郑州市中原区旮旯王村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2022]07003 号

河南光远会计师事务所（普通合伙）

Henan Everbrilliant Certified public accountants

郑州市中原区旮旯王村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2022]07003 号

郑州市民康安置建设有限公司：

我们接受贵单位委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对郑州市中原区旮旯王村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目位于郑州市中原区，郑州市中原区旮旯王村棚户区改造项目房屋征收范围为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧。安置住房位置为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧范围内的两个地块：GL-02-01（二类居住用地）位于前进路以西、伏牛路以东、中原路以北，此地块均为安置地块；GL-03-01（二类居住用地兼容商业用地）位于中原路以南、前进路以西、伏牛路以东、洛河路以北，此地块为安置开发混合地块。

本项目为郑州市中原区旮旯王村棚户区改造项目，对旮旯王村进行土地整治，完善内基础设施，项目改变旮旯王村大面貌，完善旮旯王村功能定位，从而提升旮旯王村、绿东村社区、乃至整个中原区的城市品味，促进城市以及村域健康和谐发展。

通过对旮旯王村升级改造，让更多周边困难群众优化生活环境，进一步优化中原区新型区域建设，效消除因城乡差距、贫富悬殊、分配不公等带来的群众不满和社会矛盾，推进以人为核心的新型城区建设，提升综合承载能力，促进社会的和谐发展。同时，通过项目建设，

旮旯王村大量土地资源能够得到有效的利用，有利于中原区绿东村社区更好地规划，为郑州市中原区的可持续发展打下了良好的基础。

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域为棚户区改造项目，符合财政部《关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）文要求，具备发行专项债券的条件。

（三）项目单位

本项目项目单位为郑州市民康安置建设有限公司。

（四）项目主体及运作模式

本项目建设主体、债券资金申请单位均为郑州市民康安置建设有限公司，郑州市民康安置建设有限公司是在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资公司，具备本项目申请专项债券资金的主体资格。债券资金到达地方财政后，根据施工合同约定的付款节点时，由项目单位向财政局提交资金拨付申请，由财政局转到项目单位专门用于项目支出。

本项目由郑州市民康安置建设有限公司负责建设，项目建成后由土地主管部门对腾出土地进行出让，土地出让收入扣除计提事项后净收益全部补助区级或拨付市级做地主体；同时郑州市民康安置建设有限公司负责销售地下机动车停车位。土地出让净收益和机动车停车位销售收入用于专项债券还本付息，在规定时间缴入财政局指定资金账户，保障债券资金及时偿付。

（五）项目建设工期

本项目建设期 2 年，计划从 2023 年 9 月至 2025 年 9 月份完成所有投资。

（六）建设内容与规模

本项目主要建设内容为地上安置住宅、配套用房以及配套建设场区道路、绿化、围墙、大门及其他室外配套工程。

安置项目规划总用地面积 41180.62 ㎡（约合 61.77 亩），总建筑面积 305393.82 ㎡，其中地上安置建筑面积 199528.02 ㎡、配套用房建筑面积 4682 ㎡、配套幼儿园 2970 ㎡、地下建筑面积 98213.80 ㎡，安置户数 1717 户，年度计划征收户数 1717 户，年度征收房屋建筑面积 206000 平方米。

项目主要经济指标表如下：

GL-02-01 地块经济技术指标表

序号	名称		单位	总计	备注
1	总用地面积		m^2	22135	
2	总建筑面积		m^2	123540	
3	地上建筑面积		m^2	91540	
	其中	住宅面积	m^2	90770	
		配套用房	m^2	770	配建公共服务设施
	地下建筑面积		m^2	32000	配建地下车库
4	绿地率		%	31.00	控规要求＞30%
5	容积率			4.136	控规要求＜4.2
6	建筑密度		%	23.5	控规要求＜25%
7	建筑高度		米	98.6	控规要求＜100 米
8	机动车停车位		个	740	全部在地下，每户＞1 个
9	非机动车停车位		个	1110	每户 1.5 个

GL-03-01 地块经济技术指标表

序号	名称		单位	总计	备注
1	总用地面积		m^2	19045.62	
2	总建筑面积		m^2	181853.82	
3	地上建筑面积		m^2	115640.02	
	其中	住宅面积	m^2	108758.02	
		配建幼儿园	m^2	2970	配建 9 班幼儿园
		配套用房	m^2	3912	配建公共服务设施

序号	名称	单位	总计	备注
	地下建筑面积	m^2	66213.80	配建地下车库
4	绿地率	%	31.00	控规要求＞30%
5	建筑高度	米	99.6	控规要求＜100 米
6	机动车停车位	个	1173	全部在地下，每户＞1 个
7	非机动车停车位	个	1954	每户 1.5 个

二、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目概算

本项目估算总投资为 152,086.88 万元，其中工程费用 88,757.40 万元，其他费用 54,009.06 万元，预备费用 4,820.42 万元，建设期利息 4,500.00 万元。投资估算表如下：

投资估算明细表

序号	项目名称	单位	数量	指标（元/㎡）	合计（万元）	备注
一	建安工程费		305,393.82	2,906.33	88,757.40	
（一）	GL-02-01 地块总建筑面积	㎡	123,540.00	2,815.26	34,779.74	
1	住宅建筑面积	㎡	90,770.00	2,230.00	20,241.71	
1.1	土建工程	㎡	90,770.00	1,850.00	16,792.45	
1.2	安装工程	㎡	90,770.00	300.00	2,723.10	
1.3	电梯	㎡	90,770.00	80.00	726.16	
2	地上配套服务用房	㎡	770.00	2,700.00	207.90	
2.1	土建工程	㎡	770.00	2,300.00	177.10	
2.2	安装工程	㎡	770.00	350.00	26.95	
2.3	电梯	㎡	770.00	50.00	3.85	
3	地下建筑面积	㎡	32,000.00	3,733.00	11,946.48	
3.1	土建工程	㎡	32,000.00	2,300.00	7,360.00	
3.2	安装工程	㎡	32,000.00	450.00	1,440.00	
3.3	土方	㎡	166,400.00	100.00	1,664.00	
3.4	桩基基坑支护	㎡	123,540.00	120.00	1,482.48	
4	绿地、道路及铺装	㎡	17,685.00	300.00	530.55	
5	水电气暖等配套工程	㎡	123,540.00	150.00	1,853.10	

序号	项目名称	单位	数量	指标（元/㎡）	合计（万元）	备注
（二）	GL-03-01 地块总建筑面积	㎡	181,853.82	2,968.19	53,977.66	
1	住宅建筑面积	㎡	108,758.02	2,230.00	24,253.04	
1.1	土建工程	㎡	108,758.02	1,850.00	20,120.23	
1.2	安装工程	㎡	108,758.02	300.00	3,262.74	
1.3	电梯	㎡	108,758.02	80.00	870.06	
2	配建幼儿园	㎡	2,970.00	3,130.00	929.61	
2.1	土建装修工程	㎡	2,970.00	2,400.00	712.80	
2.2	安装工程	㎡	2,970.00	650.00	193.05	
2.3	电梯	㎡	2,970.00	80.00	23.76	
3	地上配套服务用房	㎡	3,912.00	2,700.00	1,056.24	
3.1	土建工程	㎡	3,912.00	2,300.00	899.76	
3.2	安装工程	㎡	3,912.00	350.00	136.92	
3.3	电梯	㎡	3,912.00	50.00	19.56	
4	地下建筑面积	㎡	66,213.80	3,600.00	23,834.16	
4.1	土建工程	㎡	66,213.80	2,300.00	15,229.17	
4.2	安装工程	㎡	66,213.80	450.00	2,979.62	
4.3	土方	m³	344,311.76	100.00	3,443.12	
4.4	桩基基坑支护	㎡	181,853.82	120.00	2,182.25	
5	绿地、道路及铺装	㎡	39,227.00	300.00	1,176.81	
6	水电气暖等配套工程	㎡	181,853.82	150.00	2,727.81	
二	建设其他费用		305,393.82		54,009.06	
1	建设用地费				46,358.13	
1.1	土地征用购地费	万元	61.77	199.47	12,321.38	
1.2	集体土地				1,642.00	
1.2.1	区片价		3.80	337.50	1,282.50	
1.2.2	社会保障费	万元	61.77	5.82	359.50	
1.3	国有土地				32,394.75	
1.3.1	住宅货币化补偿					不计
1.3.2	非住宅货币补偿					不计
1.3.3	补助费				24,670.26	
1.3.4	搬迁奖励费				6,478.54	

序号	项目名称	单位	数量	指标（元/㎡）	合计（万元）	备注
1.3.5	不可预见费				1,245.95	
2	其他费用				887.57	
2.1	场地三通及临时设施费				887.57	
3	建设管理费				2,144.70	
3.1	建设单位管理费				1,143.77	
3.2	建设工程监理费				956.06	
3.3	招标代理服务费				44.88	
4	前期工程费				161.95	
4.1	前期工作咨询费				128.72	
4.2	环境影响编制及评价费				33.23	
5	勘察设计费				2,144.86	
5.1	勘察费				61.50	
5.2	设计费				1,504.88	
5.3	BIM 专项设计费				458.09	
5.4	竣工图编制费				120.39	
6	造价咨询费				443.79	
7	工程保险费				887.57	
8	检验试验费				459.72	
9	地震安全性评价费				88.76	
10	高可靠供电费				432.00	
三	预备费及利息				9,320.42	
1	预备费				4,820.42	
2	建设期投资贷款利息				4,500.00	
四	项目总投资				152,086.88	

（二）资金筹措方案

1. 建设资金来源

本项目总投资 152,086.88 万元，资金来源为财政拨款和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金 65,000.00 万元，占总投资的 42.74%；财政拨付配套资金 87,086.88 万元，占总投资的 57.26%。

2. 项目资本金

本项目计划使用财政资金 87,086.88 万元，占总投资的 57.26%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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

3.债券资金使用合规性

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

4. 融资还款计划

本项目计划申请使用债券资金总额 65,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 15,800.00 万元、2024 年使用债券资金 16,000.00 万元，2025 年计划申请 33,200.00 万元，本次申请 7,800.00 万元。债券期限 7 年，预计年利率 4.5%，存续期每年支付一次利息，到期一次还本。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1.《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3.中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

4.财政部印发《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）；

5.财政部 住房城乡建设部《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）；

6.《郑州市中原区旮旯王村棚户区改造项目可行性研究报告》。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1．预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2．预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3．预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4．预测期内经营运作未受到诸如人员、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；

5．预测期内本项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

6．预计土地出让价格在正常范围内变动；

7．无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入、安置区配套机动车停车位销售收入。

1.土地出让收入

（1）出让面积

本项目房屋征收范围为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两

侧。安置住房四至范围为秦岭路以东、前进路以西、中原路南北两侧。

根据相关控制性详细规划、批复项目建议书、安置实际情况和项目实施计划，本项目安置用地包括GL-02-01（二类居住用地）地块33.20亩、GL-03-01（二类居住用地兼容商业用地）地块安置部分面积28.57亩；腾出土地用于出让地块包括GL-01-01（二类居住用地）地块26.10亩、GL-01-04（商业用地）地块4.37亩位于秦岭路以东、中原西路以北、伏牛路以西区域；GL-03-01（二类居住用地兼容商业用地）安置剩余面积37.30亩位于中原西路以南、 前进路以西、伏牛路以东、洛河路以北区域；GX-03-01（二类居住用地）地块43.78亩、GX-02-01（二类居住用地）地块70.54亩位于中原新区建设西路、杭州路、阳春路、中州路区域。

本项目安置区建成后，计划六年内完成腾出地块出让，项目期第4年腾出GL-01-01（二类居住用地）地块、GL-01-04（商业用地）地块出让；第5年腾出GL-03-01（二类居住用地兼容商业用地）地块开发部分、GX-03-01（二类居住用地）地块出让；第6年腾出GX-02-01（二类居住用地）地块出让。

地块信息如下：

计划出让时间	第 4 年		第 5 年		第 6 年
地块	GL-01-01	GL-01-04	GL-03-01	GX-03-01	GX-02-01
性质	二类居住用地	商业用地	二类居住用地兼容商业用地	二类居住用地	二类居住用地
面积（亩）	26.1	4.37	37.3	43.78	70.54

（2）出让价格

参考近年周边土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

①中原西路腾出地块出让价格

拟出让地块周边商务类土地出让情况

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩）

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩）
1	郑政出〔2021〕52号（网）	团结路（尚德路）南、腾飞路（尚义路）东	10.52	11,063.00	商务金融兼容零售商业、餐饮、旅馆	1,051.29
2	郑政高出[2021]16号（网）	科学大道北、银屏路西	74.63	78,285.00	商务金融兼容城镇住宅	1,048.95
3	郑政出〔2021〕36号（网）	皓月路北、庄文路西	92.09	77,014.00	城镇住宅兼容商务金融	836.31
		均价				938.61

参照上述土地出让信息，本项目中原西路地段GL-01-04商业类用地出让价格取值930万元/亩，预计土地价格在本项目期内保持稳定。

拟出让地块类似住宅类土地出让情况

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩）
1	郑政出〔2021〕11号（网）	市场西街北、秦岭路西	18.95	30,758.00	城镇住宅兼容零售商业	1,623.19
2	郑政出〔2020〕35号（网）	北三环路北、渠东路东	54.43	76,574.00	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	1,406.80
3	郑政出〔2021〕71号（网）	奥克路南、索克路东	19.51	27,378.00	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	1,403.28
		均价				1,450.20

参照本地区三环路沿线住宅类土地出让价格，本项目中原西路地段GL-01-01、GL-03-01二类居住用地出让均价取值1400万元/亩，预计土地价格在本项目期内保持稳定。

②拟出让中原新区地块出让价格

拟出让地块类似住宅类土地出让情况

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩）
1	郑政出〔2021〕72号（网）	赵仙南路（同兴街）北、西四环东	75.43	59,866.00	城镇住宅	793.66

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩）
2	郑政出〔2020〕40号（网）	玉祥路东、金龙路北	50.11	40,618.00	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	810.56
3	郑政出〔2020〕34号（网）	皓月路南、创文路东	39.24	27,924.00	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	711.67
		均价	164.78	128,408.00		779.28

参照中原新区周边住宅类土地出让价格，本项目中原新区地段GX-03-01、GX-02-01二类居住用地出让均价取值750元/亩，预计土地价格在本项目期内保持稳定。

2. 机动车停车位现金流入

本项目配套建设停车位，两个安置地块配建车位合计1913个。按照安置方案停车位低于市场价优先向安置居民销售，价格7万元/个。按照谨慎原则，假设项目第2年达到预售条件，两年内全部由安置居民购买。

（四）现金流出

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》郑政文[2021]2 号，各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的 3%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的 5%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的 17%计提。土地出让总价款扣除 33%的计提事项后，剩余 67%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

根据上述分析，本项目各项收益预测过程如下：

项目出让收益明细表

序号	项目 / 债券期间	第 2 年	第 3 年	第 4 年		第 5 年		第 6 年	合计
一	出让土地收入			36,540.00	4,064.10	52,220.00	32,835.00	52,905.00	178,564.10
	地块编号			GL-01-01	GL-01-04	GL-03-01	GX-03-01	GX-02-01	
	土地性质			二类居住用地	商业用地	二类居住用地兼容商业用地	二类居住用地	二类居住用地	
	出让面积			26.10	4.37	37.30	43.78	70.54	182.09
	参考价格			1,400.00	930.00	1,400.00	750.00	750.00	
二	减：计提事项			12,058.20	1,341.16	17,232.60	10,835.55	17,458.65	58,926.16
1	省级财政集中资金(总价款的3%)			1,096.20	121.92	1,566.60	985.05	1,587.15	5,356.92
2	国有土地收益基金(总价款的5%)			1,827.00	203.21	2,611.00	1,641.75	2,645.25	8,928.21
3	保障性住房建设资金(总价款的 3%)			1,096.20	121.92	1,566.60	985.05	1,587.15	5,356.92
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金(总价款的 5%)			1,827.00	203.21	2,611.00	1,641.75	2,645.25	8,928.21
5	公共交通基础设施建设发展专项资金(总价款的 17%)			6,211.80	690.90	8,877.40	5,581.95	8,993.85	30,355.90
三	土地出让净收益			24,481.80	2,722.94	34,987.40	21,999.45	35,446.35	119,637.94
四	车位销售收入	6,699.00	6,692.00						13,391.00

序号	项目 债券期间	第 2 年	第 3 年	第 4 年		第 5 年		第 6 年	合计
	数量（个）	957.00	956.00						1,913.00
	价格（万元/个）	7.00	7.00						
五	项目总收入（万元）	6,699.00	6,692.00	36,540.00	4,064.10	52,220.00	32,835.00	52,905.00	191,955.10
六	项目总收益	6,699.00	6,692.00	24,481.80	2,722.94	34,987.40	21,999.45	35,446.35	133,028.94

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 191,955.10 万元，预计上解省财政和提取的各项基金 58,926.16 万元，预计经营现金净流量总额 133,028.94 万元，可用于偿还债券本息的收益 133,028.94 万元。

（五）融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 65,000.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 15,800.00 万元、2024 年使用债券资金 16,000.00 万元，2025 年计划申请 33,200.00 万元，本次申请 7,800.00 万元。债券期限 7 年，预计年利率 4.5%，按年计息，到期一次还本。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金、政府性基金预算统筹安排。本项目各年项目融资还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

金额单位：万元

债券期间	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息	还本付息合计
1		42,300.00		42,300.00	4.50%	951.75	951.75
2	42,300.00	22,700.00		65,000.00	4.50%	2,414.25	2,414.25
3	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
4	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
5	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
6	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
7	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
8	65,000.00		42,300.00	22,700.00	4.50%	1,973.25	44,273.25
9	22,700.00		22,700.00		4.50%	510.75	23,210.75
合计		65,000.00	65,000.00			20,475.00	85,475.00

（六）资金平衡分析

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.56 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目债券期间内各年收益、项目收支平衡情况如下：

项目收支平衡测算表

金额单位：万元

债券期间	借贷本息支付			项目收益
	专项债本金	专项债利息	本息合计	
1		951.75	951.75	
2		2,414.25	2,414.25	6,699.00
3		2,925.00	2,925.00	6,692.00
4		2,925.00	2,925.00	27,204.74
5		2,925.00	2,925.00	56,986.85
6		2,925.00	2,925.00	35,446.35
7		2,925.00	2,925.00	
8	42,300.00	1,973.25	44,273.25	
9	22,700.00	510.75	23,210.75	
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	133,028.94
本息覆盖倍数				1.56

综上所述，债券存续期内项目收益可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、风险分析

（一）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（二）关注到的其他风险

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工

期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划，降低工程实施难度。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2.收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、省市土地出让规划，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3.支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致本项目政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为郑州市中原区旮旯王村棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

河南光远会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

2022 年 7 月 8 日

统一社会信用代码
91410100MA9F3FCHXC

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　河南光远会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　赵恒彬

经营范围　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）一般项目：税务服务；财务咨询（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）

成立日期　2020年05月11日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2021年 12月 01日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0010037

会计师事务所
执业证书

名　　称：河南光远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵恒彬

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010194

批准执业文号：豫财会〔2020〕20号

批准执业日期：2020年11月03日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年十二月十三日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110101300361

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 甘肃省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2014 年 y 09 月 m 01 日 d

4

姓名 Full name 赵恒彬

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1982 年 12 月 10 日

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所甘肃分所

身份证号码 Identity card No. 410727198212102916



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南 CPA 转所专用章 事务所 CPAs

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

2020 年 y 12 月 m 2 日 d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南 CPA 转所专用章 事务所 CPAs

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

2020 年 y 12 月 m 2 日 d

12

年度检验
Annual Renewal

本证书经检
This certificate
this renewal

2021年6月30日 年 y 月 m 日 d

9

年检凭证

中国注册会计师协会

赵恒彬

会员编号 110101300361

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

2022年

2022-09-21

证书编号: 110101300362
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014年 09月 01日
Date of Issuance

4

姓名 聂淑娜
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1986年12月14日
Date of birth

工作单位 瑞华会计师事务所甘肃分所
Working unit

身份证号 410527198612144663
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南金鸿会计

事务所
CPAs

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

2021年 11月 24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南宏远

事务所
CPAs

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

2021年 11月 24日

12

年度检验
Annual Renewal

本证书经检
This certificate
this renewal.

2021年6月30日

9

年检凭证

中国注册会计师协会

聂淑娜

会员编号 110101300362

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

2022年

2022-09-21

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告

中德利勤专评字【2023】第 050 号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

中国·北京

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

中德利勤专评字【2023】第 050 号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司接受委托，对郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）拟申请政府专项债券资金410,000.00 万元。其中，2024年度已申请使用 1 0,000.00 万元，2025年度申请使用 2 00,000.00 万元，2026年度申请使用 2 00,000.00 万元。假设债券票面利率4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。本次申请使用3000.00万元。

自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年		200,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
第 2 年	200,000.00	105,000.00		305,000.00	4.50%	13,725.00	13,725.00
第 3 年	305,000.00	105,000.00		410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第 4 年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第 5 年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第 6 年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第 7 年	410,000.00		200,000.00	210,000.00	4.50%	18,450.00	218,450.00
第 8 年	210,000.00		105,000.00	105,000.00	4.50%	9,450.00	114,450.00
第 9 年	105,000.00		105,000.00		4.50%	4,725.00	109,725.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计		410,000.00	410,000.00			129,150.00	539,150.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据郑州中豫安开城市建设有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）建成后以土地出让收入为基础，根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号），各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的 3.00%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的 5.00%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的 17.00%计提，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
项目净收益	766,242.82	212,241.26	320,317.62	79,842.56	153,841.38

（三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）本息覆盖倍数为 1.42。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
766,242.82	539,150.00	1.42

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7年期债券存续期运营收入合计 1,143,646.00 万元、运营成本合计为 377,403.18 万元，偿债净收益合计为 766,242.82 万元。

本次评价的郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年三月十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

城中村在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。城中村（城中村）改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。通过改造，将平房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；建成档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升，本项目的建设是改善郑州市居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目分为三个建设地点。

（1）朱屯（二期）棚户区

其中朱屯(二期)棚户区改造项目位于北站西干道以西，西站北街以北，嵩山北路以东，农业路以南区域。

（2）周新庄棚户区

周新庄改造范围包括东至秦岭路，南至伊河路，西至华山路，北至中原西路周新庄村所有土地。

（3）须水村棚户区

本项目位于郑州市中原区须水街道办事处须水行政村，改造范围包括须水、常家门、李园、王家台、张家台、沈家庄 6 个自然村，由 A、B、C 三个区域构成。

A 区域位于西四环西、中原西路北、元通大道—渠北路东、昌达路南—须水河西路西—郑上路南合围区域；

B 区域位于金龙路南、泉州路西、金马路北、玉祥路东合围区域；

C 区域位于富春路南、中州路西、富贵路北、扬州路东合围区域。

（二）建设规模及内容

（1）朱屯（二期）棚户区

总建筑面积 146,589.40m^2，其中地上建筑面积 112,323.38m^2，主要包括住宅、社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房等；地下建筑面积 34,266.02m^2，主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

朱屯（二期）棚户区主要经济技术指标表

项目		数量	单位
规划建设用地面积		**23,515.00**	m^2
总建筑面积		**146,589.40**	m^2
地上建筑面积		**112,323.38**	m^2
其中	住宅建筑面积	108,409.38	m^2
	幼儿园	3,244.00	m^2
	其他配套用房	670.00	m^2
地下总建筑面积		**34,266.02**	m^2
其中	地下机动车库	34,266.02	m^2
居住总户数		**1,020.00**	户
居住总人数		3,156.00	人
道路广场面积		7,546.50	m^2
绿地面积		7,054.50	
绿地率		30.00%	
机动车停车位		**1,500**	个

（2）周新庄棚户区

总建筑面积约 44,207.00m^2，其中：地上建筑面积 34,546.94m^2，主要包括社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房、社区居委会、社区便民店、治安联防站；地下建筑面积 9,660.06m^2,主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

周新庄棚户区主要经济技术指标表

项目	数量	单位
规划建设用地面积	**4,811.00**	m^2
总建筑面积	**44,207.00**	m^2

项目		数量	单位
地上建筑面积（32 层）		**34,546.94**	**m^2**
其中	**1、住宅建筑面积（29 层）**	**29,287.72**	**m^2**
	2、配套设施面积（3 层）	**5,259.22**	**m^2**
	（1）幼儿园	2,010.00	m^2
	（2）社区卫生服务站	150.00	m^2
	（3）文化活动站	20.00	m^2
	（4）物业管理用房	124.51	m^2
	（5）社区居委会	100.00	m^2
	（5）社区综合用房	116.00	m^2
	（6）治安联防站	20.00	m^2
	（7）公共厕所	50.00	m^2
	（8）其他建筑面积	2,668.71	m^2
其他配套设施			
其中	（1）道路	402.28	m^2
	（2）景观绿化	1,203.24	m^2
	（3）社区体育活动场地	150.00	m^2
	（4）地上停车场	1,015.20	m^2
	（5）居民健身设施	1	套
	（6）垃圾收集点	90.00	m^2
地下总建筑面积（2 层）		**9,660.06**	**m^2**
其中	地下室	8,879.42	m^2
	变电室	1	座
	通信综合接入机房	1	座
	热交换站	1	座
	变电室	1	座
居住总户数		**87**	户
居住总人数		**928**	3.2 人/户
建筑基地面积		**2,860.72**	**m^2**
建筑密度		40.54	%
绿地面积		**1,203.24**	m^2
绿地率		25.01	%
机动车停车位		**335**	个
其中	地上	62	个

项目		数量	单位
	地下	273	个
非机动车停车位		**712**	个
其中	地上	213	个
	地下	499	个

（3）须水村棚户区

本项目为福利性住宅，分为三个地块建设，总占地 174,743.00m^2（约合 262.10 亩），总建筑面积约 869,307.50m^2。

1、地块 14-280-K01-01，土地面积约 39,594.00m^2，拟建总建筑面积 208,457.00 平方米。其中地上计容建筑面积 154,417.00m^2，主要为住宅及公共配套设施等；地下建筑面积 54,040.00m^2，该项目配套设施包括人防、车库及设备用房等。

2、地块 14-152-K01-01、14-152-K01-02、14-152-K01-04 土地面积共 89,603.00m^2，拟建总建筑面积约 403,213.50m^2。其中地上计容建筑面积 224,007.50m^2，主要建设为住宅及公共配套设施等；地下面积为 179,206.00m^2，主要建设为人防、车库及设备用房等。

3、地块 14-265-K01-02，土地面积 45,546.00m^2，拟建设总建筑面积 257,637.00m^2。其中地上计容建筑面积约 177,629.00m^2，主要为住宅及公共配套设施等；地下建筑面积 80,008.00m^2，主要为人防、车库及设备用房等。

周新庄棚户区主要经济技术指标表

序号	项目	单位	工程量
1	建设总用地面积	㎡	174,743.00
2	总建筑面积	㎡	869,307.50
2.1	地上建筑面积	㎡	556,053.50
2.2	地下建筑面积	㎡	313,254.00
3	道路及硬化面积	㎡	64,171.35
4	绿地面积	㎡	54,373.20
5	居住总人数	人	6,075
6	停车位	个	6,900

