

**安阳市城乡一体化示范区棚户区
改造安置房项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫专字【2020】第 0358号

**安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫专字【2020】第 0358 号

我们接受安阳县住房和城乡建设局委托，对安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）主要对示范区白璧镇中东孟村、北务村及其周边区域实施征收改造，为城市建成区内的城中村改造。具体征收范围为301省道以南、新安路以东、春晖路以西、安泰大道以北区域；文峰大道以北、人民大道以南、辛瓦路以东区域。涉及征收区域总占地面积1,027.00亩（均为村集体用地），征收2,568户，8,988人，征收房屋总建筑面积449,264.00m²（均为有产权住宅）。本项目采用异地安置，共设计两个安置区，安置区规划总用地面积207,578.00m²（合311.37亩），其中居住用地面积174,842.00m²（合262.26亩），计划建设安置房4,223套，总建筑面积605,017.30m²，其中：地上建筑476,593.79m²，

包括安置住宅438,130.29m²，公共服务设施用房7,463.50m²，卫生服务站350.00m²，幼儿园10,050.00m²；地下建筑128,423.51m²（储藏室、车库及设备用房）。

（二）建设周期

本项目建设期5年。开工时间为2018年8月，因扬尘管控停工及疫情影响，预计完工时间为2024年12月。

（三）总投资及资金筹措

1.投资估算

本项目总投资210,724.68万元。其中，拆迁补偿费为36,731.50万元，工程建设费为157,469.17万元，工程建设其他费用为8,238.62万元，基本预备费为8,285.39万元。

投资估算明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
一	项目总投资	万元	210,724.69
1	拆迁补偿费	万元	36,731.50
(1)	征地补偿费	万元	7,702.50
(2)	社会保障费	万元	1,027.00
(3)	搬家补助费	万元	1,232.64
(4)	临时安置过渡费	万元	15,983.76
(5)	环保节能奖励金	万元	7,704.00
(6)	搬迁奖励费	万元	3,081.60
2	安置房建设费用	万元	173,993.19
其中	工程费用	万元	157,469.17
	工程建设其他费用	万元	8,238.62
	基本预备费	万元	8,285.40
二	资金筹措	万元	210,724.69

2.资金筹措计划

本项目总投资 210,724.68万元，拟申请专项债券资金 143,000.00万元，财政安排资金 67,724.68万元。

具体筹措方式如下：

金额单位：人民币万元

总投资	建设资金投入	财政投入
210,724.68	143,000.00	67,724.68
100.00%	67.86%	32.14%

二、项目收益及现现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目投资总额210,724.68万元。本项目计划申请使用债券资金总额143,000.00万元。其中：2019年已发行5,000.00万元，2021年已发行76,800.00万元，2022年已发行30,000.00万元，2024年计划发行31,200.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续

期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 3 年	5,000.00	76,800.00		81,800.00	4.00%	3,272.00	3,272.00
第 4 年	81,800.00	30,000.00		111,800.00	4.00%	4,472.00	4,472.00
第 5 年	111,800.00		9,000.00	102,800.00	4.00%	4,472.00	13,472.00
第 6 年	102,800.00	31,200.00		134,000.00	4.00%	5,360.00	5,360.00
第 7 年	134,000.00		72,800.00	61,200.00	4.00%	5,360.00	78,160.00
第 8 年	61,200.00		30,000.00	31,200.00	4.00%	2,448.00	32,448.00
第 9 年	31,200.00			31,200.00	4.00%	1,248.00	1,248.00
第 10 年	31,200.00		31,200.00		4.00%	1,248.00	32,448.00
合计		143,000.00	143,000.00			28,280.00	171,280.00

（二）现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5年，预计项目完工日期为 2024 年12 月，假设项目可出让土地在债券存续期的

5-8 年交易。

1.现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 拟出让面积

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）产出主要为 拆迁区域内腾空土地出让收入，拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府 对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商服、工业等用地， 扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后， 预计可出让土地面积约 945.00亩，其中居住/商住用地 740.00亩，商服用地为 205.00亩，分别在项目的第五年和第八年平均出让。

(2) 出让价格

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）拆迁范围总占地面积约1,027.00亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商业、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可出让土地面积约945.00亩，其中居住/商住用地740.00亩，商服用地为205.00亩。可出让土地参考2018年安阳市土地出让均价，商住用地土地成交价格取值为254.49万元/亩，商服用地取值321.15万元/亩。

土地出让价格参考明细如下：

地块编号	土地位置	规划用途	成交价（万元）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）
BBZ-2019-03	示范区文明大道与崇义路交叉口东南	二类居住用地兼容商业	8,772.00	26.48	331.27
BBZ-2019-04	示范区辛瓦路与文峰大道交叉口东南	二类居住用地兼容商业	19,587.00	54.41	359.99
GZZ-2019-01	示范区海河大道与盖津路交叉口东北	二类居住用地兼容商业	14,948.00	46.81	319.33
	平均单价				336.86
BBZ-2019-08	示范区龙山大道与亚龙湾路交叉口东北	二类居住用地	22,155.00	63.3	350.00
GZZ-2019-	示范区白璧镇龙山大	商务用地兼容商业	16,775.00	55.36	303.02

地块编号	土地位置	规划用途	成交价（万元）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）
02	道与新安路交叉口东南				

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5-8 年平均出让。

则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期				合计
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
面积(亩)	51.25	51.25	51.25	51.25	205.00
单价（万元/亩）	254.49	254.49	254.49	254.49	
商业土地出让收入（万元）	13,042.61	13,042.61	13,042.61	13,042.61	52,170.44
面积(亩)	185.00	185.00	185.00	185.00	740.00
单价（万元/亩）	321.15	321.15	321.15	321.15	
住宅土地出让收入（万元）	59,412.75	59,412.75	59,412.75	59,412.75	237,651.00
合计	72,455.36	72,455.36	72,455.36	72,455.36	289,821.44

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

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

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

3.农业开发基金：土地出让面积×59 元/平方米*30% 农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征

收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于15%)计提。根据财综【2004】49号,安阳市土地出让平均纯收益标准按照十二等级,标准为59元/平方米。根据豫政办【2009】38号文件要求,按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金;

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

5.新增建设用地有偿使用费:土地出让面积×征收标准新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准;根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综【2006】48号),新增建设用地土地有偿使用费征收标准为48元/平方米;

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

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

7.农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综

合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)*10%；根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
上解省财政费用	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	8,694.64
农业土地开发资金	278.78	278.78	278.78	278.78	1,115.12
国有土地收益基金	1,449.11	1,449.11	1,449.11	1,449.11	5,796.44
保障性安居工程资金	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	8,694.64
土地开发费用	756.00	756.00	756.00	756.00	3,024.00
教育资金	6,562.42	6,562.42	6,562.42	6,562.42	26,249.68
农田水利建设资金	6,562.42	6,562.42	6,562.42	6,562.42	26,249.68
合计	19,956.05	19,956.05	19,956.05	19,956.05	79,824.20

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为209,997.24万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
经营总收入	72,455.36	72,455.36	72,455.36	72,455.36	289,821.44
经营总成本	19,956.05	19,956.05	19,956.05	19,956.05	79,824.20
经营总收益	52,499.31	52,499.31	52,499.31	52,499.31	209,997.24

（五）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设

项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 209,997.24万元，计算的本息覆盖倍数为1.23。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		200.00	200.00	
第 2 年		200.00	200.00	
第 3 年		3,272.00	3,272.00	
第 4 年		4,472.00	4,472.00	
第 5 年	9,000.00	4,472.00	13,472.00	52,499.31
第 6 年		5,360.00	5,360.00	52,499.31
第 7 年	72,800.00	5,360.00	78,160.00	52,499.31
第 8 年	30,000.00	2,448.00	32,448.00	52,499.31
第 9 年		1,248.00	1,248.00	
第 10 年	31,200.00	1,248.00	32,448.00	
合计	143,000.00	28,280.00	171,280.00	209,997.24
本息覆盖倍数	1.23			

三、总体评结果

债券存续期内，本项目累计净收益209,997.24万元，应付债券本息合计171,280.00万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.23。综上所述，本项目在债券存续期内，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡的要求。

（本页无正文，为安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年十一月十二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负责人 苏子轩

成立日期 2014年03月27日

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 法律、行政法规规定的其他审计业务; 会计咨询、会计服务。

(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号: 5003300

说明

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

二〇一一年 八月 十五日

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: 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 苏子轩

经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101

批准执业文号: 豫财会[2004]45号

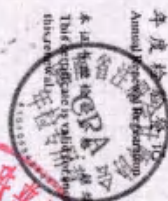
批准执业日期: 2004年06月15日



注册编号: 41000000048
会计师事务所: 河南德信会计师事务所
会计师事务所地址: 郑州市金水区
发证日期: 2001 年 03 月 21 日
发证机构: 财政部



姓名: 张宏凯
性别: 男
出生日期: 1972-07-28
工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号: 410105197207282777
身份证号码: Identity Card No.



2013 03 25
2014 03 25

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



H06HC#9102

after any person not previously registered with this renewal.
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.



H06HC#8102



after any person not previously registered with this renewal.
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



Full name 张莎莎
Sex 女
Days of Birth 1987-12-01
Working unit 中勤万信会计师事务所(特
殊普通合伙)
Identity card No. 410105198712010030



年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA

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

2019年3月30日



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

110001620298

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

2018年05月18日

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区
改造项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 0811 号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）



目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益与融资自求平衡专项评价说明	3
一、项目概述	3
（一）项目背景	3
（二）基本情况	5
1. 项目主体	5
2. 项目运行模式	5
3. 项目性质	6
4. 项目建设地址	6
5. 项目建设内容及规模	6
6. 项目建设期	8
（三）项目概况	8
1. 项目手续办理情况	8
2. 项目主管部门责任	8
3. 债券资金合规性	9
4. 项目投资估算	9
二、评估分析	11
（一）项目事前绩效评估	12
（二）资金充足性	13
1. 资金来源	13
2. 资本金安排	13
3. 融资计划	13
4. 应付本息情况	13
5. 项目收益与融资平衡测算	14
（三）资金稳定性	18
三、总体评估	18

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 0811 号

我们接受委托作为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的审计机构，对许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》，许昌市东城区城乡融合发展中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价供许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目现金流入预测表公允的反映了许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了委托人提供的《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告》和《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告》和《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目实施方案》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

（本页无正文）

河南惠文联合会计师事务所



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年八月二十四日

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计279个项目。其中，许昌市区有164个（许昌县38个，魏都区55个，许昌市城乡一体化示范区9个，国家许昌经济技术开发区9个，东城区39个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目1个，市直企业13个），禹州市50个，长葛市18个，襄城县23个，鄢陵县24个。自2007年以来，许昌市

先后启动棚户区（城中村）改造项目163个。

本项目已列入河南省2022年城市棚户区改造建设计划，并在2022年9月底前开工建设。

目前，梁庄棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照许昌市未来城市发展定位，现有区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农

田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升级发展。同时，安置区住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一安置，居民入住基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和经济效益，对于东城区及许昌市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

（二）基本情况

1. 项目主体

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目主管部门是：许昌市东城区城乡融合发展中心。本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市东城区城乡融合发展中心，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

2. 项目的运作模式

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达国库后，由

财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是区域可供出让土地的出让金。许昌市东城区土地储备整理中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

3. 项目的性质

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目属于自身收益的公益性项目。

4. 项目建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区景福路以东、八一路以南、莲城大道以北，项目红线占地面积62234.00m²（约93.35亩），绿线占地面积56108.00m²（约84.16亩）。

5. 项目建设内容及规模

本项目红线占地面积62234.00m²（约93.35亩），绿线占地面积56108.00m²（约84.16亩），其中建筑占地面积12302.58m²，绿化面积19738.79m²，道路及硬化面积24066.63m²。总建筑面积225013.86m²，其中地上建筑面积161861.86m²；地下建筑面积63152.00m²。建筑密度21.93%，容积率2.88，绿地率35.18%，机动车停车位1707个。项目建成后，可提供安置房1524套。

本项目建设内容包括建筑工程和室外工程。建设内容包括：14栋框架-剪力墙结构的住宅楼。其中17层住宅楼1栋，19层住宅楼1栋，21层住宅楼2栋，23层住宅楼6栋，25层住宅楼2栋，26层住宅楼2栋。住宅建筑面积155594.43m²，配套公建建筑面积6267.43m²；地下建筑面积63152.00

m²。室外工程包括：项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	红线占地面积	m²	62234.00	合 93.35 亩
2	绿线占地面积	m²	56108.00	合 84.16 亩
3	总建筑面积	m²	225013.86	
3.1	地上建筑面积	m²	161861.86	
3.1.1	住宅	m²	155594.43	
3.1.2	配套公共服务用房	m²	6267.43	
—	其他公共服务设施	m²	2011.97	
—	物业管理用房	m²	929.70	
—	便民店	m²	337.50	
—	社区养老服务设施	m²	525.30	
—	社区服务用房	m²	1010.00	
—	室内体育场	m²	613.50	
—	垃圾分拣房	m²	20.25	
—	公厕	m²	33.20	
—	门卫室	m²	18.00	
—	变电室	m²	768.01	
3.2	地下建筑面积	m²	63152.00	局部两层
4	建筑基底面积	m²	12302.58	
5	绿地面积	m²	19738.79	
6	道路及硬化	m²	24066.63	
7	容积率	—	2.88	
8	绿地率	%	35.18	
9	建筑密度	%	21.93	
10	总套数	套	1524	套型面积小于144平方米
11	小区可容纳人数	人	4878	3.2人/套
12	机动车停车位	个	1707	地下
13	非机动车停车位	个	2286	地上

6. 项目建设期

本项目严格按照国家有关项目程序进行，项目实施进度包括准备工作、勘察设计、施工、竣工四个阶段，建设期预计为48个月。

（三）项目概况

1. 项目手续办理情况

根据许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得：

2021年6月16日许昌市东城区发展改革局批复的《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕30号）。

2. 主管部门责任

本项目主管部门在依法依规、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。项目主管部门和单位要将专项债券项目的收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息偿付。具体如下：

