（村）民生活质量进一步改善的突出问题。

随着国家西部大开发和中部崛起战略的实施，产业将由东部沿海向中西部迁移，而劳动力的流动和产业的集聚有着密切的联系。驻马店市作为中部崛起的重要城市，是东部沿海地区向西部迁移的桥头堡，驻马店市未来面临大发展的好形式。驻马店市经济和社会发展“十三五规划”加快城镇化建设步伐，以建设驻马店特大内陆城市为目标，强力实施中心城市带动战略，提高城市品位，完善城镇体系，充实城镇功能，加强城镇管理，壮大城镇经济，增强城镇对经济增长的支撑带动和辐射作用。因此改造工作已经迫在眉睫，项目的实施为大势所趋。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升城市品位，改善人居环境，驻马店市驿城区政府决定顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办事处刘庄组、张庄组合围区域，拆迁区域总占地面积 1,621.50 亩。拆迁总建筑面积为 282,000.00 m²，拆迁总户数为 340 户，拆迁人数 1700 人，征拆后形成用于出让工业用地净地面积 1,308.30 亩。本项目安置区规划总建筑面积 88,400.00 m²，其中地上建筑物 74,800.00 m²，主要为安置

住房 680 套，地下建筑面积 13,600.00 m²。

（二）投资估算与资金筹措方式

（1）资金估算

本项目总投资 31,600.00 万元，其中：拆迁补偿费用为 14,477.70 万元，安置区工程费用 16,033.30 万元，其他费用 1,089.00 万元。

（2）资金筹措方式

本项目总投资 31,600.00 万元，拟申请专项债券资金 22,000.00 万元，剩余资金通过驻马店市驿城区财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	31,600.00	17,000.00	14,600.00
二	资金筹措	31,600.00	17,000.00	14,600.00
1	发行债券	22,000.00	12,000.00	10,000.00
2	配套资金	9,600.00	5,000.00	4,600.00

（三）项目建设工期

根据《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目计划于 2024 年 1 月开工，预计在 2025 年 12 月完工。

（四）资金平衡

根据河南省财政厅《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕86 号 44 号）、《河南省财政厅 教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅 水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、河南省人民政府办公厅《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河

南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），河南省人民政府《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：驻马店市驿城区住房管理中心

住所：河南省驻马店市驿城区中华路698号

法定代表人：朱慧兰

开办资金：67.1万元

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。廉租住房和经济适用住房建设、廉租住房补贴发放。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目收益及现金流入预测以顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目为基础，结合项目的建设期、项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、土地开发成本等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目土地出让收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电

供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

(三) 项目收益及现金流入预测

1、项目出让区土地价格预测

近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	ZMDC-2017-06-1	工业用地	建设大道与驿城大道交叉口西南侧	2018/8/18	21.60	390.93	18.10
2	ZMDC-2017-11-2	工业用地	中源大道与练江大道交叉口东南侧	2018/8/18	59.54	1,107.47	18.60
3	YC-2018-17号	工业用地	建筑产业园区内	2018/7/20	86.33	3,798.70	44.00
平均地价							31.63

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。土地出让价格根据上述项目周边土地出让价格，结合本次预测增速 1.10%。现预测项目出让区土地价格如下：

出让土地价格预测表：

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价(万元/亩)	31.63	31.98	32.33	32.69	33.05	33.41	33.78	34.17

2、土地出让收入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，结合土地价格增长率，以本次预测增速 1.10%计算土地价格增长。项目实现土地出让收益情况如下：

驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
1	土地出让收入	8,649.78	8,745.79	8,842.87	17,882.05	44,120.50

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	259.49	262.37	265.29	536.46	1,323.61
3	农业土地开发基金（10.5元/m ² ）	104.66	104.66	104.66	209.33	523.32
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	173.00	174.92	176.86	357.64	882.41
5	新增建设用地区有偿使用费（24元/m ² ）	183.16	183.16	183.16	366.33	915.81
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	259.49	262.37	265.29	536.46	1,323.61
7	拆迁补偿成本	2,895.54	2,895.54	2,895.54	5,791.08	14,477.70
8	土地出让净收益	4,774.43	4,862.76	4,952.07	10,084.75	24,674.02
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	477.44	486.28	495.21	1,008.48	2,467.40
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	477.44	486.28	495.21	1,008.48	2,467.40
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	6,715.08	6,785.75	6,857.20	13,858.88	34,216.92