（三）项目建设期

本项目建设期 3 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 527,509.56 万元，其中工程费用 431,639.97 万元，工程建设其他费用 35,178.66 万元，预备费 23,340.93 万元，建设期利息 37,350.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	工程建安费用	其他费用	合计
一	**工程费用**	**431,639.97**		**431,639.97**
1	周新庄安置区 4 号楼棚户区改造	21,661.43		21,661.43
2	朱屯(二期）棚户区改造	71,828.81		71,828.81
3	须水村棚户区改造项目	338,149.74		338,149.74
二	**与项目建设有关的费用**		**35,178.66**	**35,178.66**
1	建设单位管理费		2,589.84	2,589.84
2	工程前期咨询费		647.46	647.46
3	环境影响评估咨询费		431.64	431.64
4	工程勘察费		6,474.60	6,474.60
5	工程设计费		10,791.00	10,791.00
6	工程监理费		6,474.60	6,474.60
7	工程造价咨询费		2,158.20	2,158.20
8	工程保险费		1,294.92	1,294.92
9	场地设施及准备，临时设施费		4,316.40	4,316.40
三	**预备费**		**23,340.93**	**23,340.93**
1	基本预备费		23,340.93	23,340.93
四	**建设期利息**		**37,350.00**	**37,350.00**
五	**建设总投资**	**431,639.97**	**95,869.59**	**527,509.56**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	**第一年**	**第二年**	**第三年**	**合计**	**占比**
财政预算资金	39,169.85	39,169.85	39,169.85	117,509.56	22.28%

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
专项债券资金	10,000.00	200,000.00	200,000.00	410,000.00	77.72%
合计	**49,169.85**	**239,169.85**	**239,169.85**	**527,509.56**	**100.00%**
占比	**9.32%**	**45.34%**	**45.34%**	**100.00%**	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 22.28%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求

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情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

郑州市中原区城市更新发展中心为本项目主管部门，郑州中豫安开城市建设有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	郑州中豫安开城市建设有限公司
统一社会信用代码	91410102MA9L7EM41W
住所	河南省郑州市中原区陇海西路 99 号中原发展大厦 20 层
负责人	苏新锋
登记机关	郑州市中原区市场监督管理局

郑州中豫安开城市建设有限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。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为郑州中豫安开城市建设有限公司，主管部门为郑州市中原区城市更新发展中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郑州中豫安开城市建设有限公司，项目建设单位运营单位均为郑州中豫安开城市建设有限公司。

关于项目债券资金使用，由郑州中豫安开城市建设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，由郑州中豫安开城市建设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，由郑州中豫安开城市建设有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由郑州中豫安开城市建设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）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目运营收入为土地出让收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

总出让面积 816.89 亩。其中第四年拟出让地块 C19、C20、C21、C22、C23、C24，共出让 226.27 亩；第七年拟出让地块 C25、C26、C27、B107、A08，共出让 341.49 亩；第八年拟出让地块 A09、未标号 1，共出让 85.12 亩；第九年拟出让地块未标号 2、14-022-K01-02、14-057-K01-03，共出让 164.01 亩。

②出让价格

项目可出让土地 816.89 亩，土地位于郑州市中原区，经查询中国土地市场郑州市土地交易出让信息，选取近期项目周边地块出让情况进行预测。

表 5-3 土地出让价格参考表

城镇住宅用地土地出让成交参考案例

序号	地块编号	位置	使用权面积（亩）	成交价（万元）	折合亩单价（万元/亩）
1	郑政出〔2022〕8 号(网)	政和路南、二砂中路东	27.25	42160	1547.16
2	郑政出〔2021〕11 号(网)	市场西街北、秦岭路西	18.95	30758	1623.11
3	郑政出〔2021〕71 号（网）	奥克路南、索克路东	19.5	27378	1404.00
4	郑政出〔2021〕78 号(网)	果园路南、豫豪路东	18.72	27920	1491.45
5	郑政出〔2021〕54 号（网）	陇海中路北、太和路西	20.54	30673	1493.33

城镇商业用地土地出让成交参考案例

序号	地块编号	位置	使用权面积（亩）	土地用途	成交价（万元）	折合亩单价（万元/亩）
1	郑政出〔2022〕62 号(网)	学府路北、春锦路	3.72	零售商业	7889	2126.42

序号	地块编号	位置	使用权面积（亩）	土地用途	成交价（万元）	折合亩单价（万元/亩）
		(爱民路)西				
2	郑政出〔2022〕14号(网)	上元路（纪元路）北、中央东路东	7.315	零售商业（加油加气站）	12329	1685.44
3	郑政出〔2022〕17号(网)	公明路（公安路）南、郑少高速北辅道西	5.27	零售商业（加油加气站）	5747	1090.51

参考上述土地出让信息，谨慎考虑，项目可出让土地出让价格均按照1,400.00万元/亩。项目土地拟在9年内完成出让，运营期不考虑价格增长。

基于以上背景，则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

年度	土地出让面积（亩）	收入合计
第4年	226.27	316,778.00
第7年	341.49	478,086.00
第8年	85.12	119,168.00
第9年	164.01	229,614.00
合计	816.89	1,143,646.00

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号），各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的 3.00%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的 5.00%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的 17.00%计提。土地出让总价款扣除 33.00%的计提事项后, 剩余 67.00%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为766,242.82万元。

序号	项目	金额（万元）
一	**土地成交总价**	**1,143,646.00**
二	减：计提事项	**377,403.18**
1	省级财政集中资金(总价款的3%)	34,309.38
2	国有土地收益基金(总价款的5%）	57,182.30
3	保障性住房建设资金(总价款的3%)	34,309.38
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金(总价款的5%)	57,182.30
5	公共交通基础设施建设发展专项资金(总价款的17%)	194,419.82
三	**资金平衡净收益**	**766,242.82**

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：人民币万元

年份	现金流入				现金流出			现金结余	备注
	专项债	资本金	土地出让收入	现金流入合计	计提事项	债券本息	现金流出合计		
第 1 年	200,000.00	39,169.85		239,169.85	230,169.85	9,000.00	239,169.85		
第 2 年	105,000.00	39,169.85		144,169.85	130,444.85	13,725.00	144,169.85		
第 3 年	105,000.00	39,169.85		144,169.85	125,719.85	18,450.00	144,169.85		
第 4 年			316,778.00	316,778.00	104,536.74	18,450.00	122,986.74	193,791.26	拟出让地块：C19、C20、C21、C22、C23、C24，共出让 226.27 亩，出让价格 1400 万/亩
第 5 年						18,450.00	18,450.00	175,341.26	
第 6 年						18,450.00	18,450.00	156,891.26	
第 7 年			478,086.00	478,086.00	157,768.38	218,450.00	376,218.38	258,758.88	拟出让地块：C25、C26、C27、B107、A08，共出让 341.49 亩，出让价格 1400 万/亩
第 8 年			119,168.00	119,168.00	39,325.44	114,450.00	153,775.44	224,151.44	拟出让地块：A09、未标号 1，共出让 85.12 亩，出让价格 1400 万/亩
第 9 年			229,614.00	229,614.00	75,772.62	109,725.00	185,497.62	268,267.82	拟出让地块：未标号 2、14-022-K01-02、14-057-K01-03，共出让 164.01 亩，出让价格 1400 万/亩
合计				1,671,155.56	863,737.74	539,150.00	1,406,887.74	268,267.82	

（五）现金流覆盖还本付息的测算

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）拟申请政府专项债券资金410,000.00万元。其中，2024年度申请使用 1 0,000.00 万元，2025年度申请使用 2 00,000.00 万元，本次申请使用3,000.00万元，2026年度申请使用 2 00,000.00 万元。假设债券票面利率4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		9,000.00	9,000.00	
第 2 年		13,725.00	13,725.00	
第 3 年		18,450.00	18,450.00	
第 4 年		18,450.00	18,450.00	212,241.26
第 5 年		18,450.00	18,450.00	
第 6 年		18,450.00	18,450.00	
第 7 年	200,000.00	18,450.00	218,450.00	320,317.62
第 8 年	105,000.00	9,450.00	114,450.00	79,842.56
第 9 年	105,000.00	4,725.00	109,725.00	153,841.38
合计	410,000.00	129,150.00	539,150.00	766,242.82
本息覆盖倍数	1.42			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.42，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

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



本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

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

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

中华人民共和国财政部制

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

年度检验登记
Annual Renewal Registrat

姓名：王守东
证书编号：411600100009

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

CPA任职资格检查合格 BICPA 14CPA006168 2014
CPA任职资格检查合格 BICPA 15CPA009726 2015
CPA任职资格检查合格 BICPA 12CPA000449 2012
CPA任职资格检查合格 BICPA 13CPA001870 2013
CPA任职资格检查合格 BICPA 16CPA004320 2016
CPA任职资格检查合格 BICPA 17CPA000447 2017

年 月 日
/y /m /d

8

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 11 月 25 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

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

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

中华人民共和国财政部制

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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 韩梦华

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1949-02-24

工作单位 Working unit 辽宁银剑会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 211202490224102



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2009 年 9 月 1 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

注册会计师协会 转所专用章

事务所
CPAs

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

09 年 11 月 1 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

年度检验登记
Annual Renewal Registra

姓名：韩梦华
证书编号：210102140009

本证书经检验合格，有效期延续一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会
BICPA
12CPA000450
2012

年 月 日
/y /m /d

8

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会
BICPA
14CPA008170
75195947 36432965
2014

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会
BICPA
15CPA009239
94229136 37794338
2015

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会
BICPA
13CPA001868
66287038 02210781
2013

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会
BICPA
15CPA004319
62883387 46930158
2016

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京注册会计师协会
BICPA
17CPA000444
30219920 00486494
2017

9

证书序号：0000249

会计师事务所

执业证书

名　　称：中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张风英

经营场所：北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

组织形式：有限责任

执业证书编号：11010079

批准执业文号：京财会许可[2009]0075号

批准执业日期：2009年09月24日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇一八年　十一月　二十一日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110106692305138T

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张风英

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务；资产评估；工程造价咨询；会议服务；企业形象策划；经济贸易咨询；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　30万元

成立日期　2009年10月13日

营业期限　2009年10月13日 至 2029年10月12日

住　　所　北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

登记机关　北京市工商行政管理局丰台分局

2019 年 04 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2022】1736号

我们接受委托，对郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

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

经测算，我们认为，在对本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。总体评价结果如下：

一、项目概况

1、项目位置

本项目建设地点位于郑州市中原区，西临环翠路，东临西三环，南临航海西路。

2、项目建设周期

本项目建设周期为36个月，预计开工时间2022年11月，完工时间2025年10月。

3、投资估算与资金筹措方式

3.1估算范围及说明

本项目总投资为114,680.00万元，其中：工程费用75,240.63万元，工程建设其他费用25,273.18万元，预备费6,381.19万元，建设期利息7,785.00万元。投资构成见下表：

序号	工程或费用名称	投资额(万元)	占比(%)
1	工程费用	75,240.63	65.61%
2	工程建设其他费用	25,273.18	22.04%
2.1	土地费用	20,748.88	18.09%
2.2	其他费用	4,524.30	3.95%
3	预备费	6,381.19	5.56%
4	建设期利息	7,785.00	6.79%
5	总投资	114,680.00	100.00%

3.2资金筹措计划

本项目总投资114,680.00万元，拟申请专项债券资金86,000.00万元，期限7年，占总投资的74.99%，项目单位缴纳资本金28,680.00万元，资本金来源为项目单位自有资金，占总投资的25.01%。自有资金和债券资金均按照项目建设进度使用。其中计划使用专项债券用作项目资本金规模0.00万元。

项目建设资金投资计划如下：

金额单位：万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计	占总投资%
1	自有资金	22,100.00	2,665.00	3,915.00	28,680.00	25.01%
2	专项债券资金	13,400.00		72,600.00	86,000.00	74.99%
合计		35,500.00	2,665.00	76,515.00	114,680.00	100.00%

4、项目主体与运作模式

（1）项目建设模式

项目单位采取自建模式。项目单位通过招投标选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建造。

（2）项目运营模式

债券资金申请单位郑州市民康安置建设有限公司，项目资产登记单位郑州市民康安置建设有限公司，具备申请地方政府债券资金的主体资格。郑州市民康安置建设有限公司负有规范使用和按时偿还债券资本金的责任。

本项目建设单位郑州市民康安置建设有限公司，项目完工后由郑州市民康安置建设有限公司负责运营。

项目运营期内，项目运营单位将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴纳国库，保障专项债券本息偿付。

5、项目建设手续审批情况

2022年8月23日郑州市中原区发展和改革委员会出具《关于郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》中原发改〔2022〕126号。

二、项目应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金86,000.00万元，假设票面利率4.50%，债券期限为7年，在债券存续期每半年支付债券利息，到期一次性偿还本金，预计还本付息总额为113,090.00万元。自申请之日起债券存续期应还本付息情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
第1年		29,000.00		29,000.00	1,305.00	1,305.00
第2年	29,000.00	29,000.00		58,000.00	2,610.00	2,610.00
第3年	58,000.00	28,000.00		86,000.00	3,870.00	3,870.00
第4年	86,000.00			86,000.00	3,870.00	3,870.00
第5年	86,000.00			86,000.00	3,870.00	3,870.00
第6年	86,000.00			86,000.00	3,870.00	3,870.00

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息	当年偿还本息合计
第 7 年	86,000.00		29,000.00	57,000.00	3,870.00	32,870.00
第 8 年	57,000.00		29,000.00	28,000.00	2,565.00	31,565.00
第 9 年	28,000.00		28,000.00		1,260.00	29,260.00
合计		86,000.00	86,000.00		27,090.00	113,090.00

三、现金流入基本假设条件及依据

本项目运营期收入主要为土地出让收入。

1）可出让土地面积

项目建成后，用于出让的地块包括 W-04-01 地块(艺林北街东，西环南辅道南，艺林西路北)69.09 亩，C-03 地块(西三环东，秦岭路西，宏河路南，沁河路北)45.68 亩，W-03-04 地块(环翠路东，西三环南辅道南，艺林北街西)36.79 亩。土地性质均为二类居住用地兼容商业用地。地块信息如下：

序号	地块编号	土地性质	地块面积(㎡)	折合亩数(亩)
1	W-04-01	二类居住用地兼容商业用地	46063	69.09
2	C-03	二类居住用地兼容商业用地	30452	45.68
3	W-03-04	二类居住用地兼容商业用地	24526	36.79
合计				151.56

2）土地出让价格

项目拟出让土地面积 151.56 亩，土地位于郑州市中原区，经查询中国土地市场郑州市土地交易出让信息，选取近期项目周边地块出让情况进行预测。城镇住宅用地土地出让成交参考案例如下：

序号	宗地编号	位置	容积率	面积（亩）	成交价（万元）	折合亩单价（万元/亩）
1	郑政出〔2022〕8 号(网)	政和路南、二砂中路东	大于 1.1 并且小于 5	27.25	42,160.00	1,547.16
2	郑政出〔2021〕11 号(网)	市场西街北、秦岭路西	大于 1 并且小于 8.4	18.95	30,758.00	1,623.11
3	郑政出〔2021〕71 号(网)	奥克路南、索克路东	大于 1.1 并且小于 3.5	19.50	27,378.00	1,404.00
4	郑政出〔2021〕78 号(网)	果园路南、豫豪路东	大于 1.1 并且小于 3	18.72	27,920.00	1,491.45
5	郑政出〔2021〕54 号(网)	陇海中路北、太和路西	大于 1.1 并且小于 3.71	20.54	30,673.00	1,493.33

参考上述土地出让信息，谨慎考虑，项目可出让土地出让价格均按1,400.00万元/亩。项目土地拟在7年内完成出让，运营期不考虑价格增长。

3）土地出让收入

经测算，本项目可出让土地收入总额为212,184.00万元。各年度收入明细如下表所示：

序号	地块编号	面积（亩）	出让单价	第4年	第5年	第6年	第7年	出让收入合计(万元)
1	W-04-01	69.09	1,400.00	-	-	-	96,726.00	96,726.00
2	C-03	45.68	1,400.00	-	-	-	63,952.00	63,952.00
3	W-03-04	36.79	1,400.00	51,506.00	-	-	-	51,506.00
4	合计	151.56		51,506.00	-	-	160,678.00	212,184.00

四、现金流出基本假设条件及依据

本项目预期现金流出主要是按政策计提的相关费用和基金。

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》(郑政文〔2021〕2号)，各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的3.00%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的5.00%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的17.00%计提。土地出让总价款扣除33.00%的计提事项后,剩余67.00%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

根据上述支出测算，本项目预期现金流出总额为70,020.72万元。各年度支出明细如下表所示：

序号	项目	单位/收费标准	计算期		合计（万元）
			第4年	第7年	
1	按政策计提的相关费用和基金	万元	16,996.98	53,023.74	70,020.72
1.1	省级财政集中资金	土地出让总价的3.00%	1,545.18	4,820.34	6,365.52
1.2	国有土地收益基金	土地出让总价的5.00%	2,575.30	8,033.90	10,609.20
1.3	保障性安居工程资金	土地出让总价的3.00%	1,545.18	4,820.34	6,365.52
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	土地出让总价的5.00%	2,575.30	8,033.90	10,609.20

序号	项目	单位/收费标准	计算期		合计（万元）
			第 4 年	第 7 年	
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	土地出让总价的 17.00%	8,756.02	27,315.26	36,071.28

五、经营产生的净收益

根据上述各项收支测算，本项目预期现金流入总额为 212,184.00 万元，现金流出总额为 70,020.72 万元，项目净收益为 142,163.28 万元。各年度收益情况如下表：

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	运营现金净流入
第 4 年	51,506.00	16,996.98	34,509.02
第 5 年	-	-	-
第 6 年	-	-	-
第 7 年	160,678.00	53,023.74	107,654.26
合计	212,184.00	70,020.72	142,163.28

六、预期收益与融资平衡分析

在本项目债券存续期，本项目预期现金流入总额为 212,184.00 万元，现金流出总额为 70,020.72 万元，项目净收益为 142,163.28 万元，对本期债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

项目收益与融资平衡测算如下表：

金额单位：人民币万元

年度	项目收入	项目成本	项目收益	还本付息总额	项目收益累计结余	本息覆盖倍数
第 1 年	-	-	-	1,305.00	-	
第 2 年	-	-	-	2,610.00	-	
第 3 年	-	-	-	3,870.00	-	
第 4 年	51,506.00	16,996.98	34,509.02	3,870.00	22,854.02	
第 5 年	-	-	-	3,870.00	18,984.02	
第 6 年	-	-	-	3,870.00	15,114.02	
第 7 年	160,678.00	53,023.74	107,654.26	32,870.00	89,898.28	1.26
第 8 年	-	-	-	31,565.00	58,333.28	

年度	项目收入	项目成本	项目收益	还本付息总额	项目收益累计结余	本息覆盖倍数
第 9 年	-	-	-	29,260.00	29,073.28	
合计	212,184.00	70,020.72	142,163.28	113,090.00	29,073.28	

经上述测算，在申请人对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设本项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于资金平衡的项目相关收益为 142,163.28 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.26 倍。

七、债券资金使用的合规性

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

八、总体评价结果

综上所述，郑州市中原区闫垌村棚户区改造项目在债券存续期间项目净收益能够完全覆盖项目还本付息，达到项目收益与融资自求平衡的要求。

九、相关风险提示

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

河南恒新会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师

中国注册会计师

中国·郑州

二〇二二年九月五日

全程电子化

统一社会信用代码

91410100MA47EGFE09

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　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

与原件核对一致

登记机关

2022 年02 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0014880

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二二年三月三日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.

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



姓　　名 Full name　朱越男
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1981-03-05
工作单位 Working unit　河南恒新会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　413026198103054 52X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日



姓名 [illegible]
性别 男
出生日期 1978-04-10
工作单位 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
身份证号码 410821197804100017

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

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

河南华必信经纬

2017 12 4

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

中天银河南分

2017 12 4

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

中天银河南分

2021 12 3

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

河南华必信经纬

2021 12 3

410000190644

河南省注册会计师协会

2004 06 29

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对一致

2016年3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。



2022年7月14日

郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2022]07004 号

河南光远会计师事务所（普通合伙）

Henan Everbrilliant Certified public accountants

郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估报告

豫光远咨字[2022]07004 号

郑州市民康安置建设有限公司：

我们接受贵单位委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

本项目位于郑州市中原区的常西湖新区片区，拟建地点分为二个地块，（1）北起防汛北路，南至防汛路，西起雪松路，东至毓秀路，占地 46924 ㎡；（2）北起防汛路，南至星海路，西起雪松路，东至毓秀路，占地 43210 ㎡。

本项目周边有常庄水库，贾鲁河沿河风景带，南水北调大运河景观带，还有万亩公园，加上中原西路和陇海高架的城市主干道的建设，可谓交通便利，风景优美，适合各种项目建设，周边配套也日渐完善。项目区位优势和交通优势明显。

中原区是郑州市的主要城区，具有独特的区位和资源优势，文化底蕴深厚，交通便捷。这些年来的城市建设使得新老城区的差别化日益突出，老城区居民的改造呼声日益强烈，是当前市区两级政府面临的重要工作。改造区域内交通、供电、通信、供暖、供气网络等民生问题亟需改善。

目前常庄区域内住宅建筑密度大，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。实施旧城改造有利于

改善城市面貌，提高城市品位，使基础设施更加完备，城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域为棚户区改造项目，符合财政部《关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28 号）文要求，具备发行专项债券的条件。

（三）项目单位

本项目项目单位为郑州市民康安置建设有限公司。

（四）项目主体及运作模式

本项目建设主体、债券资金申请单位均为郑州市民康安置建设有限公司，郑州市民康安置建设有限公司是在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资公司，具备本项目申请专项债券资金的主体资格。债券资金到达地方财政后，根据施工合同约定的付款节点时，由项目单位向财政局提交资金拨付申请，由财政局转到项目单位专门用于项目支出。

本项目由郑州市民康安置建设有限公司负责融资、建设，项目建成后由土地主管部门对腾出土地进行出让，土地出让收入扣除计提事项后净收益全部补助区级或拨付市级做地主体，土地出让净收益用于专项债券还本付息，在规定时间缴入财政局指定资金账户，保障债券资金及时偿付。

（五）项目建设工期

本项目建设期 2 年，计划从 2023 年 6 月开工，至 2025 年 5 月完成工程施工及竣工验收。

（六）建设内容与规模

本项目总占地 90134 ㎡（约 135 亩），分为 15-028-K02-02 地块

和 15-031-K02-02 地块，总建筑面积（含地下）为 414687.02 ㎡，地上建筑面积为 297477.10 ㎡，其中住宅建筑面积为 269029.4 ㎡；安置户数共计 1984 户；同时配套建设公用设施（沿街商业、社区公建用房、物业用房、垃圾中转站、公共厕所、地下车库）、辅助工程设施（绿地、道路、配套管网）及环保工程等。

安置区技术经济指标汇总表

项目名称			数量	单位	备注
总用地面积			90,134.00	㎡	约 135 亩
总建筑面积（含地下）			414,687.02	㎡	
地上建筑面积			297,477.10	㎡	
其中	住宅建筑面积		269,029.40	㎡	
	商业建筑面积		17,062.68	㎡	
	配套建筑面积		4,740.24	㎡	
	其中	社区综合服务用房	1,206.00	㎡	
		开闭所	210.00	㎡	200-300 ㎡
		社区卫生服务站	122.00	㎡	>120 ㎡
		居家养老服务设施	720.00	㎡	350-750
		物业管理用房	120.00	㎡	不低于物业总建筑面积的 2‰设置
		社区便民店	400.00	㎡	每处 50-100 ㎡
		通信综合接入机房	600.00	㎡	
		垃圾收集点	100.00	㎡	每个不小于 5 ㎡
		变电室	400.00	㎡	
		热交换站	400.00	㎡	
		垃圾转运接驳点	400.00	㎡	120-200 ㎡
		公厕	62.24	㎡	30-80 ㎡
	大门		400.00	㎡	
	幼儿园		5,544.78	㎡	占地面积不小于 3240 ㎡
	其他		700.00	㎡	
地下建筑面积			117,209.92	㎡	
停车位		总停车位	3,340	辆	1.2 辆/户；0.5 辆/100 ㎡公建建筑。

项目名称		数量	单位	备注
	地上停车位	260	辆	
	地下停车位	3,080	辆	
非机动车位	总停车位	3,362	辆	2 辆/户；7.5 辆/100 ㎡公建建筑。
户数		1,984	户	
居住人数		6,349	人	按照每户 3.2 人计
绿地面积		27,251.70	㎡	

二、项目投资概算及资金筹措方案

（一）项目概算

本项目估算总投资为 279,929.69 万元，其中工程费用 136,722.70 万元，工程建设其他费用 114,266.65 万元，预备费为 11,425.71 万元。投资估算表如下：

投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
一	第一部分工程费用	109,303.13	18,578.42	8,841.14		136,722.70	m^2	414687.02		
1	高层住宅	61,876.76	10,909.31	8,092.05		80,878.12	m^2	269029.4	3006	
1.1	土建	34,973.82				34,973.82	m^2	269029.4	1300	
1.2	装饰	26,902.94				26,902.94	m^2	269029.4	1000	含外墙外保温费用
1.3	水暖电		9,565.31	1,372.05		10,937.36	m^2	269029.4	407	
1.4	电梯		1,344.00	6,720.00		8,064.00	台	56	1500000	
2	商业	3,839.10	759.29	145.03		4,743.43	m^2	17062.68	2780	
2.1	土建	2,132.84				2,132.84	m^2	17062.68	1250	
2.2	装饰	1,706.27				1,706.27	m^2	17062.68	1000	含外墙外保温费用
2.3	水暖电		759.29	145.03		904.32	m^2	17062.68	530	
3	配套用房	1,066.55	174.91	24.18		1,265.64	m^2	4740.24	2670	包括：社区综合服务用房、卫生服务站、文化活动站、物业管理、开闭所、通讯机房、雨棚等
3.1	土建	592.53				592.53	m^2	4740.24	1250	
3.2	装饰	474.02				474.02	m^2	4740.24	1000	
3.3	水暖电		174.91	24.18		199.09	m^2	4740.24	420	
4	幼儿园	2,051.57	680.62	117.83		2,850.02	m^2	5544.78	5140	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
4.1	土建	1,663.43				1,663.43	m^2	5544.78	3000	
4.2	装饰	388.13				388.13	m^2	5544.78	700	
4.3	水暖电		514.28	117.83		632.10	m^2	5544.78	1140	
4.4	安全防护设施		166.34			166.34	m^2	5544.78	300	防护栏杆、软包等
5	地下建筑	38,353.94	5,274.45			43,628.39	m^2	117209.92		
5.1	地下车库	38,353.94	5,274.45			43,628.39	m^2	117209.92	3722	
5.1.1	土方	846.77				846.77	m^3	338707.54	25	含土方回填
5.1.2	土建	31,646.68				31,646.68	m^2	117209.92	2700	含基坑支护及降水
5.1.3	装饰	5,860.50				5,860.50	m^2	117209.92	500	
5.1.4	水暖电		5,274.45	-		5,274.45	m^2	117209.92	450	
6	大门	140.00				140.00	m^2	400	3500	
7	其他	119.00				119.00	m^2	700	1700	出屋面风井，楼梯间等
8	总图	1,856.20	779.84	462.06		3,098.10				
8.1	道路、广场、地面停车场	295.32				295.32	m^2	9844	300	
8.2	小区内部水暖电工程		663.61	172.06		835.67				
8.3	绿化	1,362.59				1,362.59	m^2	27251.7	500	含景观绿化
8.4	路灯		101.23			101.23	m^2	72305.08	14	含电缆