配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控；

在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

3. 债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

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

4. 项目投资估算

本项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

项目计划总投资为210,327.00万元，其中新建安置房建设投资137,300.00万元（其中工程费用101,406.63万元，工程建设其他费用25,723.00万元，基本预备费10,170.37万元），安置费62,500.00万元，建设期利息10,527.00万元。

项目工程投资估算见下附表1：

表1：		项目投资估算表		单位：万元
	项目名称	合计	占比	备注
一	建设投资	199800.00	94.99%	
1	新建安置房建设投资	137300.00	65.28%	详见附表1-1
2	安置费	62500.00	29.72%	
二	建设期融资利息	10527.00	5.01%	
三	建设项目总投资	210327.00	100.00%	

表1-1:

新建安置房建设投资估算表

单位：万元

	项目名称	估算价值				合计
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	工程费用	74908.71	16401.55	10096.37		101406.63
1	建筑工程	71520.80	12621.32			84142.12
1.1	地上建筑	50585.92	8926.93			59512.84
1.1.1	住宅楼	48934.45	8635.49			57569.94
1.1.2	配套公共服务用房	1651.47	291.44			1942.90
1.2	地下建筑	20934.89	3694.39			24629.28
2	设备购置		10096.37			10096.37
2.1	电梯		2880.00			2880.00
2.2	电力设备		4950.30			4950.30
2.3	小区换热站		2266.07			2266.07
3	配套工程	3387.90	3780.23			7168.13
3.1	绿地面积	631.64				631.64
3.2	道路及硬化面积	1083.00				1083.00
3.3	大门及围墙	53.16				53.16
3.3.1	大门	20.00				20.00
3.3.2	围墙	33.16				33.16
3.4	配套设施	1620.10	3780.23			5400.33
二	工程建设其他费用				25723.00	25723.00
1	土地费				17456.55	17456.55
2	建设管理费				1134.06	1134.06
3	建设工程监理费				1534.76	1534.76
4	建设项目前期工作咨询费				135.40	135.40
5	工程勘察费				811.25	811.25

6	工程设计费				2521.87	2521.87
7	环境影响咨询服务费				5.54	5.54
8	招标代理服务费				76.25	76.25
9	工程造价咨询服务费				588.16	588.16
10	施工图审查费				126.09	126.09
11	地震安全性评价费				22.50	22.50
12	节能评估费				27.08	27.08
13	场地准备费及临时设施费				507.03	507.03
14	劳动安全卫生评审费				101.41	101.41
15	地基检测、工程检测、消防检测、防雷检测等检测费				450.03	450.03
16	物探、测绘、日照分析及面积审核				225.01	225.01
17	城市基础设施配套费				0.00	0.00
三	基本预备费					10170.37
四	建设投资（一+二+三）					137300.00

二、评估分析

2017 年财政部公布财预[2017]89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种；根据财政部公布财预[2018]34 号《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公

立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

本项目按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）文件要求设置专项债项目绩效目标，绩效目标如下表：

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目

具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

（二）资金充足性

1. 资金来源

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目计划总投资 210,327.00 万元，资金来源为专项债券资金和财政预算资金。其中：拟申请专项债券资金 110,000.00 万元，占项目投资总额的 52.30%；专项债券拟在建设期四年分年度申请使用，计划第一年申请 6000 万元，第二年申请 18000 万元，第三年申请 35000 万元，第四年申请 59000 万元。财政预算资金 100,327.00 万元，占项目投资总额的 47.70%。

2. 资本金安排

本项目计划使用财政预算资金 100,327.00 万元，占总投资的 47.70%。

3. 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 110,000.00 万元，占项目投资总额的 52.30%；专项债券拟在建设期四年分年度申请使用，其中：第一年申请发行 6000 万元，第二年申请发行 18000 万元，第三年申请发行 35000 万元，第四年计划申请发行 59000 万元。已于 2022 年使用债券资金 6000 万元，2023 年使用债券资金 18000 万元，2024 年使用债券资金 30000.00 万元，本次申请使用 5000 万元。

除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

4. 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 110,000.00 万元，其中：建设期第一年计划申请发行 6000.00 万元，第二年计划申请发行 18000.00 万元，第三年申请发行 35000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 6000 万元，2023 年使用债券资金 18000 万元，2024 年使用债券资金 30000.00 万元，本次申请使用 5000 万元。

假设票面利率 4.35%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

5. 项目收益与融资平衡测算

本项目的收入主要为本项目纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的 100% 计入。

（1）本项目腾出地块的土地使用权出让净收入

本项目共可腾出可出让土地 800.00 亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第 4 年开始出让，两年出让完毕。

项目区土地出让计划表

序号	地块编号	地块位置	土地用途	地块面积（亩）	拟出让时间
1	D25-2#	金竹街南侧、忠武路东侧	住宅	98.39	2025年
2	D58-4#	东飞街北侧、雪松路西侧	住宅	65.7	2025年
3	26#-3	魏武大道东侧、莲城大道北侧	商业	61.96	2025年
4	A-7	莲城大道以南、许州路以东	商业	15.4	2025年
5	D37#	莲城大道南侧、忠武路东侧	住宅	134	2026年
6	A-9	莲城大道以南、许州路以东	商业	16.02	2026年
7	A-5	莲城大道以南、许州路以东	商业	16.03	2026年
8	A-6	莲城大道以南、许州路以东	商业	18.44	2026年

9	52-#3(许庄安置小区)	许州路西侧、康胜街北侧	住宅	94.2	2026年
10	D15#	中原路西侧、英才街南侧	住宅	120.54	2026年
11	D20-2#	中原路西侧、花都大道北侧	住宅	101.48	2026年
12	D20-3#	中原路西侧、花都大道北侧	住宅	63.43	2026年
合计				805.59	

东城区近年来土地出让情况如下表所示：

项目周边土地出让价格一览表

地块编号	地块位置	土地用途	地块面积(亩)	总价(万元)
27-2#	八一路以南，许州路以西	住宅	139.80	41200
15-4#	学府街以南，许州路以西	商服	98.10	29847
14-2#	八一路以北，景福路以西	住宅	120.90	38590
出让均价				约310万元/亩

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，项目土地出让收入共计240,000.00万元。

(2) 土地出让相关税费

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

②国有土地收益资金：根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专

项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

③农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求，按每平方米20元计取；

④廉租住房保障资金：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；

⑤社保基金：城市规划区内按8,250.00元/亩提取；

⑥新增建设用地有偿使用费：按14.00元/平方米提取；

⑦土地出让业务费：根据省物价局省财政厅省土地局关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87号）的规定，0.20万元/亩；

⑧教育资金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

⑨农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（3）土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为174,533.33万元，如表3所示：

表 3： 项目收益测算表 单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			1	2	3	4	5
1	土地出让收入	240000.00				72000.00	168000.00
	出让比例	100%				30%	70%

	居住/商住出让价格				300.00	300.00
	腾出可出让土地亩数(约)	800.00			240.00	560.00
2	土地出让税费	21833.34			6550.00	15283.34
2.1	上缴省财政费用（3%）	7200.00			2160.00	5040.00
2.2	国有土地收益资金（2%）	4800.00			1440.00	3360.00
2.3	农业土地开发资金 （20 元/m ² ）	1066.67			320.00	746.67
2.4	廉租住房保障资金（3%）	7200.00			2160.00	5040.00
2.5	社保基金（8250 元/亩）	660.00			198.00	462.00
2.6	新增建设用地土地有偿使 用费（14 元/m ² ）	746.67			224.00	522.67
2.7	土地出让业务费 （0.2 万元/亩）	160.00			48.00	112.00
3	土地出让收益（1-2-3）	218166.66			65450.00	152716.66
4	教育资金（10%）	21816.67			6545.00	15271.67
5	农田水利建设资金（10%）	21816.67			6545.00	15271.67
6	土地出让净收入（3-4-5）	174533.33			52360.00	122173.33

本项目总投资 210,327.00 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。
 本项目债券存续期内累计净收益 174,533.33 万元，应付债券本金及利息
 合计 133,925.00 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖倍数如下表 4
 所示：

表 4：项目收益与融资平衡测算表 单位：万元

项目名称	债券存续期内 累计净收益	应付债券 本金及利息	本息资金覆盖倍数
许昌市东城区北 许庄（梁庄）棚户 区改造项目	174,533.33	133,925.00	1.30

（三）资金稳定性

本项目专项债券以土地出让收益为还本付息基础，本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。本项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目在债券本金偿还后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

三、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让所对应的充足、稳定的收益作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



统一社会信用代码

91410100764858285J

营业执照

(副本) 1-1



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

名称 河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2004年07月09日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 张金刚

主要经营场所 郑州经济技术开发区第八大街和经南
二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

经营范围 审计（包括：1. 审查企业会计报表，出具
审计报告；2. 验证企业资本金，出具验资
报告；3. 办理企业合并、分立、清算事宜
中的审计业务、出具有关的报告；4. 法
律、行政法规规定的其他审计业务）、会
计咨询、会计服务。（依法须经批准的项
目，经相关部门批准后方可开展经营活
动）

与原件核对无误

登记机关



2020年 12月 28日

证书序号: 0010038

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

二〇二年一月十三日

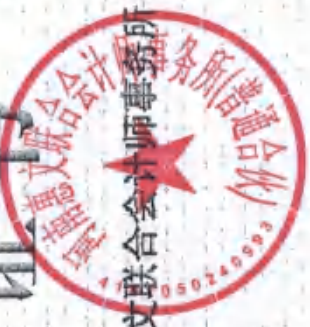
中华人民共和国财政部制

与原件核对无误



会计师事务所

执业证书



名称: 河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张金刚

主任会计师:

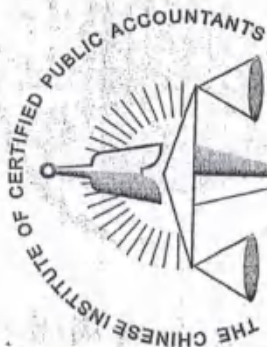
经营场所: 郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41000076

批准执业文号: 豫财会[2004]57号

批准执业日期: 2004年06月29日



姓名 Full name 李梅
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of Birth 1985-12-10
 工作单位 Working unit 河南惠文联合会计师事务所
 身份证号 Identity card No. 410108198512100048



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

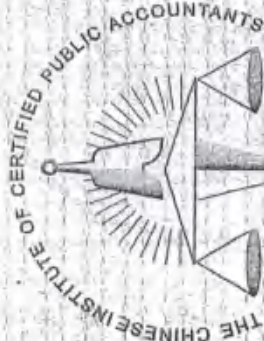
年度检验登记

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.

与原件核对无误

年 月 日
 月 日 日



中国注册会计师

姓名	马雪荣
性别	女
出生日期	1966-06-22
工作单位	河南惠文联合会计师事务所
身份证号	(普通合伙)
Identity card No.	410105196606222800



与原件核对无误

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



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

河南省注册会计师协会
关于延长 2021 年度注册会计师年检
合格有效期的公告

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18 号）要求，2021 年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。



验证码: b1w5 47i6 7f5m s665

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 056 号



河南兴华会计师事务所有限公司
2020 年 3 月

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 056 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

我们接受委托，对许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，于 2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，期限 5 年；于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；于 2022 年申请使用 30,000.00 万元，期限 5 年；于 2024 年 9 月申请使用 3,500.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，5 年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起 5 年期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
第 1 年		39,000.00		39,000.00	1,755.00	1,755.00
第 2 年	39,000.00	26,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00	8,600.00		73,600.00	3,312.00	3,312.00
第 4 年	73,600.00	30,000.00		103,600.00	4,662.00	4,662.00
第 5 年	103,600.00		39,000.00	64,600.00	4,662.00	43,662.00
第 6 年	64,600.00	148,400.00	26,000.00	187,000.00	9,585.00	35,585.00
第 7 年	187,000.00		8,600.00	178,400.00	8,415.00	17,015.00
第 8 年	178,400.00		30,000.00	148,400.00	8,028.00	38,028.00
第 9 年	148,400.00			148,400.00	6,678.00	6,678.00
第 10 年	148,400.00		148,400.00		6,678.00	155,078.00
合计		252,000.00	252,000.00		56,700.00	308,700.00

于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，期限 30 年，债券票面利率为 3.99%，债券存续期内每半年支付一次利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 3 年		11,000.00		11,000.00	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 6 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 7 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 8 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 10 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 11 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 12 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 13 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 14 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 15 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 16 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 17 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 18 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 19 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 20 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 21 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 22 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 23 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 24 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 25 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 26 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 27 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 28 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 29 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 30 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 31 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 32 年	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
合计		11,000.00			14,850.00	25,850.00

二、销售产生的现金流入

（一）基本依据

本项目包含的地块全部位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区，可用于出让的土地共计 1,439.50 亩。根据近两年许昌市城乡一体化示范区土地的出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息，保守估计，以住宅用地 383.55 万元/亩、工业用地 27.13 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增

长率为 6%，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。

（二）预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的土地出让计划，对应地块预计在债券存续期的第六年、第七年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让时间	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
HJ0	许开路以北、饮马河两侧	住宅	169.50	第 6 年	456.81	77,429.30
HJ7	尚集北街以北，许开路以南，魏武大道以西、魏文路以东。	住宅	55.00	第 6 年	456.81	25,124.55
Hg1-2	尚集北街以北，昌盛路以南。许州路以西，周寨路以东。	住宅	140.00	第 6 年	456.81	63,953.40
Hg2	尚集街北，尚集北街以南，周寨路以西，魏武大道以东。	住宅	155.00	第 7 年	456.81	70,805.55
Hg3	尚集街北，尚集北街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	319.00	第 7 年	456.81	145,722.39
Hg4	尚德路以北，尚集街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	300.00	第 7 年	456.81	137,043.00
Hg5	永兴路北，尚德路以南，许州路以西，周寨路以东。	工业	301.00	第 7 年	32.32	9,728.32
合计			1,439.50			529,806.51

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表：

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,755.00	1,755.00	
第 2 年		2,925.00	2,925.00	
第 3 年		3,807.00	3,807.00	