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设债券利率 4.00%，驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让情况下；同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此假设债券票面利率 4.00%，项目土地挂牌出让价格按照以本次预测增速 1.10%预测，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负责人 胡卫升

成立日期 2014年06月06日

营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日

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



登记机关



证书序号：5003296



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
 负责人： 胡卫升
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日

发证机关：



二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 王晶晶
 Full name: 王晶晶
 Sex: 女
 Date of Birth: 1974-04-23
 工作单位: 上海上会会计师事务所有限公司
 Date of Birth: 1974-04-23
 身份证号: 310101197404230425
 Member card No.:



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号: 410000130010
 No. of Certificate:
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institution: CPAA
 发证日期: 1998年02月24日
 Date of Issuance:



2019年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名: 魏永广
Full name: 魏永广
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1973-08-16
Date of birth: 1973-08-16
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通
Working unit: 河南中正会计师事务所(普通
合伙)
身份证号码: 410782197308161580
Identity card No: 410782197308161580



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate: 410000130020

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

发证日期:
Date of Issuance: 2001年03月30日



上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0268 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目拟申请专项债券资金 76,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第一年	20,000.00	-	900.00	900.00
第二年	-	-	900.00	900.00
第三年	56,900.00	-	3,460.50	3,460.50
第四年	-	-	3,460.50	3,460.50
第五年	-	-	3,460.50	3,460.50
第六年	-	-	3,460.50	3,460.50
第七年	-	20,000.00	3,460.50	23,460.50
第八年			2,560.50	2,560.50
第九年		56,900.00	2,560.50	59,460.50
合计	76,900.00	76,900.00	24,223.50	101,123.50

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网中部地区 2017-2020 年居住用地同比增速分别为 9.28%、7.98%、5.62%、3.11%，近四年平均增速 6.50%，明显出于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测，按照 3% 计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例按照 20% 平均出让，以本次预测增速 3% 比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益情况为 138,008.00 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来上蔡县出让居住用地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 3% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	900.00	900.00	-
第二年	-	900.00	900.00	-
第三年	-	3,460.50	3,460.50	19,041.86
第四年	-	3,460.50	3,460.50	19,616.75
第五年	-	3,460.50	3,460.50	20,219.94
第六年	-	3,460.50	3,460.50	20,829.71
第七年	20,000.00	3,460.50	23,460.50	21,458.05
第八年	-	2,560.50	2,560.50	36,841.69
第九年	56,900.00	2,560.50	59,460.50	-
合计	76,900.00	24,223.50	101,123.50	138,008.00

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.36			

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，本次评价的上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目，预期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上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国郑州

中国注册会计师: 下水军



中国注册会计师: 魏永



二〇二一年七月三十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

项目拆迁区域住宅现状历史久远，大多建于上世纪七八十年代。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，尤其是上世纪七八十年代，随着社会经济不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低矮、下窨，有的屋内地面比巷道路面竟低半米左右。据调查，棚户区人口主要由文化水平低、劳动技能不高、收入低、生活质量差的人员构成，无户籍、无固定住所、无稳定收入以及流动人员较多。所以本项目的实施对广大居民居住条件、居住环境有了较大改善。同时，棚户区拆迁安置房的建设，对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平，建设和谐上蔡、创建全国文明城市具有重要意义。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本次征收区域四至范围为：龙岗四路、城墙西路、龙岗五路、龙胜大道、龙岗六路、龙岗七路、西环城路围合区域，计划征收 612 户，征收总占地面积 701.809 亩，征收房屋总面积 214,200.00 m²，改造后可集约出可出让商住用地 701.809 亩。