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
8.5	室外监控、安防系统		15.00	140.00		155.00	m^2	72305.08	22	
8.6	热交换站设施	100.00		150.00		250.00	项	1		
8.7	围墙	98.30				98.30	m	1404.27	700	
	第一部分工程费用小计	109,303.13	18,578.42	8,841.14		136,722.70				
二	第二部分其它费用				114,266.65	114,266.65				
1	土地购置费				108,168.00	108,168.00	亩	135.21	8000000	
2	前期工作费				125.00	125.00	164733	1	1250000	
3	临时设施费				683.61	683.61	第一部分工程费用	136722.7	0.50%	
4	三通一平				225.34	225.34	建设用地面积	90134	25	扣除场地平整方面投资
5	地质勘探费				180.27	180.27	建设用地面积	90134	20	结合市场情况综合取定
6	工程设计费				2,804.21	2,804.21	第一部分工程费用	按标准		按标准
7	工程监理费				1,485.55	1,485.55	收费基价	1747.71	1.0*0.85*1.0	结合市场情况综合取定
9	招标代理费				61.23	61.23	第一部分工程费用	按标准	0.04%	结合市场情况综合取定
10	工程造价咨询服务费				273.45	273.45	第一部分工程费用	按标准	0.20%	结合市场情况综合取定
11	环评费用				10.00	10.00	项	1	100000	
12	地震安全性评价费				17.50	17.50	项	1	175000	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标（元）			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值	
13	能评费用				7.50	7.50	项	1	75000	
14	交通评价				25.00	25.00	项	1	250000	
15	检测费（防雷、土壤浓度、地基基础、桩基、空气浓度）				200.00	200.00	项	1	2000000	暂估
	第一、第二部分费用合计	109,303.13	18,578.42	8,841.14	114,266.65	250,989.34				
三	预备费				11,425.71	11,425.71		142821.34	8%	
	小计	109,303.13	18,578.42	8,841.14	125,692.35	262,415.05				
四	建设单位开发管理费				4,284.64	4,284.64		142821.34	3.00%	
	建设总投资	109,303.13	18,578.42	8,841.14	129,976.98	266,699.69				
五	发债利息				13,230.00	13,230.00				
	总投资					279,929.69				

（二）资金筹措方案

1. 建设资金来源

本项目总投资 279,929.69 万元，资金来源为财政拨款和申请使用政府专项债券资金。本项目计划申请使用债券资金 140,000.00 万元，占总投资的 50.01%；财政拨付配套资金 139,929.69 万元，占总投资的 49.99%。

2. 项目资本金

本项目计划使用财政资金 139,929.69 万元，占总投资的 49.99%。除专项债券外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

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

3.债券资金使用合规性

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

4. 融资还款计划

本项目计划申请使用专项债资金总额 140,000.00 万元，其中第一年申请 27,400.00 万元、第二年申请 112,600.00 万元。2023 年已

使用债券资金 27,400.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 112,600.00 万元，本次申请使用 2,300.00 万元。债券期限 7 年，预计年利率 4.5%，存续期每年支付一次利息，到期一次还本。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目评估依据

1.《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；

2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

3.中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

4.财政部印发《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）；

5.财政部 住房城乡建设部《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）；

6.《郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目可行性研究报告》。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1．预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2．预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3．预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4．预测期内经营运作未受到诸如人员、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；

5．预测期内本项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；

6．预计土地出让价格在正常范围内变动；

7．无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入、安置区配套机动车停车位销售收入。

1.土地出让收入

（1）出让面积

本项目建成后，计划通过出让常庄水库周边2-9号净地，用于偿还本项目融资本息，地块性质为商业用地。具体地块位置如下图：



具体地块信息如下：

地块号	面积（㎡）	面积（亩）	备注
2	22,077.51	33.12	
3	48,848.54	73.27	
小计	70,926.05	106.39	
4	34,105.80	51.16	
5	25,939.41	38.91	
6	30,019.59	45.03	
小计	90,064.80	135.10	
7	32,716.83	49.08	
8	32,789.79	49.18	

地块号	面积（㎡）	面积（亩）	备注
9	10,720.06	16.08	
小计	76,226.68	114.34	
合计	237,217.53	355.83	

计划本项目建成后第1年出售2-3地块共计106.39亩，第2年出售4-6地块共计135.10亩，第3年出售7-9地块共计114.34亩。

（2）出让价格

参考近年周边土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

项目周边商务类土地出让情况

序号	地块	土地位置	占地面积（亩）	中标总地价（万元）	土地性质	单价(万元/亩）
1	郑政出〔2021〕52号（网）	团结路（尚德路）南、腾飞路（尚义路）东	10.52	11,063.00	商务金融兼容零售商业、餐饮、旅馆	1,051.29
2	郑政高出[2021]16号（网）	科学大道北、银屏路西	74.63	78,285.00	商务金融兼容城镇住宅	1,048.95
3	郑政出〔2021〕36号（网）	皓月路北、庄文路西	92.09	77,014.00	城镇住宅兼容商务金融	836.31
		均价				938.61

参照上述土地出让信息，本项目商业类用地出让价格取值930万元/亩，预计土地价格在本项目期内保持稳定。

2. 机动车停车位现金流入

本项目安置区地块地下机动停车位3080个，根据《中原区常庄村棚户区改造拆迁补偿安置方案》，每户可自愿购买一个停车位，按照安置方案停车位低于市场价优先向安置居民销售，每个车位价格7万元。预计车位项目完工后全部由安置居民购买，项目期第2、第3年平均完成预售。

（四）现金流出

根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》郑政文[2021]2 号，各项计提事项中省

级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的3%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的5%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的 17%计提。土地出让总价款扣除33%的计提事项后,剩余67%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

根据上述分析，本项目各项收益预测过程如下：

项目出让收益明细表

金额单位：万元

序号	债券期间 项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一	出让土地收入			98,942.70	125,643.00	106,336.20	330,921.90
	土地性质			商业用地	商业用地	商业用地	
	出让面积			106.39	135.10	114.34	355.83
	参考价格			930.00	930.00	930.00	
二	减：计提事项			32,651.10	41,462.19	35,090.95	109,204.24
1	省级财政集中资金(总价款的 3%)			2,968.28	3,769.29	3,190.09	9,927.66
2	国有土地收益基金(总价款的 5%)			4,947.14	6,282.15	5,316.81	16,546.10
3	保障性住房建设资金(总价款的 3%)			2,968.28	3,769.29	3,190.09	9,927.66
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金(总价款的 5%)			4,947.14	6,282.15	5,316.81	16,546.10
5	公共交通基础设施建设发展专项资金(总价款的 17%)			16,820.26	21,359.31	18,077.15	56,256.72
三	土地出让净收益			66,291.60	84,180.81	71,245.25	221,717.66
四	车位销售收入	10,780.00	10,780.00				21,560.00
	数量（个）	1,540.00	1,540.00				3,080.00

序号	债券期间 项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
	价格（万元/个）	7.00	7.00				
五	项目总收入（万元）	10,780.00	10,780.00	98,942.70	125,643.00	106,336.20	352,481.90
六	项目总收益（万元）	10,780.00	10,780.00	66,291.60	84,180.81	71,245.25	243,277.66

根据上述测算，本项目债券存续期内预计总收入 352,481.90 万元，预计土地出让基金及费用总额 109,204.24 万元，预计经营现金净流量总额 243,277.66 万元，可用于偿还债券本息的收益 243,277.66 万元。

（五）融资本息

本项目计划申请使用专项债资金总额 140,000.00 万元，其中第一年申请 27,400.00 万元、第二年申请 112,600.00 万元。2023 年已使用债券资金 27,400.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 112,600.00 万元，本次申请使用 2,300.00 万元。债券期限 7 年，预计年利率 4.5%，按年计息，到期一次还本。项目收益实现前，项目融资还本付息资金通过项目资本金、政府性基金预算统筹安排。本项目各年项目融资还本付息情况如下：

项目融资还本付息情况表

金额单位：万元

债券期间	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	票面利率	应付利息	还本付息合计
1		27,400.00		27,400.00	4.50%	1,233.00	1,233.00
2	27,400.00	112,600.00		140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
3	140,000.00			140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
4	140,000.00			140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
5	140,000.00			140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
6	140,000.00			140,000.00	4.50%	6,300.00	6,300.00
7	140,000.00		27,400.00	112,600.00	4.50%	6,300.00	33,700.00
8	112,600.00		112,600.00		4.50%	5,067.00	117,667.00
合计		140,000.00	140,000.00			44,100.00	184,100.00

（六）资金平衡分析

根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的保障倍数为 1.32 倍，项目预期收益与融资可以达到平衡。本项目债券期间内各年收益、项目收支平衡情况如下：

项目收支平衡测算表

金额单位：万元

债券期间	借贷本息支付			项目收益
	专项债本金	专项债利息	本息合计	
1		1,233.00	1,233.00	
2		6,300.00	6,300.00	10,780.00
3		6,300.00	6,300.00	10,780.00
4		6,300.00	6,300.00	66,291.60
5		6,300.00	6,300.00	84,180.81
6		6,300.00	6,300.00	71,245.25
7	27,400.00	6,300.00	33,700.00	
8	112,600.00	5,067.00	117,667.00	
合计	140,000.00	44,100.00	184,100.00	243,277.66
本息覆盖倍数				1.32

综上所述，债券存续期内项目收益可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、风险分析

（一）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设，项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

（二）关注到的其他风险

1、工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使

项目净收益减少。由政府职能部门做好项目规划，降低工程实施难度。细化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

2、收入变动风险

收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、省市对税金的规定，导致偿债能力减弱。按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，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）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

3、支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

五、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们没有注意到导致本项目政府专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为郑州市中原区常庄（二期）棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还本金和利息，总体实现项目收益和融资自求平衡。

河南光远会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

2022 年 7 月 8 日

统一社会信用代码
91410100MA9F3FCHXC

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　河南光远会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　赵恒彬

经营范围　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）一般项目：税务服务；财务咨询（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）

成立日期　2020年05月11日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2021年 12月 01日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0010037

会计师事务所
执业证书

名　　称：河南光远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：赵恒彬

主任会计师：

经营场所：河南省郑州市金水区农业路37号银丰商务A701

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010194

批准执业文号：豫财会〔2020〕20号

批准执业日期：2020年11月03日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二一年十二月十三日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110101300361

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 甘肃省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2014 年 y 09 月 m 01 日 d

4

姓名 Full name 赵恒彬

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1982 年 12 月 10 日

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所甘肃分所

身份证号码 Identity card No. 410727198212102916



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南 CPA 转所专用章 事务所 CPAs

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

2020 年 y 12 月 m 2 日 d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南 CPA 转所专用章 事务所 CPAs

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

2020 年 y 12 月 m 2 日 d

12

年度检验
Annual Renewal

本证书经检
This certificate
this renewal

2021年6月30日 年 y 月 m 日 d

9

年检凭证

中国注册会计师协会

赵恒彬

会员编号 110101300361

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

2022年

2022-09-21

证书编号: 110101300362
No. of Certificate

批准注册协会: 甘肃省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014年 09月 01日
Date of Issuance

4

姓名 聂淑娜
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1986年12月14日
Date of birth

工作单位 瑞华会计师事务所甘肃分所
Working unit

身份证号 410527198612144663
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南金鸿会计

事务所
CPAs

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

2021年 11月 24日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南宏远

事务所
CPAs

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

2021年 11月 24日

12

年度检验
Annual Renewal

本证书经检
This certificate
this renewal.

2021年6月30日

9

年检凭证

中国注册会计师协会

聂淑娜

会员编号 110101300362

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

2022年

2022-09-21

巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）

收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立咨字 2023 第 044 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2023 年 04 月 19 日

巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立咨字 2023 第 044 号

我们接受委托，对巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资 47000.00 万元，其中 2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 12500.00 万元，将于 2031 年到期还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 19500.00 万元，将于 2032 年到期还本；2026 年计划申请使用 7 年期专项债券 15000.00 万元，将于 2033 年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期利息来源于资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

根据测算，本项目应付债券利息共13160.00万元，其中，计入建设期利息1780.00万元，计入经营期财务费用的债券利息共11380.00万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

年份	年初债券融资本金累计	本年新增债券融资	本年还本付息	债券还本	债券利息支付	年末债券融资本金累计
2024年	0.00	12500.00	0.00		0.00	12500.00
2025年	12500.00	19500.00	500.00		500.00	32000.00
2026年	32000.00	15000.00	1280.00		1280.00	47000.00
2027年	47000.00		1880.00		1880.00	47000.00
2028年	47000.00		1880.00		1880.00	47000.00
2029年	47000.00		1880.00		1880.00	47000.00
2030年	47000.00		1880.00	0.00	1880.00	47000.00
2031年	47000.00		14380.00	12500.00	1880.00	34500.00
2032年	34500.00		20880.00	19500.00	1380.00	15000.00
2033年	15000.00		15600.00	15000.00	600.00	0.00
合计		**47000.00**	**60160.00**	**47000.00**	**13160.00**	

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

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

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自2027年至2033年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预

计本项目计算期内累计资金流入181311.74万元，累计资金流出164331.30万元，累计现金结余16980.44万元。预计产生的经营性现金流入为111280.00万元，经营性现金流出为36491.56万元，经营性净现金流入总额为74788.44万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于土地出让收入，全部为政府性基金收入。根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入111280.00万元。通过对运营情况的估算，本项目用于平衡项目债券本息的收益为74788.44万元，预期需偿还的本息为60160.00万元，专项债券本息覆盖倍数为1.24倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.18倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.12倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

（正文结束）

（本页无正文，为巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页）

河南弘立会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国 郑州　　**中国注册会计师：**

2023 年 04 月 19 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

2、项目业主

巩义市站街镇人民政府为本项目的项目业主。

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

巩义市站街镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的政府机关，具备以巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

（三）项目地点

项目建设地点位于站街镇柏茂村，东至凤翔路，西至七大路，南至柏茂村排水渠，北至凤鸣社区。

（四）建设规模及内容

本项目征收范围涉及巩义市站街镇鲁村的部分村民，共 808 户 2945 人，征收房屋面积 120300.00 ㎡，全部为住宅。

征收区域占地面积 3448.00 亩，工业用地 3000.00 亩，二类住宅用地 252.00 亩，商业用地 196.00 亩。

1、建设规模

本项目的建设主要为安置巩义市站街镇鲁村部分村民，本项目属于异地安置，总用地面积 117253.45 ㎡（约合 175.88 亩），总建筑面积 188478.38 ㎡，其中地上总建筑面积 155901.18 ㎡,包括住宅建筑面积 149758.24 ㎡,配套用房建筑面积 2988.22 ㎡，开闭所 178.19 ㎡，配电房 638.06 ㎡，非机动车库 1882.75 ㎡，坡道顶盖面积 341.07 ㎡；地下建筑面积 32577.20 ㎡，绿化面积 35234.66 ㎡，道路及硬化面积 60302.06 ㎡。建筑密度 18.52%，容积率 1.33，绿地率 30.05%。

设机动车停车位 685 个，非机动车停车位 2675 个。共分为两期，本项目仅对一期工程进行分析。

本项目一期工程总建筑面积 141381.91 ㎡，其中地上建筑面积 115135.12 ㎡，包括住宅建筑面积 109132.27 ㎡，配套用房建筑面积 3102.87 ㎡，开闭所 178.19 ㎡，配电房 638.06 ㎡，非机动车库 1882.75 ㎡，坡道顶盖面积 200.98 ㎡；地下建筑面积 26246.79 ㎡。

设机动车停车位 568 个，非机动车停车位 2275 个。项目建成后，可提供安置房 808 套，可安置人数 2945 人。

2、建设内容

（1）建筑工程

项目建设内容包括新建 25 栋 8F 剪力墙结构的住宅楼，1 栋 4F 框架结构的配套用房，5 栋 1F 框架结构的配电房，1 栋 1F 框架结构的开闭所，地下 1F 框架结构的地下室、非机动车库和机动车停车库，地上非机动车库及机动车顶盖等。

（2）设备购置

包含电梯、变配电设备、热力设备、给排水、消防设备、燃气设备、通风防排烟设备、机动车停车系统、充电桩设备和非机动车充电桩设备。

（3）室外工程

包括项目区内土方工程、基坑支护、道路及硬化、景观绿化、围墙、台阶、大门、

景观小品、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等室外基础设施。

（五）项目建设计划

本项目建设周期为30个月，计划2024年1月开工，2026年6月竣工。

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会《关于巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）可行性研究报告的批复》（巩发改〔2023〕30号）。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市站街镇人民政府，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市站街镇人民政府，属于政府机关，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

2、项目建设模式

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

3、项目运作模式

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，安置区土地费用、拆迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询服务费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、消防设施及电气安全检测服务费、水土保持补偿费、监测及专项评价费、高可靠性供电费等工程建设等其它费用，基本预备费；其他资金。

（二）投资估算说明

投资估算编制依据：

（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

（3）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

（4）《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

（5）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

（6）《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

（7）《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

（8）《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2022 年 7 月至 12 月人工费机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2023〕2 号）；

（9）《郑州市建设工程材料价格信息》（2022 年第四季度）；

（10）河南省相关的造价文件。

（三）项目总投资

本项目总投资为 70031.74 万元，其中，工程费用 47999.76 万元，占比 68.54%；

工程建设其他费用 17127.15 万元，占比 24.46%；预备费 2552.83 万元，占比 3.65%；铺底流动资金 572.00 万元，占比 0.82%；建设期债券利息 1780.00 万元，占比 2.54%。

总投资估算表如下：

投资构成表

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	67679.74	96.64%
1	工程费用	47999.76	68.54%
2	工程建设其他费用	17127.15	24.46%
3	预备费	2552.83	3.65%
二	铺底流动资金	572.00	0.82%
三	建设期利息	1780.00	2.54%
四	总投资	70031.74	100.00%

具体建设投资明细表如下：

建设投资明细表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	第一部分工程费用									
1	建筑工程	31539.98	4630.67			36170.65	㎡	141381.91		
1.1	地上建筑	25581.47	3417.33			28998.80	㎡	115135.12		
1.1.1	住宅	24663.89	3273.97			27937.86	㎡	109132.27	2560.00	25 栋 8F 剪力墙结构
1.1.1.1	土建	16369.84				16369.84	㎡	109132.27	1500.00	
1.1.1.2	装饰	5456.61				5456.61	㎡	109132.27	500.00	
1.1.1.3	安装		3273.97			3273.97	㎡	109132.27	300.00	
-	给排水及消防		873.06			873.06	㎡	109132.27	80.00	含消防
-	电力		1309.59			1309.59	㎡	109132.27	120.00	含弱电
-	暖通		545.66			545.66	㎡	109132.27	50.00	
-	燃气		218.26			218.26	㎡	109132.27	20.00	
-	抗震支架		327.40			327.40	㎡	109132.27	30.00	
1.1.1.4	装配式建筑	2837.44				2837.44	㎡	109132.27	260.00	装配率≥50%
1.1.2	配套用房	720.53	108.59			829.12	㎡	3878.20		1 栋 4F 框架结构
1.1.2.1	物业管理用房、社区卫生服务站、居家养老服务设施、社区 综合服务用房、便民店、其他配 套设施	581.77	85.73			667.51	㎡	3061.95	2180.00	
-	土建	428.67				428.67	㎡	3061.95	1400.00	
-	装饰	153.10				153.10	㎡	3061.95	500.00	
-	安装		85.73			85.73	㎡	3061.95	280.00	

-	给排水及消防		24.50			24.50	㎡	3061.95	80.00	含消防
-	电力		36.74			36.74	㎡	3061.95	120.00	含弱电
-	暖通		15.31			15.31	㎡	3061.95	50.00	
-	抗震支架		9.19			9.19	㎡	3061.95	30.00	
1.1.2.2	配电房	108.47	17.87			126.34	㎡	638.06	1980.00	5 栋 1F 框架结构
-	土建	95.71				95.71	㎡	638.06	1500.00	
-	装饰	12.76				12.76	㎡	638.06	200.00	
-	安装		17.87			17.87	㎡	638.06	280.00	
1.1.2.3	开闭所	30.29	4.99			35.28	㎡	178.19	1980.00	1 栋 1F 框架结构
-	土建	26.73				26.73	㎡	178.19	1500.00	
-	装饰	3.56				3.56	㎡	178.19	200.00	
-	安装		4.99			4.99	㎡	178.19	280.00	
1.1.3	机动车坡道顶盖	30.75	5.43			36.18	㎡	200.98	1800.00	
1.1.4	非机动车库	160.03	28.24			188.28	㎡	1882.75	1000.00	
1.1.5	再生资源回收点	6.26	1.10			7.37	㎡	40.92	1800.00	位于 18 号楼一楼
1.2	地下建筑面积	5958.51	1213.34			7171.85	m	26246.79		地下 1F 框架结构
1.2.1	地下机动车库、地下室	4761.10	973.86			5734.97	m	21641.39	2650.00	
-	土建	4328.28				4328.28	㎡	21641.39	2000.00	
-	装饰	432.83				432.83	㎡	21641.39	200.00	
-	安装		973.86			973.86	㎡	21641.39	450.00	
-	给排水		259.70			259.70	㎡	21641.39	120.00	含消防
-	电力		389.54			389.54	㎡	21641.39	180.00	含弱电
-	通风		216.41			216.41	㎡	21641.39	100.00	
-	抗震支架		108.21			108.21	㎡	21641.39	50.00	
1.2.2	地下人防面积	1197.41	239.48			1436.89	m	4605.40	3120.00	
-	土建	1059.24				1059.24	㎡	4605.40	2300.00	
-	装饰	138.16				138.16	㎡	4605.40	300.00	
-	安装		239.48			239.48	㎡	4605.40	520.00	
-	给排水		55.26			55.26	㎡	4605.40	120.00	含消防
-	电力		115.14			115.14	㎡	4605.40	250.00	含弱电
-	通风		46.05			46.05	㎡	4605.40	100.00	
-	抗震支架		23.03			23.03	㎡	4605.40	50.00	
2	设备购置		503.86	2855.20		3359.06				
2.1	电梯		165.00	935.00		1100.00	部	50	220000.00	
2.2	变配电设备		127.24	721.05		848.29	总建筑面积	141381.91	60.00	
2.3	热力设备		86.35	489.32		575.68	地上建筑面积	115135.12	50.00	
2.4	给排水及消防设备		42.41	240.35		282.76	总建筑面积	141381.91	20.00	
2.5	燃气设备		17.27	97.86		115.14	地上建筑面积	115135.12	10.00	包含住宅及居家养老服务设施
2.6	通风防排烟设备		7.87	44.62		52.49	地下建筑面积	26246.79	20.00	
2.7	机动车充电桩设备		8.40	47.60		56.00	个	70	8000.00	

2.8	机动车停车系统		0.75	4.25		5.00	套	1	50000.00	
2.9	非机动车充电桩设备		48.56	275.15		323.70	个	1079	3000.00	
3	室外工程	2626.84	1404.17			4031.00				
3.1	景观绿化	507.38				507.38	㎡	28187.73	180.00	
3.2	道路及硬化	1688.46				1688.46	㎡	48241.65	350.00	
3.3	台阶	225.50				225.50	㎡	5637.55	400.00	
3.4	围墙	81.50	14.38			95.88	m	1198.48	800.00	
3.5	大门	34.00	6.00			40.00	个	2	200000.00	2 栋 1F 框架结构
3.6	室外基础设施		1383.79			1383.79				
3.6.1	室外给排水工程		253.26			253.26	m	7236.00	350.00	
3.6.2	室外污水工程		159.19			159.19	m	7236.00	220.00	
3.6.3	室外雨水工程		166.43			166.43	m	7236.00	230.00	
3.6.4	室外电力工程		482.43			482.43	m	19297.00	250.00	
3.6.5	室外弱电工程		159.19			159.19	m	7236.00	220.00	
3.6.6	室外消防工程		72.36			72.36	m	3618.00	200.00	
3.6.7	室外燃气工程		90.93			90.93	m	6271.00	145.00	
3.7	场地外电引入	40.00				40.00	m	2000	200.00	
3.8	景观小品	50.00				50.00	项	1	500000.00	凉亭、座椅、雕塑
4	基坑支护		1587.93			1587.93	㎡	28871.47	550.00	含降水基坑支护
5	土方工程		1899.51			1899.51	m^3	633168.63	30.00	
6	挡土墙		951.61			951.61	m^3	31720.21	300.00	
	第一部分费用小计	34166.82	10977.74	2855.20		47999.76				
二	第二部分其他费用									
1	安置区土地费用				14633.16	14633.16				
1.1	土地出让金				14070.34	14070.34	亩	175.88	800000	
1.2	契税				562.81	562.81	土地出让金	14070.34	4.00%	
2	项目建设管理费				448.31	448.31	工程建设总投资(不含土地费及建设单位管理 费本身)	52547.71		
3	工程监理费				588.00	588.00	第一部分工程费用	47999.76		
4	建设项目前期咨询费				50.85	50.85	第一部分工程费用	47999.76		
5	工程勘察费				192.00	192.00	第一部分工程费用	47999.76	0.40%	
6	工程设计费				619.24	619.24	第一部分工程费用	47999.76		
7	工程造价咨询服务费				195.77	195.77	建安费用	45144.56		
8	招标代理服务费				34.68	34.68	第一部分工程费用	47999.76		
9	场地准备及临时设施费				240.00	240.00	第一部分工程费用	47999.76	0.50%	
10	消防设施及电气安全检测服务费				35.35	35.35	总建筑面积	141381.91	2.50	
11	水土保持补偿费				14.07	14.07	按总用地面积	117253.45	1.20	
12	监测及专项评价费				48.00	48.00	第一部分工程费用	47999.76	0. 10%	
13	高可靠性供电费				27.72	27.72	装机容量	1260.00	220.00	按照公建的用电容量计算
14	城市基础设施配套费				0.00	0.00	总建筑面积	141381.91	90.00	巩政文【2020】23 号，免征

	第二部分费用小计				17127.15	17127.15				
	第一、二部分费用合计				65126.91	65126.91				
三	基本预备费				2552.83	2552.83	第一、二部分费用之和 (不包含土地费用)	51056.57	5.0%	
四	建设投资(一+二+三)					67679.74				
五	其他资金				2352.00	2352.00				
六	项目总投资					70031.74				

（四）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 70031.74 万元。

1、资本金来源

本项目资本金 23031.74 万元，占总投资的 32.69%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

2、融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 47000.00 万元，占项目资金筹措总额的 67.11%。

根据资金使用计划，本项目计划 2024 年申请使用专项债券 12500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 15000.00 万元，债券期限为 7 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（五）资金使用计划

本项目 2024 年计划投资 24000.00 万元，2025 年计划投资 23000.00 万元，2026 年计划投资 23031.74 万元。

本项目资本金 23031.74 万元，其中 1780.00 万元用于支付建设期债券利息，21251.74 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026
一	总投资	70031.74	24000.00	23000.00	23031.74
1	建设投资	67679.74	24000.00	22500.00	21179.74
2	建设期债券利息	1780.00	0.00	500.00	1280.00
3	铺底流动资金	572.00	0.00	0.00	572.00
二	资金筹措	70031.74	24000.00	23000.00	23031.74
1	发行债券	47000.00	12500.00	19500.00	15000.00
2	资本金	23031.74	11500.00	3500.00	8031.74
2.1	用于项目建设投资	20679.74	11500.00	3000.00	6179.74
2.2	用于建设期债券利息	1780.00	0.00	500.00	1280.00
2.3	铺底流动资金	572.00	0.00	0.00	572.00

（六）专项债券资金使用合规性

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

（七）项目资金保障措施

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

三、评估要素

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

（一）项目预期收入

1、收入分析

本项目收入来源于土地出让收入。本项目预计可实现总收入 111280.00 万元，全部为政府性基金收入。

具体估算如下表：

项目预期收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**总收入**	**111280.00**	**15930.00**	**15930.00**	**15930.00**	**15930.00**	**15930.00**	**15930.00**	**15700.00**
1	住宅用地出让收入	22680.00	3240.00	3240.00	3240.00	3240.00	3240.00	3240.00	3240.00
	面积（亩）	252.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	单价（万元/亩）		90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	商业用地出让收入	19600.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00	2800.00
	面积（亩）	196.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	单价（万元/亩）		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3	工业用地出让收入	69000.00	9890.00	9890.00	9890.00	9890.00	9890.00	9890.00	9660.00
	面积（亩）	3000	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	420.00
	单价（万元/亩）		23	23	23	23	23	23	23