单位：万元

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益 （万元）
	本金	利息	本息合计	
第 4 年		5,157.00	5,157.00	
第 5 年	39,000.00	5,157.00	44,157.00	
第 6 年	26,000.00	10,080.00	36,080.00	125,475.28
第 7 年	8,600.00	8,910.00	17,510.00	274,021.83
第 8 年	30,000.00	8,523.00	38,523.00	
第 9 年		7,173.00	7,173.00	
第 10 年	148,400.00	7,173.00	155,573.00	
第 11 年		495.00	495.00	
第 12 年		495.00	495.00	
第 13 年		495.00	495.00	
第 14 年		495.00	495.00	
第 15 年		495.00	495.00	
第 16 年		495.00	495.00	
第 17 年		495.00	495.00	
第 18 年		495.00	495.00	
第 19 年		495.00	495.00	
第 20 年		495.00	495.00	
第 21 年		495.00	495.00	
第 22 年		495.00	495.00	
第 23 年		495.00	495.00	
第 24 年		495.00	495.00	
第 25 年		495.00	495.00	
第 26 年		495.00	495.00	
第 27 年		495.00	495.00	
第 28 年		495.00	495.00	
第 29 年		495.00	495.00	
第 30 年		495.00	495.00	
第 31 年		495.00	495.00	
第 32 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计		71,550.00	334,550.00	399,497.11
本息覆盖倍数	1.19			

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.19。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用。

（本页无正文，为《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页。）



二〇二〇年三月六日

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

1、征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1,839 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积为 918,300 m²，其中住宅用房建筑面积 658,600 m²，营业用房建筑面积 259,700 m²；共涉及居民 1,823 户，6,290 人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑

面积 265,200 m²，其中住宅房屋建筑面积 232,300 m²，营业房屋建筑面积 32,900 m²；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418,300 m²，其中住宅房屋建筑面积 292,100 m²，营业房屋建筑面积 126,200 m²；涉及大韩社区 833 户，2,860 人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 234,800 m²，其中住宅房屋建筑面积 134,200 m²，营业房屋建筑面积 100,600 m²；涉及湾店社区 380 户，1,450 人。

2、安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积 159,351 m²（合 239 亩），绿线用地总面积 146,219 m²（合 219.3 亩），主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562,265 m²，其中地上建筑面积 417,632 m²（含住宅 382,252 m²、配套公建 35,380 m²），地下建筑面积 144,633 m²。规划居住人口 11,840 人，3,700 户。规划机动车停车位为 3,700 个（地上 140 个，地下 3,560 个），地下夹层非机动车停车位 5,550 个。

（二）投资估算与资金筹措

本项目总投资为 329,285.00 万元。其中：建设投资 307,347.00 万元，包括征地及拆迁补偿费 121,332.00 万元，安置房工程费 151,958.00 万元，工程建设其他费 28,031.00 万元，预备费 6,026.00 万元。

本项目计划申请发行专项债券 263,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗住宅用地、2 宗工业用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	玉兰路(沃特玛)	示范区规划桂花路西侧、规划道路一南侧	工业	224.13	2017.12.14	6,650.00	29.67
6	DQG-39-1	魏武大道以东、隆昌路以南	工业	126.23	2018.12.11	3,863.00	30.60

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，2宗工业用地出让均价为30.14万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地383.55万元/亩、工业用地27.13万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照许昌市近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为6%，以此估算对应地块的未来土地出让收入，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。本项目所涉及土地在债券存续期内土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价(万元/亩)			
	第2年	第3年	第4年	第5年
住宅	383.55	406.56	430.95	456.81
工业	27.13	28.76	30.49	32.32

(二) 土地出让净收益预测

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》(财综〔2004〕49号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办〔2007〕33号)、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通

知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

出让时间	地块编号	规划用途	出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	出让收入	各项计提							项目净收益 (出让收入- 各项计提)
						省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住房 建设资金	教育资金	农田水利 建设资金	合计	
第 6 年	HJ0	住宅	169.50	456.81	77,429.30	2,322.88	101.70	1,548.59	2,322.88	6,392.33	6,392.33	19,080.71	58,348.59
	HJ7	住宅	55.00	456.81	25,124.55	753.74	33.00	502.49	753.74	2,074.21	2,074.21	6,191.39	18,933.16
	Hg1-2	住宅	140.00	456.81	63,953.40	1,918.60	84.00	1,279.07	1,918.60	5,279.80	5,279.80	15,759.87	48,193.53
小计			364.50		166,507.25	4,995.22	218.70	3,330.15	4,995.22	13,746.34	13,746.34	41,031.97	125,475.28
第 7 年	Hg2	住宅	155.00	456.81	70,805.55	2,124.17	93.00	1,416.11	2,124.17	5,845.49	5,845.49	17,448.43	53,357.12
	Hg3	住宅	319.00	456.81	145,722.39	4,371.67	191.40	2,914.45	4,371.67	12,030.40	12,030.40	35,909.99	109,812.40
	Hg4	住宅	300.00	456.81	137,043.00	4,111.29	180.00	2,740.86	4,111.29	11,313.86	11,313.86	33,771.16	103,271.84
	Hg5	工业	301.00	32.32	9,728.32	291.85	180.60	194.57	291.85	594.49	594.49	2,147.85	7,580.47
小计			1,075.00		363,299.26	10,898.98	645.00	7,265.99	10,898.98	29,784.24	29,784.24	89,277.43	274,021.83
合计			1,439.50		529,806.51	15,894.20	863.70	10,596.14	15,894.20	43,530.58	43,530.58	130,309.40	399,497.11



营业执照

统一社会信用代码
9141010076623031X1

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) (2-2)

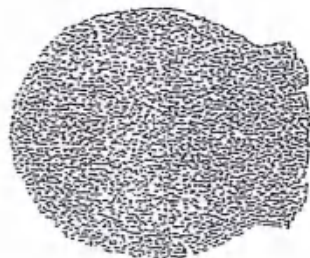
名称	河南兴华会计师事务所有限公司	注册资本	贰佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年09月10日
法定代表人	李尽贤	营业期限	长期
经营范围	审计(审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 法律、行政法规规定的其他审计业务) ; 会计咨询、会计服务。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	河南自贸试验区郑州片区(郑东) 正光北街9号南1单元5层516-517号		

登记机关



2019年04月28日

证书序号: 0009945



说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 410000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日

发证机关: 河南省财政厅
二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记

Annual Renewal Registration

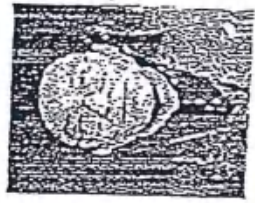
继续有效一年

This certificate is valid for another year after this renewal. 年检专用章

2016年3月30日



2019年3月30日



证书印

姓 名 Full name 男

性 别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410102196711143036

证书编号: 410303190003

批准注册协会: 注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 年 月 日

Date of Issuance: 25

证书编号:
No. of Certificate

410000790001

会计师事务所:
Firm Name

河南注册会计师协会

有效日期:
Valid Period

2018 年 01 月 10 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期为一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2019年3月30日

姓名: 杨凤
Full Name: Yang Feng
性别: 女
Sex: Female
出生日期: 1990-08-30
Date of Birth: 1990-08-30



1990-08-30

河南兴华会计师事务所有限公司

410521199008301542

验证码: x174 8w0x 0af8 1912

许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 136 号



河南兴华会计师事务所有限公司
2020 年 4 月

许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 136 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

我们接受委托，对许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目拟申请使用债券资金总额 54,000.00 万元，其中：2021 年已申请使用

专项债券资金 5,000.00 万元,期限 5 年;2022 年已申请使用专项债券资金 2,000.00 万元,期限 5 年;2023 年已申请使用专项债券资金 12,000.00 万元,期限 5 年;2024 年拟申请专项债券资金 35,000.00 万元,本次拟申请专项债券资金 2,000.00 万元,期限 5 年。假设债券利率 4.5%,每期期末支付利息,到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下:

单位:万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
2021 年		5,000.00		5,000.00		
2022 年	5,000.00	2,000.00		7,000.00	225.00	225.00
2023 年	7,000.00	12,000.00		19,000.00	315.00	315.00
2024 年	19,000.00	35,000.00		54,000.00	855.00	855.00
2025 年	54,000.00			54,000.00	2,430.00	2,430.00
2026 年	54,000.00		5,000.00	49,000.00	2,430.00	7,430.00
2027 年	49,000.00		2,000.00	47,000.00	2,205.00	4,205.00
2028 年	47,000.00		12,000.00	35,000.00	2,115.00	14,115.00
2029 年	35,000.00		35,000.00		1,575.00	36,575.00
合计		54,000.00	54,000.00		12,150.00	66,150.00

二、销售产生的现金流入

(一) 基本依据

本项目包含的地块全部位于许昌市城乡一体化示范区宋庄社区,可用于出让的土地共计 387.30 亩。根据近两年许昌市城乡一体化示范区土地的出让情况,选取 8 宗位于本项目周边的土地出让信息,保守估计,以住宅用地 383.55 万元/亩、商服用地 228.87 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%,近三年平均增速为 7.94%,2019 年 GDP 目标增速为 7.5%,此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长,即土地价格增长率为 6%,为保守估算,土地价格增长到 2023 年以后不再增长。

(二) 预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的出让计划,对应地块预计在 2024-2025 年出让完毕,以本项目所涉及土地的当前基准价为基础,按照土地价格增长率 6%估算债券存

续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
FX05	文峰路以东，永兴路以北，	商服	55.00	2024 年	257.16	14,992.45
FX06	宏腾路以北，文峰北路以东	商服	80.00	2024 年	257.16	21,807.20
FX15-1	隆昌路以北，宏腾路以南， 兰亭路以西，文峰北路以东	住宅	58.80	2024 年	456.81	26,860.43
FX17	宏腾路以北，永兴路以南， 文峰北路以西，恒丰路以东	住宅	193.50	2025 年	456.81	88,392.74
合计			387.30			152,052.82

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表：

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		225.00	225.00	
2023 年		315.00	315.00	
2024 年		855.00	855.00	48,087.62
2025 年		2,430.00	2,430.00	66,040.63
2026 年	5,000.00	2,430.00	7,430.00	
2027 年	2,000.00	2,205.00	4,205.00	
2028 年	12,000.00	2,115.00	14,115.00	
2029 年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	
合计	54,000.00	12,150.00	66,150.00	114,128.25
本息覆盖倍数	1.73			

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.73。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测说明

（本页无正文，为《许昌市本级示范区宋庄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：



二〇二〇年四月二十一日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

1、征地拆迁

本项目共征收宋庄社区集体土地面积共计 485.00 亩，其中集体建设用地面积 263.24 亩，农用地面积 221.76 亩；拟拆迁总建筑面积 94,100.00 m²，其中居住用房建筑面积 86,100.00 m²，营业用房建筑面积 8,000.00 m²，涉及宋庄社区 379

户，1,160 人。

2、安置小区建设

项目回迁安置小区位于文峰北路以东，宏通路以西，宏腾路以南，隆昌路以北的 FX15-2 号地块内。安置类型为就地安置，小区红线用地面积 39,185.00 m²（合 58.8 亩），绿线用地面积 33,997.00 m²（合 51 亩），总建筑面积 110,578.00 m²，其中安置住宅总建筑面积 75,800.00 m²、配套公建 7,580.00 m²、地下建筑面积 27,198.00 m²；安置房套数 758 套。

（二）投资估算与资金筹措

本项目总投资为 68,537.00 万元。其中征地补偿费 8,186.00 万元，拆迁补偿费 16,673.00 万元，安置房工程费 30,027.00 万元，工程建设其他费 6,384.00 万元，基本预备费 1,225.00 万元。

本项目计划申请专项债券资金 54,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 8 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗住宅用地、4 宗商服用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积 (亩)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	FD05-1b	西至芙蓉大道，南至永兴东路	商服	22.3	2017.12.14	4,585.00	205.61
6	FD11-3	竹林路以东、永昌东路以北、魏文路以西	商服	60.62	2018.4.4	12,532.00	206.73
7	FX06-07	文峰北路东侧，规划道路南侧	商服	10.8	2018.4.28	4,301.00	398.24

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
8	FD07-3b	宏腾路北侧、竹林路东侧	商服	15.6	2018.4.28	3,223.00	206.60

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，4宗商服用地出让均价为254.30万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地383.55万元/亩、商服用地228.87万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照许昌市近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为6%，为保守估算，土地价格增长到2023年以后不再增长。本项目所涉及土地2020-2023年土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价(万元/亩)			
	2020年	2021年	2022年	2023年
住宅	383.55	406.56	430.95	456.81
商服	228.87	242.60	257.16	272.59

(二) 土地出让净收益预测

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市本级示范区宋庄棚户户区改造项目净收益情况如下表：

许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

年度	地块编号	规划用途	出让面积 （亩）	出让单价 （万元/亩）	出让收入	各项计提							项目净收益 （出让收入- 各项计提）
						省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住房 建设资金	教育资 金	农田水利 建设资金	合计	
2024 年	FX05	商服	55.00	272.59	14,992.45	449.77	33.00	299.85	449.77	1,172.36	1,172.36	3,577.11	11,415.34
	FX06	商服	80.00	272.59	21,807.20	654.22	48.00	436.14	654.22	1,705.25	1,705.25	5,203.08	16,604.12
	FX15-1	住宅	58.80	456.81	26,860.43	805.81	35.28	537.21	805.81	2,304.08	2,304.08	6,792.27	20,068.16
2025 年	FX17	住宅	193.50	456.81	88,392.74	2,651.78	116.10	1,767.85	2,651.78	7,582.30	7,582.30	22,352.11	66,040.63
合计			387.30		152,052.82	4,561.58	232.38	3,041.05	4,561.58	12,763.99	12,763.99	37,924.57	114,128.25



营业执照

统一社会信用代码
9141010076623031X1

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) (2-2)

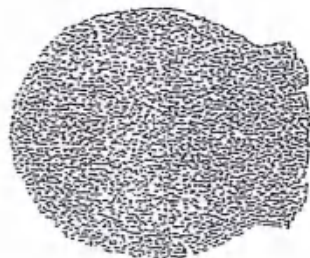
名称	河南兴华会计师事务所有限公司	注册资本	贰佰万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2004年09月10日
法定代表人	李尽贤	营业期限	长期
经营范围	审计(审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 法律、行政法规规定的其他审计业务) ; 会计咨询、会计服务。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	河南自贸试验区郑州片区(郑东) 正光北街9号南1单元5层516-517号		