（二）项目建设概况

本项目规划总建筑面积 280,038.96 m²，其中：地上建筑面积 227,571.56 m²，包含住宅 204,346.05 m²，商业 19,101.85 m²，配套公建 4,123.66 m²；地下建筑面积 52,467.40 m²。完善小区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套设施。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 106,944.49 万元，其中：工程费用 68,727.24 万元，工程建设其他费用 26,533.23 万元，基本预备费 4,763.02 万元，建设期利息 6,921.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 106,944.49 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 76,900.00 万元，剩余资金由上蔡县财政资金安排。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第一年	第二年	第三年
一	总投资	106,944.49	20,000.00	10,044.49	76,900.00
二	资金筹措	106,944.49	20,000.00	10,044.49	76,900.00
1	发行债券	76,900.00	20,000.00		56,900.00
2	配套资金	30,044.49	-	10,044.49	20,000.00

（四）资金平衡

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

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

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目收益及现金流入预测以土地出让收入为基础，结合项目的建设期、2019年以来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

（三）项目收益及现金流入预测

1、项目现金流入预测

（1）出让价格预测

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

地块	土地用途	坐落	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	城镇住宅用地	上蔡县建设路北侧状元红路东侧	6.71	1,489.49	222.00
2	城镇住宅用地	上蔡县腾飞路南侧、朝阳大道西侧	79.59	22,602.19	284.00
3	城镇住宅用地	上蔡县和谐大道、东环城路、健康路、景贤路围合区	29.10	5,877.71	202.00
4	城镇住宅用地	上蔡县健康路北侧、规划支路东侧	27.20	5,494.92	202.00

5	城镇住宅用地	上蔡县通明路西侧	34.63	8,381.54	242.00
6	城镇住宅用地	上蔡县秦相大道东侧、洪河路北侧	50.30	9,154.68	182.00
7	城镇住宅用地	上蔡县天中山大道南侧	57.65	10,493.14	182.00
8	城镇住宅用地	上蔡县龙翔路东侧、兴隆路北侧	105.00	27,300.00	260.00
9	城镇住宅用地	龙祥路西侧、腾飞路北侧	26.74	6,418.21	240.00
平均地价			416.93	97,211.87	233.16

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格初始价格 233.16 万元/亩，以本次预测增速 3%比例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	第六年	第七年
万元/亩	233.16	240.16	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40

(2) 拟出让面积

根据项目规划，本项目拆迁后可用于出让土地面积为 701.809 亩，全部居住用地。

(3) 现金流入预测

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，在债券存续期第三至七年按照 15%平均出让，第八年 25%出让，以本次预测增速 3%比例计算土地价格的增长。考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
预计出让面积 (亩)	105.27	105.27	105.27	105.27	105.27	175.45	701.81
预计出让单价 (万元/亩)	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40	286.75	-
土地出让收入 (万元)	26,039.92	26,821.03	27,625.31	28,453.79	29,307.54	50,310.93	188,558.52

2、政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用

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

出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（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）按照标准计提。

（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），按照土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后土地出让

净收益的 10%计提。

(7) 教育资金

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

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	781.20	804.63	828.76	853.61	879.23	1,509.33	5,656.76
农业土地开发资金	42.11	42.11	42.11	42.11	42.11	70.18	280.73
国有土地收益基金	520.80	536.42	552.51	569.08	586.15	1,006.22	3,771.18
新增建设用地有偿使用费	112.29	112.29	98.25	98.25	98.25	163.76	683.09
保障性安居工程资金	781.20	804.63	828.76	853.61	879.23	1,509.33	5,656.76
教育资金	2,380.23	2,452.10	2,527.49	2,603.71	2,682.26	4,605.21	17,251.00
农田水利建设资金	2,380.23	2,452.10	2,527.49	2,603.71	2,682.26	4,605.21	17,251.00
合计	6,998.06	7,204.28	7,405.37	7,624.08	7,849.49	13,469.24	50,550.52