2、收入预测说明

本项目征拆后腾出可出让土地 3448.00 亩，其中工业用地 3000.00 亩，商业用地 196.00 亩，二类住宅用地 252.00 亩。

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

巩义市近期土地出让收入价格表（工业用地）

序号	地址	面积	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	站街镇（2022-016）	9351.67	工业用地	323.00	23.03	2022 年 11 月
2	豫联产业集聚区（2021-029）	5438.17	工业用地	188.00	23.05	2023 年 2 月
3	豫联产业集聚区（2022-062）	17289.92	工业用地	597.00	23.02	2023 年 2 月

巩义市近期土地出让收入价格表（商业用地）

序号	地址	面积	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	新中镇（2022-176）	4119.68	商业用地	618.00	100.01	2022 年 9 月
2	北山口镇东门村（2018-122）	5269.37	商业用地	1146.00	144.99	2022 年 9 月

3	中原西路北、紫荆路西（2022-011）	17578.37	商业用地	4303.00	163.19	2022 年 4 月

巩义市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

序号	地址	面积	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	巩义市站街镇（2022-259）	22660.08	住宅用地	3061.00	90.06	2022 年 8 月
2	北山口镇东门村（2018-136）	19257.47	住宅用地	5056.00	175.03	2022 年 9 月
3	北山口镇东门村（2018-124）	52854.62	住宅用地	12358.00	155.87	2020 年 10 月

本项目位于站街镇，可出让工业用地 3000.00 亩，商业用地 196.00 亩，二类住宅用地 252.00 亩，根据上表，周边工业用地出让价格在 23.02 万元/亩以上，周边商业用地出让价格在 100.01 万元/亩以上，周边住宅用地出让价格在 90.06 万元/亩以上，出于谨慎性原则保守测算，本项目工业用地出让价格按照 23.00 万元/亩进行测算，商业用地出让价格按照 100.00 万元/亩进行测算，住宅用地出让价格按照 90.00 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 47871.56 万元，其中财务费用即利息支出合计为 11380.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 36491.56 万元。

项目总成本估算表如下：

项目预期成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	上解省财政费用	3338.40	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	471.00
2	国有土地收益基金	2225.60	318.60	318.60	318.60	318.60	318.60	318.60	314.00
3	保障性安居工程基金	3338.40	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	471.00
4	土地出让业务费	2225.60	318.60	318.60	318.60	318.60	318.60	318.60	314.00
5	农业土地开发资金	2068.87	296.41	296.41	296.41	296.41	296.41	296.41	290.41
6	新增建设用地有偿使用费	4597.57	658.70	658.70	658.70	658.70	658.70	658.70	645.37
7	教育资金	9348.56	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1319.42
8	农田水利建设资金	9348.56	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1338.19	1319.42
9	土地出让计提的各项基金	36491.56	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5144.62
10	财务费用	11380.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
11	总成本费用	47871.56	7104.49	7104.49	7104.49	7104.49	7104.49	6604.49	5744.62

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

（5）农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米*30%

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

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）文件规定，巩义市为第12等，土地出让平均收益按30元/平方米计提。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米

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

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

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

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

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

2、财务费用

本项目债券融资本金 47000.00 万元，其中 2024 年拟申请使用债券 12500.00 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 19500.00 万元，债券期限为 7 年；2026 年拟申请使用债券 15000.00 万元，债券期限为 7 年。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 13160.00 万元，其中，计入建设期利息 1780.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 11380.00 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计			12500.00	32000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	34500.00	15000.00
2	本年新增债券融资	47000.00	12500.00	19500.00	15000.00							
3	应计债券利息	13160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
3.1	建设期利息	1780.00	0.00	500.00	1280.00							
3.2	经营期利息	11380.00				1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
4	债券还本付息	60160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	14380.00	20880.00	15600.00

4.1	债券还本	47000.00								12500.00	19500.00	15000.00
4.2	债券利息支付	13160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
5	年末债券融资本金累计		12500.00	32000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	47000.00	34500.00	15000.00	0.00

（三）项目预期相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 63408.44 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	111280.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15700.00
2	总成本费用	47871.56	7104.49	7104.49	7104.49	7104.49	7104.49	6604.49	5744.62
3	利润总额	63408.44	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	9325.51	9955.38
4	净利润	63408.44	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	9325.51	9955.38
5	息税折旧摊销前利润	74788.44	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10555.38

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 74788.44 万元，本息覆盖倍数为 1.24 倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	15930.00	5224.49	10705.51
2028 年	15930.00	5224.49	10705.51
2029 年	15930.00	5224.49	10705.51
2030 年	15930.00	5224.49	10705.51
2031 年	15930.00	5224.49	10705.51
2032 年	15930.00	5224.49	10705.51
2033 年	15700.00	5144.62	10555.38
合计	**111280.00**	**36491.56**	**74788.44**
本息合计	**60160.00**		
本息覆盖倍数	**1.24**		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 12500.00 万元，将于 2031 年到期还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 19500.00 万元，将于 2032 年到期还本；2026 年计划申请使用 7 年期专项债券 15000.00 万元，将于 2033 年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期利息来源于资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

年份	年初债券融资本金累计	本年新增债券融资	本年还本付息	债券还本	债券利息支付	年末债券融资本金累计
2024 年	0.00	12500.00	0.00		0.00	12500.00
2025 年	12500.00	19500.00	500.00		500.00	32000.00
2026 年	32000.00	15000.00	1280.00		1280.00	47000.00
2027 年	47000.00		1880.00		1880.00	47000.00
2028 年	47000.00		1880.00		1880.00	47000.00
2029 年	47000.00		1880.00		1880.00	47000.00
2030 年	47000.00		1880.00	0.00	1880.00	47000.00
2031 年	47000.00		14380.00	12500.00	1880.00	34500.00
2032 年	34500.00		20880.00	19500.00	1380.00	15000.00
2033 年	15000.00		15600.00	15000.00	600.00	0.00
合计		**47000.00**	**60160.00**	**47000.00**	**13160.00**	

2、敏感性分析（压力测试）

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

敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益	67309.60	71049.02	74788.44	78527.86	82267.28
债券还本付息额	60160.00	60160.00	60160.00	60160.00	60160.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.12	1.18	1.24	1.31	1.37

当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.18倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.12倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入181311.74万元，累计资金流出164331.30万元，累计现金结余16980.44万元。本项目全部47000.00万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有16980.44万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.24倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	74788.44	0.00	0.00	0.00	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10705.51	10555.38
1.1	现金流入	111280.00	0.00	0.00	0.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15700.00
1.1.1	专项收入	0.00										
1.1.2	补贴收入	0.00										
1.1.3	增值税销项税额	0.00										
1.1.4	土地出让收入	111280.00	0.00	0.00	0.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15930.00	15700.00
1.2	现金流出	36491.56	0.00	0.00	0.00	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5144.62
1.2.1	经营成本	0.00										
1.2.2	增值税进项税额	0.00										
1.2.3	税金及附加	0.00										
1.2.4	增值税	0.00										
1.2.5	所得税	0.00										
1.2.6	土地出让计提的各项基金	36491.56	0.00	0.00	0.00	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5224.49	5144.62
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-67679.74	-24000.00	-22500.00	-21179.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	67679.74	24000.00	22500.00	21179.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	67679.74	24000.00	22500.00	21179.74							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00										
2.2.4	其他流出	0.00										

3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	9871.74	24000.00	22500.00	21751.74	-1880.00	-1880.00	-1880.00	-1880.00	-14380.00	-20880.00	-15600.00
3.1	现金流入	70031.74	24000.00	23000.00	23031.74							
3.1.1	项目资本金投入	23031.74	11500.00	3500.00	8031.74							
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										
3.1.4	债券	47000.00	12500.00	19500.00	15000.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	市场化融资	0.00										
3.2	现金流出	60160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	14380.00	20880.00	15600.00
3.2.1	债券利息支付	13160.00	0.00	500.00	1280.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1880.00	1380.00	600.00
3.2.2	债券发行费用	0.00										
3.2.3	偿还债券本金	47000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12500.00	19500.00	15000.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00										
3.2.5	市场化融资付息	0.00										
4	净现金流量（1+2+3）	16980.44	0.00	0.00	572.00	8825.51	8825.51	8825.51	8825.51	-3674.49	-10174.49	-5044.62
5	累计盈余资金			0.00	572.00	9397.51	18223.02	27048.53	35874.04	32199.55	22025.06	16980.44

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“巩义市站街镇大棚户区改造项目（鲁村安置区）收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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

统一社会信用代码
91410100764851745A

营业执照

（副 本）
(1-1)

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

名　　称　河南弘立会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵玉兰

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

登记机关

2023 年 07 月 05 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年 十一月 十四 日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



姓名 Full name 刘

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1975-11-06

工作单位 Working unit 河南弘本会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410203197511061525

河南省注册会计师协会

证书编号：No. of Certificate 410000090058

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

发证日期：Date of Issuance 2004 年 /y 05 月 /m 17 日 /d

此件与原件一致
再次复印无效

6

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

校验 410000090058

2023 年 /y 7 月 /m 日 /d

8



姓　名　孟敏
Full name

性　别　女
Sex

出生日期　1984-01-01
Date of birth

工作单位　河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码　410183198401011544
Identity card No.

河南弘立会计师事务所有限公司 4101000740016

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

证书编号：410000740016
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：2022 年 05 月 20 日
Date of Issuance　/y /m /d

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.

孟敏　410000740016

2023 年 7 月 日
/y /m /d

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫天宜专审字【2024】第031号

河南天宜会计师事务所（普通合伙）

联系方式：18039229052

固　　话：0371-63962196

经营场所：郑州市金水区花园路85号6层

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫天宜专审字【2024】第031号

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

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

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

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

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

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

项目收益评价说明见附件。

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

河南天宜会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二四年八月十日　　中国注册会计师：

附件：

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

一、项目概况

（一）项目名称

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）。

（二）项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市孝义街道办事处为本项目的项目业主。

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

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

（三）项目性质

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

（四）项目位置

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

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

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

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

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

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

（五）建设内容与规模

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

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

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

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

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

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

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（六）项目的建设期

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

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 85120.91 万元，具体如下：

总投资估算表

单位：万元

项目	总计	比例	2023 年	2024 年	2025 年
一、建设投资总计	85120.91	100.00%	26359.21	13515.11	45246.59
工程费用	48881.57	57.43%	18235.22	7825.00	22821.35
工程建设其他费用	30973.68	36.39%	6825.00	4800.00	19348.68
预备费	2625.66	3.08%	823.99	415.11	1386.56
其他资金	2640.00	3.10%	475.00	475.00	1690.00
总投资	85120.91	100.00%	26359.21	13515.11	45246.59

项目分地块建设投资明细估算如下：

允吉园安置地块建设投资明细表

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	14434.04	3267.39	1049.78		18751.21	㎡	58070.17	3229.06	
1	主体工程	13806.47	2325.49			16131.96	㎡	58070.17	2778.01	
1.1	地上建筑	12169.70	2113.70			14283.40	㎡	52974.13	2696.30	
1.1.1	住宅	11816.97	2055.13			13872.10	㎡	51378.13	2700.00	1栋9层，1栋11层，1栋15层，2栋18层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	9248.06				9248.06	㎡	51378.13	1800.00	
(2)	装饰工程	2568.91				2568.91	㎡	51378.13	500.00	
(3)	安装工程		2055.13			2055.13	㎡	51378.13	400.00	
1）	给排水及消防工程		385.34			385.34	㎡	51378.13	75.00	
2）	采暖及通风工程		513.78			513.78	㎡	51378.13	100.00	
3）	电气工程		1027.56			1027.56	㎡	51378.13	200.00	
4）	燃气工程		128.45			128.45	㎡	51378.13	25.00	
1.1.2	公共配套用房	287.33	47.89			335.22	㎡	1277.00	2625.00	位于2#楼1层
(1)	建筑工程	229.86				229.86	㎡	1277.00	1800.00	
(2)	装饰工程	57.47				57.47	㎡	1277.00	450.00	
(3)	安装工程		47.89			47.89	㎡	1277.00	375.00	
1）	给排水及消防工程		9.58			9.58	㎡	1277.00	75.00	
2）	采暖及通风工程		12.77			12.77	㎡	1277.00	100.00	
3）	电气工程		25.54			25.54	㎡	1277.00	200.00	
1.1.3	电气设备用房	65.40	10.68			76.08	㎡	319.00	2385.00	2层，框架结构
(1)	建筑工程	51.04				51.04	㎡	319.00	1600.00	
(2)	装饰工程	14.36				14.36	㎡	319.00	450.00	

(3)	安装工程		10.68			10.68	m²	319.00	335.00	
1）	给排水及消防工程		2.39			2.39	m²	319.00	75.00	
2）	通风工程		1.91			1.91	m²	319.00	60.00	
3）	电气工程		6.38			6.38	m²	319.00	200.00	
1.2	地下建筑	1636.77	211.79			1848.56	m²	5096.04	3627.44	地下1层，框架结构
1.2.1	主楼地下室	556.10	76.70			632.80	m²	1917.59	3300.00	
(1)	建筑工程	498.57				498.57	m²	1917.59	2600.00	
(2)	装饰工程	57.53				57.53	m²	1917.59	300.00	
(3)	安装工程		76.70			76.70	m²	1917.59	400.00	
1）	给排水及消防工程		21.09			21.09	m²	1917.59	110.00	
2）	通风工程		17.26			17.26	m²	1917.59	90.00	
3）	电气工程		38.35			38.35	m²	1917.59	200.00	
1.2.2	人防工程	1080.67	135.09			1215.76	m²	3178.45	3825.00	
(1)	建筑工程	985.32				985.32	m²	3178.45	3100.00	
(2)	装饰工程	95.35				95.35	m²	3178.45	300.00	
(3)	安装工程		135.09			135.09	m²	3178.45	425.00	
1）	给排水及消防工程		42.91			42.91	m²	3178.45	135.00	
2）	采暖及通风工程		28.61			28.61	m²	3178.45	90.00	
3）	电气工程		63.57			63.57	m²	3178.45	200.00	
2	设备购置			1049.78		1049.78				
2.1	电梯			504.00		504.00	部	18	280000.00	
2.2	变配电设备			290.35		290.35	总建筑面积	58070.17	50.00	
2.3	给排水及消防设备			58.07		58.07	总建筑面积	58070.17	10.00	
2.4	燃气设备			42.38		42.38	地上建筑面积	52974.13	8.00	
2.5	热力设备			105.95		105.95	地上建筑面积	52974.13	20.00	

2.6	机械通风设备			13.38		13.38	地上公共建筑+地下建筑面积	6692.04	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			11.25		11.25	个	25	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			24.40		24.40	个	488	500.00	220W，交流慢充
3	公用及辅助工程	627.57	941.90			1569.47				
3.1	道路及硬化工程	358.08				358.08	㎡	13772.31	260	含路灯
3.2	绿化工程	155.77				155.77	㎡	8653.95	180	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000	
3.4	大门（次出入口）	15.00				15.00	个	1	150000	
3.5	围墙	78.72				78.72	延米	656	1200	
3.6	室外综合管网		941.90			941.90	㎡	22426.26	420	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				12695.34	12695.34				
1	安置区土地费用				11309.47	11309.47				
1.1	土地出让金				10874.49	10874.49	亩	40.28	2700000.00	按照业主提供数据以270.00万元每亩计入
1.2	契税				434.98	434.98	土地出让金的4%	10874.49	4.00%	
2	项目建设管理费				207.51	207.51	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	21938.85	0.95%	依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				120.01	120.01	工程费用	18751.21	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				427.27	427.27	工程费用	18751.21	2.28%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				264.27	264.27	工程费用	18751.21	1.41%	依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				26.80	26.80	工程费用	18751.21	0.14%	依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				34.93	34.93	工程费用	18751.21	0.19%	依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入

8	工程造价咨询服务费				72.30	72.30	建安工程费用	17701.43	0.41%	豫价协（2022）6号并结合市场情况计入
10	高可靠供电保障费				49.50	49.50	KVA	2250	220	
11	劳动安全卫生评审费				18.75	18.75	工程费用	18751.21	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	场地准备及临时设施费				93.76	93.76	工程费用	18751.21	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
13	工程保险费				56.25	56.25	工程费用	18751.21	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
14	消防设施及电气安全检测服务费				14.52	14.52	总建筑面积	58070.17	2.50	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				1006.85	1006.85	第一、二部分费用合计（不含土地费用）	20137.08	5.00%	
四	其他资金				1012.80	1012.80				
五	允吉园安置地块总投资	14434.04	3267.39	1049.78	14714.99	33466.20	㎡	58070.17	5763.06	

腾飞北园安置地块建设投资明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	3419.15	890.95	305.12		4615.22	㎡	15054.74	3065.63	
1	主体工程	3182.36	601.03			3783.39	㎡	15054.74	2513.09	
1.1	地上建筑	3103.49	590.15			3693.64	㎡	14782.76	2498.61	
1.1.1	住宅	3067.08	584.20			3651.28	㎡	14605.12	2500.00	1栋8层，2栋9层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	2336.82				2336.82	㎡	14605.12	1600.00	
(2)	装饰工程	730.26				730.26	㎡	14605.12	500.00	
(3)	安装工程		584.20			584.20	㎡	14605.12	400.00	
1）	给排水及消防工程		109.54			109.54	㎡	14605.12	75.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2）	采暖及通风工程		146.05			146.05	m²	14605.12	100.00	
3）	电气工程		292.10			292.10	m²	14605.12	200.00	
4）	燃气工程		36.51			36.51	m²	14605.12	25.00	
1.1.2	电气设备用房	36.41	5.95			42.36	m²	177.64	2385.00	2层，框架结构
(1)	建筑工程	28.42				28.42	m²	177.64	1600.00	
(2)	装饰工程	7.99				7.99	m²	177.64	450.00	
(3)	安装工程		5.95			5.95	m²	177.64	335.00	
1）	给排水及消防工程		1.33			1.33	m²	177.64	75.00	
2）	通风工程		1.07			1.07	m²	177.64	60.00	
3）	电气工程		3.55			3.55	m²	177.64	200.00	
1.2	地下建筑	78.87	10.88			89.75	m²	271.98	3300.00	地下1层，框架结构
1.2.1	建筑工程	70.71				70.71	m²	271.98	2600.00	
1.2.2	装饰工程	8.16				8.16	m²	271.98	300.00	
1.2.3	安装工程		10.88			10.88	m²	271.98	400.00	
1）	给排水及消防工程		2.99			2.99	m²	271.98	110.00	
2）	通风工程		2.45			2.45	m²	271.98	90.00	
3）	电气工程		5.44			5.44	m²	271.98	200.00	
2	设备购置			305.12		305.12				
2.1	电梯			160.00		160.00	部	8	200000.00	
2.2	变配电设备			75.27		75.27	总建筑面积	15054.74	50.00	
2.3	给排水及消防设备			15.05		15.05	总建筑面积	15054.74	10.00	
2.4	燃气设备			14.78		14.78	地上建筑面积	14782.76	10.00	
2.5	热力设备			29.57		29.57	地上建筑面积	14782.76	20.00	
2.6	机械通风设备			0.90		0.90	地上公共建筑+地下建筑面	449.62	20.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
							积			
2.7	电动汽车充电桩			3.15		3.15	个	7	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			6.40		6.40	个	128	500.00	220W，交流慢充
3	公用及辅助工程	236.79	289.92			526.71				
3.1	道路及硬化工程	108.46				108.46	m²	4171.47	260.00	含路灯
3.2	绿化工程	49.17				49.17	m²	2731.49	180.00	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000.00	
3.4	大门（次出入口）	15.00				15.00	个	1	150000.00	
3.5	围墙	44.16				44.16	延米	368	1200.00	
3.6	室外综合管网		289.92			289.92	m²	6902.96	420.00	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				4011.34	4011.34				
1	安置区土地费用				3589.72	3589.72				
1.1	土地出让金				3451.65	3451.65	亩	12.78	2700000.00	按照业主提供数据以270.00万元每亩计入
1.2	契税				138.07	138.07	土地出让金的4%	3451.65	4.00%	
2	项目建设管理费				68.48	68.48	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	5466.38	1.25%	依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				29.54	29.54	工程费用	4615.22	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				121.87	121.87	工程费用	4615.22	2.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				89.54	89.54	工程费用	4615.22	1.94%	依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				12.55	12.55	工程费用	4615.22	0.27%	依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				19.20	19.20	工程费用	4615.22	0.42%	依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
8	工程造价咨询服务费				21.27	21.27	建安工程费用	4310.10	0.49%	豫价协〔2022〕6号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				13.86	13.86	KVA	630	220	
10	劳动安全卫生评审费				4.62	4.62	工程费用	4615.22	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入
11	场地准备及临时设施费				23.08	23.08	工程费用	4615.22	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	工程保险费				13.85	13.85	工程费用	4615.22	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
13	消防设施及电气安全检测服务费				3.76	3.76	总建筑面积	15054.74	2.50	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				251.84	251.84	第一、二部分费用合计（不含土地费用）	5036.84	5.00%	
四	其他费用				249.60	249.60				
五	腾飞北园安置地块总投资	3419.15	890.95	305.12	4512.78	9128.00	m²	15054.74	6063.21	
序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注

腾飞南园建设投资明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	19987.93	4233.27	1293.94		25515.14	m²	80204.36	3181.27	
1	主体工程	19316.24	3215.55			22531.79	m²	80204.36	2809.30	
1.1	地上建筑	16172.15	2804.67			18976.82	m²	70256.44	2701.08	
1.1.1	住宅	15760.71	2741.00			18501.71	m²	68524.85	2700.00	2栋11层，2栋15层，4栋18层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	12334.47				12334.47	m²	68524.85	1800.00	
(2)	装饰工程	3426.24				3426.24	m²	68524.85	500.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
(3)	安装工程		2741.00			2741.00	m²	68524.85	400.00	
1）	给排水及消防工程		513.94			513.94	m²	68524.85	75.00	
2）	采暖及通风工程		685.25			685.25	m²	68524.85	100.00	
3）	电气工程		1370.50			1370.50	m²	68524.85	200.00	
4）	燃气工程		171.31			171.31	m²	68524.85	25.00	
1.1.2	公共配套用房	345.89	52.95			398.84	m²	1411.82	2825.00	3层，框架结构
(1)	建筑工程	282.36				282.36	m²	1411.82	2000.00	
(2)	装饰工程	63.53				63.53	m²	1411.82	450.00	
(3)	安装工程		52.95			52.95	m²	1411.82	375.00	
1）	给排水及消防工程		10.59			10.59	m²	1411.82	75.00	
2）	采暖及通风工程		14.12			14.12	m²	1411.82	100.00	
3）	电气工程		28.24			28.24	m²	1411.82	200.00	
1.1.3	电气设备用房	65.55	10.72			76.27	m²	319.77	2385.00	2层，框架结构
(1)	建筑工程	51.16				51.16	m²	319.77	1600.00	
(2)	装饰工程	14.39				14.39	m²	319.77	450.00	
(3)	安装工程		10.72			10.72	m²	319.77	335.00	
1）	给排水及消防工程		2.40			2.40	m²	319.77	75.00	
2）	通风工程		1.92			1.92	m²	319.77	60.00	
3）	电气工程		6.40			6.40	m²	319.77	200.00	
1.2	地下建筑	3144.09	410.88			3554.97	m²	9947.92	3573.58	地下1层，框架结构
1.2.1	主楼地下室及设备用房	1381.54	190.56			1572.10	m²	4763.94	3300.00	
(1)	建筑工程	1238.62				1238.62	m²	4763.94	2600.00	
(2)	装饰工程	142.92				142.92	m²	4763.94	300.00	
(3)	安装工程		190.56			190.56	m²	4763.94	400.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1）	给排水及消防工程		52.40			52.40	m²	4763.94	110.00	
2）	通风工程		42.88			42.88	m²	4763.94	90.00	
3）	电气工程		95.28			95.28	m²	4763.94	200.00	
1.2.2	人防工程	1762.55	220.32			1982.87	m²	5183.98	3825.00	
(1)	建筑工程	1607.03				1607.03	m²	5183.98	3100.00	
(2)	装饰工程	155.52				155.52	m²	5183.98	300.00	
(3)	安装工程		220.32			220.32	m²	5183.98	425.00	
1）	给排水及消防工程		69.98			69.98	m²	5183.98	135.00	
2）	通风工程		46.66			46.66	m²	5183.98	90.00	
3）	电气工程		103.68			103.68	m²	5183.98	200.00	
2	设备购置			1293.94		1293.94				
2.1	电梯			616.00		616.00	部	22	280000.00	
2.2	变配电设备			401.02		401.02	总建筑面积	80204.36	50.00	
2.3	给排水及消防设备			80.20		80.20	总建筑面积	80204.36	10.00	
2.4	燃气设备			56.21		56.21	地上建筑面积	70256.44	8.00	
2.5	热力设备			140.51		140.51	地上建筑面积	70256.44	20.00	
2.6	机械通风设备			23.36		23.36	地上公共建筑+地下建筑面积	11679.51	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			13.95		13.95	个	31	4500.00	7kW，交流慢充
2.8	非机动车充电桩			30.15		30.15	个	603	500.00	220W，交流慢充
3	公用及辅助工程	671.69	1017.72			1689.41				
3.1	道路及硬化工程	383.39				383.39	m²	14745.85	260	含路灯
3.2	绿化工程	170.74				170.74	m²	9485.61	180	含景观装饰
3.3	大门（主出入口）	20.00				20.00	个	1	200000	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
3.4	大门（次出入口）	15.00				15.00	个	1	150000	
3.5	围墙	82.56				82.56	延米	688	1200	
3.6	室外综合管网		1017.72			1017.72	㎡	24231.46	420	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				14267.00	14267.00				
1	安置区土地费用				12442.65	12442.65				
1.1	土地出让金				11964.09	11964.09	亩	44.31	2700000.00	按照业主提供数据以270.00万元每亩计入
1.2	契税				478.56	478.56	土地出让金的4%	11964.09	4.00%	
2	项目建设管理费				270.40	270.40	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	29800.14	0.91%	依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				163.30	163.30	工程费用	25515.14	0.64%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				560.92	560.92	工程费用	25515.14	2.20%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				341.77	341.77	工程费用	25515.14	1.34%	依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				32.36	32.36	工程费用	25515.14	0.13%	依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				38.31	38.31	工程费用	25515.14	0.15%	依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入
8	工程造价咨询服务费				94.99	94.99	建安工程费用	24221.20	0.39%	豫价协〔2022〕6号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				72.60	72.60	KVA	3300	220	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
10	劳动安全卫生评审费				25.52	25.52	工程费用	25515.14	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入
11	场地准备及临时设施费				127.58	127.58	工程费用	25515.14	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	工程保险费				76.55	76.55	工程费用	25515.14	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
13	消防设施及电气安全检测服务费				20.05	20.05	总建筑面积	80204.36	2.50	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				1366.97	1366.97	第一、二部分费用合计（不含土地费用）	27339.49	5.00%	
四	其他费用				1377.60	1377.60				
五	腾飞南园安置地块总投资	19987.93	4233.27	1293.94	17011.57	42526.71	m²	80204.36	5302.29	

（二）资金筹措方式

本项目资金筹措总额为85120.91万元。

（1）资本金来源

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

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

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券59000.00万元，占项目资金筹措总额的69.31%。根据资金使用计划，已经于2023年使用7年期债券12500.00万元；已经于2024年使用7年期债券7000.00万元；2025年拟申请使用7年期债券39500.00万元。

4.6资金使用计划

计划使用棚户区改造专项债券59000.00万元，占项目资金筹措总额的69.31%。根据资金使用计划，已经于2023年使用7年期债券12500.00万元；已经于2024年使用7年期债券7000.00万元；2025年拟申请使用7年期债券39500.00万元。

（三）资金使用计划

本项目2023年投资规模为26359.21万元，2024年投资规模为13515.11万元，2025年投资规模为45246.59万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项　目	合计	建设期		
			2023年	2024年	2025年
一	总投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
1	建设投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
二	资金筹措	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59
1	发行债券	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00
2	资本金	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59
2.1	用于项目投资	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59