登记机关



2019年04月28日

证书序号: 0009945



说明

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

会计师事务所 执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 410000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日

发证机关: 河南省财政厅

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记

Annual Renewal Registration

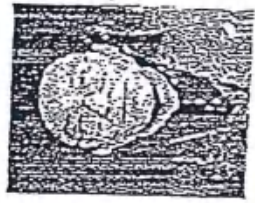
本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal. 年检专用章

2016年3月30日



2019年3月30日



证书印

姓名 Full name 男

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1967-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410102196711143036

证书编号: 410303750003

批准注册协会: 注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016年3月25日

Date of Issuance

证书编号
No. of Certificate

410000790001

会计师事务所
Accounting Firm

河南省注册会计师协会

有效日期
Valid Period

2018 年 10 月 10 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书有效期为一年，
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2019年3月30日

姓名
Full Name
性别
Sex
出生日期
Date of Birth

杨凤

女

1990-08-30

河南兴华会计师事务所有限公司

410521199008301542



**商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西
地块棚户区改造工程收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇专审字[2021]第 0207 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年二月二十二日

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0207 号

我们接受商丘云新城市建设发展有限公司委托，对商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概要

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程，总用地面积 127,065.70 平方米（约合 190.60 亩），规划用地面积 92,842.56 平方米（139.26 亩），总建筑面积 335,713.00 平方米，包括地上总建筑面积：250,010.00 平方米，其中：住宅 244,668.00 平方米，配套物业管理及其他建筑面积 5,342.00 平方米；地下总建筑面积 85,703.00 平方米；容积率 2.69；建筑密度 12.00%；绿地率 36.00%。

（二）项目建工期

项目建设期 24 个月，实际开工日期 2020 年 11 月，因疫情原因，预计完工日期 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目计划总投资约为 114,658.00 万元，其中：工程建设费用 78,610.47 万元；工程建设其他费用 30,588.29 万元；基本预备费 5,459.24 万元。

项目投资估算表入下：

单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用
1	工程费用	78,610.47
2	工程建设其他费用	30,588.29
3	基本预备费	5,459.24
估算总投资		114,658.00

2.资金筹措方式

该项目总投资 114,658.00 万元。其中：财政预算资金 22,958.00 万元；申请政府专项债券资金 91,700.00 万元。

项目资金筹措计划表入下：

单位：人民币万元

年度	专项债券资金	财政预算安排资金
2021 年	13,550.00	12,958.00
2022 年	26,500.00	5,000.00
2024 年	51,650.00	5,000.00
合计	91,700.00	22,958.00

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 91,700.00 万元。其中：2021 年已使用债券资金 13,550.00 万元，2022 年已使用债券资金 26,500.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金总额 51,650.00 万元。2024 年已使用 7,100.00 万元，本次申请使用债券资金 7,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	当期新增 本金	当期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	应付本息 合计
第 1 年		13,550.00		13,550.00	4.50%	609.75	609.75
第 2 年	13,550.00	26,500.00		40,050.00	4.50%	1,802.25	1,802.25
第 3 年	40,050.00			40,050.00	4.50%	1,802.25	1,802.25
第 4 年	40,050.00	51,650.00		91,700.00	4.50%	1,802.25	1,802.25
第 5 年	91,700.00		13,550.00	78,150.00	4.50%	4,126.50	17,676.50
第 6 年	78,150.00		26,500.00	51,650.00	4.50%	3,516.75	30,016.75
第 7 年	51,650.00			51,650.00	4.50%	2,324.25	2,324.25
第 8 年	51,650.00		51,650.00	0.00	4.50%	2,324.25	53,974.25
合计		91,700.00	91,700.00			18,308.25	110,008.25

（二）项目收益

1.基本假设条件及依据

- ①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- ②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- ③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；
- ④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设；
- ⑤各项成本费用等在正常范围内变动；
- ⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；
- ⑦项目可行性研究报告；

2.土地出让价格预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 620.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第三年全部出让。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积 (亩)	出让价款(万 元)	亩均价格(万 元)	成交时间	出让面积 (公顷)
1	城镇住宅用地	89.87	28,480.09	316.90	2019/7/31	5.9913
2	城镇住宅用地	109.71	34,064.96	310.51	2019/7/9	7.3138
3	城镇住宅用地	57.86	20,251.00	350.02	2019/7/9	3.8571
4	城镇住宅用地	17.12	5,992.00	350.06	2019/7/9	1.1411
5	城镇住宅用地	52.28	14,902.43	285.07	2019/5/27	3.4851

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期			合计
	第一年	第二年	第三年	
出让面积（亩）			620.00	620.00
出让单价（万元/亩）	322.51	322.51	322.51	
出让收入（万元）			199,956.20	199,956.20

3.项目成本预测

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35 元/平方米*30%

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

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

根据豫政办〔2004〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24 元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），示范区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

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

（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） $\times$ 10%

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

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

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

4.项目收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	合计	备注
1	出让土地收入	199,956.20	199,956.20	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	620.00	620.00	
1.2	土地出让价格	322.51	322.51	
2	政策性基金及费用	21,421.61	21,421.61	
2.1	其中：上解省财政费用	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的 3%
2.2	国有土地收益基金	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的 2%
2.3	农业土地开发资金	434.00	434.00	35 元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	991.99	991.99	24 元/平方米
2.5	土地出让业务费	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的 2%
2.6	保障性安居工程资金	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的 3%
3	土地收益提取各类资金	35,706.92	35,706.92	
3.1	其中：教育资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的 10%
3.2	农田水利建设资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的 10%
4	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）	142,827.67	142,827.67	

5.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		609.75	609.75	
第 2 年		1,802.25	1,802.25	
第 3 年		1,802.25	1,802.25	
第 4 年		1,802.25	1,802.25	142,827.67

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 5 年	13,550.00	4,126.50	17,676.50	
第 6 年	26,500.00	3,516.75	30,016.75	
第 7 年		2,324.25	2,324.25	
第 8 年	51,650.00	2,324.25	53,974.25	
合计	91,700.00	18,308.25	110,008.25	142,827.67
本息覆盖倍数				1.30

三、总体评价结果

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 142,827.67 万元，应付债券本金及利息合计 110,008.25 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年二月二十二日



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

2009年07月28日至2029年07月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

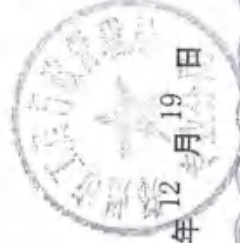
经营范围

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
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）



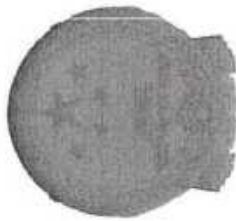
登记机关

2019 年 12 月 19 日



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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日



说明

证书序号：0009995

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



发证机关：河南省财政厅

二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会



王伟东

男

1973-01-27

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)

410321197301274555

姓名

性别

出生日期

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



410321197301274555

王伟东

1973-01-27

男

河南日昇联合会计师事务所

410001140008

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日

北

**新区高科棚户区改造（响河新城）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇专审字[2021]第 0305 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年三月一十七日

新区高科棚户区改造（响河新城）项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0305 号

我们接受商丘华商物流投资有限公司委托，对新区高科棚户区改造（响河新城）项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供新区高科棚户区改造（响河新城）项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概要

新区高科棚户户区改造（响河新城）项目，该项目规划建设用地面积 210,190.05 平方米，建筑面积 290,548.99 平方米。其中住宅面积 242,533.67 平方米。

（二）项目建设工期

项目建设期 60 个月，实际开工日期 2018 年 1 月，因疫情原因，预计完工日期 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目计划总投资约为 121,527.25 万元，其中：工程建设费用 83,853.80 万元；工程建设其他费用 18,320.30 万元；基本预备费 8,173.43 万元；建设期利息 11,169.72 万元；债券发行费用 10.00 万元。

项目投资估算表入下：

单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算费用
1	工程费用	83,853.80
2	工程建设其他费用	18,320.30
3	基本预备费	8,173.43
4	建设期利息	11,169.72
5	债券发行费用	10.00
估算总投资		121,527.25

新区高科棚户户区改造项目（响河新城）投资估算表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	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）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分工程费用	76,579.00	4,667.36	2,607.44	0.00	83,853.80	m ²			
1	建安工程	76,225.47	3,911.17	2,607.44	0.00	82,744.08	m ²	290,393.51		
1.1	住宅	62,989.33	3,052.56	2,035.04	0.00	68,076.93	m ²	242,266.67	2810	
1.1.1	土建	55,721.33	0.00	0.00	0.00	55,721.33	m ²	242,266.67	2300	
1.1.2	装饰	7,268.00	0.00	0.00	0.00	7,268.00	m ²	242,266.67	300	
1.1.3	水暖电	0.00	3,052.56	2,035.04	0.00	5,087.60	m ²	242,266.67	210	
	给排水	0.00	726.80	484.53	0.00	1,211.33	m ²	242,266.67	50	含消防、给水、排水管道
	采暖	0.00	872.16	581.44	0.00	1,453.60	m ²	242,266.67	60	
	电气	0.00	1,017.52	678.35	0.00	1,695.87	m ²	242,266.67	70	
	弱电	0.00	436.08	290.72	0.00	726.80	m ²	242,266.67	30	
1.2	商业用房	5,249.09	228.06	152.04	0.00	5,629.19	m ²	18,100.32	3110	
1.2.1	土建	4,706.08	0.00	0.00	0.00	4,706.08	m ²	18,100.32	2600	
1.2.2	装饰	543.01	0.00	0.00	0.00	543.01	m ²	18,100.32	300	
1.2.3	水暖电	0.00	228.06	152.04	0.00	380.10	m ²	18,100.32	210	
	给排水	0.00	54.30	36.20	0.00	90.50	m ²	18,100.32	50	含消防、给水、排水管道
	采暖	0.00	65.16	43.44	0.00	108.60	m ²	18,100.32	60	
	电气	0.00	76.02	50.68	0.00	126.70	m ²	18,100.32	70	
	弱电	0.00	32.58	21.72	0.00	54.30	m ²	18,100.32	30	
1.3	其他建筑面积	7,987.05	630.55	420.36	0.00	9,037.96	m ²	30,026.52	2850	

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	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）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.3.1	土建	7,206.36	0.00	0.00	0.00	7,206.36	m ²	30,026.52	2400	
1.3.2	装饰	780.69	0.00	0.00	0.00	780.69	m ²	30,026.52	260	
1.3.3	水暖电	0.00	630.55	420.36	0.00	1,050.91	m ²	30,026.52	190	
	给排水	0.00	342.30	228.20	0.00	570.50	m ²	30,026.52	40	
	采暖	0.00	72.06	48.04	0.00	120.10	m ²	30,026.52	50	
	电气	0.00	90.08	60.05	0.00	150.13	m ²	30,026.52	70	
	弱电	0.00	126.11	84.07	0.00	210.18	m ²	30,026.52	30	
2	总图	353.53	756.19	0.00	0.00	1,109.72	m ²	30,231.07		
2.1	供电	0.00	241.85	0.00	0.00	241.85	m ²	30,231.07	80	
2.2	给排水	0.00	272.08	0.00	0.00	272.08	m ²	30,231.07	90	
2.3	道路、广场	206.42	0.00	0.00	0.00	206.42	m ²	13,761.18	150	
2.4	公共绿化	147.11	0.00	0.00	0.00	147.11	m ²	11,316.12	130	
2.5	消防设施	0.00	242.26	0.00	0.00	242.26	m ²	30,231.07	80	
3	电梯		0.00	0.00	0.00	0.00	部	0.00	0	
	第一部分工程费用小计	76,579.00	4,667.36	2,607.44	0.00	83,853.80				
二	第二部分其它费用				18,320.30	18,320.30				
1	拆迁补偿及安置过渡费				12,557.71	12,557.71				
1.1	搬家费				291.89	291.89	m ²	583,789.00	5.00	
1.2	过渡安置费				12,259.57	12,259.57	5 元/月/m ²	583,789.00	5.00	
1.3	回迁费				291.89	291.89	m ²	583,789.00	5.00	

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	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）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2	奖励				2,736.08	2,736.08				
2.1	10 日内签订协议				1,303.93	1,303.93	m²	217,321.60	60.00	
2.2	20 日内签订协议				869.29	869.29	m²	217,321.60	40.00	
2.3	30 日内签订协议				562.86	562.86	m²	281,428.80	20.00	
3	前期工作费				100.00	100.00	项	1.00	1000000	
4	建设单位管理费				1,257.81	1,257.81	第一部分工程费用	83,853.80	1.50%	
5	地质勘探费				10.98	10.98	建筑物占地面积	5,490.08	20.00	
6	工程设计费				838.54	838.54	第一部分工程费用	83,853.80	1.00%	
7	工程造价				251.56	251.56				
8	工程监理费				29.04	29.04	按规定	290,393.51	1	
9	招标代理费				491.65	491.65	第一部分工程费用	按规定		
10	施工图审核费				41.93	41.93	设计收费	838.54	5.00%	
11	地震安全性评价费				5.00	5.00	项	1.00	50000.00	
	第一、第二部分费用合计	76,579.00	4,667.36	2,607.44	18,320.30	102,174.10				
三	预备费				8,173.43	8,173.43	第一+第二部分工程费用	102,167.85		
四	债券发行费用				10.00	10.00				
五	建设期利息				11,169.72	11,169.72				

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	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）	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
六	建设项目总投资	76,579.00	4,667.36	2,607.44	37,673.45	121,527.25				

2.资金筹措方式

该项目总投资 121,527.25 万元。其中：财政预算资金 27,723.25 万元；申请政府专项债券资金 93,804.00 万元。

资金筹措计划表如下：单位：人民币万元

年度	专项债券资金	财政资金
2018 年	6,804.00	10,000.00
2019 年	47,000.00	10,000.00
2021 年	17,000.00	7,723.25
2022 年	7,000.00	
2023 年	16,000.00	
合计	93,804.00	27,723.25