3、土地出让收益预测

经测算，在债券存续期本项目可实现的预期收益为 138,008.00 万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	债券存续期						合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
1	土地出让收入	26,039.92	26,821.03	27,625.31	28,453.79	29,307.54	50,310.93	188,558.52
2	政策性基金及费用	6,998.06	7,204.28	7,405.37	7,624.08	7,849.49	13,469.24	50,550.52
3	可用于偿还债券本息的土地收益(1-2)	19,041.86	19,616.75	20,219.94	20,829.71	21,458.05	36,841.69	138,008.00

（四）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益为 138,008.00 万元，应付债券本金及利息合计 101,123.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负责人 胡卫升

成立日期 2014年06月06日

营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日

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

登记机关



证书序号：5003296



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
 负责人： 胡卫升
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日



发证机关：

二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 李永军
 Sex: 男
 Date of birth: 1974-04-20
 Working unit: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Identity card No.: 31772011920022002508



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000130010
 No. of Certificate

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of Renewal

2020年3月30日

正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0022 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合正阳县改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 28,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		15,000.00		15,000.00	675.00	675.00
第二年	15,000.00	13,000.00		28,000.00	1,260.00	1,260.00
第三年	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
第四年	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
第五年	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
第六年	28,000.00			28,000.00	1,260.00	1,260.00
第七年	28,000.00		15,000.00	13,000.00	1,260.00	16,260.00
第八年	13,000.00		13,000.00	0.00	585.00	13,585.00
合计		28,000.00	28,000.00		8,820.00	36,820.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价同比增速分别为 7.98%、5.62%和 2.72%，平均增速为 5.44%。但基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 2.70%进行测算。

2、出让产生的净现金流入

假设正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分比为 5%、5%、10%、10%、30%、40%，以本次预测增速 2.70%计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 83,325.13 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年~2021 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 2.70%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.26。

正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		675.00	675.00	
第二年		1,260.00	1,260.00	
第三年		1,260.00	1,260.00	3,763.59
第四年		1,260.00	1,260.00	3,866.36
第五年		1,260.00	1,260.00	7,943.47
第六年		1,260.00	1,260.00	8,159.85
第七年	15,000.00	1,260.00	16,260.00	25,147.23
第八年	13,000.00	585.00	13,585.00	34,444.63
合计	28,000.00	8,820.00	36,820.00	83,325.13

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	2.26			

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，本次评价的正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年元月十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

住房问题是重要的民生问题，加快保障性住房建设，是党中央、国务院改善民生、促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中强调：加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设，合理支持农产品主产区、重点生态功能区县城建设。健全县城建设投融资机制，更好发挥财政性资金作用，引导金融资本和社会资本加大投入力度。稳步有序推动符合条件的县和镇区常住人口20万以上的特大镇设市。按照区位条件、资源禀赋和发展基础，因地制宜发展小城镇，促进特色小镇规范健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健

全缴存、使用、管理和运行机制。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中。这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，棚户区改造应以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，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高。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。但是与党中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。意见指出，各地区要加快城镇棚户区改造，积极推进棚改货币化安置，完善配套基础设施。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套农村危房1060

万户，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2018年3月5日，国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大一次会议作政府工作报告。李克强总理在作政府工作报告时说，启动新的三年棚改攻坚计划，2018年开工580万套。

2018年10月8日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程。”“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。同时对新开工棚改项目抓紧研究出台金融支持政策，严禁借棚改之名盲目举债和其他违法违规行为。

下一步，要坚持以人民为中心的发展思想，更好体现住房居住属性，一是按照今年政府工作报告确定的新的三年棚改计划，督促各地加快开工进度，加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，保证分配公平，确保按时完成全年棚改任务。二是严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。三是各地要严格评估财政承受能力，科学确定2019年度棚改任务。对棚改建设用地在新增用地计划中予以保障，通过拆旧建新、改扩建、翻建等多种方式，让更多住房困难群众早日住进新居。

李克强强调：“棚户区改造是弥补历史欠账的民生工程，也是推进新型城镇化的重要途径，要积极加以推进，切实改善城镇住房困难家庭的居住条件”。

《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）指出，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二

元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。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城中村改造，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。