（四）专项债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。项目主管部门负有指导、监

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

本项目债券资金申请单位为巩义市孝义街道办事处，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

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

（2）项目建设模式

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

（六）项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

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

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的

复函》（豫房稳办函【2022】2号））

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

三、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

四、预测性财务信息的基本假设条件与项目的预期收入、运营支出及收益情况

（一）项目收益测算范围

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

（二）项目收益预测基础及假设条件

1、基本假设条件

（1）现金流入预测假设条件

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

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

2、项目收入预测

（1） 土地出让计划

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

土地出让计划表

单位：亩

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

（2）土地出让价格依据

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

2019-2022 年巩义市住宅用地成交情况

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70 年	5842	239.72	2022 年 1 月
2	政通路北、规划道路 11 东	26614.9	住宅用地	70 年	12380	310.1	2021 年 11 月
3	政通路学校西、规划道路 11 南	7037.39	住宅用地	70 年	3275	310.25	2021 年 11 月
4	嵩山路西、香玉路北	42587.85	住宅用地	70 年	20110	314.8	2021 年 11 月
5	健康路北、唐三彩路西	15052.41	住宅用地	70 年	6890	305.16	2021 年 10 月
6	新中镇茶店村	41107.92	住宅用地	70 年	3230	52.38	2021 年 7 月
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南	61839.92	住宅用地	70 年	28385	306.01	2021 年 5 月
8	政通路南、规划道路 11 东	24360.86	住宅用地	70 年	11795	322.79	2021 年 4 月
10	洛神路道路绿线西	56236.41	住宅用地	70 年	30395	360.32	2020 年 12 月
11	洛神路道路绿线西，河洛路道路绿线南	19854.38	住宅用地	70 年	9385	315.13	2020 年 11 月
12	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44	2020 年 12 月
13	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43	2020 年 11 月
14	洛神路道路绿线西	22320.73	住宅用地	70 年	10550	315.1	2020 年 11 月
15	白沙片区	29371.66	住宅用地	70 年	10950	248.54	2020 年 11 月
16	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87	2020 年 10 月
17	青龙山路东、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36	2020 年 10 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
18	白云山路西、人和路南	20003.97	住宅用地	70 年	12260	408.59	2020 年 10 月
19	富源路道路绿线西，平安东路北	38882.2	住宅用地	70 年	10677	183.07	2020 年 10 月
20	富源路道路绿线西、南环路道路绿线北	48740.99	住宅用地	70 年	3422	46.81	2020 年 10 月
21	青龙山路东、人和路南	35702.18	住宅用地	70 年	19150	357.59	2020 年 10 月
22	紫荆路绿线东，政通路北	17145.47	住宅用地	70 年	7571	294.38	2020 年 8 月
23	青龙山路东、政通路南	32961.41	住宅用地	70 年	25120	508.07	2020 年 10 月
24	大峪沟镇韩门村	4458.83	住宅用地	70 年	354	52.93	2020 年 8 月
25	嵩山路西，杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72	2020 年 8 月
26	人和路北、中原西路道路绿线南	38172.14	住宅用地	70 年	13270	231.76	2020 年 8 月
27	青龙山路东、苏秦路城市绿地南	47283.36	住宅用地	70 年	25080	353.61	2020 年 7 月
28	金牛山路东，苏秦路城市绿地南	51814.82	住宅用地	70 年	26120	336.07	2020 年 6 月
29	纺织路西，和谐路北	52640.15	住宅用地	70 年	17300	219.1	2020 年 6 月
30	紫荆路与苏秦路交叉口东南	56484.18	住宅用地	70 年	27217	321.23	2020 年 5 月
31	石河路道路绿线北，洛神路道路绿线西	46321.33	住宅用地	70 年	20150	290	2019 年 12 月
32	外沟东路南，长丰南路东	62325.39	住宅用地	70 年	11205	119.85	2019 年 12 月
33	洛书路东，留余街北	36999.84	住宅用地	70 年	17205	310	2019 年 12 月
34	孝义街道孝南村	43190.11	住宅用地	70 年	8600	132.75	2019 年 12 月
35	孝义街道孝南村	65990.67	住宅用地	70 年	12881	130.13	2019 年 12 月
36	站街镇东站镇村、集沟村	27256.12	住宅用地	70 年	2216	54.2	2019 年 11 月
37	河洛镇五龙村、古桥村	12084.37	住宅用地	70 年	824	45.46	2019 年 11 月
38	站街镇柏茂村、驻驾河村	10730	住宅用地	70 年	854	53.06	2019 年 11 月
39	河图路以东，和谐路以北	15346.94	住宅用地	70 年	6772	294.17	2019 年 10 月
40	大峪沟镇董陵村	12747.96	住宅用地	70 年	894	46.75	2019 年 9 月
41	唐三彩路西、华德路北	36261.01	住宅用地	70 年	11891	218.62	2019 年 9 月
42	新兴路南	38157.66	住宅用地	70 年	12201	213.17	2019 年 9 月
43	嵩山路东、学院路北	22758.01	住宅用地	70 年	7750	227.03	2019 年 9 月
44	大峪沟镇董陵村	6143.37	住宅用地	70 年	433	46.99	2019 年 8 月
45	巩义市白沙片区	51079.66	住宅用地	70 年	12638	164.94	2019 年 7 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
46	巩义市白沙片区	63278.71	住宅用地	70 年	20150	212.29	2019 年 7 月
47	青龙山路与苏秦路交叉口东北	50019.33	住宅用地	70 年	22510	300.02	2019 年 6 月
48	米河镇明月村	47714.65	住宅用地	70 年	1861	26	2019 年 5 月
49	米河镇明月村	31643.17	住宅用地	70 年	1234	26	2019 年 5 月
50	米河镇明月村	16017.52	住宅用地	70 年	625	26.01	2019 年 5 月
51	米河镇明月村	34431.65	住宅用地	70 年	1343	26	2019 年 5 月
52	白沙片区	47784.15	住宅用地	70 年	10035	140	2019 年 3 月

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

本项目经营期内总收入为 137700.00 万元，全部为住宅用地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

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

3、预期成本

（1）财务费用

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

本项目专项债券利息共计16520.00万元，其中建设期利息累计1280.00万元，由财政资金承担。经营期利息累计15240.00万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项　目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00
2	本年新增债券融资	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00							
3	本年应计债券利息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
3.1	计入建设期债券利息	1280.00	0.00	500.00	780.00							
3.2	计入经营期债券利息	15240.00				2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
4	本年债券还本付息	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
4.1	债券还本	59000.00								12500.00	7000.00	39500.00
4.2	债券付息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
5	年末债券融资本金累计		12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00	0.00

（2）土地出让成本

根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综[2006]68号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38号、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、新增建设用地土地有偿使用费，提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计39344.80万元，占土地出让收入的28.57%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

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

（3）折旧及摊销费用

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

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

1367.09 万元。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 39344.80 万元，折旧摊销费总计为 29792.28 万元，财务费用为 15240.00 万元。总成本费用为 84377.08 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让总成本	39344.80	3934.48	3934.48	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.1	国有土地收益基金	2754.00	275.40	275.40	413.10	413.10	413.10	550.80	413.10
1.2	农业土地开发基金	306.00	30.60	30.60	45.90	45.90	45.90	61.20	45.90
1.3	上解省财政费用	4131.00	413.10	413.10	619.65	619.65	619.65	826.20	619.65
1.4	土地出让业务费	2754.00	275.40	275.40	413.10	413.10	413.10	550.80	413.10
1.5	提取保障房资金	4131.00	413.10	413.10	619.65	619.65	619.65	826.20	619.65
1.6	新增建设用地土地有偿使用费	680.00	68.00	68.00	102.00	102.00	102.00	136.00	102.00
1.7	提取农田水利建设资金	12294.40	1229.44	1229.44	1844.16	1844.16	1844.16	2458.88	1844.16
1.8	提取教育资金	12294.40	1229.44	1229.44	1844.16	1844.16	1844.16	2458.88	1844.16
6	折旧及摊销	29792.28	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04	4256.04
7	利息支出	15240.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
8	总成本费用合计	84377.08	10550.52	10550.52	12517.76	12517.76	12517.76	13985.00	11737.76

4、相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

5、项目损益

本项目计算期内累计净利润53322.92万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

单位：万元

序号	项 目	合 计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	营业收入	137700.00	13770.00	13770.00	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	84377.08	10550.52	10550.52	12517.76	12517.76	12517.76	13985.00	11737.76
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	53322.92	3219.48	3219.48	8137.24	8137.24	8137.24	13555.00	8917.24
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	53322.92	3219.48	3219.48	8137.24	8137.24	8137.24	13555.00	8917.24
10	息税前利润	68562.92	5579.48	5579.48	10497.24	10497.24	10497.24	15415.00	10497.24
11	息税折旧摊销前利润	98355.20	9835.52	9835.52	14753.28	14753.28	14753.28	19671.04	14753.28

6、项目收益

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

项目收益表

单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2023年		0.00	0.00	
2024年		500.00	500.00	
2025年		780.00	780.00	
2026年		2360.00	2360.00	9835.52
2027年		2360.00	2360.00	9835.52
2028年		2360.00	2360.00	14753.28
2029年		2360.00	2360.00	14753.28
2030年	12500.00	2360.00	14860.00	14753.28
2031年	7000.00	1860.00	8860.00	19671.04
2032年	39500.00	1580.00	41080.00	14753.28
合计	59000.00	16520.00	75520.00	98355.20
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	75520.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	98355.20		
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.30		

7、资金测算平衡分析

（1）偿债计划

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

2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2031 年还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 39500.00 万元，将于 2032 年还本。

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

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

偿债计划表

单位：万元

序号	项　目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	12500.00	19500.00	59000.00	59000.00
2	本年新增债券融资	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00		
3	本年债券还本付息	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00
3.1	债券还本	59000.00					
3.1	债券付息	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00
4	年末债券融资本金累计		12500.00	19500.00	59000.00	59000.00	59000.00

（续表）

序号	项　目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计	59000.00	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00
2	本年新增债券融资					
3	本年债券还本付息	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
3.1	债券还本			12500.00	7000.00	39500.00
3.1	债券付息	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
4	年末债券融资本金累计	59000.00	59000.00	46500.00	39500.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

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

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

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 224100.91 万元，累计现金流出 199985.71 万元，现金结余 24115.20 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	经营活动净现金流量	98355.20				9835.52	9835.52
1.1	现金流入	137700.00				13770.00	13770.00
1.1.1	营业收入	137700.00				13770.00	13770.00
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00				0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00
1.2	现金流出	39344.80				3934.48	3934.48
1.2.1	经营成本	39344.80				3934.48	3934.48
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00				0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00				0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
2	投资活动净现金流量	-85120.91	-26359.21	-13515.11	-45246.59	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	85120.91	26359.21	13515.11	45246.59		
2.2.2	维持运营投资	0.00					
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00		
2.2.4	其他流出	0.00					
3	筹资活动净现金流量	10880.91	26359.21	13515.11	45246.59	-2360.00	-2360.00
3.1	现金流入	86400.91	26359.21	14015.11	46026.59	0.00	
3.1.1	项目资本金投入	26120.91	13859.21	6515.11	5746.59		
3.1.2	建设投资借款	0.00					
3.1.3	流动资金借款	0.00					
3.1.4	债券	59000.00	12500.00	7000.00	39500.00		
3.1.5	短期借款	0.00					
3.1.6	其他流入	1280.00	0.00	500.00	780.00		
3.2	现金流出	75520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00
3.2.1	债券利息支付	16520.00	0.00	500.00	780.00	2360.00	2360.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00					
3.2.3	偿还债务本金	59000.00					
3.2.4	应付利润(股利分配)	0.00					
3.2.5	其他流出	0.00					
4	净现金流量	24115.20	0.00	0.00	0.00	7475.52	7475.52
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	7475.52	14951.04

序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	14753.28	14753.28	14753.28	19671.04	14753.28
1.1	现金流入	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1.1.1	营业收入	20655.00	20655.00	20655.00	27540.00	20655.00
1.1.2	销项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.2.1	经营成本	5901.72	5901.72	5901.72	7868.96	5901.72
1.2.2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资					
2.2.2	维持运营投资					
2.2.3	流动资金					
2.2.4	其他流出					
3	筹资活动净现金流量	-2360.00	-2360.00	-14860.00	-8860.00	-41080.00
3.1	现金流入					
3.1.1	项目资本金投入					
3.1.2	建设投资借款					
3.1.3	流动资金借款					

3.1.4	债券					
3.1.5	短期借款					
3.1.6	其他流入					
3.2	现金流出	2360.00	2360.00	14860.00	8860.00	41080.00
3.2.1	债券利息支付	2360.00	2360.00	2360.00	1860.00	1580.00
3.2.2	长期借款利息支付					
3.2.3	偿还债务本金			12500.00	7000.00	39500.00
3.2.4	应付利润（股利分配）					
3.2.5	其他流出					
4	净现金流量	12393.28	12393.28	-106.72	10811.04	-26326.72
5	累计盈余资金	27344.32	39737.60	39630.88	50441.92	24115.20

8、其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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



统一社会信用代码
91410100MA47GNEU5B

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　河南天宜会计师事务所（普通合伙）
类　　型　普通合伙企业
执行事务合伙人　和冠萍
经营范围　会计服务；审计服务；税务服务。

出资额　壹佰万圆整
成立日期　2019年09月26日
主要经营场所　河南省郑州市金水区花园路街道85号10层C号

此件与原件一致
不许复印无效

登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2024　年　09　月　20　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南天宜会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：和冠萍

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区花园路85号10层C号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010183

批准执业文号：豫财会〔2020〕1号

批准执业日期：2020年1月7日

河南天宜会计师事务所（普通合伙）

此件与原件一致
再次复印无效

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》。

河南省财政厅
行政审批专用章

发证机关：河南省财政厅

2024年　11月　19日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
410001360124

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

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

HENAN TIANYI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
河南天宜
会计师事务所(普通合伙)
4101055396230

此件与原件一致
再次复印无效

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

和冠萍 410001360124

年 y　月 m　日 d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 y　月 m　日 d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

此件与原件一致
再次复印无效

姓　　名 Full name 贾利艳

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1977-02-20

工作单位 Working unit 致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410526197702200525



http://acc.mof.gov.cn/cpaAccCd/cpaAccPrint?id=213684572400086973022019016669

河南天宜会计师事务所有限责任公司 HENAN TIANYI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP) 4101055396230

证书编号 No. of Certificate 410000100047

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 2006 年 05 月 25 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.

贾利艳 410000100047

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

河南天宜会计师事务所有限责任公司

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

2020 年 1 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南省注册会计师协会

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

2020 年 1 月 20 日

巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）

收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立咨字 2023 第 041 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2023 年 03 月 30 日

巩义市北山口镇大棚户区改造项目（东风社区二期）
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立咨字 2023 第 041 号

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

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目债券融资本金 14500.00 万元，其中 2024 年拟申请使用债券 7000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 7500 万元，债券期限为 7 年。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 4060.00 万元，其中，计入建设期利息 860.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 3200.00 万元。

根据测算，本项目专项债券本息共计 18560.00 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计			7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00
2	本年新增债券融资	14500.00	7000.00	7500.00	0.00	0.00					
3	应计债券利息	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
3.1	建设期利息	860.00	0.00	280.00	580.00						
3.2	经营期利息	3200.00				580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
4	债券还本付息	18560.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	7580.00	7800.00
4.1	债券还本	14500.00								7000.00	7500.00
4.2	债券利息支付	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
5	年末债券融资本金累计		7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00	0.00

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

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

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2027 年至 2032 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 72016.70 万元，累计现金流出 56091.64 万元，现金结余 15925.06 万元。预计产生的经营性现金流入为 47500.00 万元，经营性现金流出为 13794.94 万元，经营性净现金流入总额为 33705.06 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入主要来源于土地出让收入，根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 47500.00 万元。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 33705.06 万元，预期需偿还的本息为 18560.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.82 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

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

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

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

河南弘立会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国 郑州　　中国注册会计师：

2023 年 03 月 30 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

2、项目业主

巩义市北山口镇人民政府为本项目的项目业主。

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

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

（二）项目性质

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

（三）项目地点

项目建设地点位于巩义市北山口镇 S235 以北，东风社区以西。

（四）建设规模及内容

项目征收范围位于北山口镇东风村、底沟村，涉及征收 183 户，征收房屋建筑

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

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

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

（五）项目建设计划

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

（六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告编制。

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

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

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

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市北山口镇人民政府，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市北山口镇人民政府，属于政府机关，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

2、项目建设模式

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

3、项目运作模式

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）工程建设投资估算依据及原则

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8、《河南省建筑工程标准定额站关于发布 2021 年 7~12 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建标定〔2021〕36 号文）；

9、《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；

10、河南省相关的造价文件。

（二）估算范围

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

（三）投资估算

本项目总投资为24516.70万元，其中，工程费用12610.91万元，占51.44%；工程建设其他费用10098.28万元，占41.19%；预备费887.51万元，占3.62%；建设期债券利息860.00万元，占3.51%；铺底流动资金60.00万元，占0.24%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	23596.70	96.25%
1	工程费用	12610.91	51.44%
2	工程建设其他费用	10098.28	41.19%
3	预备费	887.51	3.62%
二	建设期利息	860	3.51%
1	建设期债券利息	860	3.51%
三	铺底流动资金	60.00	0.24%
三	总投资	24516.70	100.00%

具体建设投资估算明细表如下：

投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算费用 (万元)					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用	9186.20	2497.39	927.32		12610.91	㎡	44441.67	2837.63	
1	主体工程	8624.61	1747.72			10372.33	㎡	44441.67	2333.92	
1.1	地上建筑	6903.43	1532.09			8435.52	㎡	38367.56	2198.61	
1.1.1	住宅	6780.59	1506.80			8287.38	㎡	37669.93	2200.00	12 栋 7 层，剪力墙结构
(1)	建筑工程	5462. 14				5462. 14	㎡	37669.93	1450.00	
(2)	装饰工程	1318.45				1318.45	㎡	37669.93	350.00	
(3)	安装工程		1506.80			1506.80	㎡	37669.93	400.00	
1)	给排水及消防工程		282.52			282.52	㎡	37669.93	75.00	
2)	采暖及通风工程		376.70			376.70	㎡	37669.93	100.00	
3)	电气工程		753.40			753.40	㎡	37669.93	200.00	
4)	燃气工程		94. 17			94. 17	㎡	37669.93	25.00	
1. 1.2	社区综合配套用房	71.51	14.50			86.01	㎡	386.54	2225.00	2 层，框架结构
(1)	建筑工程	57.98				57.98	㎡	386.54	1500.00	
(2)	装饰工程	13.53				13.53	㎡	386.54	350.00	
(3)	安装工程		14.50			14.50	㎡	386.54	375.00	
1)	给排水及消防工程		2.90			2.90	㎡	386.54	75.00	
2)	采暖及通风工程		3.87			3.87	㎡	386.54	100.00	
3)	电气工程		7.73			7.73	㎡	386.54	200.00	
1. 1.3	消防水箱间	10.49	2.38			12.88	㎡	63.59	2025.00	
(1)	建筑工程	9.22				9.22	㎡	63.59	1450.00	
(2)	装饰工程	1.27				1.27	㎡	63.59	200.00	
(3)	安装工程		2.38			2.38	㎡	63.59	375.00	
1)	给排水及消防工程		0.48			0.48	㎡	63.59	75.00	
2)	通风工程		0.64			0.64	㎡	63.59	100.00	
3)	电气工程		1.27			1.27	㎡	63.59	200.00	
1. 1.4	配电室	40.84	8.42			49.25	㎡	247.50	1990.00	1 层，框架结构
(1)	建筑工程	35.89				35.89	㎡	247.50	1450.00	
(2)	装饰工程	4.95				4.95	㎡	247.50	200.00	

(3)	安装工程		8.42			8.42	㎡	247.50	340.00	
1)	给排水及消防工程		1.49			1.49	㎡	247.50	60.00	
2)	通风工程		1.98			1.98	㎡	247.50	80.00	
3)	电气工程		4.95			4.95	㎡	247.50	200.00	
1.2	地下建筑	1721.18	215.63			1936.81	㎡	6074.11	3188.63	
1.2.1	地下人防	1215.91	143.88			1359.79	㎡	4053.03	3355.00	
(1)	建筑工程	1134.85				1134.85	㎡	4053.03	2800.00	
(2)	装饰工程	81.06				81.06	㎡	4053.03	200.00	
(3)	安装工程		143.88			143.88	㎡	4053.03	355.00	
1)	给排水及消防工程		34.45			34.45	㎡	4053.03	85.00	
2)	通风工程		28.37			28.37	㎡	4053.03	70.00	
3)	电气工程		81.06			81.06	㎡	4053.03	200.00	
1.2.2	设备及其它	505.27	71.75			577.02	㎡	2021.08	2855.00	
(1)	建筑工程	464.85				464.85	㎡	2021.08	2300.00	
(2)	装饰工程	40.42				40.42	㎡	2021.08	200.00	
(3)	安装工程		71.75			71.75	㎡	2021.08	355.00	
1)	给排水及消防工程		17.18			17.18	㎡	2021.08	85.00	
2)	通风工程		14.15			14.15	㎡	2021.08	70.00	
3)	电气工程		40.42			40.42	㎡	2021.08	200.00	
2	设备购置			927.32		927.32				
2.1	电梯			390.00		390.00	部	26	150000.00	
2.2	变配电设备			222.21		222.21	总建筑面积	44441.67	50.00	含变压器、高低压开关柜等
2.3	给排水及消防设备			133.33		133.33	总建筑面积	44441.67	30.00	含加压供水设备、消防器材等
2.4	燃气设备			57.55		57.55	地上建筑面积	38367.56	15.00	含燃气调压柜等
2.5	热力设备			95.92		95.92	地上建筑面积	38367.56	25.00	含换热器、循环水泵、补水泵等
2.6	机械通风设备			1.27		1.27	地上公共建筑+地下建筑面积	634.04	20.00	
2.7	电动汽车充电桩			8.55		8.55	个	19	4500.00	7kW ， 交流慢充
2.8	非机动车充电桩			18.50		18.50	个	370	500.00	220W ， 交流慢充
3	公用及辅助工程	561.59	749.66			1311.26				
3.1	道路及硬化工程	318.97				318.97	㎡	11391.83	280	含路灯
3.2	绿化工程	151.74				151.74	㎡	7587.01	200	含景观装饰
3.3	围墙	50.88				50.88	延米	636	800	
3.4	大门	40.00				40.00	个	2	200000	

3.5	室外综合管网		749.66			749.66	㎡	18978.84	395	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
3.5.1	给排水及消防管网		208.77			208.77	㎡	18978.84	110	
3.5.2	电气管线		275.19			275.19	㎡	18978.84	145	
3.5.3	燃气管网		161.32			161.32	㎡	18978.84	85	
3.5.4	热力管网		104.38			104.38	㎡	18978.84	55	
二	工程建设其他费用				10098.28	10098.28				
1	安置区土地费用				8965.27	8965.27				
1.1	土地出让金				8620.45	8620.45	亩	37.81	2280000.00	参考 2019-2022 年巩义市已出让住宅用地均价为 228.41 万元/亩，综 合考虑，本项目安置区土地出让金暂按 228 万元/亩计算
1.2	契税				344.82	344.82	土地出让金的 4%	8620.45	4.00%	
2	项目建设管理费				164.68	164.68	项目动态投资 (不含土地费用及项目建设管理费本身)	15373.58	1.07%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				85.75	85.75	工程费用	12610.91	0.68%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				308.57	308.57	工程费用	12610.91	2.45%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				226.95	226.95	工程费用	12610.91	1.80%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				26.41	26.41	工程费用	12610.91	0.21%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				31.86	31.86	工程费用	12610.91	0.25%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				42.80	42.80	建安工程费用	11683.58	0.58%	豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市场情况计入
9	高可靠供电保障费				22.00	22.00	KVA	1000	220	
10	外电引入费用				112.00	112.00	m	1400	800	
11	劳动安全卫生评审费						工程费用	12610.91		参照建标〔2007〕164 号文计入
12	场地准备及临时设施费				63.05	63.05	工程费用	12610.91	0.50%	参照建标〔2007〕164 号文计入
13	工程保险费				37.83	37.83	工程费用	12610.91	0.30%	参照建标〔2007〕164 号文计入
14	消防设施及电气安全检测服务费				11.11	11.11	总建筑面积	44441.67	2.50	参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入
三	基本预备费				887.51	887.51	第一、二部分费用合计 (不含土地费用)	13743.92	8.00%	
四	其他资金				860	860				
五	铺底流动资金				60.00	60.00				
五	项目总投资	9186.20	2497.39	927.32	11905.79	24516.70				

（四）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 24516.70 万元。

1、资本金来源

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

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

2、融资计划

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

根据资金使用计划，本项目 2024 年使用专项债券 7000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 7500.00 万元，债券期限为 7 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

（五）资金使用计划

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

本项目资本金 10016.70 万元，其中 860 万元用于支付建设期债券利息，9096.70 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024	2025	2026
一	总投资	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70
1	建设投资	23596.70	8100.00	7920.00	7576.70
2	建设期债券利息	860.00	0.00	280.00	580.00
3	铺底流动资金	60.00	0.00	0.00	60.00
二	资金筹措	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70
1	发行债券	14500.00	7000.00	7500.00	0.00
2	资本金	10016.70	1100.00	700.00	8216.70
2.1	用于项目建设投资	9096.70	1100.00	420.00	7576.70
2.2	用于建设期债券利息	860.00	0.00	280.00	580.00
2.3	铺底流动资金	60.00	0.00	0.00	60.00

（六）专项债券资金使用合规性

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

（七）项目资金保障措施

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

三、评估要素

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

（一）项目预期收入

1、项目收入来源

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 47500.00 万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	总收入（万元）	47500.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	16800.00
1	住宅用地出让收入（万元）	15300.00	5100.00	5100.00	5100.00	0.00	0.00	0.00
	面积（亩）	90.00	30.00	30.00	30.00	0.00	0.00	0.00
	单价（万元/亩）		170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00
2	商业用地出让收入（万元）	32200.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	8400.00	16800.00
	面积（亩）	230.00	0.00	0.00	0.00	50.00	60.00	120.00
	单价（万元/亩）		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

2、项目收入分析

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

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

巩义市近期土地出让收入价格表（商业用地）

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

巩义市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

序号	地址	面积（㎡）	用途	交易价格（万元）	单价（万/亩）	日期
1	洛书路东，和谐西路南(2022-248)	30381.04	住宅用地	13488.00	295.98	2022/11/28
2	北山口镇东门村（2018-125）	37379.92	住宅用地	9813.00	175.01	2022/9/10
3	北山口镇东门村（2018-136）	19257.47	住宅用地	5056.00	175.03	2022/9/21
4	洛书路西，迎宾路道路绿线南（2022-067）	41362.33	住宅用地	18643.00	300.48	2022/6/29
5	杜甫路绿线西、人民路绿线北（2021-008）	16246.63	住宅用地	5842.00	239.72	2022/1/24
6	政通路北、规划道路 11 东（2021-004）	26614.9	住宅用地	12380.00	310.10	2021/11/30
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南（2019-121）	61839.92	住宅用地	28385.00	306.01	2021/5/31
8	北山口镇北山口村（2020-069-1）	43659.96	住宅用地	12930.00	197.44	2020/11/27
9	北山口镇北山口村（2020-070-1）	30018.21	住宅用地	8350.00	185.44	2020/12/2