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 93,804.00 万元，已于 2018 年使用债券资金 6,804.00 万元、2019 年使用债券资金 47,000.00 万元、2021 年使用债券资金 17,000.00 万元、2022 年使用债券资金 7,000.00 万元，2024 年计划使用债券资金 16,000.00 万元，本次申请 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	当期新增本金	当期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	应付本息 合计
第 1 年		6,804.00		6,804.00	4.50%	306.18	306.18
第 2 年	6,804.00	47,000.00		53,804.00	4.50%	2,421.18	2,421.18
第 3 年	53,804.00			53,804.00	4.50%	2,421.18	2,421.18
第 4 年	53,804.00	17,000.00		70,804.00	4.50%	3,186.18	3,186.18
第 5 年	70,804.00	7,000.00	6,804.00	71,000.00	4.50%	3,186.18	9,990.18
第 6 年	71,000.00		47,000.00	24,000.00	4.50%	3,195.00	50,195.00
第 7 年	24,000.00	16,000.00		40,000.00	4.50%	1,080.00	1,080.00

年度	期初 本金余额	当期新增本金	当期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	应付本息 合计
第 8 年	40,000.00		17,000.00	23,000.00	4.50%	1,800.00	18,800.00
第 9 年	23,000.00		7,000.00	16,000.00	4.50%	1,035.00	8,035.00
第 10 年	16,000.00		-	16,000.00	4.50%	720.00	720.00
第 11 年	16,000.00		16,000.00	-	4.50%	720.00	16,720.00
合计		93,804.00	93,804.00			20,070.90	113,874.90

(二) 项目收益

1. 基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

2. 土地出让价格预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 620.00 亩，土地性质为住宅用地，计划于第八年全部出让。本项目拟出让地块项目产权清晰、不存在其他融资抵押质押、未用于作为其他专项债券还款来源，且未同时用作多个项目进行收入平衡。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市示范区近期的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	成交时间
1	城镇住宅用地	89.87	28,480.09	316.90	2019/7/31
2	城镇住宅用地	109.71	34,064.96	310.51	2019/7/9
3	城镇住宅用地	57.86	20,251.00	350.02	2019/7/9

序号	土地用途	出让面积（亩）	出让价款（万元）	亩均价格（万元）	成交时间
4	城镇住宅用地	17.12	5,992.00	350.06	2019/7/9
5	城镇住宅用地	52.28	14,902.43	285.07	2019/5/27

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合商丘市示范区土地储备项目地块地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 322.51 万元/亩。

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	债券存续期			合计
	第六年	第七年	第八年	
出让面积（亩）			620.00	620.00
出让单价（万元/亩）	322.51	322.51	322.51	
出让收入（万元）			199,956.20	199,956.20

3.项目成本预测

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35 元/平方米*30%

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

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

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积 $\times$ 24元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），示范区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2%计提。

（6）保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

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

（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） $\times$ 10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计

提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

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

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

4.项目收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第八年	合计	备注
1	出让土地收入	199,956.20	199,956.20	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	620.00	620.00	
1.2	土地出让价格	322.51	322.51	
2	政策性基金及费用	21,421.61	21,421.61	
2.1	其中：上解省财政费用	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的3%
2.2	国有土地收益基金	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的2%
2.3	农业土地开发资金	434.00	434.00	35元/平方米*30%
2.4	新增建设用地有偿使用费	991.99	991.99	24元/平方米
2.5	土地出让业务费	3,999.12	3,999.12	土地出让收入的2%
2.6	保障性安居工程资金	5,998.69	5,998.69	土地出让收入的3%
3	土地收益提取各类资金	35,706.92	35,706.92	
3.1	其中：教育资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的10%
3.2	农田水利建设资金	17,853.46	17,853.46	土地出让收益的10%
4	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3）	142,827.67	142,827.67	

5.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		306.18	306.18	
第 2 年		2,421.18	2,421.18	
第 3 年		2,421.18	2,421.18	
第 4 年		3,186.18	3,186.18	
第 5 年	6,804.00	3,186.18	9,990.18	
第 6 年	47,000.00	3,195.00	50,195.00	
第 7 年		1,080.00	1,080.00	
第 8 年	17,000.00	1,800.00	18,800.00	142,827.67
第 9 年	7,000.00	1,035.00	8,035.00	
第 10 年	-	720.00	720.00	
第 11 年	16,000.00	720.00	16,720.00	
合计	93,804.00	20,070.90	113,874.90	142,827.67
本息覆盖倍数	1.25			

三、总体评价结果

经测算，在商丘市城乡一体化示范区新区高科棚户户区改造（响河新城）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 142,827.67 万元，应付债券本金及利息合计 113,874.90 万元，项目相关土地预期收益对债券本息覆盖倍数为 1.25 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为新区高科棚户区改造（响河新城）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南日昇联合会计师事务所
(普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年三月十七日



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

2009年07月28日至2039年07月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）

登记机关

2019年12月19日



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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书



名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：李彦
主任会计师：
经营场所：郑州市金水区政和路37号银丰商务港B座1003-1004
组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010070
批准执业文号：豫财办会〔2009〕12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》。



中华人民共和国财政部制

姓名	王伟东
性别	男
出生日期	1973-01-27
工作单位	河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号	410321197301274555
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

禁止再次复印

2020年3月30日

证书编号: 410001140008
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年 月 日

禁止再次复印

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
After the holder to be transferred from

事务所
CPA

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

年 月 日

同意调入
After the holder to be transferred to

事务所
CPA

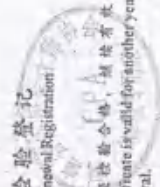
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2018年3月30日

年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

370100011245

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2017 11 02

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.



**商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝
厂、九天纱厂棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090344 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月二日

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、

九天纱厂棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090344 号

我们接受商丘市梁园区住房保障中心委托，对商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概括

1、商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

根据商丘市梁园区发展和改革委员会《关于商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目可行性研究报告的批复》（商发改投资〔2020〕19号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

（1）建设规模

项目分为二个地块：A区-03-01地块、A区-03-02地块。其中A区-03-01地块总用地面积79590.895平方米，规划用地面积30229.865平方米，总建筑面积129694.28平方米；A区-03-02地块总用地面积91477.423平方米，规划用地54021.101平方米，总建筑面积236561.91平方米。

（2）建设内容

新建安置房总用地面积171072.514平方米，规划用地面积84253.61平方米，总建筑面积366256.19平方米，其中地上建筑面积252366.11平方米，地下建筑面积113870.08平方米，机动车停车位2784个，2214户。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

A区-03-01地块总用地面积79590.895平方米，规划用地面积30229.865平方米，总建筑面积129694.28平方米，其中地上建筑面积90425.23平方米（含：住宅86062.81平方米、配套商业2652.4平方米、物业管理及其他建筑面积1710.02平方米。），地下建筑面积39269.05平方米，机动车停车位1020个，827户。

A 区-03-02 地块总用地面积 91477.423 平方米，规划用地面积 54021.101 平方米，总建筑面积 236561.91 平方米，其中地上建筑面积 161940.88 平方米（含：住宅 151618.37 平方米、配套商业 5842.01 平方米、物业管理及其他建筑面积 4480.5 平方米。），地下建筑面积 74621.03 平方米，机动车停车位 1764 个，1387 户。

（3）项目目前进展

目前征收工作信息采集已完成，尚未实施签约。安置区地块正在进行基础施工，规划条件已出具，土地报批已完成，正在办理工地手续

2、商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

根据商丘市梁园区发展和改革委员会《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（商发改〔2020〕20 号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

（1）建设规模

该项目规划总拆迁户数 687 户，拆迁房屋面积 123850 平方米；新建安置房建筑面积 280513.94m²，安置房 4452 套。

（2）建设内容

新建安置区总用地面积 97075.997 平方米，规划净用地面积 78830.936 平方米，总建筑面积 376360.44 平方米，地上建筑面积 315718.91 平方米，其中：住宅建筑面积 280513.94 平方米；商业用房 16356.33m²，物业管理及其他建筑面积 18968.64m²；地下建筑面积 60641.53m²。

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

(3) 项目目前进展

目前征收工作信息采集已完成，尚未实施签约。安置区地块安置房正在进行主体施工。

(二) 项目建设周期

该项目建设期自 2019 年 4 月至 2025 年 12 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资 312,670.35 万元，其中商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目估算投资 180,718.67 万元，包括工程建设费用 98,926.74 万元；工程建设其他费用 73,550.21 万元；基本预备费 8,241.72 万元；商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目估算投资 131,951.68 万元，包括建筑工程费 100,984.64 万元；工程建设其他费用 22,597.05 万元；基本预备费 8,369.99 万元。

2、资金筹措方式

项目估算投资 312,670.35 万元，其中财政预算安排 160,170.35 万元，申请政府专项债券资金 152,500.00 万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 152,500.00 万元，其中 2020 年已发行 19,700.00 万元，2021 年已发行 12,300.00 万元，2022 年计划已发行 30,000.00 万元，2023 年已发行 17,900.00 万元，2024 年计划申请 72,600.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券

存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自申请之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

（一）商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
第二年		4,500.00		4,500.00	4.00%	180.00	180.00
第三年	4,500.00	30,000.00		34,500.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第四年	34,500.00	17,900.00		52,400.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第五年	52,400.00	72,600.00		125,000.00	4.00%	2,096.00	2,096.00
第六年	125,000.00		4,500.00	120,500.00	4.00%	5,000.00	9,500.00
第七年	120,500.00		30,000.00	90,500.00	4.00%	4,820.00	34,820.00
第八年	90,500.00		17,900.00	72,600.00	4.00%	3,620.00	21,520.00
第九年	72,600.00		72,600.00		4.00%	2,904.00	75,504.00
合计		125,000.00	125,000.00			21,380.00	146,380.00

（二）商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年应付 利息	当年还本 付息合计
第一年		19,700.00		19,700.00	4.00%	788.00	788.00
第二年	19,700.00	7,800.00		27,500.00	4.00%	1,100.00	1,100.00
第三年	27,500.00			27,500.00	4.00%	1,100.00	1,100.00
第四年	27,500.00			27,500.00	4.00%	1,100.00	1,100.00
第五年	27,500.00		19,700.00	7,800.00	4.00%	1,100.00	20,800.00
第六年	7,800.00		7,800.00		4.00%	312.00	8,112.00
合计		27,500.00	27,500.00			5,500.00	33,000.00

三、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1、土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目收储完成后将为居住用地用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，项目所在区域的 2019 年土地出让价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
商丘骏裕房地产开发有限公司	2019/1/10	清凉大道东侧、民主路北侧	居住用地	126.56	22,782.60	180.01
商丘市商源城市建设投资开发有限公司	2019/10/10	黄河路北侧，新建路西侧	居住用地	79.25	6,725.59	84.87
睢县恒杰房地产开发有限公司	2019/11/6	富康路西侧，红星路北侧	居住用地	42.39	12,216.98	288.23
商丘顺意置业有限公司	2019/11/9	民权路西侧，平原路东侧	居住用地	51.97	14,295.99	275.07
居住用地合计				300.17	56,021.16	186.63

商丘市 2016 年-2018 年 GDP 增速分别为 8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为 8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，谨慎选择平均增速 8.67%的 80%作为土地价格增速，即 6.93%。

2、政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

(3) 农业开发基金：土地出让面积×35 元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49 号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为 35 元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24 元/平方米

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

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48 号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 24 元/平方米。本项目非新增建设用地。

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

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

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

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

（二）土地出让收益预测

1、可出让土地面积

通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、拆迁、补偿，拟对区域内 1,098.00 亩土地进行收储，经整理后土地情况如下：

序号	项目	规划用途	收储面积（亩）	可出让面积（亩）
1	商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目	居住用地	900	900
2	商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目	居住用地	198	198
合计			1098	1098

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有居住用地在债券存续期的第五年、第六年平均出让完毕，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

金额单位：人民币万元

序号	项目	第五年	第六年	合计
1	出让土地收入	109,800.00	117,409.50	227,209.50
1.1	其中：土地出让面积（亩）	450.0000	450.0000	900.0000
1.2	土地出让价格	244.00	260.91	
2	政策性基金及费用	29,239.20	31,248.11	60,487.31
2.1	土地出让基金及费用	9,099.00	9,707.77	18,806.77
2.1.1	其中：上解省财政费用	3,294.00	3,522.29	6,816.29
2.1.2	农业土地开发资金	315.00	315.00	630.00
2.1.3	国有土地收益基金	2,196.00	2,348.19	4,544.19
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	3,294.00	3,522.29	6,816.29
2.2	土地收益提取各类资金	20,140.20	21,540.34	41,680.54
2.2.1	其中：教育资金	10,070.10	10,770.17	20,840.27
2.2.2	农田水利建设资金	10,070.10	10,770.17	20,840.27
3	用于偿还债券本息的相关收益（1-2）	80,560.80	86,161.39	166,722.19

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

金额单位：人民币万元

序号	项目	第五年	第六年	合计
1	出让土地收入	24,156.00	25,830.09	49,986.09
1.1	其中：土地出让面积（亩）	99.0000	99.0000	198.0000
1.2	土地出让价格	244.00	260.91	
2	政策性基金及费用	6,432.62	6,874.58	13,307.20
2.1	土地出让基金及费用	2,001.78	2,135.70	4,137.48
2.1.1	其中：上解省财政费用	724.68	774.90	1,499.58
2.1.2	农业土地开发资金	69.30	69.30	138.60
2.1.3	国有土地收益基金	483.12	516.60	999.72

序号	项目	第五年	第六年	合计
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	724.68	774.90	1,499.58
2.2	土地收益提取各类资金	4,430.84	4,738.88	9,169.72
2.2.1	其中：教育资金	2,215.42	2,369.44	4,584.86
2.2.2	农田水利建设资金	2,215.42	2,369.44	4,584.86
3	用于偿还债券本息的相关收益（1-2）	17,723.38	18,955.51	36,678.89

四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 203,401.08 万元（不包含债券存续期利息），计算的本息覆盖倍数为 1.13 倍。

具体分项目如下

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	本期申请	本息合计	项目收益	本息覆盖倍数
1	商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目	125,000.00	146,380.00	166,722.19	1.14
2	商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目	27,500.00	33,000.00	36,678.89	1.11
合计		152,500.00	179,380.00	203,401.08	1.13

①商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

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 2 年		180.00	180.00	
第 3 年		1,380.00	1,380.00	
第 4 年		1,380.00	1,380.00	
第 5 年		2,096.00	2,096.00	80,560.80
第 6 年	4,500.00	5,000.00	9,500.00	86,161.39

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	30,000.00	4,820.00	34,820.00	
第 8 年	17,900.00	3,620.00	21,520.00	
第 9 年	72,600.00	2,904.00	75,504.00	
合计	125,000.00	21,380.00	146,380.00	166,722.19
本息覆盖倍数				1.14

②商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

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		788.00	788.00	
第 2 年		1,100.00	1,100.00	
第 3 年		1,100.00	1,100.00	
第 4 年		1,100.00	1,100.00	
第 5 年	19,700.00	1,100.00	20,800.00	17,723.38
第 6 年	7,800.00	312.00	8,112.00	18,955.51
合计	27,500.00	5,500.00	33,000.00	36,678.89
本息覆盖倍数				1.11

五、总体评价结果

经测算，在商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 203,401.08 万元，应付债券本金及利息合计 179,380.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.13，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文，为商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月二日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

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



姓名 李雯利
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-03-02
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 410725198503020045
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

13年03月26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.