《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号）指出：①保障土地供应。各省辖市、县（市）政府要将棚户区改造项目用地列入年度土地供应计划，并在年度新增建设用地计划中优先保障棚户区改造用地计划指标，及时组织农用地转用、征收报批，切实做到应保尽保。严格土地供应时序，优先供应棚户区改造项目用地。加强棚户区改造安置小区容积率管理，防止容积率过高。棚户区改造尤其是城中村改造过程中，要按有关规定合理确定征收补偿标准，鼓励实行货币化安置。②加强资金支持。要及时足额下拨中央及省下达的财政补贴资金和基础设施配套资金。各金融机构要积极支持棚户区改造工作，扩大与政府保障性安居工程承接主体的合作，建立信贷资金、各类债券参与棚户区改造工作的长效机制。③落实税费优惠。对棚户区改造项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，适当减免电力、通讯、市政公用事业入网、增容等经营性收费。财政部门 and 税务部门要落实税收减免政策，降低政府购买服务成本。按照有关规定，对政府购买棚户区改造服务的承接主体、参与棚户区改造的企业给予税费减免。④开通绿色通道。各省辖市、县（市）政府要建立棚户区改造工作联席会议机制，定期协调解决棚户区改造项目推进中的问题；相关部门要建立联动机制，对棚户区改造项目要优化审

批程序，实行联审联批。各级发展改革、财政、国土资源、住房城乡建设（规划）、环保等部门要严格落实限时办结制，压缩审批时限。

本项目区内房屋大多建于上世纪八九十年代，多为砖混结构。随着城镇人口增加，人们陆续在周边区域空地上建房，随着社会经济的不断发展，人口密度不断加大，住房日渐紧张，为缓解住房压力，几乎各家都在建房，大房接小房，小房在接窝棚。久而久之棚户区就形成了规模。棚户区建筑密度大，多数家庭几代人生活在一起。棚户区内巷道狭窄，没有消防通道，基础设施落后，没有排水设施，环境质量及卫生状况很差。房屋又普遍低矮。所以本项目的实施对正阳县广大居民居住条件、居住环境有较大改善。同时，棚户区安置房的建设，对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公平具有重要意义。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为正阳县人民政府住房委员会办公室。正阳县人民政府住房委员会办公室系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以本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	1141282967535355XY	名称	正阳县人民政府住房委员会办公室
类型	机关（分支）	负责人	潘正文
开办资金		颁发日期	2021年06月21日
住所	河南省正阳县真阳镇东大街		

三、项目概况

（一）项目审批情况

2021年12月6日，正阳县自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第41172420210031号），本建设项目符合国土空间用途管制要求。

2021年12月27日，正阳县发展和改革委员会下发《关于对正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（正发改〔2021〕114号），原则同意正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目。

2021年1月13日，正阳县环境保护局作出《关于正阳县陈庄及其周边棚户区

改造项目和陈庄及其周边棚户区改造项目环评审批事项说明》，本项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

2021年12月7日，正阳县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第41172420210005号），本建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年12月13日，正阳县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第41172420210006号），本建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2021年12月10日，正阳县自然资源局颁发豫（2021）正阳县不动产权第0956120号《不动产权证》，权利人：正阳县人民政府住房委员会办公室，坐落：正阳县学苑大道北侧，花生大道东侧，用途：城镇住宅用地，面积：33333.32平方米。

（二）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁征收范围：正阳县花生大道以西、学苑大道以南、北大街以东、慎水大道以北合围区域内杨庄、张庄、燕庄、胡大塘村等村庄，涉及拆迁居民户数406户，征收房屋总建筑面积55,200.00 m²。

拆迁完成后，本项目可整理城镇住宅用地1,100.00亩，本次可用于出让的土地约700.00亩。

（三）项目建设概况

本项目采用集中建设安置小区进行产权置换的方式进行原地实物安置，项目安置社区位于正阳县陈庄路以东、街坊路以西、慎水大道以南，学苑大道以北合围区域内，安置社区规划用地面积约合33,333.33 m²。