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

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

（二）项目预期成本

经估算，项目运营期内，总成本费用为 16994.94 万元，其中财务费用即利息支出合计为 3200.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 13794.94 万元。项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	上解省财政费用	1425.00	153.00	153.00	153.00	210.00	252.00	504.00
2	国有土地收益基金	950.00	102.00	102.00	102.00	140.00	168.00	336.00
3	保障性安居工程资金	1425.00	153.00	153.00	153.00	210.00	252.00	504.00
4	土地出让业务费	950.00	102.00	102.00	102.00	140.00	168.00	336.00
5	农业土地开发资金	192.00	18.00	18.00	18.00	30.00	36.00	72.00
6	新增建设用地有偿使用费	426.68	40.00	40.00	40.00	66.67	80.00	160.01
7	教育资金	4213.13	453.20	453.20	453.20	620.33	744.40	1488.80
8	农田水利建设资金	4213.13	453.20	453.20	453.20	620.33	744.40	1488.80
9	土地出让计提的各项基金	13794.94	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	4889.61
10	财务费用	3200.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
11	总成本费用	16994.94	2054.40	2054.40	2054.40	2617.33	3024.80	5189.61

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

（5）农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）文件规定，巩义市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

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

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

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通

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

2、财务费用

本项目债券融资本金 14500.00 万元，其中 2024 年拟申请使用债券 7000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 7500 万元，债券期限为 7 年。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 4060.00 万元，其中，计入建设期利息 860.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 3200.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期					
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计			7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00
2	本年新增债券融资	14500.00	7000.00	7500.00	0.00	0.00					
3	应计债券利息	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
3.1	建设期利息	860.00	0.00	280.00	580.00						
3.2	经营期利息	3200.00				580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
4	债券还本付息	18560.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	7580.00	7800.00
4.1	债券还本	14500.00								7000.00	7500.00
4.2	债券利息支付	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
5	年末债券融资本金累计		7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00	0.00

（三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 30505.06 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益情况预测

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	47500.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	16800.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	16994.94	2054.40	2054.40	2054.40	2617.33	3024.80	5189.61
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	30505.06	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	5375.20	11610.39
6	弥补以前亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	**净利润**	30505.06	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	5375.20	11610.39
10	息税折旧摊销前利润	33705.06	3625.60	3625.60	3625.60	4962.67	5955.20	11910.39

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 33705.06 万元。本息覆盖倍数为 1.82 倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	5100.00	1474.40	3625.60
2028 年	5100.00	1474.40	3625.60
2029 年	5100.00	1474.40	3625.60
2030 年	7000.00	2037.33	4962.67
2031 年	8400.00	2444.80	5955.20
2032 年	16800.00	4889.61	11910.39
合计	47500.00	13794.94	33705.06
本息合计	18560.00		
本息覆盖倍数	1.82		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2024 年使用 7 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2031 年到期还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 7500.00 万元，将于 2032 年到期还本。付息方式为每年付息一次，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期利息来源于资本金，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期					
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
年初债券融资本金累计		0.00	7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00
本年新增债券融资	14500.00	7000.00	7500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本年还本付息	18560.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	7580.00	7800.00

债券还本	14500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	7500.00
债券利息支付	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
年末债券融资本金累计		7000.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	14500.00	7500.00	0.00

2、敏感性分析（压力测试）

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

项目收益敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	30334.55	32019.81	33705.06	35390.31	37075.57
债券还本付息额（万元）	18560.00	18560.00	18560.00	18560.00	18560.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.63	1.73	1.82	1.91	2.00

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

3、资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 72016.70 万元，累计资金流出 56091.64 万元，累计现金结余 15925.06 万元。本项目全部 14500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 15925.06 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.82 倍。具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	33705.06	0.00	0.00	0.00	3625.60	3625.60	3625.60	4962.67	5955.20	11910.39
1.1	现金流入	47500.00	0.00	0.00	0.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	16800.00
1.1.1	专项收入	0.00									
1.1.2	补贴收入	0.00									
1.1.3	增值税销项税额	0.00									
1.1.4	土地出让收入	47500.00	0.00	0.00	0.00	5100.00	5100.00	5100.00	7000.00	8400.00	16800.00
1.2	现金流出	13794.94	0.00	0.00	0.00	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	4889.61
1.2.1	经营成本	0.00									
1.2.2	增值税进项税额	0.00									
1.2.3	税金及附加	0.00									
1.2.4	增值税	0.00									
1.2.5	所得税	0.00									
1.2.6	土地出让计提的各项基金	13794.94	0.00	0.00	0.00	1474.40	1474.40	1474.40	2037.33	2444.80	4889.61
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-23736.70	-8100.00	-7920.00	-7716.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00									
2.2	现金流出	23736.70	8100.00	7920.00	7716.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	23596.70	8100.00	7920.00	7576.70						
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	140.00			140.00						
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	5956.70	8100.00	7920.00	7636.70	-580.00	-580.00	-580.00	-580.00	-7580.00	-7800.00
3.1	现金流入	24516.70	8100.00	8200.00	8216.70						
3.1.1	项目资本金投入	10016.70	1100.00	700.00	8216.70						
3.1.2	建设投资借款	0.00									
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	14500.00	7000.00	7500.00	0.00						
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	市场化融资	0.00									
3.2	现金流出	18560.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	7580.00	7800.00
3.2.1	债券利息支付	4060.00	0.00	280.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	580.00	300.00
3.2.2	债券发行费用	0.00									
3.2.3	偿还债券本金	14500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	7500.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00									
3.2.5	市场化融资付息	0.00									
4	净现金流量（1+2+3）	15925.06	0.00	0.00	-80.00	3045.60	3045.60	3045.60	4382.67	-1624.80	4110.39
5	累计盈余资金			0.00	-80.00	2965.60	6011.20	9056.80	13439.47	11814.67	15925.06

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

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

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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

营业执照

(副 本)

(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A

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

名　　称　河南弘立会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵玉兰

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2023 年 07 月 05 日

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

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：0009906

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月　十四　日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1975 11 08
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No. 410203197511061525

南京立会计师事务所有限公司

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 410000090058

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

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

校莹 410000090058



姓名 Full name 何红

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-03-25

工作单位 Working unit 河南致公会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410306197303250529





此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：410000090057
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第147号

河南弘立会计师事务所有限公司

2022年05月23日

巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第147号

我们接受委托，对巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金

和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目债券融资本金 8400.00 万元，其中 2023 年拟申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00%测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 2352.00 万元，其中，计入建设期利息 400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1952.00 万元。

本项目预计本息总额为 10752.00 万元。

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00
2	本年新增债券融资	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00							
3	应计债券利息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
3.1	建设期利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00							
3.2	财务费用	1952.00					336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
4	本年债券还本付息	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
4.1	债券还本	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
4.2	债券付息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
5	年末债券融资本金累计		0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00	0.00

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

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

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2032 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附 “项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，本项目计算期内累计现金流入 34458.83 万元，累计现金流出 28603.58 万元，现金结余 5855.25 万元。其中预计产生的经营性现金流入为 23638.50 万元，经营性现金流出为 7431.25 万元，经营性净现金流入总额为 16207.25 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于土地出让收入。预计总收入23638.50万元。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为16207.25万元，预期需偿还的本息为10752.00万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为1.51倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.43倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.36倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

（本页无正文，为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页）

河南弘立会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国 郑州　　**中国注册会计师：**

2022 年 05 月 23 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

2、项目业主

巩义市大峪沟镇人民政府为本项目业主。

统一社会信用代码	11410181005312230M
机构名称	巩义市大峪沟镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	巩义市大峪沟镇政通街 17 号
负责人	王一飞
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市大峪沟镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目性质

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

（三）项目地点

项目建设地点位于河南省巩义市。

本项目属于异地安置，安置区东至海上桥村二组，西至海上桥村馨海家园，南至广亚路，北至海上桥村二组。规划总占地面积为21079.76 ㎡（约合 31.62 亩）。

（四）项目规模及内容

1、建设规模

本项目征收范围位于海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南。涉及征收 237 户，征收房屋建筑面积约 34602 ㎡，全部为住宅。征收区域占地面积 1533.6 亩，未来规划为二类住宅用地 155.55 亩，商业用地 369.75 亩，其它用地 1008.3 亩。

本项目的建设主要为安置大峪沟镇海上桥村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 1533.6 亩，拆迁范围为海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南，本项目属于异地安置，安置区占地面积 21079.76 ㎡（约合 31.62 亩）其中：建筑占地面积 4188.00 ㎡，绿地面积 5277.29 ㎡，道路及硬化面积 11614.47 ㎡。

项目总建筑面积 28591.47 ㎡，全部是地上建筑，包括新建住宅建筑面积 27825.33 ㎡，配套服务用房建筑面积 766.14 ㎡。建筑密度 19.87%，容积率 1.36，绿地率 25.03%，机动车停车位 152 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 597 个，全部为地上停车位。项目建成后，可提供安置房 330 套，可安置人数 1056 人。

2、建设内容

（1）建筑工程

本项目建设内容包括 3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构的住宅楼，1 栋 2F 框架结构的配套服务用房。

（2）设备购置

包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备。

（3）公用及辅助工程

包括项目入口道路、地块内道路及硬化、绿化工程、围墙、大门等，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

主要建设内容一览表

序号	指标名称	单位	数值	备注
1	规划总用地面积	㎡	21079.76	约合 31.62 亩
2	总建筑面积	㎡	28591.47	
2.1	地上建筑面积	㎡	28591.47	
2.1.1	住宅	㎡	27825.33	3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构
2.1.2	配套服务用房	㎡	766.14	
①	居家养老服务设施	㎡	200.00	大于 30 ㎡/百户，且不小于 200 ㎡
②	社区综合服务用房	㎡	200.00	大于 40 ㎡/百户，且不小于 200 ㎡
③	物业管理用房	㎡	115.00	3000 人以下社区，大于 40 ㎡/百户
④	便民店	㎡	114.80	
⑤	门卫	㎡	16.00	
⑥	消防控制室	㎡	67.02	
⑦	公厕	㎡	53.32	
3	建筑基底面积	㎡	4188.00	
4	容积率	—	1.36	
5	建筑密度	%	19.87	
6	绿地率	%	25.03	以本地快控制性详细规划批复指标为准
7	绿化面积	㎡	5277.29	
8	道路及硬化	㎡	11614.47	
9	总户数	户	330	
10	总人口	人	1056	户均 3.2 人
11	机动车停车位	个	152	
11.1	地上车位	个	152	
12	非机动车停车位	个	597	
12.1	地上停车位	个	597	

（五）项目建设计划

本项目计划 2022 年 6 月开工，2025 年 12 月竣工。

（六）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

本项目债券资金申请单位为巩义市大峪沟镇人民政府，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为巩义市大峪沟镇人民政府。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

2、项目建设模式

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

3、项目运作模式

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

（七）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会关于《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]53 号）。

本项目已取得用地预审与选址意见书(用字第 410181202200011)。

根据郑州市生态环境局巩义分局出具的说明，本项目无需办理环评手续。

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8、《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23 号文）；

9、《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；

10、河南省相关的造价文件。

（二）估算范围

本项目建设投资估算范围为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

（三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为 10820.33 万元，其中，工程费用 7910.41 万元，占 73.11%；工程建设其他费用 2006.09 万元，占 18.54%；预备费 503.83 万元，占 4.66%；建设期债券利息 400.00 万元，占 3.70%。

总投资估算如下表：

总投资估算表

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	10420.33	96.30%
1	工程费用	7910.41	73.11%
2	工程建设其他费用	2006.09	18.54%
3	预备费	503.83	4.66%
二	建设期利息	400.00	3.70%
1	建设期债券利息	400.00	3.70%
三	总投资	10820.33	100.00%

具体建设投资明细表如下：

序号	指标名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
一	**工程费用**	**6002.20**	**1315.21**	**593.00**		**7910.41**	**㎡**			
1	**主体工程**	**5440.04**	**857.74**	**0.00**		**6297.78**	**㎡**	**28591.47**		
1.1	**地上建筑**	**5440.04**	**857.74**	**0.00**		**6297.78**	**㎡**	**28591.47**		
1.1.1	住宅	5286.81	834.76			6121.57	㎡	27825.33	2200.00	3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构
⑴	建筑工程	4730.31				4730.31	㎡	27825.33	1700.00	
⑵	装饰工程	556.51				556.51	㎡	27825.33	200.00	
⑶	安装工程		834.76			834.76	㎡	27825.33	300.00	
1.1.2	配套服务用房	153.23	22.98			176.21	㎡	766.14	2300.00	
⑴	建筑工程	122.58				122.58	㎡	766.14	1600.00	
⑵	装饰工程	30.65				30.65	㎡	766.14	400.00	
⑶	安装工程		22.98			22.98	㎡	766.14	300.00	
2	**设备购置**			**593.00**		**593.00**				
2.1	电梯			360.00		360.00	部	18.00	200000.00	
2.2	变配电设备			100.00		100.00	套	2.00	500000.00	
2.3	给排水及消防设备			50.00		50.00	套	1.00	500000.00	含生活水泵、水箱、消防泵等
2.4	燃气设备			33.00		33.00	户	330.00	1000.00	
2.5	热力设备			50.00		50.00	套	1.00	500000.00	
3	**公用及辅助工程**	**562.16**	**457.46**			**1019.63**				
3.1	道路及硬化工程	348.43				348.43	㎡	11614.47	300	含路灯
3.2	绿化工程	63.33				63.33	㎡	5277.29	120	含景观装饰
3.3	围墙	46.40				46.40	延米	580.00	800	
3.4	标识系统	20.00				20.00	套	1.00	200000	
3.5	大门	30.00				30.00	个	2.00	150000	
3.6	室外综合管网		457.46			457.46	㎡	28591.47	160	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
3.7	入口道路	54.00				54.00	m	150	3600	
二	**工程建设其他费用**				**2006.09**	**2006.09**				
1	安置区土地费用				1479.80	1479.80				
1.1	土地出让金				1422.88	1422.88	亩	31.62	450000.00	按照业主提供数据以 45.00 万元每亩计入

序号	指标名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	备注
1.2	契税				56.92	56.92	土地出让金的 4%	1422.88	0.04	
2	项目建设管理费				78.12	78.12	项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用）	9184.51	0.85%	依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				37.97	37.97	工程费用	7910.41	0.48%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				148.22	148.22	工程费用	7910.41	1.87%	依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				109.25	109.25	工程费用	7910.41	1.38%	依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				13.93	13.93	工程费用	7910.41	0.18%	依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				26.37	26.37	工程费用	7910.41	0.33%	依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				34.08	34.08	建安工程费用	7317.41	0.71%	豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市场情况计入
9	劳动安全卫生评审费				7.91	7.91	工程费用	7910.41	0.10%	参照建标〔2007〕164 号文计入
10	场地准备及临时设施费				39.55	39.55	工程费用	7910.41	0.50%	参照建标〔2007〕164 号文计入
11	工程保险费				23.73	23.73	工程费用	7910.41	0.30%	参照建标〔2007〕164 号文计入
12	消防设施及电气安全检测服务费				7.15	7.15	总建筑面积	28591.47	2.50	参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入
三	**基本预备费**				**503.83**	**503.83**	**万元**			
四	**建设期利息**				**400.00**	**400.00**	**债券融资**	**8400.00**	**4.00%**	
五	**项目总投资**	**6002.20**	**1315.21**	**593.00**	**2909.92**	**10820.33**				

2、资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 10820.33 万元。

（1）资本金来源

本项目资本金 2420.33 万元，占总投资的 22.37%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 8400.00 万元，占项目资金筹措总额的 77.63%。

根据资金使用计划，本项目计划 2023 年申请使用专项债券 5000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 3400.00 万元，债券期限为 7 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

3、资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 164.68 万元，2023 年计划投资 6064.68 万元，2024 年计划投资 500.00 万元，2025 年计划投资 4090.97 万元。

本项目资本金 2420.33 万元，其中 400.00 万元用于支付建设期债券利息，2020.33 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	建设投资	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97
2	建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
二	资金筹措	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97
1	发行债券	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
2	资本金	2420.33	164.68	1064.68	500.00	690.97
2.1	用于项目建设投资	2020.33	164.68	1064.68	300.00	490.97
2.2	用于建设期债券利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00

4、专项债券资金使用合规性

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

5、项目资金保障措施

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

三、评估要素

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

（一）项目预期收入

1、项目收入来源与分类

本项目收入来源于土地出让收入。本项目预计可实现总收入23638.50万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	总收入（万元）	23638.50	2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
2	住宅用地出让收入（万元）	6999.75	2025.00	2250.00	2724.75	0.00	0.00	0.00	0.00
	面积（亩）	155.55	45.00	50.00	60.55				
	单价（万元/亩）		45.00	45.00	45.00				
	价格涨幅		0.00%	0.00%	0.00%				
3	商业用地出让收入（万元））	16638.75	0.00	0.00	2250.00	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
	面积（亩）	369.75			50.00	60.00	80.00	120.00	59.75
	单价（万元/亩）				45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
	价格涨幅				0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

2、关于收入估算的说明

本项目征拆后腾出土地1533.6亩，土地性质为二类住宅用地155.55亩，商业369.75亩，其它用地1008.3亩。

近年来随着多家一线知名房企进入巩义市土地市场，巩义市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，巩义市近三年住宅用地出让情况如下表：

巩义市近三年住宅用地出让情况

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70年	5842	239.72	2022年1月
2	政通路北、规划道路11东	26614.9	住宅用地	70年	12380	310.10	2021年11月
3	政通路学校西、规划道路11南	7037.39	住宅用地	70年	3275	310.25	2021年11月
4	嵩山路西、香玉路北	42587.85	住宅用地	70年	20110	314.80	2021年11月
5	健康路北、唐三彩路西	15052.41	住宅用地	70年	6890	305.16	2021年10月
6	新中镇茶店村	41107.92	住宅用地	70年	3230	52.38	2021年7月
7	青龙山路西，仲鲁路绿线南	61839.92	住宅用地	70年	28385	306.01	2021年5月
8	政通路南、规划道路11东	24360.86	住宅用地	70年	11795	322.79	2021年4月
9	朗曼新城东	51650.53	住宅用地	70年	23720	306.16	2021年1月
10	洛神路道路绿线西	56236.41	住宅用地	70年	30395	360.32	2020年12月
11	洛神路道路绿线西，河洛路道路绿线南	19854.38	住宅用地	70年	9385	315.13	2020年11月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
12	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44	2020 年 12 月
13	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43	2020 年 11 月
14	洛神路道路绿线西	22320.73	住宅用地	70 年	10550	315.10	2020 年 11 月
15	白沙片区	29371.66	住宅用地	70 年	10950	248.54	2020 年 11 月
16	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87	2020 年 10 月
17	青龙山路东、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36	2020 年 10 月
18	白云山路西、人和路南	20003.97	住宅用地	70 年	12260	408.59	2020 年 10 月
19	富源路道路绿线西、平安东路北	38882.20	住宅用地	70 年	10677	183.07	2020 年 10 月
20	富源路道路绿线西、南环路道路绿线北	48740.99	住宅用地	70 年	3422	46.81	2020 年 10 月
21	青龙山路东、人和路南	35702.18	住宅用地	70 年	19150	357.59	2020 年 10 月
22	紫荆路绿线东，政通路北	17145.47	住宅用地	70 年	7571	294.38	2020 年 8 月
23	青龙山路东、 政通路南	32961.41	住宅用地	70 年	25120	508.07	2020 年 10 月
24	**大峪沟镇韩门村**	**4458.83**	**住宅用地**	**70 年**	**354**	**52.93**	**2020 年 8 月**
25	嵩山路西， 杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72	2020 年 8 月
26	人和路北、中原西路道路绿线南	38172.14	住宅用地	70 年	13270	231.76	2020 年 8 月
27	青龙山路东、苏秦路城市绿地南	47283.36	住宅用地	70 年	25080	353.61	2020 年 7 月
28	金牛山路东，苏秦路城市绿地南	51814.82	住宅用地	70 年	26120	336.07	2020 年 6 月
29	纺织路西，和谐路北	52640.15	住宅用地	70 年	17300	219.10	2020 年 6 月
30	紫荆路与苏秦路交叉口东南	56484.18	住宅用地	70 年	27217	321.23	2020 年 5 月
31	石河路道路绿线北，洛神路道路绿线西	46321.33	住宅用地	70 年	20150	290.00	2019 年 12 月
32	外沟东路南，长丰南路东	62325.39	住宅用地	70 年	11205	119.85	2019 年 12 月
33	洛书路东，留余街北	36999.84	住宅用地	70 年	17205	310.00	2019 年 12 月
34	孝义街道孝南村	43190.11	住宅用地	70 年	8600	132.75	2019 年 12 月
35	孝义街道孝南村	65990.67	住宅用地	70 年	12881	130.13	2019 年 12 月
36	站街镇东站镇村、集沟村	27256.12	住宅用地	70 年	2216	54.20	2019 年 11 月
37	河洛镇五龙村、古桥村	12084.37	住宅用地	70 年	824	45.46	2019 年 11 月
38	站街镇柏茂村、驻驾河村	10730.00	住宅用地	70 年	854	53.06	2019 年 11 月
39	河图路以东，和谐路以北	15346.94	住宅用地	70 年	6772	294.17	2019 年 10 月
40	大峪沟镇董陵村	12747.96	住宅用地	70 年	894	46.75	2019 年 9 月
41	唐三彩路西、华德路北	36261.01	住宅用地	70 年	11891	218.62	2019 年 9 月
42	新兴路南	38157.66	住宅用地	70 年	12201	213.17	2019 年 9 月
43	嵩山路东、学院路北	22758.01	住宅用地	70 年	7750	227.03	2019 年 9 月
44	大峪沟镇董陵村	6143.37	住宅用地	70 年	433	46.99	2019 年 8 月
45	巩义市白沙片区	51079.66	住宅用地	70 年	12638	164.94	2019 年 7 月
46	巩义市白沙片区	63278.71	住宅用地	70 年	20150	212.29	2019 年 7 月
47	青龙山路与苏秦路交叉口东北	50019.33	住宅用地	70 年	22510	300.02	2019 年 6 月
48	米河镇明月村	47714.65	住宅用地	70 年	1861	26.00	2019 年 5 月
49	米河镇明月村	31643.17	住宅用地	70 年	1234	26.00	2019 年 5 月
50	米河镇明月村	16017.52	住宅用地	70 年	625	26.01	2019 年 5 月
51	米河镇明月村	34431.65	住宅用地	70 年	1343	26.00	2019 年 5 月
52	白沙片区	47784.15	住宅用地	70 年	10035	140.00	2019 年 3 月

根据上表，巩义市近三年住宅用地平均出让价格为 223.60 万元，本项目位于大峪沟镇，项目周边地块近期出让价格为 52.93 万元/亩。本项目住宅用地 155.55 亩，谨慎保守测算，住宅用地出让价格按 45 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，

巩义市近三年商业用地出让情况如下表：

巩义市近三年商业用地出让情况

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2022 年 4 月
2	中原西路北、紫荆路西	17578.37	商务金融用地	40	4303	163.19	2021 年 12 月
3	白云山路西，健康路北	41631.1	旅馆用地	40	12475	199.77	2021 年 12 月
4	夹津口镇卧龙村	2339.52	娱乐用地	40	93	26.50	2021 年 1 月
5	芝田镇芝田村	1397.42	零售商业用地	40	312	148.85	2021 年 1 月
6	小关镇水道口村	2822.86	餐饮用地	40	148	34.95	2021 年 1 月
7	康店镇康北村、康南村	7942.52	零售商业用地	40	785	65.89	2021 年 1 月
8	河洛镇神南村、神北村	62828.38	旅馆用地	40	5160	54.75	2021 年 1 月
9	河洛镇神北村	30801.2	零售商业用地	40	2540	54.98	2021 年 1 月
10	河洛镇蔡沟村、五龙村	77096.7	旅馆用地	40	7630	65.98	2020 年 11 月
11	河洛镇古桥村、庙门村	12359.57	娱乐用地	40	1220	65.81	2020 年 11 月
12	白沙片区	16592.25	餐饮用地	40	2175	87.39	2020 年 10 月
13	白沙片区	23355.63	餐饮用地	40	3110	88.77	2020 年 10 月
14	北山口镇东门村	3890.37	餐饮用地	40	417	71.46	2020 年 10 月
15	北山口镇东门村	3272.59	餐饮用地	40	322	65.60	2020 年 10 月
16	河洛镇蔡沟村	3391.31	零售商业用地	40	760	149.40	2020 年 10 月
17	回郭镇向阳村	3644.00	零售商业用地	40	830	151.85	2020 年 10 月
18	北山口镇白河村	3679.78	零售商业用地	40	1375	249.11	2020 年 10 月
19	北山口镇铁匠炉村	2583.44	零售商业用地	40	935	241.28	2020 年 10 月
20	南环路北，紫荆路绿地东	3390.12	零售商业用地	40	1475	290.06	2020 年 10 月
21	新中镇茶店村.新中村	4623.98	零售商业用地	40	765	110.29	2020 年 10 月
22	杜甫路街道里沟村	3218.73	零售商业用地	40	1325	274.44	2020 年 10 月
23	**大峪沟镇海上桥村**	**5886.91**	**零售商业用地**	**40**	**486**	**55.04**	**2020 年 10 月**
24	**大峪沟镇海上桥村**	**6999.65**	**零售商业用地**	**40**	**630**	**60.00**	**2020 年 10 月**
25	**大峪沟镇海上桥村**	**17778.81**	**零售商业用地**	**40**	**1467**	**55.01**	**2020 年 10 月**
26	河洛镇古桥村	82506.56	其他商服用地	40	6840	55.27	2020 年 9 月
27	夹津口镇卧龙村公川村	38308.19	旅馆用地	40	1265	22.01	2020 年 9 月
28	站街镇集沟村	9229.35	零售商业用地	40	830	59.95	2020 年 8 月
29	夹津口镇卧龙村	6411.20	旅馆用地	40	212	22.04	2020 年 10 月
30	孝义街道孝南村	104792.57	批发市场用地	40	9467	60.23	2019 年 12 月
31	新中镇峡峪村	1666.51	零售商业用地	40	64.5	25.80	2019 年 11 月
32	新中镇峡峪村	4131.51	零售商业用地	40	157	25.33	2019 年 11 月
33	新中镇峡峪村	446.86	零售商业用地	40	17	25.36	2019 年 11 月
34	新中镇老庙村	2757.08	零售商业用地	40	108	26.11	2019 年 11 月
35	新中镇峡峪村	485.70	零售商业用地	40	19	26.08	2019 年 11 月
36	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2019 年 11 月
37	新中镇老庙村	3486.82	零售商业用地	40	135.5	25.91	2019 年 11 月
38	新中镇峡峪村	1000.86	零售商业用地	40	38	25.31	2019 年 11 月
39	新中镇峡峪村	341.76	零售商业用地	40	13	25.36	2019 年 11 月
40	新中镇峡峪村	668.02	零售商业用地	40	26	25.95	2019 年 11 月
41	河图路西，和谐路北	34504.28	批发市场用地	40	7714	149.04	2019 年 10 月
42	大峪沟镇董陵村	5838.21	旅馆用地	40	417	47.62	2019 年 9 月
43	大峪沟镇董陵村	7276.18	旅馆用地	40	515	47.19	2019 年 9 月
44	大峪沟镇韩门村	5637.91	旅馆用地	40	393	46.47	2019 年 9 月
45	西村镇罗口村	3096.52	零售商业用地	40	244	52.53	2019 年 9 月
46	大峪沟镇董陵村	1612.77	旅馆用地	40	115	47.54	2019 年 8 月
47	米河镇小里河村	31213.3	旅馆用地	40	2490	53.18	2019 年 8 月
48	巩义市白沙片区	19035.79	旅馆用地	40	2350	82.30	2019 年 7 月
49	巩义市白沙片区	25073.06	旅馆用地	40	3045	80.96	2019 年 7 月
50	米河镇小里河村	3220.62	旅馆用地	40	248	51.34	2019 年 5 月