2012年3月23日

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年检专用章

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

2019年3月30日

证书编号: 110001620149
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 7 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.

2017年2月30日



2014.03.23

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2015.03.30

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

立信河南分所
CPA

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

2015年1月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信河南分所
CPA

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

2015年1月10日

注意事项

- 一、注册会计师工作单位变更，应由转出和转入双方出具书面证明。
- 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业满两年未复业，应持本证书向转出协会办理注销手续。
- 四、本证书遗失，应立即向转出协会挂失，办理补办手续。

NOTES

1. When procuring, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer, or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the transfer-out Institute of CPAs when the CPA stops practicing.
4. In case of loss, the CPA shall report to the transfer-out Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分所
CPA

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

2013年11月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信河南分所
CPA

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

2013年11月1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

亚太河南分所
CPA

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

2016年12月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分所
CPA

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

2016年12月26日



姓 名 刘方微
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123406x
Identity card No.

此件与原件一致
再次复印无效



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



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日
/y /m /d



20150330日

日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

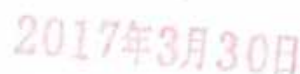


2016年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/ /

此件与原件一致
再次复印无效

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

明造詞由
Against the backdrop of

中勤万信河南分

Stamp of the transfer-out institution of EDC

同意调入
Agree the holder to be transferred to

宣
統
年
月
日

山东和信河南分

Sum of the transfer in business is 5000

2016 9 20

注意：事項

[illegible]

NOTES

1. When purchasing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alterations shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of ressure after making an affidavit of loss on the new aspect.

注册会计師工作單位變更事項登記
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意詞法
Agree the holder

中勤万信河南分

平均数
(CPM)

2014 3 4 5 月 第 6 期

Answer the questions by using the information.

中勤万信(有限合伙) 河南万信
(LP)

CPA

特人協會董事
Secretary of the Society for the Improvement of the
2014
五 元 四 角

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

同業公司

中勤万信河南分

李 青 誠

2016 年 9 月 7 日

24 3 30 入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分

廣告部

2016 年 0 月 7 日
转入协会盖章
Stamp of the transfer to Institute of CMAA

12

**商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090178 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	4
五、经营现金流分析	5
（一）基本假设条件及依据	5
（二）项目运营收入分析	6
（三）项目运营成本分析	7
（四）净收益分析	11
（五）本息覆盖倍数	12
六、总体评价结果	12
七、使用限制	13

商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090178 号

我们接受委托，对商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目（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，了解商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。商丘市梁园区高铁建设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。我们的责任是根据商丘市梁园区高铁建设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商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区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 2022 年 2 月 22 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从商丘市梁园区高铁建设办公室或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和
“本次发债项目”或“本项目”	指商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目

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生态大道以南、民安大街以北、凯旋路以西、宋园路以东。

2.项目参与主体

商丘市梁园区高铁建设办公室

3.建设规模及内容

根据北京东方华太工程咨询有限公司出具的《商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目可行性研究报告》以及商丘市发展和改革委员会《关于商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目可行性研究报告的批复》（商发改城镇〔2017〕50 号）：项目主要建设内容包括：该项目总用地面积 57,576.73 平方米（合 86.36 亩），规划用地面积 48,541.67 平方米（合 72.81 亩），总建筑面积 183,574.36 平方米，总

安置户数 1350 户。其中，地上建筑面积 143,403.47 平方米，地下建筑面积 40,170.89 平方米。项目完成后可供出让土地面积 285.65 亩。

室外工程建设安置区道路及硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

（二）项目建设周期

该项目建设期自 2022 年 1 月至 2023 年 12 月，由于疫情影响，施工进度不能如期完成，完工日期延长至 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 50,097.26 万元，其中工程费用 34,553.44 万元，工程建设其它费用 9,798.23 万元（含安置区土地费用 8,204.64 万元），基本预备费 2,217.58 万元。

2.资金筹措计划

项目总投资 50,097.26 万元，其中财政资金 10,020.26 万元，本项目申请使用专项债券资金 40,077.00 万元

3.项目投资计划

本项目共计投资 50,097.26 万元，2022 年计划投入债券资金 2,500.00 万元，投入财政资金 1,000.00 万元，2023 年计划投入债券资金 6,500.00 万元，投入财政资金 9,020.26 万元，2024 年计划投入债券资金 31,077.00 万元。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 40,077.00 万元。其中：已于 2022

年使用债券资金 2,500.00 万元，2023 年使用债券资金 6,500.00 万元，2024 年计划使用专项债券 31,077.00 万元，2024 年已使用债券资金 6,200.00 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 5 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.5% 计算）：

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		2,500.00		2,500.00	4.50%	112.50	112.50
第 2 年	2,500.00	6,500.00		9,000.00	4.50%	405.00	405.00
第 3 年	9,000.00	31,077.00		40,077.00	4.50%	1,803.47	1,803.47
第 4 年	40,077.00			40,077.00	4.50%	1,803.47	1,803.47
第 5 年	40,077.00		2,500.00	37,577.00	4.50%	1,803.47	4,303.47
第 6 年	37,577.00		6,500.00	31,077.00	4.50%	1,690.97	8,190.97
第 7 年	31,077.00		31,077.00		4.50%	1,398.47	32,475.47
合计		40,077.00	40,077.00			9,017.33	49,094.33

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）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）营业收入收到的现金预测

根据项目可行性研究报告，本项目规划性质为商住用地，拆迁后本项目可出让 285.65 亩土地用于偿还债券，具体范围为：生态大道以南、民安大街以北、凯旋路以西、宋园路以东。

（2）价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
商丘市钟辉房地产开发有限公司辉房地产	2018/4/18	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	其他普通商品住房用地	87.13	34,852.00	400.01
商丘市金桂苑置业有限公司	2018/4/17	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	其他普通商品住房用地	77.05	30,820.00	400.02
同信地产有限公司	2018/3/30	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	其他普通商品住房用地	56.16	27,561.65	490.74
商丘锦尚置业有限公司	2019/7/9	民主路北侧，归德路西侧	其他普通商品住房用地	8.58	4,244.06	494.53

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
商丘市凯龙置业有限公司	2017/11/23	梁园区前进街道办事处 凯旋路东侧、 凯东街南侧	其他普通商品 住房用地	89.15	41,664.19	467.33
商住用地合计				318.07	139,141.90	450.53

本次测算以上表中所述近期土地出让均价为基础,谨慎按照 320.00 万元/亩进行测算,计算期内不考虑增长。

(3) 出让计划

本项目土地出让期共 2 年,计划计算期第 6 年开始出让,计算期第 7 年出让完毕,具体出让情况如下:

项目	出让面积(亩)		合计
	第 6 年	第 7 年	
商住用地	157.08	128.57	285.65

(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内容:

(1) 上解省财政费用: 土地出让总价款*3%

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

(2) 国有土地收益基金: 土地出让总价款*2%

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

提取；

(3) 农业开发基金：土地出让面积 $\times$ 35 元/平方米 $\times$ 30%

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

根据财综【2004】49 号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为 35 元/平方米。

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

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

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

(5) 土地开发费用

根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。

(6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积 $\times$ 24 元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积 $\times$ 新增建设用地土地

有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（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-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

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

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

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

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

（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 6 年	第 7 年	
收储土地类型及面积（亩）	商住	157.08	128.57	285.65
单价	商住	320.00	320.00	
一、出让收入		50,265.60	41,142.40	91,408.00
土地出让基金及费用	万元	5,178.40	4,238.52	9,416.92
上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,507.97	1,234.27	2,742.24
农业土地开发资金	35 元/平方米*30%	47.12	38.57	85.69
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,005.31	822.85	1,828.16
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,507.97	1,234.27	2,742.24
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,005.31	822.85	1,828.16
新增建设用土地有偿使用费	24 元/平方米	104.72	85.71	190.43
土地出让收益（1-2）	万元	45,087.20	36,903.88	81,991.08
土地收益提取各类资金	万元	9,017.44	7,380.78	16,398.22
教育资金	土地出让收益的10%	4,508.72	3,690.39	8,199.11
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4,508.72	3,690.39	8,199.11
二、成本合计		14,195.84	11,619.30	25,815.14
三、收益	万元	36,069.76	29,523.10	65,592.86

（五）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，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 65,596.26 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.34。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		112.50	112.50	
第 2 年		405.00	405.00	
第 3 年		1,803.47	1,803.47	
第 4 年		1,803.47	1,803.47	
第 5 年	2,500.00	1,803.47	4,303.47	
第 6 年	6,500.00	1,690.97	8,190.97	36,094.56
第 7 年	31,077.00	1,398.47	32,475.47	29,501.70
合计	40,077.00	9,017.33	49,094.33	65,596.26
本息覆盖倍数	1.34			

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

六、总体评价结果

经测算，在商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 65,596.26 万元，应付债券本金及利息合计 49,094.33 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.34 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文，为商丘市高铁新城 C-06 号地块安置区建设项目
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)



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年二月二十二日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YLO0H



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	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

经营范围
审查企业财务报表；出具审计报告；验资；
企业资本；出具验资报告；办理企业合
并、分立、清算事宜中的审计业务；出具
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）



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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:
No. of Certificate

110001639949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

2013

发证日期:
Date of Issuance

日
/
月
/
年

2013 12 03



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名
Full name

刘方微

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1985-11-23

工作单位
Working unit

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

身份证号码
Identity card No.

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

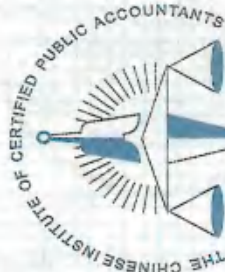
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

**商丘华商国际文化城棚户区改造安置房
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字(2020)第 091149 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十八日

商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目收益与融资 自求平衡专项评价报告

和信专字（2020）第 091149 号

我们接受商丘市梁园区住房保障中心的委托，对商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目本次申请债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概括

本安置房项目建设内容主要为住宅、商业、公建用房等。项目总建筑面积 175,126.00 平方米，其中：安置房 108,021.00 平方米，商业用房 11,098.00 平方米，配套公建用房 6,020.00 平方米（幼儿园 3,566.28 平方米，物业管理用房 698.87 平方米，社区服务用房 963.55 平方米，开关站 123.71 平方米，配电室 541.09 平方米，垃圾中转站 126.50 平方米），地下建筑 49,987.00 平方米。

项目建筑基底总面积 10,206.11 平方米，建筑密度 21.87%，容积率 2.68，绿化率 35.56%。配套工程中绿地 16,594.85 平方米，道路、广场 19,866.23 平方米，规划机动停车位 1345 个。

（二）项目建设周期

自 2020 年 4 月至 2024 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

项目总投资 78,221.86 万元，其中：工程建设费用 45,040.93 万元，工程建设其他费用 30,902.62 万元，基本预备费 2,278.31 万元。

2. 资金筹措方式

该项目总投资 78,221.86 万元，其中财政资金安排 30,721.86 万元，申请政府专项债券资金 47,500.00 万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 47,500.00 万元，2021 年已申请 1,000.00 万元，2022 年已申请 11,000.00 万元，2023 年已申请 9,000.00 万元，2024 年计划申请使用 26,500.00 万元。假设债券票面

利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年应 付利息	当年还本 付息合计
第一年		1,000.00		1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第二年	1,000.00	11,000.00		12,000.00	4.00%	480.00	480.00
第三年	12,000.00	9,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第四年	21,000.00	26,500.00		47,500.00	4.00%	840.00	840.00
第五年	47,500.00		1,000.00	46,500.00	4.00%	1,900.00	2,900.00
第六年	46,500.00		11,000.00	35,500.00	4.00%	1,860.00	12,860.00
第七年	35,500.00		9,000.00	26,500.00	4.00%	1,420.00	10,420.00
第八年	26,500.00		26,500.00	-	4.00%	1,060.00	27,560.00
合计		47,500.00	47,500.00			8,440.00	55,940.00

三、项目收益情况

（一）基本假设条件

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5、各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对商丘市梁园区住房保障中心造成的重大不利影响；
- 7、项目可行性研究报告；
- 8、建设期运营收益预测假设：建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，预计完工日期为 2024 年 12 月，该项目可出让土

地为 140.50 亩，假设项目可出让土地在债券存续期的第 4 年及第 5 年出让面积均为 70.25 亩。假设商业用房在债券存续期的第 4 年出让完毕。

（二）土地出让收益预测

1、土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式以及出售商业用房实现。通过对项目涉及范围内的土地进行土地整理，可出让商住用地 140.50 亩。项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