建设内容包括建设安置住房610套，安置房建筑总面积106,553.18 m²，安置被拆迁居民406户，该项目安置社区总用地面积33,333.33 m²。其中新建地上住宅（11栋17层）建筑面积72,004.18 m²，地上商业（4栋2层）建筑面积11,173.00 m²，地上社区配套服务用房建筑面积1,350.00 m²，新建地下车库及储藏室、设备用房等建筑面积22,026.00 m²。

本项目建设期为24个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 36,800.00 万元，其中工程费用为 30,750.20 万元，工程建设其他费用为 2,531.40 万元（含土地征收及补偿费用 1,267.80 万元），工程预备费 998.40 万元，建设期利息 2,520.00 万元。投资估算明细表如下：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价 (元/m ²)	
一	第一部分工程费用	22,406.10	2,357.60	650.80	5,335.70	30,750.20				
(一)	安置房建设费用	22,406.10	2,357.60	650.80	-	25,414.40				
1	建筑工程	21,218.10	2,357.60			23,575.70				
1.1	地上住宅	13,608.80	1,512.10			15,120.90	m ²	72,004.18	2,100.00	
1.2	商业	2,212.30	245.80			2,458.10	m ²	11,173.00	2,200.00	
1.3	社区配套	243.00	27.00			270.00	m ²	1,350.00	2,000.00	
1.4	地下建筑	5,154.10	572.70			5,726.80	m ²	22,026.00	2,600.00	
2	设备购置			650.80		650.80				
2.1	电力设备			372.90		372.90	m ²	106,553.18	35.00	含变压器、配电设备
2.2	电梯			150.00		150.00	部	15.00	100,000.00	
2.3	给水及消防设备等			127.90		127.90	m ²	106,553.18	12.00	
3	室外工程	1,187.90				1,187.90				
3.1	绿化工程	236.70				236.70	m ²	11,833.80	200.00	
3.2	道路硬化及铺装	435.50				435.50	m ²	15,553.00	280.00	
3.3	水电气管线等基础设施	416.30				416.30	m ²	26,017.46	160.00	
3.4	围墙	59.50				59.50	m	850.00	700.00	
3.5	大门	40.00				40.00	座	2.00	200,000.00	
(二)	拆迁补偿费用				5,335.70	5,335.70				
1	院内地上附属物补偿				1,218.00	1,218.00	户	406.00	30,000.00	
2	临时安置过渡费及搬家补助				2,056.60	2,056.60	人	1,558.00	13,200.00	

3	搬家补助				31.20	31.20	人	1,558.00	200.00	
4	拆迁奖励				2,030.00	2,030.00	户	406.00	50,000.00	
二	第二部分 工程建设其他费用				2,531.40	2,531.40				
1	土地征收及补偿费				1,267.80	1,267.80	亩	50.71	250,000.00	
2	前期工程咨询费				21.50	21.50	第一部分工程费用	30,750.20		0.07%
3	建设单位管理费				208.50	208.50	第一部分工程费用	30,750.20		0.68%
4	勘察设计费				521.40	521.40	第一部分工程费用	30,750.20		1.70%
5	工程监理费				337.60	337.60	第一部分工程费用	30,750.20		1.10%
6	工程造价咨询费				107.60	107.60	第一部分工程费用	30,750.20		0.35%
7	招标代理费				40.90	40.90	第一部分工程费用	30,750.20		0.13%
8	施工图审查费				26.10	26.10	勘察设计费	521.40		5.00%
三	基本预备费				998.40	998.40	第一+第二部分工程费用	33,281.60		3.00%
四	建设期利息				2,520.00	2,520.00				
五	项目总投资	22,406.10	2,357.60	650.80	11,385.50	36,800.00				

2、资金筹措

(1) 项目资金来源

本项目总投资 36,800.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 28,000.00 万元，项目资本金 8,800.00 万元，由正阳县财政安排，占项目总投资的 23.91%，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）	8,800.00	23.09%
2	债券资金	28,000.00	76.91%
3	其他资金	-	-
合计		36,800.00	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 36,800.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 28,000.00 万元，财政安排资金 8,800.00 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	
			2022 年度	2023 年度
一	总投资	36,800.00	19,800.00	17,000.00
二	资金筹措	36,800.00	19,800.00	17,000.00
1	发行债券	28,000.00	15,000.00	13,000.00
2	配套资金	8,800.00	4,800.00	4,000.00