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
51	米河镇小里河村	15134.54	零售商业用地	40	1203	52.99	2019 年 5 月
52	鲁庄镇小相村	2737.16	零售商业用地	40	205.5	50.05	2019 年 5 月
53	米河镇小里河村	796.52	旅馆用地	40	61	51.06	2019 年 5 月
54	米河镇明月村	26967.20	旅馆用地	40	890	22.00	2019 年 4 月
55	米河镇明月村	5583.19	旅馆用地	40	184	21.97	2019 年 4 月
56	米河镇魏寨村	1651.55	旅馆用地	40	55	22.20	2019 年 4 月
57	米河镇魏寨村	8011.05	旅馆用地	40	264	21.97	2019 年 4 月
58	米河镇明月村	3847.15	旅馆用地	40	127	22.01	2019 年 4 月
59	米河镇明月村	11293.46	旅馆用地	40	373	22.02	2019 年 4 月
60	米河镇明月村	34127.17	旅馆用地	40	1126	22.00	2019 年 4 月
61	米河镇明月村	25557.74	旅馆用地	40	843	21.99	2019 年 4 月
62	米河镇明月村	2536.06	旅馆用地	40	84	22.08	2019 年 4 月
63	米河镇魏寨村	9533.24	旅馆用地	40	315	22.03	2019 年 4 月
64	米河镇魏寨村	32163.65	旅馆用地	40	1061	21.99	2019 年 4 月

根据上表，巩义市近三年商业用地平均出让价格为 67.01 万元，本项目位于大峪沟镇，项目周边地块近期出让价格为 55.01 万元/亩-60.00 万元/亩。本项目商业用地 369.75 亩，谨慎保守测算，商业用地出让价格按 45 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

（二）项目预期成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 9383.25 万元，其中财务费用即利息支出合计为 1952.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 7431.25 万元。

项目预期总成本估算表如下：

项目预期总成本费用估算表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	上解省财政费用	709.15	60.75	67.50	149.24	81.00	108.00	162.00	80.66
2	国有土地收益基金	472.78	40.50	45.00	99.50	54.00	72.00	108.00	53.78
3	保障性安居工程基金	709.15	60.75	67.50	149.24	81.00	108.00	162.00	80.66
4	土地出让业务费	472.78	40.50	45.00	99.50	54.00	72.00	108.00	53.78
5	农业土地开发资金	315.18	27.00	30.00	66.33	36.00	48.00	72.00	35.85
6	新增建设用地有偿使用费	700.41	60.00	66.67	147.40	80.00	106.67	160.00	79.67
7	教育资金	2025.90	173.55	192.83	426.35	231.40	308.53	462.80	230.44
8	农田水利建设资金	2025.90	173.55	192.83	426.35	231.40	308.53	462.80	230.44
9	土地出让计提的各项基金	7431.25	636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
10	财务费用	1952.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
11	总成本费用	9383.25	972.60	1043.33	1899.91	1184.80	1467.73	1833.60	981.28

单位：万元

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

（5）农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

开发的比例（不低于 15%）计提。

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49 号）文件规定，巩义市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

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

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

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

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

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

2、财务费用

本项目债券融资本金 8400.00 万元，其中 2023 年拟申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00%测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 2352.00 万元，其中，计入建设期利息 400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1952.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00
2	本年新增债券融资	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00							
3	应计债券利息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
3.1	建设期利息	400.00	0.00	0.00	200.00	200.00							
3.2	财务费用	1952.00					336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
4	本年债券还本付息	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
4.1	债券还本	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
4.2	债券付息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
5	年末债券融资本金累计		0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00	0.00

（三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 14255.25 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	23638.50	2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
2	税金及附加	0.00							
3	总成本费用	9383.25	972.60	1043.33	1899.91	1184.80	1467.73	1833.60	981.28
4	补贴收入	0.00							
5	利润总额	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47
6	弥补以前年度亏损	0.00							
7	应纳税所得额	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47
8	所得税	0.00							
9	净利润	14255.25	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	2132.27	3566.40	1707.47
10	息税折旧摊销前利润	16207.25	1388.40	1542.67	3410.84	1851.20	2468.27	3702.40	1843.47

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为16207.25万元。本息覆盖倍数为1.51倍。

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026年	2025.00	636.60	1388.40
2027年	2250.00	707.33	1542.67
2028年	4974.75	1563.91	3410.84
2029年	2700.00	848.80	1851.20
2030年	3600.00	1131.73	2468.27
2031年	5400.00	1697.60	3702.40
2032年	2688.75	845.28	1843.47
合计	23638.50	7431.25	16207.25
本息合计	10752.00		
本息覆盖倍数	1.51		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

2023年拟申请使用债券5000 万元，债券期限为7年；2025年拟申请使用债券3400 万元，债券期限为7年。7年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00
2	本年新增债券融资	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还本付息	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00
3.1	债券还本	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
3.2	债券付息	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
4	年末债券融资本金累计		0.00	5000.00	5000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	3400.00	3400.00	0.00

2、敏感性分析（压力测试）

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

项目预期收益敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	14586.53	15396.89	16207.25	17017.61	17827.98
债券还本付息额（万元）	10752.00	10752.00	10752.00	10752.00	10752.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.36	1.43	1.51	1.58	1.66

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.43 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.36 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

计算期内累计资金流入 34458.83 万元，累计资金流出 28603.58 万元，累计现金结余 5855.25 万元。本项目全部 8400.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 5855.25 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	16207.25					1388.40	1542.67	3410.84	1851.20	2468.27	3702.40	1843.47
1.1	现金流入	23638.50					2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
1.1.1	专项收入	0.00											
1.1.2	补贴收入	0.00											
1.1.3	增值税销项税额	0.00											
1.1.4	土地出让收入	23638.50					2025.00	2250.00	4974.75	2700.00	3600.00	5400.00	2688.75
1.2	现金流出	7431.25					636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
1.2.1	经营成本	0.00											
1.2.2	增值税进项税额	0.00											
1.2.3	税金及附加	0.00											
1.2.4	增值税	0.00											
1.2.5	所得税	0.00											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	7431.25					636.60	707.33	1563.91	848.80	1131.73	1697.60	845.28
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-10420.33	-164.68	-6064.68	-300.00	-3890.97							
2.1	现金流入	0.00											
2.2	现金流出	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97							
2.2.1	建设投资	10420.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97							
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2.4	其他流出	0.00											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	68.33	164.68	6064.68	300.00	3890.97	-336.00	-336.00	-336.00	-336.00	-5336.00	-136.00	-3536.00
3.1	现金流入	10820.33	164.68	6064.68	500.00	4090.97							
3.1.1	项目资本金投入	2420.33	164.68	1064.68	500.00	690.97							
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	8400.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00							
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	市场化融资	0.00											
3.2	现金流出	10752.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	5336.00	136.00	3536.00

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
3.2.1	债券利息支付	2352.00	0.00	0.00	200.00	200.00	336.00	336.00	336.00	336.00	336.00	136.00	136.00
3.2.2	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2.3	偿还债券本金	8400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5000.00	0.00	3400.00
3.2.4	市场化融资还本	0.00											
3.2.5	市场化融资付息	0.00											
4	净现金流量（1+2+3）	5855.25	0.00	0.00	0.00	0.00	1052.40	1206.67	3074.84	1515.20	-2867.73	3566.40	-1692.53
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	1052.40	2259.07	5333.91	6849.11	3981.38	7547.78	5855.25

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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

营业执照

(副 本)

(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A

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

名　　称　河南弘立会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵玉兰

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2023 年 07 月 05 日

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

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：0009906

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月　十四　日

中华人民共和国财政部制



姓　名　赵一刻
Full name
性　别
Sex
出生日期　1975-11-06
Date of birth
工作单位　河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码　410203197511061525
Identity card No.

河南弘立会计师事务所有限公司 4101055892628

与原件一致

复印无效

410000090058

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y　月 /m　日 /d



姓名 Full name 谷利喜

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-05-30

工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410882197805306020

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

与原件一致

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：410000740013
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 03 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第 010 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2025 年 02 月 14 日

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 010 号

我们接受委托，对登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目申请使用 7 年期债券 34000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4%计算，专项债券利息共计 9520.00 万元。

项目预计应付本息一览表

单位：万元

序号	项　目	合计	建设期				经营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计			13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00
2	本年新增债券融资	34000.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00							
3	本年应计利息	9520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
3.1	应计入建设期利息	3440.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00							
3.2	应计入经营期利息	6080.00					1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
4	年末债券融资本金累计		13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00	0.00

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

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

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资

概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2032 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附 “项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 127693.40 万元，累计现金流出 113773.74 万元，现金结余 13919.66 万元。其中预计产生的经营性现金流入为 75600.00 万元，经营性现金流出为 21600.34 万元，经营性净现金流入总额为 53999.66 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源为土地出让收入，预计总收入 75600.00 万元，全部为政府性基金收入。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 53999.66 万元，预期需偿还的本息为 43520.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.24 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。本着保守性原则，对收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：**

中国 郑州　　**中国注册会计师：**

2025 年 02 月 14 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

登封市嵩阳街道办事处为本项目主管部门。

2、项目业主

登封市嵩阳街道办事处，负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

统一社会信用代码	11410185750734572X
机构名称	登封市嵩阳街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市嵩阳路北段 220 号
负责人	李庆成
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

登封市嵩阳街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

（二）项目性质

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

（三）项目地点

本项目位于登封市中城区北部，嵩阳中学西侧，用地面积为41305.03平方米，区位环境优美，交通便利。

（四）拆迁改造范围

本次改造任务涉及一个片区及辖区内零星片区，共涉及200户、680人，拆迁面积45241平方米。拆迁范围：东至崇福路、西至书院河路、南至纬三路、北至太室路及市区零星片区改造。

（五）建设内容和规模

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目规划总用地面积为41305.03平方米，总建筑面积86929.91平方米，其中地上总建筑面积70585.48平方米，地下建筑面积16344.43平方米，容积率1.69，建筑密度24.83%，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、道路及场地硬化等设施。

（六）项目建设计划

本项目2022年4月份开工，预计2025年12月竣工。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为登封市嵩阳街道办事处。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿

付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为登封市嵩阳街道办事处，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为登封市嵩阳街道办事处，为政府事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

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

3、项目运作模式

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

（八）项目实施进展

本项目已经完成可研报告的编制；

本项目已于2021年9月15日取得登封市发展和改革委员会《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（登发改审〔2021〕30号）；

本项目已于2021年8月27日取得不动产权证（豫（2021）登封市不动产权第0012487号），土地用途与建设内容相符；

本项目已于2021年12月16日取得郑州市生态环境局登封分局关于本项目环评情况的复函（登环函〔2021〕31号）；

本项目于2022年1月21日被纳入河南省2022年城市棚户区改造项目计划（河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号））。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

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

本项目总投资估算编制依据：

1、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016版）；

2、《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》（2016版）；

3、《河南省安装工程单位综合基价》（2016版）；

4、《河南省市政工程单位综合基价》（2016版）；

5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

6、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

7、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

（二）估算范围

本项目投资估算范围，包括棚户居民拆迁补偿费用、过渡费用、安置区工程建安工程费，设备购置及安装费，工程建设其他费用，基本预备费等。

（三）估算说明

1、工程费用

建筑工程费的估算方法采用单位建筑工程投资估算法（单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量）、单位实物工程量投资估算法（以单位实物工程造价指标乘以实物工程量），单位造价指标的确定参照登封市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。本项目工程费用包括：住宅、幼儿园、商业、配套设施、地下、道路、绿化以及电气系统、给排水、消防系统等费用工程费用合计为投资估算与资金筹措 24995.99 万元。

2、工程建设其他费用本项目工程建设其他费用主要包括土地费用、拆迁补偿费用、建设单位管理费、地质勘探费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费、环境影响咨询费、基础设施配套费等，共计 20053.45 万元。

3、工程建设预备费用根据行业有关要求，并结合实际情况，按照工程费用的 8%进行估算，为 3603.96 万元。

4、其它费用按有关规定计取。其中：

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

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

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

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

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

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

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

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

（9）城市基础设施配套费：依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

5、建设期利息

本项目计划申请使用 7 年期债券 34000.00 万元；按年利率 4%计算，本项目测算时按照半年进行计提，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

（四）投资估算

1、项目总投资

项目总投资为 48653.40 万元，其中工程费用 24995.99 万元，占总投资比例 51.38%；工程建设其他费用 20053.45 万元，占总投资比例为 41.22%；预备费 3603.96 万元，占总投资比例为 7.41%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	**总投资**	**48653.40**	**100.00%**
1	工程费用	24995.99	51.38%
2	工程建设其他费用	20053.45	41.22%
3	预备费	3603.96	7.41%

2、具体建设投资明细表如下：

项目建设投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用				21997.77	166.81	2831.41	0.00	24995.99
1.1	住宅	㎡	66725.69		14679.65	166.81	2201.94	0.00	17048.40
	建筑工程	㎡	66725.69	1600	10676.11				10676.11
	装饰工程	㎡	66725.69	600	4003.54				4003.54
	电气工程（强电）	㎡	66725.69	90			600.53		600.53
	电气工程（弱电）	㎡	66725.69	75			500.44		500.44
	给排水工程	㎡	66725.69	65			433.72		433.72
	暖通工程	㎡	66725.69	60			400.35		400.35
	消防工程	㎡	66725.69	40			266.90		266.90
	电梯工程	㎡	66725.69	25		166.81			166.81
1.2	幼儿园	㎡	1304.76		332.72	0.00	41.75	0.00	374.47
	建筑工程	㎡	1304.76	1800	234.86				234.86
	装饰工程	㎡	1304.76	750	97.86				97.86
	电气工程（强电）	㎡	1304.76	90			11.74		11.74
	电气工程（弱电）	㎡	1304.76	65			8.48		8.48
	给排水工程	㎡	1304.76	65			8.48		8.48
	暖通工程	㎡	1304.76	60			7.83		7.83
	消防工程	㎡	1304.76	40			5.22		5.22
1.3	商业	㎡	539.45		132.16	0.00	17.82	0.00	149.98
	建筑工程	㎡	539.45	1800	97.10				97.10
	装饰工程	㎡	539.45	650	35.06				35.06
	电气工程（强电）	㎡	539.45	90			4.86		4.86
	电气工程（弱电）	㎡	539.45	75			4.05		4.05
	给排水工程	㎡	539.45	65			3.51		3.51
	暖通工程	㎡	539.45	60			3.24		3.24
	消防工程	㎡	539.45	40			2.16		2.16
1.4	配套用房及不计容建筑面积	㎡	2015.58		322.48	0.00	48.39	0.00	370.87
	社区综合服务用房	㎡	249.41	1600	3991.00		5.99		45.90
	物业管理用房	㎡	305.69	1600	48.91		7.34		56.25
	社区便民店	㎡	245.28	1600	39.24		5.89		45.13
	居家养老服务设施	㎡	206.77	1600	33.08		4.96		38.04
	社区卫生服务站	㎡	154.17	1600	24.67		3.70		28.37
	公厕	㎡	61.69	1600	9.87		1.48		11.35
	消防控制室	㎡	46.95	1600	7.51		1.13		8.64

	水箱间	㎡	90.77	1600	1452.00		2.18		16.70
	门卫	㎡	17.01	1600	2.72		0.41		3.13
	出地面楼梯间	㎡	20.81	1600	3.33		0.50		3.83
	不计容建筑面积	㎡	617.03	1600	98.72		14.81		113.53
1.5	地下建筑（含热交换站、变电室、机房、加压泵站等）	㎡	16344.43		5393.66	0.00	433.13	0.00	5826.79
	建筑工程	㎡	16344.43	2800	4576.44				4576.44
	装饰工程	㎡	16344.43	500	817.22				817.22
	电气工程（强电）	㎡	16344.43	90			147.10		147.10
	电气工程（弱电）	㎡	16344.43	75			12.58		122.58
	给排水工程	㎡	16344.43	65			106.24		106.24
	消防工程	㎡	16344.43	35			57.21		57.21
1.6	室外工程	㎡			1137.10	0.00	88.38	0.00	1225.48
	道路及体育活动场地	㎡	18108.68	485	878.27				878.27
	绿化	㎡	12941.69	200	258.83				258.83
	室外管网	项	1	356320			35.63		35.63
	变配电设施	项	1	527500			52.75		52.75
2	工程建设其他费用	取费标准			0.00	0.00	0.00	20053.45	20053.45
	土地费用	按实际发生取值						13000.00	13000.00
	安置费用	按实际发生取值						6000.00	6000.00
	临时设施费				按工程费用的 0.05%取值			12.50	12.50
	建设单位管理费	财建【2016】504 号文			按工程费用的 0.8%取值			280.00	199.97
	地质勘探费	《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）			按 15 元/平方米计算			61.96	61.96
	工程设计费	《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）			按工程费用的 0.45%取值			11.18	111.18
	工程监理费	《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）			按工程费用的 0.25%取值			62.49	62.49
	前期工作咨询费	《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）			按工程费用的 0.15%取值			37.49	37.49
	工程造价咨询服务费	豫发改收费【2008】2510 号文计取			按工程费用的 0.1%取值			25.00	25.00
	招标代理服务费	《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）			按工程费用的 0.05%取值			12.50	12.50
	环境影响咨询费	《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）			按实际发生费用计算			8.78	8.78
	城市基础设施配套费	依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》			按 60 元/平方米计算			521.58	521.58
3	预备费用	按工程费用与其他费用之和的 8%计取						3603.96	3603.96
4	合计				21997.77	166.81	2831.41	23657.41	48653.40

（五）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 48653.40 万元。

1、财政资金

本项目财政资金 14653.40 万元，占项目资金筹措总额的 30.12%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

2、融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 34000.00 万元，占项目资

金筹措总额的 69.88%。

根据资金使用计划，2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元;2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元。

（六）资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 14596.02 万元，2023 年投资规模为 14596.02 万元,2024 年投资规模为 9730.68 万元,2025 年投资规模为 9730.68 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项　　目	**合计**	**2022 年**	**2023 年**	**2024 年**	**2025 年**
一	**总投资**	**48653.40**	**14596.02**	**14596.02**	**9730.68**	**9730.68**
二	**资金筹措**	**48653.40**	**14596.02**	**14596.02**	**9730.68**	**9730.68**
1	发行债券	34000.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00
2	财政资金	14653.40	1596.02	2096.02	4730.68	6230.68

（七）专项债券资金使用合规性

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

（八）项目资金保障措施

财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况加强专项债券项目收支预算执行管理，严格按照合同约定或项目进度拨付债券资金，严禁超项目实施进度拨款，严禁将债券资金滞留国库、沉淀在部门单位，任何单位和个人不得截留、挤占、挪用。同时本项目还制定了一系列资金管理措施。

三、评估要素

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

（一）项目预期收入

1、收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 280 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入登封市土地市场，登封市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据登封市公共资源交易中心和中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，登封市近三年住宅用地出让价格如下表：

登封市近期土地出让收入价格表

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价(万元/亩）	出让日期
1	登封市少林大道与卢鸿路交叉口西南	12185.040	城镇住宅（地下交通服务场站）	70 年（地下 50 年）	4679.68	256.00	2021 年 5 月
2	登封市太和路与玉带路交叉口东南角	31281.060	城镇住宅用地	70 年	12761.52	271.98	2020 年 8 月
3	登封市少林大道与谷路街交叉口东南角	38535.240	城镇住宅用地	70 年	16762.00	290.00	2020 年 7 月

4	登封市太室路与翠秀路交叉口东北区域	41652.290	城镇住宅用地	70 年	14058.00	225.01	2020 年 7 月
5	登封市阳城路以东、蝎子山以西	23983.340	住宅用地	70 年	9603.99	266.96	2020 年 6 月
6	登封市南环二路与嵩山路交叉口西北	8933.270	城镇住宅用地	70 年	4665.00	348.14	2020 年 6 月
7	登封市嵩山路与中岳大街交叉口西北	9335.436	城镇住宅兼容商服	住宅 70 年商业 40 年	4144.00	296.00	2020 年 4 月
8	登封市玉带路与卢鸿路交叉口西南角	60654.760	城镇住宅	70 年	23845.86	262.00	2020 年 3 月
9	登封市碧溪路与南环二路交叉口东南角	64069.970	住宅用地	70 年	18837.56	196.01	2019 年 12 月
10	登封市地中路与忠义路交叉口东南	40773.470	住宅用地	70 年	14678.40	240.00	2019 年 12 月
11	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角	32659.070	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	14060.13	287.01	2019 年 9 月
12	登封市少林大道与福佑路交叉口东南角	55404.640	城镇住宅用地	70 年	25182.33	303.01	2019 年 7 月

通过市场情况分析，结合登封市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率，表中土地的平均价格为 270.18 万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按平均价格 270 万元/亩计算，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

经营期	**合计**	**2026 年**	**2027 年**	**2028 年**	**2029 年**	**2030 年**	**2031 年**	**2032 年**
土地出让面积（亩）	280.00	28.00	28.00	28.00	28.00	56.00	56.00	56.00

2、项目收入来源

本项目收入来源为土地出让收入。本项目经营期内收入总计 75600.00 万元。项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	**项目**	**合计**	**经营期**						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让收入（万元）	75600.00	7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1	出让面积（亩）	280.00	28.00	28.00	28.00	28.00	56.00	56.00	56.00
1.2	出让价格（万元/亩）		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00

（二）项目预期成本

项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为21600.34万元，财务费用即利息费用总计为6080.00万元，项目建成后由嵩阳街道办事处统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为27680.34万元。

项目预期总成本估算情况如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	经营期						
			2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
1	**土地出让基金及费用**								
1.1	上解省财政费用	2268.00	226.80	226.80	226.80	226.80	453.60	453.60	453.60
1.2	农业土地开发资金	168.00	16.80	16.80	16.80	16.80	33.60	33.60	33.60
1.3	国有土地收益基金	1512.00	151.20	151.20	151.20	151.20	302.40	302.40	302.40
1.4	保障性安居工程	2268.00	226.80	226.80	226.80	226.80	453.60	453.60	453.60
1.5	土地出让业务费	1512.00	151.20	151.20	151.20	151.20	302.40	302.40	302.40
1.6	新增建设用地使用费	372.40	37.24	37.24	37.24	37.24	74.48	74.48	74.48
	合计	**8100.40**	**810.04**	**810.04**	**810.04**	**810.04**	**1620.08**	**1620.08**	**1620.08**
2	**土地收益提取各类资金**								
2.1	教育资金	6749.97	675.00	675.00	675.00	675.00	1349.99	1349.99	1349.99
2.2	农田水利建设资金	6749.97	675.00	675.00	675.00	675.00	1349.99	1349.99	1349.99
3	**土地出让专项资金计提总额**	**21600.34**	**2160.04**	**2160.04**	**2160.04**	**2160.04**	**4320.06**	**4320.06**	**4320.06**
4	利息支出	6080.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
5	**总成本费用**	**27680.34**	**3520.04**	**3520.04**	**3520.04**	**3260.04**	**4910.06**	**4560.06**	**4390.06**

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米*30%

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

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）文件规定，登封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。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（3）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（4）保障性安居工程基金：土地出让总价款*3%

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

（5）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

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

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

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

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

2、财务费用

本项目申请使用 7 年期债券 34000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4%计算，专项债券利息共计 9520.00 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项　目	合计	建设期				经营期						
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计			13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00
2	本年新增债券融资	34000.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00							
3	本年应计利息	9520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
3.1	应计入建设期利息	3440.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00							
3.2	应计入经营期利息	6080.00					1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
4	年末债券融资本金累计		13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00	0.00

（三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 47919.66 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	75600.00	7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
2	税金及附加	—							
3	总成本费用	27680.34	3520.04	3520.04	3520.04	3260.04	4910.06	4560.06	4390.06
4	补贴收入	—							
5	利润总额	47919.66	4039.96	4039.96	4039.96	4299.96	10209.94	10559.94	10729.94
6	应纳税所得额	—							
7	所得税	—							
8	**净利润**	**47919.66**	**4039.96**	**4039.96**	**4039.96**	**4299.96**	**10209.94**	**10559.94**	**10729.94**
9	息税前利润	53999.66	5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94	10799.94	10799.94
10	息税折旧摊销前利润	53999.66	5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94	10799.94	10799.94

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的预期收益为

53999.66 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

项目预期收益

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	7560.00	2160.04	5399.96
2027 年	7560.00	2160.04	5399.96
2028 年	7560.00	2160.04	5399.96
2029 年	7560.00	2160.04	5399.96
2030 年	15120.00	4320.06	10799.94
2031 年	15120.00	4320.06	10799.94
2032 年	15120.00	4320.06	10799.94
合计	75600.00	21600.34	**53999.66**
本息合计	**43520.00**		
本息覆盖倍数	**1.24**		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2022 年使用 7 年期专项债券 13000.00 万元，将于 2029 年到期还本；2023 年使用 7 年期专项债券 12500.00 万元，将于 2030 年到期还本;2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2031 年到期还本;2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元，将于 2032 年到期还本。付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。具体偿债计划表如下：

偿债计划表

单位：万元

序号	项　目	建设期					经营期						
		合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00
2	本年新增债券融资		13000.00	12500.00	5000.00	3500.00							
3	本年还本付息	43520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	14100.00	13090.00	5240.00	3570.00
3.1	债券还本	34000.00								13000.00	12500.00	5000.00	3500.00
3.2	债券利息支付	9520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
4	年末债券融资本金累计		13000.00	25500.00	30500.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	8500.00	3500.00	0.00

2、敏感性分析（压力测试）

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

项目收益敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	48599.69	51299.68	53999.66	56699.64	59399.63
债券还本付息额（万元）	43520.00	43520.00	43520.00	43520.00	43520.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 127693.40 万元，累计现金流出 113773.74 万元，现金结余 13919.66 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	53999.66					5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94	10799.94	10799.94

1.1	**现金流入**	75600.00					7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1.1	土地出让收入	75600.00					7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1.2	营业收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	**现金流出**	21600.34					2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
1.2.1	经营成本	21600.34					2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
1.2.2	增值税进项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	-48653.40	-14596.02	-14596.02	-9730.68	-9730.68							
2.1	**现金流入**	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2	**现金流出**	48653.40	14596.02	14596.02	9730.68	9730.68							
2.2.1	建设投资	48653.40	14596.02	14596.02	9730.68	9730.68							
2.2.2	维持运营投资	0.00											
2.2.3	流动资金	0.00											
2.2.4	其他流出	0.00											
3	**筹资活动净现金流量**	8573.40	14596.02	14596.02	9730.68	9730.68	-1360.00	-1360.00	-1360.00	-14100.00	-13090.00	-5240.00	-3570.00
3.1	**现金流入**	52093.40	14856.02	15366.02	10850.68	11020.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目财政资金投入	14653.40	1596.02	2096.02	4730.68	6230.68							
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	流动资金借款	0.00											
3.1.4	债券	34000.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00							
3.1.5	短期借款	0.00											
3.1.6	其他流入	3440.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00							
3.2	**现金流出**	43520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	14100.00	13090.00	5240.00	3570.00
3.2.1	债券利息支付	9520.00	260.00	770.00	1120.00	1290.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	590.00	240.00	70.00
3.2.2	偿还债务本金	34000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	12500.00	5000.00	3500.00
3.2.3	其他流出	0.00											
4	净现金流量	13919.66	0.00	0.00	0.00	0.00	4039.96	4039.96	4039.96	-8700.04	-2290.06	5559.94	7229.94
5	累计盈余资金						4039.96	8079.92	12119.88	3419.84	1129.78	6689.72	13919.66

（七）其他事项说明

项目主管部门和业主可以调整项目资本金比例。项目存续期间，主管部门可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，列入相关预算科目。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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

营业执照

(副 本)

(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A

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

名　　称　河南弘立会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵玉兰

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2023 年 07 月 05 日

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

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：0009906

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月　十四　日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1975 11 08
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No. 410203197511061525

南京立会计师事务所有限公司

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate 410000090058

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

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

校莹 410000090058



姓　名　孟敏
Full name
性　别
Sex
出生日　1984-07-01
Date of birth
工作单位　河南弘立会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码　410183198407011544
Identity card No.