序号	供应方式	使用权人	用地位置	用途	合同签订时间	面积(亩)	出让金(万元)	成交单价(万元/亩)
1	挂牌出让	商丘市钟辉房地产开发有限公司	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/18	87.13	34,852.00	400.01
2	挂牌出让	商丘市金桂苑置业有限公司	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	2018/4/17	77.05	30,820.00	400.02
3	挂牌出让	同信地产有限公司	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	2018/3/30	56.16	27,561.65	490.74
4	挂牌出让	商丘市大宇房地产开发有限公司	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	2018/2/11	13.78	5,512.00	399.92
5	挂牌出让	商丘锦尚置业有限公司	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	2019/7/9	8.58	4,244.06	494.53
6	挂牌出让	商丘博文置业有限公司	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	2019/11/6	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计						313.22	134,437.71	429.21

商丘市 2016 年-2018 年 GDP 增速分别为 8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为 8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，同时按照近三年 GDP 平均增速的 80%，即 6.93%作为土地价格增速进行测算。

2、政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

(3) 农业开发基金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49 号，商丘市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

(5) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市土地等别为十二等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为20元/平方米。

（6）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

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

（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-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

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

通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上假设条件，预测项目可实现土地出让收益情况如下：

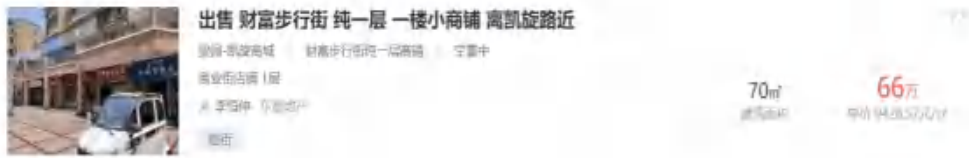
金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	合计
1	土地出让收入	34,476.59	36,865.80	71,342.39
1.1	其中：土地出让面积（亩）	70.25	70.25	140.50
1.2	土地出让价格（万元/亩）	490.77	524.78	
2	土地出让基金及费用	2,807.31	2,998.44	5,805.75
2.1	其中：上解省财政费用	1,034.30	1,105.97	2,140.27
2.2	国有土地收益基金	689.53	737.32	1,426.85
2.3	农业土地开发资金	49.18	49.18	98.36
2.4	保障性安居工程资金	1,034.30	1,105.97	2,140.27
2.5	新增建设用地有偿使用费	34,476.59	36,865.80	71,342.39
3	土地提取的各类资金	6,333.86	6,773.48	13,107.34
3.1	其中：教育资金	3,166.93	3,386.74	6,553.67
3.2	农田水利建设资金	3,166.93	3,386.74	6,553.67
4	可用于偿还债券本息的土地收益	25,335.42	27,093.88	52,429.30

3. 商业用房出售收益预测

根据项目规划，计划建设商业用房 11,098.00 平方米用于出售。
近期周边商业用房出售价格如下：





以上商业用房出售平均价格 1.08 万元/平方米，谨慎性考虑债券存续期内价格不增长。

商业用房出售成本为增值税及附加税，根据最新税率，房屋出售相关增值税率为 9.00%，本项目城市维护建设税为 7.00%，教育费附加以及地方教育费附加税率分别为 3.00%及 2.00%。

收益预测具体如下：

序号	项目	第 4 年	合计
1	商业用房出售收入（万元）	11,985.84	11,985.84
1.1	商业用房出售面积（平方米）	11,098.00	11,098.00
1.2	商业用房出售出售单价（平方米/万元）	1.08	1.08
2	税费（万元）	1,208.18	1,208.18
3	可用于偿还债券本息的商业用房收益（万元）	10,777.66	10,777.66

四、本息覆盖倍数

经上述测算，在商丘市梁园区住房保障中心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，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为 63,206.96 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.13 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		40.00	40.00	0.00
第 2 年		480.00	480.00	0.00
第 3 年		840.00	840.00	0.00

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 4 年		840.00	840.00	36,113.08
第 5 年	1,000.00	1,900.00	2,900.00	27,093.88
第 6 年	11,000.00	1,860.00	12,860.00	0.00
第 7 年	9,000.00	1,420.00	10,420.00	0.00
第 8 年	26,500.00	1,060.00	27,560.00	0.00
合计	47,500.00	8,440.00	55,940.00	63,206.96
本息覆盖倍数				1.13

五、总体评价结果

经测算，在商丘华商国际文化城棚户区改造安置房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 63,206.96 万元，应付债券本金及利息合计 55,940.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.13 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文,为商丘华商国际文化城棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师:



河南分所

中国·郑州



中国注册会计师:



二〇二〇年五月二十八日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

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



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123400x
Identity card No.



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



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



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.

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日
/y /m /d



20150330日

Annual Renewal Registration

Annual Renewal Registration



2017年3月30日

2016年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

月	日
7m	7m

同意得出
Agree the broker

同意得出
Agree the broker

中勤万信河南分

2016 年 9 月 20 日

同意調入
Agree the holder

同意調入
Agree the holder

山东和信河南分

Sample of the transfer in Berlin to CFA

2016	9	2017
------	---	------

$$\frac{1}{2}, \frac{1}{3}, \frac{1}{4}, \frac{1}{5}$$
[illegible]

NOTES

When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.

This certificate shall be exclusively used by the holder No transfer or alienation shall be allowed.

The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.

In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss in the newspaper.

Agitate the bottle.

Agitate the bottle.

中勤万信河南分

2014 3 5 日
林出協会五章
Stamp of the ~~Japan~~ Forest Institute of CPJA

同意請入
Agree the books同意請入
Agree the books

中勤万信(天津普通合伙)河南分公司
(CPA)

[illegible]

同意調出
Agree to be withdrawn

同意調出
Agree to be withdrawn

中勤万信河南分

新山治安協會
Stamp of the township-level Institute of CFA
2016 9 7 日

同意調查。 Agree the budget.

同意調查。 Agree the biology.

山东和信河南分

特人协会
Stamp of the Yunnan Institute of CEA
2016 年 09 月 07 日



姓名 张丰华
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1992-07-16
Date of birth
工作单位 山东和信会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 411282199207160559
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: 370100010176
No. of Certificate

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

发证日期: 2019年 07月 03日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

**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	7
（一）基本假设条件及依据	7
（二）项目运营收入分析	8
（三）项目运营成本分析	9
（四）净收益分析	11
（五）现金流分析	11
（六）本息覆盖倍数	14
六、总体评价结果	14
七、使用限制	14

永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目建设项目

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，预计开工日期 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	19,200	10,800	30,000.00	77.50%
合计	23,555.00	15,155.00	38,710.00	100.00%
占比	60.85%	39.15%	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

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元。其中：2024 年已使用债券资金 15,500.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年；本次申请使用 3,700.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2025 年计划使用 10,800.00 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

期限 7 年债券还本付息							
年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,500.00		15,500.00	4.50%	697.50	697.50
第 2 年	15,500.00	10,800.00		26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 3 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 4 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 5 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 6 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 7 年	26,300.00		15,500.00	10,800.00	4.50%	1,183.50	16,683.50
第 8 年	10,800.00		10,800.00		4.50%	486.00	11,286.00
合计		26,300.00	26,300.00			8,284.50	34,584.50

期限 5 年债券还本付息							
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		3,700.00		3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 2 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 3 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 4 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 5 年	3,700.00		3700		4.50%	166.50	3,866.50

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
合计		3,700.00	3,700.00			832.50	4,532.50

合计还本付息

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		19,200.00		19,200.00	4.50%	864.00	864.00
第 2 年	19,200.00	10,800.00		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		3,700.00	26,300.00	4.50%	1,350.00	5,050.00
第 6 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 7 年	26,300.00		15,500.00	10,800.00	4.50%	1,183.50	16,683.50
第 8 年	10,800.00		10,800.00		4.50%	486.00	11,286.00
合计		30,000.00	30,000.00			9,117.00	39,117.00

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

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)
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

类型	征收标准
	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	500.00	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	12,700.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00	81,882.00
土地出让基金及费用		2,236.67	2,236.67	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	381.00	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	300.00	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	254	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	381.00	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	254	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	666.67	533.34	533.34	400.00	2,800.02
土地出让收益（1-2）		10,463.33	10,463.33	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	2,092.66	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	1,046.33	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	1,046.33	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	4,329.33	3,463.48	3,463.48	10,589.36	26,174.98
三、收益		8,370.67	8,370.67	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	第 8 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	第 8 年
偿还债券本金	30,000.00				3700		15,500.00	10,800.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	6,903.00		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,183.50	1,183.50	486.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-16,907.00	8,710.00	-1,350.00	-1,350.00	-5,050.00	-1,183.50	-16,683.50	-11,286.00
四、净现金流量			7,020.67	7,020.67	1,646.52	5,513.02	8,889.14	-11,286.00
五、累计现金流量	18,804.02		7,020.67	14,041.34	15,687.86	21,200.88	30,090.02	18,804.02

（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		864.00	864.00	
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	3,700.00	1,350.00	5,050.00	6696.52
第 6 年		1,183.50	1,183.50	6,696.52
第 7 年	15,500.00	1,183.50	16,683.50	25,572.64
第 8 年	10,800.00	486.00	11,286.00	
合计	30,000.00	9,117.00	39,117.00	55,707.02
本息覆盖倍数	1.42			

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YLO0H

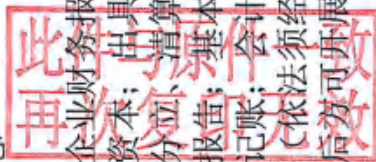
营业执照

(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。



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）		



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。

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

会计师事务所分所 执业证书



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期: 2013

Date of Issuance

日

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

12

03

12

月

年

2013

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



姓名	张隽杨
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1991-04-12
Date of birth	
工作单位	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit	
身份证号码	410181199104125029
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: 370100010230
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 12 月 27 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /

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

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

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康
乐家园 B 区）项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

[2024]第 01-003号

河南轻舟会计师事务所(普通合伙)

二〇二四年十二月十二日

周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

[2024]第 01-003 号

我们接受委托，对周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 23,900.00 万元。期限为 3 年期，为河南省 2017 年政府专项债券（七期）债券中 23,900.00 万元资金用途调整，发行利率为 4.02%。基于谨慎性原则，利率仍按 4.5% 计算，于 2027 年计算一次性偿还本金，每半年付息一次。本次申

请使用 5,700 万元。申请债券期限为 5 年，申请使用的专项债券票面利率 4.5%，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第一年		29,600.00		29,600.00	4.50%	1,332.00	1,332.00
第二年	29,600.00	400.00		30,000.00	4.50%	1,332.00	1,332.00
第三年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第四年	30,000.00		23,900.00	6,100.00	4.50%	1,350.00	25,250.00
第五年	6,100.00		5,700.00	400.00	4.50%	274.50	5,974.50
第六年	400.00		400.00	-	4.50%	18.00	418.00
合计		30,000.00	30,000.00			5,656.50	35,656.50

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

二、现金净流入

项目基地位于迎宾大道以东、莲花大道以南、春晖路以西，征收村民 470 户，征收房屋建筑面积 154844.38 m²，拆迁人数 1326 人，通过征迁村民，可以节约土地 330.60 亩。

考虑以上信息，假设项目供给的土地在项目运营期最后一年一次性出让完毕，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期		
		第三年	第四年	第五年
面积/亩	330.60	110.20	110.20	110.20
单价（万元/亩）		190.00	190.00	190.00
出让收入	62,814.00	20,938.00	20,938.00	20,938.00

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、土地出让业务费、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关

收益覆盖债券本息情况如下表：

金额单位：人民币万元

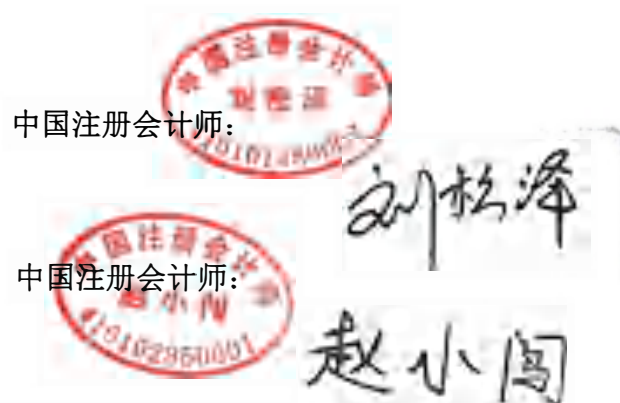
项目名称	出让收入	各项计提	项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目	62,814.00	18,099.25	44,714.76	35,656.50	1.25

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.25。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园 B 区）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



二〇二四年十二月十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、编制基础

本次预测以周口经济开发区运粮河畔棚户区改造（康乐家园B区）项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。
- 3、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。
- 4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于迎宾大道以东、莲花大道以南、春晖路以西。

（二）建设规模及内容

本项目主要建设内容包括：项目用地面积 35820.18 m²(53.73 亩)，总建筑面积 139557.53 m²，其中：地上建筑面积 105677.53 m²，包括：住宅建筑面积 101160.71 m²、配套服务用房建筑面积 4516.82 m²(其中：幼儿园 1473.00 m²、公厕及变配电 300 m²、物业管理用房 260 m²、垃圾中转站 120 m²、商业服务用房 2363.82 m²)；地下建筑面积 33880 m²，其中：地下车库建筑面积 29766 m²（含人防）、地下储藏室建筑面积 4114 m²。