(五) 债券资金使用合规性

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

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

（六）资金平衡

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

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

正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目收益及现金流入预测以正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、2019年~2021年项目周边土地成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速2.70%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

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

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为正阳县人民政府住房委员会办公室，正阳县人民政府住房委员会办公室系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。正阳县人民政府住房委员会办公室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杨庄、张庄、燕庄、胡大塘村等村庄，涉及拆迁居民户数 406 户。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 700.00 亩，全部为居住兼容商业用地，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 83,325.13 万元，专项债券存续期本息合计 36,820.00 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

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，正阳县 2019 年~2021 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	地块位置	土地用途	电子监管号	合同签订日期	占地面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	新民街西侧	住宅用地	4117242020B00109	2020/1/13	4.83	907.68	188.00
2	学苑路南侧	住宅用地	4117242020B00656	2020/12/21	45.99	7,265.93	158.00
3	真阳大道北侧	住宅用地	4117242021B00096-1	2021/4/19	32.41	3,468.14	107.00
4	文化路西侧	住宅用地	4117242021B00271	2021/11/4	26.20	4,087.93	156.00
	平均值						143.74

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，通过查询 2019 年以来正阳县土地成交情况平均单价为 143.74 万元，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 140 万元/亩测算，中国地价监测网中部地区 2018-2020 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%，明显出于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测按照 2.70% 计算土地价格的的增长，土地价格如下表：

正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目出让土地价格预测表：

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价(万元/亩)	140.00	143.78	147.66	151.65	155.74	159.94	164.26	168.70

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第三年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 5%、5%、10%、10%、30%、

40%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 2.70% 为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	债券存续期						合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
1	预计出让面积（亩）	35.00	35.00	70.00	70.00	210.00	280.00	700.00
2	预计出让单价（万元/亩）	147.66	151.65	155.74	159.94	164.26	168.70	
3	土地出让收入（1*2）	5,168.10	5,307.75	10,901.80	11,195.80	34,494.60	47,236.00	114,304.05
4	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	155.04	159.23	327.05	335.87	1,034.84	1,417.08	3,429.11
5	农业土地开发基金（25元/平方米的30%）	17.50	17.50	35.00	35.00	105.00	140.00	350.00
6	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	103.36	106.16	218.04	223.92	689.89	944.72	2,286.09
7	新增建设用地有偿使用费（14元/平方米）	32.67	32.67	65.33	65.33	196.00	261.33	653.33
8	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	155.04	159.23	327.05	335.87	1,034.84	1,417.08	3,429.11
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	470.45	483.30	992.93	1,019.98	3,143.40	4,305.58	10,415.64
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	470.45	483.30	992.93	1,019.98	3,143.40	4,305.58	10,415.64
11	本项目成本费用合计（4+5+6+7+8+9+10）	1,404.51	1,441.39	2,958.33	3,035.95	9,347.37	12,791.37	30,978.92

12	用于资金平衡土地相关收益 (3-11)	3,763.59	3,866.36	7,943.47	8,159.85	25,147.23	34,444.63	83,325.13
----	---------------------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------	-----------

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下, 预计正阳县陈庄及其周边棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时, 考虑到未来存在多种不确定性, 市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益, 从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力, 因此在假设融资成本 4.50%的情况下, 预测该项目土地挂牌出让以本次预测增速 2.70%比例计算土地价格增长, 实现出让时的现金流净流入情况, 可实现现金流完全覆盖。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负责人 胡卫升

成立日期 2014年06月06日

营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日

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

登记机关



证书序号：5003296



说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称： 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
 负责人： 胡卫升
 经营场所： 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号： 310000084101

批准执业文号： 豫财会[2013]5号

批准执业日期： 2013年01月21日

发证机关：



二〇一三年 八月 二十日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

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

发证日期:
Date of Issuance 2001 年 03 月 30 日

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

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

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018 年 4 月 16 日

2021年6月30日