（三）项目建设期

本项目原建设期计划为 3 年，由于疫情等因素的影响建设期延长至 5 年。

已于 2020 年 3 月开工，预计 2025 年 12 月竣工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目总投资估算为 45388.80 万元。其中工程费用 31196 万元，其他费用 10386.11 万元，预备费 1106.69 万元，建设期利息 2700 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计（万元）	技术经济指标		单位价值（元）	备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量		
一	工程费用	26399.04	3283.64	1513.33		31196.01				
1	住宅	18006.61	2298.97	985.27		21290.85			2075	
1.1	主体工程	15174.11				15174.11	m²	101160.71	1500	
1.2	装修工程	2832.5				2832.5	m²	101160.71	280	
1.3	安装工程		2298.97	985.27		3284.24	m²	101160.71	295	
1.3.1	给排水工程		531.09	227.61		758.71	m²	101160.71	75	
1.3.2	强电工程		531.09	227.61		758.71	m²	101160.71	75	
1.3.3	弱电工程		389.47	166.92		556.38	m²	101160.71	55	
1.3.4	消防工程		247.84	106.22		354.06	m²	101160.71	35	
1.3.5	燃气工程		247.84	106.22		354.06	m²	101160.71	35	
1.3.6	暖通工程		141.62	60.7		202.32	m²	101160.71	20	
1.3.7	电梯工程		210	90		300	部	20	150000	
2	幼儿园	368.25	19.08	8.18		395.5	m²	1473	2685	
2.1	主体工程	250.41				250.41	m²	1473	1700	
2.2	装修工程	117.84				117.84	m²	1473	800	
2.3	安装工程		19.08	8.18		27.25	m²	1473	185	
2.3.1	给排水工程		5.67	2.43		8.1	m²	1473	55	
2.3.2	强电工程		5.67	2.43		8.1	m²	1473	55	
2.3.3	弱电工程		3.61	1.55		5.16	m²	1473	35	
2.3.4	消防工程		2.06	0.88		2.95	m²	1473	20	
2.3.5	暖通工程		2.06	0.88		2.95	m²	1473	20	
3	商业服务用房	425.49	30.61	13.12		469.22			1985	
3.1	主体工程	354.57				354.57	m²	2363.82	1500	
3.2	装修工程	70.91				70.91	m²	2363.82	300	

3.3	安装工程		30.61	13.12		43.73	m²	2363.82	185	
33.1	给排水工程		9.1	3.9		13	m²	2363.82	55	
3.3.2	强电工程		9.1	3.9		13	m²	2363.82	55	
3.3.3	弱电工程		5.79	2.48		8.27	m²	2363.82	35	
3.3.4	消防工程		3.31	1.42		4.73	m²	2363.82	20	
3.3.5	暖通工程		3.31	1.42		4.73	m²	2363.82	20	
4	配套用房	122.4	15.23	6.53		144.16			2120	
4.1	主体工程	102				102	m²	680	1500	
4.2	装修工程	20.4				20.4	m²	680	300	
4.3	安装工程		15.23	6.53		21.76	m²	680	320	
4.3.1	给排水工程		3.81	1.63		5.44	m²	680	80	
4.3.2	强电工程		3.81	1.63		5.44	m²	680	80	
4.3.3	弱电工程		2.86	1.22		4.08	m²	680	60	
4.3.4	消防工程		1.9	0.82		2.72	m²	680	40	
4.3.5	燃气工程		1.9	0.82		2.72	m²	680	40	
4.3.6	暖通工程		0.95	0.41		1.36	m²	680	20	
5	地下建筑	6369.44	474.32	203.28		7047.04	m²	33880	2080	
5.1	主体工程	5861.24				5861.24	m²	33880	1730	
5.2	装修工程	508.2				508.2	m²	33880	150	
5.3	安装工程		474.32	203.28		677.6	m²	33880	200	
53.1	给排水工程		142.3	60.98		203.28	m²	33880	60	
5.3.2	强电工程		142.3	60.98		203.28	m²	33880	60	
5.3.3	弱电工程		94.86	40.66		135.52	m²	33880	40	
5.3.4	暖通工程		47.43	20.33		67.76	m²	33880	20	
5.3.5	消防工程		47.43	20.33		67.76	m²	33880	20	
6	配套设施	1106.86	193.43	128.95		1429.24				
6.1	道路	416.18				416.18	m²	17341	240	
6.2	景观绿化	150.44				150.44	m²	12537	120	
6.3	围墙	520.23				520.23	m	17341	300	
6.4	大门	20				20	座	2	100000	
6.5	小区给排水管网		107.46	71.64		179.1	m²	35820.18	50	
6.6	小区电力		85.97	57.31		143.28	m	35820.18	40	
7	充电桩		252	168		420				
7.1	快充桩		210	140		350	个	70	50000	
7.2	慢充桩		42	28		70	个	20	35000	
一	工程费用小计					31196.01				
二	工程建设其他费用				10386.11	10386.11				

1	拆迁补偿费				6230.98	6230.98	参照财政部财建〔2016〕504号文件规定进行估算
2	建设管理费				351.96	351.96	执行发改价格〔2015〕299号，参照《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）文件规定计入
3	项目前期咨询费				114.66	114.66	《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2015]299号
4	工程勘察费				249.57	249.57	《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2015]299号
5	工程设计费				839.53	839.53	豫发改收费〔2011〕534号
6	环境影响咨询服务费				17.8	17.8	《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）
7	工程监理费				588.99	588.99	《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〕300号）
8	招标代理服务				41.15	41.15	
9	造价服务咨询费				93.59	93.59	豫价协〔2022〕6号文
10	场地准备费及临时设施费				155.98	155.98	按第一部分工程费用的0.5%计取
11	劳动安全卫生评审费				31.2	31.2	按第一部分工程费用的0.1%计取
12	工程保险费				93.59	93.59	按第一部分工程费用的0.3%计取
13	施工图审查费				41.98	41.98	施工图审查费按豫建设〔2019〕（57号文）
14	城市基础设施配套费				1116.46	1116.46	城市基础设施配套费参照《周口市城市基础设施配套费等建设项目收费征收管理办法》周政办[2009]45号进行计算；

15	人防异地建设费				418.67	418.67	豫防办（2019）100 号文。			
	工程建设其他费用小计					10386.11				
	第一+第二部分总和					41582.11				
三	预备费				1106.69	1106.69				
	建设投资					42688.8				
四	建设期利息					2700				
	项目总投资					45388.8				

2、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	2020 年-2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	财政配套资金	8324.38	2000.00	5064.42	15388.8
2	专项债券资金	-	29600.00	400.00	30000.00
合计		8324.38	8324.38	31600.00	5464.42

注：项目建设期债券利息由财政配套资金进行支付。

3、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，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情形。

（五）项目参与主体基本情况

1、建设地点

本项目建设地点位于迎宾大道以东、莲花大道以南、春晖路以西。

2、建设期

本项目建设期计划为 3 年，已于 2020 年 5 月开工，由于疫情等因素的影响，预计 2025 年 12 月竣工。

3、建设规模及内容

本项目主要建设内容包括：项目用地面积 35820.18 m²(53.73 亩)，总建筑面积 139557.53 m²，其中：地上建筑面积 105677.53 m²，包括：住宅建筑面积 101160.71 m²、配套服务用房建筑面积 4516.82 m²(其中：幼儿园 1473.00 m²、公厕及变配电 300 m²、物业管理用房 260 m²、垃圾中转站 120 m²、商业服务用房 2363.82 m²)；地下建筑面积 33880 m²，其中：地下车库建筑面积 29766 m²（含人防）、地下储藏室建筑面积 4114 m²。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目运营模式

债券资金申请单位为周口临港投资集团有限公司、项目资产登记单位为周口临港投资集团有限公司、项目建设单位为周口临港投资集团有限公司、项目运营单位为周口临港投资集团有限公司。

项目建设模式：项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款；项目运营模式：待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。项目主管部门督促项目单位将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。

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

(二) 项目收益及现金流入预测

1.项目改造区域现状

本次项目拟改造韩营城中村 1948 户，居住人口约 1326 人，征收建筑面积 154844.38 m²，村庄占地为集体建设用地。所居住房屋目前存在着如下突出问

题:

(1) **项目征收村庄缺乏统一规划，建筑布局凌乱。**周口市毛楼城中村的居民房屋大多建于上世纪八十年代，小部分为后期建设的平房及二层楼房，规划不统一，建筑布局凌乱。随着城市人口的增加，村民房屋用于对外出租，为了增加收入，几乎各家都陆续在这些区域的空地上建房，久而久之就形成了违规建房和大房接小房、小房再接窝棚的现状。新旧住宅参差不齐，建筑杂乱无章，多数再建房屋为住家户自建，无设计图纸，部分房屋已形成危房，存在较大安全隐患。

(2) **城中村内巷道狭窄，基础设施落后，环境条件差，安全隐患大。**建筑密度大，容积率低，土地利用率低，市政基础设施欠帐多，缺乏公共活动空间和绿地，无排水设施和公厕，环境条件极差，生活极不方便。街巷狭窄，加之私建、乱建的房屋连绵成片，村庄内过道狭窄杂乱，又无消防设施，消防车通行困难，火灾安全隐患极大。

(3) **征收区域内缺少大型公共服务设施，小型公共服务设施分布散乱，设施落后，不能满足日常生活的需要。**

2.项目改造需求分析

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。棚户区是指城市建成区范围内、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”。

棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，当前已成为城市中“二元结构”的一大表现，有必要加快改造的步伐。项目的建设能够解决城中村区域内的居住环境和城市面貌，加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施周口市城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立周口市形象的一项民生工程，是全市建设工作的重要举措。

3.项目运营收入分析

项目收益主要为置换出的可出让土地出让收益。

(1) 地块信息

根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取以下可供参考的 7 宗已成交居住地块，具体情况如下：

序号	地块编号：	地块位置	土地用途	土地面积（平方米）	成交价（万元）	成交价（万元/亩）
1	ZKCR2023-S04	环湖北路南侧、规划一路西侧、规划二路北侧	居住用地	25,841.90	7,443.00	192.01
2	ZKCR2022-S24	规划路南侧、东一路东侧、东六路北侧、天山路西侧	居住用地	38,492.10	11,837.00	205.01
3	ZKCR2022-S05	桂园路南侧、新十路西侧、七一路北侧	居住用地	59,784.30	21,164.00	236.01
4	ZK2021-9	七一路南侧、红旗一路东侧、创业路（原红旗二路）西侧	住宅用地	30,160.60	10,225.00	226.01
5	ZK2020-79	庆丰西路南侧、颍河路北侧、轻工一路西侧	住宅用地	34,373.90	17,016.00	330.02
6	ZK2020-100	七一路南侧、新八路东侧、武盛大道西侧、新十路北侧	住宅用地	74,020.80	36,641.00	330.01
7	ZK2020-81	环湖北路北侧、鹿邑路（泰山路）西侧	住宅用地	121,025.20	41,210.00	227.01
平均值						249.44

上述住宅用地出让均价为 **249.44** 万元/亩，根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 **190.00** 万元/亩。

（2）土地出让规模

项目基地位于迎宾大道以东、莲花大道以南、春晖路以西，征收村民 **470** 户，征收房屋建筑面积 **154844.38 m²**，拆迁人数 **1326** 人，通过征迁村民，可以

节约土地 330.60 亩。

考虑以上信息，假设项目供给的土地在项目运营期最后一年一次性出让完毕，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期		
		第三年	第四年	第五年
面积/亩	330.60	110.20	110.20	110.20
单价（万元/亩）		190.00	190.00	190.00
出让收入	62,814.00	20,938.00	20,938.00	20,938.00

4.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	30 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地使用费	20.00 元/m ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期		
		第三年	第四年	第五年
上解省财政费用	1,884.42	628.14	628.14	628.14
农业土地开发资金	198.36	66.12	66.12	66.12
国有土地收益基金	1,256.28	418.76	418.76	418.76
保障性安居工程资金	1,884.42	628.14	628.14	628.14
土地出让业务费	1,256.28	418.76	418.76	418.76
新增建设用地使用费	440.80	146.93	146.93	146.93

项目	合计	债券存续期		
		第三年	第四年	第五年
教育资金	5,589.34	1,863.11	1,863.11	1,863.11
农田水利建设资金	5,589.34	1,863.11	1,863.11	1,863.11
合计	18,099.25	6,033.08	6,033.08	6,033.08

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 44,714.76 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计
一	收入合计	20,938.00	20,938.00	20,938.00	62,814.00
1	出让土地收入	20,938.00	20,938.00	20,938.00	62,814.00
二	成本合计	6,033.08	6,033.08	6,033.08	18,099.25
1	上解省财政费用	628.14	628.14	628.14	1,884.42
2	农业土地开发资金	66.12	66.12	66.12	198.36
3	国有土地收益基金	418.76	418.76	418.76	1,256.28
4	保障性安居工程资金	628.14	628.14	628.14	1,884.42
5	土地开发费用	418.76	418.76	418.76	1,256.28
7	新增建设用地使用费	146.93	146.93	146.93	440.80
8	教育资金	1,863.11	1,863.11	1,863.11	5,589.34
9	农田水利建设资金	1,863.11	1,863.11	1,863.11	5,589.34
三	收支结余	14,904.92	14,904.92	14,904.92	44,714.76

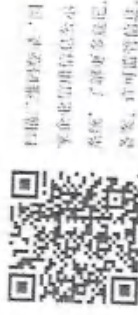
（三）债券资金使用合规性

债券资金使用不涉及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，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。



统一社会信用代码
91410100MACXNKQH3N

营业执照



扫描二维码“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 河南轻舟会计师事务所
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 刘松泽
经营范围 一般项目：财务咨询；税务服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：注册会计师业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



与原件核对一致
再次复印无效
日期 2023年09月06日
主要经营场所 河南省郑州市高新技术产业开发区电子商务产业园3号楼213号



登记机关

2023年 09 月 06 日



会计师事务所

执业证书



名称：河南轻舟会计师事务所

首席合伙人：刘松泽

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市郑州高新技术产业开发区
发区电子商务产业园3号楼213号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010235

批准执业文号：豫财审批（2023）32号

批准执业日期：2023年10月16日

说明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，

应当向财政部门申请换发

与原件核对一致
再次复印无效

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》。



2023年 10月 16日

中华人民共和国财政部制





姓名 姓名

性别 女

身份证号 4101011967-02-25

工作单位 河南德达会计师事务所 监事 二 股

联系电话 156107751563



与原件核对一致
再次复印无效

证书编号
No. of Certificate

410101400002

批准注册协会
Authorized Institute of CPA

发证日期
Date of Issuance

河南省注册会计师协会
20 年



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

日

与原件核对一致
再次复印无效

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

证书编号: 410102390001
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2023 年 12 月 06 日
Date of Issuance



13



姓名 赵小岗

Full name

男

Sex

1985-09-11

Date of birth

河南轻舟会计师事务所(普通合伙)

Working unit

411122198509116071

Identity card No.