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

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.

410000740016

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：2022 年 05 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d

孟敏　410000740016

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2022]第0533号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月二十日

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区
改造项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第0533号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额130,000.00万元，其中，已于2022年使用债券资金2,700.00万元。已于2023年使用债券资金35,731.00万元，已于2024年使用债券资金32,600.00万元，2025年计划使用债券资金58,969.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起7年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利	应付利	应付本息
第1年		2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第2年	2,700.00	35,731.00		38,431.00	4.50%	1,729.40	1,729.40
第3年	38,431.00	32,600.00		71,031.00	4.50%	3,196.40	3,196.40
第4年	71,031.00	58,969.00		130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第5年	130,000.00			130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第6年	130,000.00			130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第7年	130,000.00		2,700.00	127,300.00	4.50%	5,850.00	8,550.00
第8年	127,300.00		35,731.00	91,569.00	4.50%	5,728.50	41,459.50
第9年	91,569.00		32,600.00	58,969.00	4.50%	4,120.61	36,720.61
第10年	58,969.00		58,969.00	0.00	4.50%	2,653.61	61,622.61
合计		130,000.00	130,000.00			40,950.00	170,950.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目预计在债券存续期第 3 年开始出让土地并能够实现现金流入。

根据洛阳国展资产管理有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；在 7 年期债券存续期运营收入合计为 338,442.30 万元、运营成本合计为 89,903.04 万元，偿债净收益合计为 248,539.26 万元。

2、净现金流入

以原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障基金、土地出让收益）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金）。可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
项目净收益	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	248,539.26

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.45。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
248,539.26	170,950.00	77,589.26	1.45

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项

目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（此页无正文，为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目签章页）

河南仁昇联合会计师事务所
（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

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

2016 年 7 月 11 日，住房城乡建设部财政部国土资源部联合发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156 号），要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于伊滨经开区诸葛镇境内，孔明街以东、道湛街以西、福民巷以北、用地界以南。

（二）建设规模及内容

根据《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告》以及伊滨经开区（示范区））发展和科技局出具的《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕40 号）文件：项目主要建设内容为：

项目总建设用地面积 90,564.00 平方米（约 135.85 亩），总建筑面积 390,901.93 平方米，其中地上建筑面积 265,901.93 平方米，地下建筑面积 125,000.00 平方米。共提供四种户型共计 2,356.00 套安置房，按户均 3.2 人计，可安置 7,539.00 人。项目容积率 2.94，绿地率 35.67%，共设计机动车停车位 2,874.00 个，非机动车停车位 2,956.00 个。

（三）项目建设期

本项目建设期 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 170,364.52 万元，其中工程费用 132,296.11 万元，工程建设其他费用 18,226.59 万元，预备费 12,041.82 万元，建设期利息 7,800.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用				
1	住宅	73,252.99	㎡	240,134.00	3,270.00
2	商业建筑	5,280.89	㎡	18,400.32	2,870.00
3	公共服务用房	1,845.59	㎡	7,367.61	2,505.00
4	地下建筑	41,375.00	㎡	125,000.00	3,310.00
5	室外配套及公用工程	1,945.82			
5.1	道路及广场	1,409.24	㎡	40,264.00	350.00
5.2	室外绿化及景观	387.60	㎡	32,300.00	120.00
5.3	室外配套管网工程	148.98	㎡	40,264.00	37.00
6.	设备购置费	3,325.00			
6.1	电梯设备（含安装）	2,500.00	部	100.00	250,000.00
6.2	变配电设备	120.00	套	2.00	600,000.00
6.3	电动汽车充电桩	675.00	套	270.00	25,000.00
6.4	停车管理系统	30.00	项	2.00	150,000.00
	第一部分合计	132,296.11			
二	工程建设其他费用				
1	安置区土地费用	6,792.50			

序号	项目名称	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2	建设单位管理费	1,455.26			
3	建设项目前期工作咨询费	396.89			
4	工程勘察费	1,058.37			
5	工程设计费	3,175.11			
6	工程监理费	1,455.26			
7	环境影响评价费用	132.30			
8	招标代理服务费	158.76			
9	工程造价咨询服务费	396.89			
10	场地准备及临时设施费	1,058.37			
11	工程保险费	396.89			
12	城市基础设施配套费	1,750.02			
	第二部分合计	18,226.59			
三	预备费	12,041.82			
四	建设投资	162,564.52			
五	建设期利息	7,800.00			
六	总投资	170,364.52			

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政预算资金	40,364.52	23.69%
	专项债券资金		
	小计	40,364.52	23.69%
2.债务资金	专项债券资金	130,000.00	76.31%
	银行贷款		
	小计	130,000.00	76.31%
合计		170,364.52	100.00%

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

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 23.69%，符合《国

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

资金筹措	资金来源	2022 年 10 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-9 月	金额
1.资本金	自有资金					
	财政预算资金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
	专项债券资金					
	小计	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
2.债务资金	专项债券资金	2,700.00	35,731.00	32,600.00	58,969.00	130,000.00
	银行贷款					
	小计	2,700.00	35,731.00	32,600.00	58,969.00	130,000.00
合计		**12,700.00**	**45,731.00**	**50,000.00**	**61,933.52**	**170,364.52**
占比		**7.45%**	**26.84%**	**25.01%**	**40.70%**	**100.00%**

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

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

5、项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用

管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

（五）项目参与主体基本情况

伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心为本项目主管部门，洛阳国展资产管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳国展资产管理有限公司
成立日期	2016/02/01
注册资本	300000 万人民币
统一社会信用代码	91410300MA3X72QM18
注册地址	洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室
法定代表人	白凯
登记机关	洛阳经济技术开发区市场监督管理局
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G 通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）、项目运营模式

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

（四）、项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目收入主要为土地出让收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目征收范围包括伊滨路以东、用地界以南、孝文大道以西、玄奘路以北和李村大街以东、兰台路以南、中信路以北的水泥厂等老旧企业和供销社等单位住户，范围总面积10,200.00亩，年度计划征收户数1,960.00户，计划征收房屋建筑面积135,200.00平方米，计划新开工安置房套数2,350.00户。

根据规划，本项目可腾出土地10,200.00亩，所有权属于国有土地，土地性质为二类居住用地、商业用地、科研用地等。其中，可供出让土地面积约为2,577.00亩，土地性质为二类居住用地，计划自债券存续期第三年至第八年每年出让88.83亩，合计出让533亩用于偿还原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目专项债券本金和利息。

②出让价格

参考近几年本地区土地出让情况，（参考价格如下）经查询，洛阳市近两年出让土地情况如下表所示。其中伊滨区出让的 5 个地块亩均价格分别为 631.01、569.01、569.00、739.18、666.67 万元/亩。平均成交价格为 635.00 万元/亩，本项目出让价格按照伊滨区近两年平均成交价格 635.00 万元/亩进行测算：

金额单位：人民币万元

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

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

2、运营成本预测

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

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

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

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

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

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

3、项目现金净流入

根据以上对土地出让收入、土地出让成本预测，假设本项目在债券存续期第 3 年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 248,539.26 万元。

项目	合计	运营期					
		第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、出让收入	**338,442.30**	**56,407.05**	**56,407.05**	**56,407.05**	**56,407.05**	**56,407.05**	**56,407.05**
收储土地类型及面积（亩）	533.00	88.83	88.83	88.83	88.83	88.83	88.83
单价（万元）		635.00	635.00	635.00	635.00	635.00	635.00
土地出让基金及费用(万元)	**27,768.24**	**4,628.04**	**4,628.04**	**4,628.04**	**4,628.04**	**4,628.04**	**4,628.04**
上解省财政费用	10,153.26	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21
农业土地开发资金	692.88	115.48	115.48	115.48	115.48	115.48	115.48
国有土地收益基金	6,768.84	1128.14	1128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14
廉租住房保障基金	10,153.26	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21
土地出让收益（万元）	**310,674.06**	**51,779.01**	**51,779.01**	**51,779.01**	**51,779.01**	**51,779.01**	**51,779.01**
土地收益提取各类资金	**62,134.80**	**10,355.80**	**10,355.80**	**10,355.80**	**10,355.80**	**10,355.80**	**10,355.80**
教育资金	31,067.40	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90
农田水利建设资金	31,067.40	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90
二、成本合计（万元）	**89,903.04**	**14,983.84**	**14,983.84**	**14,983.84**	**14,983.84**	**14,983.84**	**14,983.84**
三、收益（万元）	**248,539.26**	**41,423.21**	**41,423.21**	**41,423.21**	**41,423.21**	**41,423.21**	**41,423.21**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 130,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		121.50	121.50	
第 2 年		1,729.40	1,729.40	
第 3 年		3,196.40	3,196.40	
第 4 年		5,850.00	5,850.00	
第 5 年		5,850.00	5,850.00	41,423.21
第 6 年		5,850.00	5,850.00	41,423.21
第 7 年	2,700.00	5,850.00	8,550.00	41,423.21
第 8 年	35,731.00	5,728.50	41,459.50	41,423.21
第 9 年	32,600.00	4,120.61	36,720.61	41,423.21
第 10 年	58,969.00	2,653.61	61,622.61	41,423.21
合计	**130,000.00**	**40,950.00**	**170,950.00**	**248,539.26**
本息覆盖倍数	**1.45**			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.45，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410106921924283

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换证。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一　月七　日

中华人民共和国财政部制

410001140008

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

证书编号：110100750189
No. of Certificate

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

发证日期：2020 08 14
Date of Issuance

禁止申请变更

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太河南方

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年12月21日

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

河南日昇联合会计师事务所 410100100010



姓　　名 Full name 王[redacted]
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-06
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410728198711069846

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十一月二十日

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1116 号

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

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。已于 2023 年使用债券资金3,000.00万元，2024年已使用债券资金12,600.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	12,600.00		15,600.00	4.50%	702.00	702.00
第 3 年	15,600.00	45,400.00		61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 4 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 5 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 6 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 7 年	61,000.00		3,000.00	58,000.00	4.50%	2,745.00	5,745.00
第 8 年	58,000.00		12,600.00	45,400.00	4.50%	2,610.00	15,210.00
第 9 年	45,400.00		45,400.00		4.50%	2,043.00	47,443.00
合计		61,000.00	61,000.00			19,215.00	80,215.00

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

二、现金净流入

1.基本假设条件及依据

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

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

2.净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

四、总体评价

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

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

五、其他需说明事项

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

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

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

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年十一月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

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

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

二、项目概况

（一）项目建设地点

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

（二）建设规模及内容

（1）腾出土地情况

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

（2）建设内容

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

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

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

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.资金估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
资本金	财政资金	24,962.54	24,962.53		49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	3,000.00	12,600.00	45,400.00	61,000.00	54.99%
合计		**27,962.54**	**37,562.53**	**45,400.00**	**110,925.07**	**100.00%**
占比		**25.21%**	**33.86%**	**40.93%**	**100.00%**	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

洛阳高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

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

项目单位具体情况如下：

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

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4.预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

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

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

（三）项目运营模式

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

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

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

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

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

（四）项目收益及现金流入预测

1.项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）土地出让收入

①数量：

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

为 292.50 亩，均为居住用地。

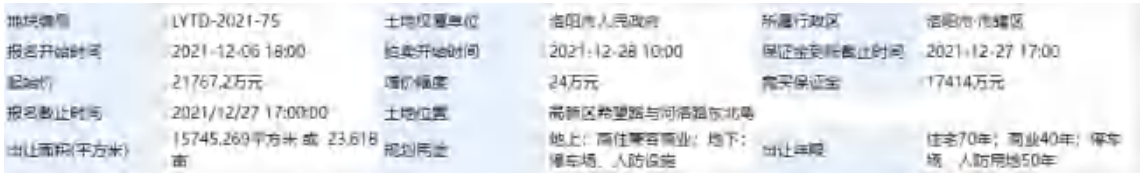
地块位置详见下表：

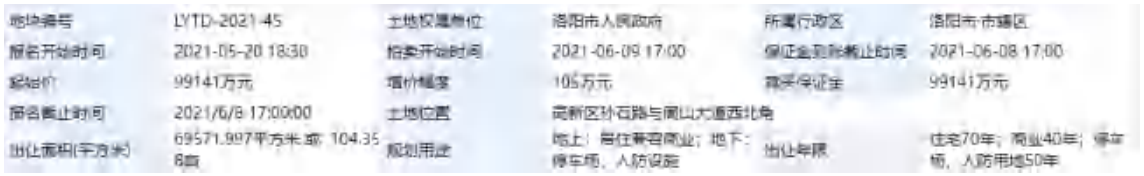
序号	地块序号	地块面积（公顷）	地块面积（亩）	规划用途
1	B1-2	3.58	53.70	居住用地
2	B4	1.75	26.25	居住用地
3	B5-4	6.31	94.65	居住用地
4	B6-1	3.63	54.45	居住用地
5	B8-1	4.23	63.45	居住用地
	合计		**292.50**	

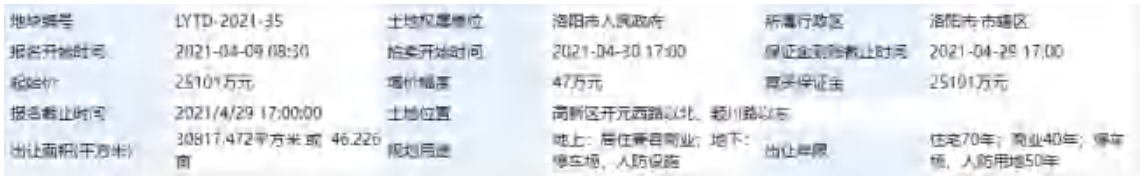
②价格：

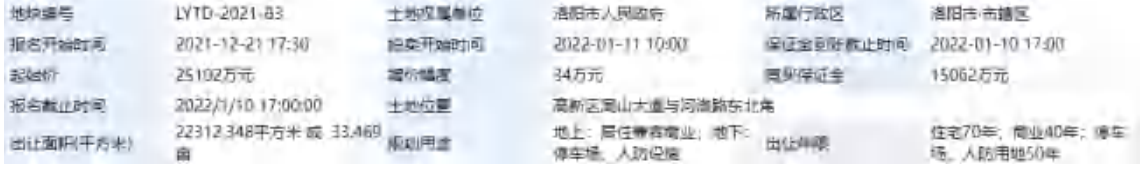
洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

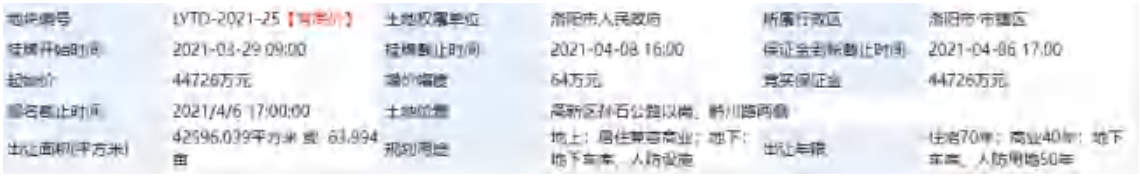
序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.20	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00
	平均价格			**772.93**
	本项目定价			**500.00**











地块编号	LYTD-2021-25【有图价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
挂牌开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-08 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起拍价	44726万元	增价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、鹤川路两侧		
出让面积(平方米)	42596.039平方米 或 63.894亩	规划用地	地上：居住兼容商业；地下：地下车库、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；地下车库、人防用地50年

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

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

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

2.运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×65.00元/平方米×30.00%

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

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

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2.00%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金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；

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

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

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

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

3.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	146,250.00			26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00		
经营活动现金流出	41,213.54			7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83		
经营活动产生的现金净额	**105,036.46**			**19,276.12**	**9,422.68**	**33,993.70**	**19,555.79**	**22,788.17**		
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	110,925.07	55,962.54	54,962.53							
投资活动产生的现金净额	**-110,925.07**	**-55,962.54**	**-54,962.53**							
三、筹资活动产生的现金	-									
财政资金	49,925.07	24,962.54	24,962.53							
债券资金	61,000.00	3,000.00	12,600.00	45,400.00						
偿还债券本金	61,000.00							3,000.00	12,600.00	45,400.00
支付运营期债券利息	15,633.00				2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,610.00	2,043.00
筹资活动产生的现金净额	**34,292.07**	**27,962.54**	**37,562.53**	**45,400.00**	**-2,745.00**	**-2,745.00**	**-2,745.00**	**-5,745.00**	**-15,210.00**	**-47,443.00**
四、净现金流量	**73,803.46**			**64,676.12**	**6,677.68**	**31,248.70**	**16,810.79**	**17,043.17**	**-15,210.00**	**-47,443.00**
五、累计现金流量	**73,803.46**			**64,676.12**	**71,353.80**	**102,602.50**	**119,413.29**	**136,456.46**	**121,246.46**	**73,803.46**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		135.00	135.00	
第 2 年		702.00	702.00	
第 3 年		2,745.00	2,745.00	19,276.12
第 4 年		2,745.00	2,745.00	9,422.68
第 5 年		2,745.00	2,745.00	33,993.70
第 6 年		2,745.00	2,745.00	19,555.79
第 7 年	3,000.00	2,745.00	5,745.00	22,788.17
第 8 年	12,600.00	2,610.00	15,210.00	
第 9 年	45,400.00	2,043.00	47,443.00	
合计	**61,000.00**	**19,215.00**	**80,215.00**	**105,036.46**
本息覆盖倍数	**1.31**			

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

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

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

(副 本) 1-1

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南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：4101007O

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一〇年一月七日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

河南省注册会计师协会

410001140008



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

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王伟东 410001140008

7


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2021年6月30日
110100750189
2020 06 13
河南省注册会计师协会
年检专用章


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师事务所
410100011857
姓名 Full name 王庆慧
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-06
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410728198711069846


年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
王庆慧 110100750189
年 月 日
y m d
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
与原件一致，禁止再次复印
年 月 日
y m d

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0746 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年七月十五日

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0746 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,500.00 万元。其中已于 2023 年使用债券资金 30,100.00 万元，2025 年计划使用 400.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,100.00		30,100.00	4.50%	1,354.50	1,354.50
第 2 年	30,100.00			30,100.00	4.50%	1,354.50	1,354.50
第 3 年	30,100.00	400.00		30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 4 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 5 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 6 年	30,500.00			30,500.00	4.50%	1,372.50	1,372.50
第 7 年	30,500.00		30,100.00	400.00	4.50%	1,372.50	31,472.50
第 8 年	400.00		-	400.00	4.50%	18.00	18.00
第 9 年	400.00		400.00		4.50%	18.00	418.00
合计		30,500.00	30,500.00			9,607.50	40,107.50

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目预计在债券存续期第 3 年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳创洁建筑工程有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等。按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
项目净收益	26,975.80	-	-	23,865.63	-	-	50,841.43

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金支付。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目本息覆盖倍数为 1.27。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
50,841.43	40,107.50	10,733.93	1.27

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年七月十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2015 年 6 月 25 日，国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》。提出：创新融资体制机制，推动政府购买棚改服务。市、县人民政府要公开择优选择棚 改实施主体，并与实施主体签订购买棚改服务协议。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。年初预算安排有缺口确需举借政府债务弥补的市、县，可通过省（区、市）人民政府代发地方政府债券予以支持，并优先用于棚改。政府购买棚改服务的范围，限定在政府应当承担的棚改征地拆迁服务以及安置住房筹集、公益性基础设施建设等方面，不包括棚改项目中配套建设的商品房以及经营性基础设施。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）印发以来，各地区、各有关部门加大棚户区改造工作力度，全面推进城市、国有工矿、国有林区（林场）、国有垦区（农场）棚户区改造，2013 年改造各类棚户区 320 万户以上，2014 年计划改造 470 万户以上，为加快新一轮棚户区改造开了好局。但也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距，棚户区改造中仍存在规划布局不合理、配套建设跟不上、项目前期工作慢等问题。

二、项目概况

（一）项目参与单位

洛阳创洁建筑工程有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳创洁建筑工程有限公司
成立日期	2019-02-14
注册资本	1,500.00 万人民币
统一社会信用代码	91410300MA46B8U37E

注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路 30 号火炬大厦 A401
法定代表人	吴昊
登记机关	洛阳市市场监督管理局自贸区服务中心
经营范围	建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；建设工程设计；城市生活垃圾经营性服务

洛阳创洁建筑工程有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目建设地点

项目安置地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天璐，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

（三）建设规模及内容

根据中机十院国际工程有限公司出具的《洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目可行性研究报告》以及洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会《关于洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕36 号），项目主要建设内容包括：

（1）腾出土地情况

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

（2）建设内容

本项目为洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目，建设内容为 3#楼，5#楼，6#楼，商业 B 段、商业 C 段、二区地库及室外配套工程，本项目规划用地面积 23,719.61（容积率 3.65）平方米，总建筑面积 102,840.71 平方米，地上建筑面积 86,576.56 平方米，地下建筑面积 16,264.15 平方米（含人防 5,771.83 平方米），其中：住宅建筑面积 80,304.62 平方米，商业建筑面积 5,286.94 平方米，社区服务、公厕及垃圾站建筑面积 985.00 平方米，户数规模 752 户，机动车位 903 辆。

项目包含有 3#楼，6#楼 32F 住宅楼，5#楼地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-32F 为住宅及商业 B 段、C 段及相关地下车库（含人防）。

（四）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

（五）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 57,415.61 万元。其中：工程费用 29,926.53 万元，工程建设其他费用 22,794.28 万元，基本预备费 2,636.05 万元，建设期利息 2,058.75 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	经济技术指标(元）				占总投资比例
		单位	工程量	经济指标	合计	
一	工程费用					
（一）	地上建筑工程	㎡	86,576.56	2,665.75	23,079.13	40.20%
1	住宅	㎡	80,304.62	2,645.00	21,240.57	36.99%
1.1	建筑装饰工程	㎡	80,304.62	2,100.00	16,863.97	29.37%
1.2	给排水工程	㎡	80,304.62	120.00	963.66	1.68%
1.3	暖通工程	㎡	80,304.62	50.00	401.52	0.70%
1.4	电气工程	㎡	80,304.62	240.00	1,927.31	3.36%
1.5	消防工程	㎡	80,304.62	70.00	562.13	0.98%
1.6	电梯工程	㎡	80,304.62	65.00	521.98	0.91%
2	商业	㎡	5,286.94	2,900.00	1,533.21	2.67%
2.1	建筑装饰工程	㎡	5,286.94	2,200.00	1,163.13	2.03%
2.2	给排水工程	㎡	5,286.94	130.00	68.73	0.12%
2.3	暖通工程	㎡	5,286.94	120.00	63.44	0.11%
2.4	电气工程	㎡	5,286.94	320.00	169.18	0.29%
2.5	消防工程	㎡	5,286.94	130.00	68.73	0.12%
3	社区服务用房、公厕及垃圾站	㎡	985.00	3,100.00	305.35	0.53%
3.1	建筑装饰工程	㎡	985.00	2,600.00	256.10	0.45%
3.2	安装工程	㎡	985.00	500.00	49.25	0.09%
（二）	地下工程	㎡	16,264.15	3,761.10	6,117.11	10.65%
1	普通地下车库	㎡	10,522.06	3,400.00	3,577.50	6.23%
1.1	建筑装饰工程	㎡	10,522.06	2,500.00	2,630.52	4.58%
1.2	安装工程	㎡	10,522.06	900.00	946.99	1.65%
2	人防地下车库	㎡	5,771.83	4,400.00	2,539.61	4.42%
2.1	建筑装饰工程	㎡	5,771.83	3,100.00	1,789.27	3.12%
2.2	安装工程	㎡	5,771.83	1,300.00	750.34	1.31%

序号	项目或费用名称	经济技术指标(元）				占总投资比例
		单位	工程量	经济指标	合计	
（三）	室外配套工程	㎡	23,719.61	307.88	730.29	1.27%
3.1	道路及铺装	㎡	13,297.76	400.00	531.91	0.93%
3.2	景观及绿化	㎡	8,202.24	120.00	98.43	0.17%
3.3	室外综合管网	㎡	2,219.61	150.00	33.29	0.06%
3.4	室外照明监控	㎡	2,219.61	30.00	6.66	0.01%
3.5	变配备设备	套	1.00	600,000.00	60.00	0.10%
工程费用小计		㎡	102,840.71	2,909.99	29,926.53	52.12%
二	工程建设其他费					
（一）	土地及拆迁费用				20,441.68	35.60%
1	土地费用	项	0.00		0.00	0.00%
2	拆迁补偿费	项	1.00		20,421.25	35.57%
3	拆迁单位管理费	项	1.00	0.10%	20.42	0.04%
（二）	工程建设相关费用				2,352.61	4.10%
1	建设单位管理费	项	1.00	1.00%	299.27	0.52%
2	基础设施配套费	㎡	102,840.71	60.00	617.04	1.07%
3	高可靠性供电费	KVA	4,346.30	110.00	47.81	0.08%
4	前期工作咨询费	项	1.00	0.04%	11.97	0.02%
5	文物普探费	㎡	2,219.61	8.00	1.78	0.00%
6	环境影响评价费	项	1.00	0.04%	11.97	0.02%
7	节能评估费	项	1.00	0.02%	5.99	0.01%
8	工程勘察费	项	1.00	0.80%	239.41	0.42%
9	工程设计费	项	1.00	1.30%	389.04	0.68%
10	施工图审查费	项	389.04	5.00%	19.45	0.03%
11	消防审查费	㎡	102,840.71	2.00	20.57	0.04%
12	工程建设监理费	项	1.00	0.90%	269.34	0.47%
13	造价咨询费	项	1.00	0.40%	119.71	0.21%
14	招标代理服务费	项	1.00	0.20%	59.85	0.10%
15	场地准备及临时设施费	项	1.00	0.50%	149.63	0.26%
16	工程保险费	项	1.00	0.30%	89.78	0.16%
工程建设其他费小计					22,794.28	39.70%
三	预备费	项			2,636.04	4.59%

序号	项目或费用名称	经济技术指标(元）				占总投资比例
		单位	工程量	经济指标	合计	
四	建设投资	㎡	102,841.00	5,383.00	55,356.86	96.41%
1	工程费用				29,926.53	52.12%
2	工程建设其他费				22,794.28	39.70%
3	预备费				2,636.05	4.59%
五	建设期利息				2,058.75	3.59%
建设项目总投资		㎡	102,841.00	5,583.00	57,415.61	100.00%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政预算资金	26,915.61	46.88%
	专项债券资金		
	小计	26,915.61	46.88%
2.债务资金	专项债券资金	30,500.00	53.12%
	银行贷款		
	小计	30,500.00	53.12%
合计		57,415.61	100.00%

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

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 46.88%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）关于项目资本金最低比例的要求。

3、项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	金额
1.资本金	自有资金				
	财政预算资金	13,457.81	13,457.80		26,915.61
	专项债券资金				
	小计	13,457.81	13,457.80		26,915.61
2.债务资金	专项债券资金	30,100.00		400.00	30,500.00
	银行贷款				
	小计	30,100.00	0.00	400.00	30,500.00
合计		43,557.81	13,457.80	400.00	57,415.61
占比		75.86%	23.44%	0.70%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政预算资金进行支付。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛阳高新区棚户区改造苗湾二期项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为洛阳创洁建筑工程有限公司。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，洛阳创洁建筑工程有限公司保障项目建成后的安置工作，洛阳市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，洛阳市财政局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目拆迁户数752户，拆除宅基地面积125,396.00平方米，安置占地面积23,719.61平方米，可腾挪土地101,676.39平方米（152.51亩）。经土地整理，腾挪2块土地用作本项目还款来源，地块面积141.60亩。还款地块为政府指定拆迁区拆出地块。地块位置详见下表：

序号	地块序号	宗地位置	地块面积（亩）	规划用途
1	B03	东至瀛洲路，西至侯天路，南至河洛路，北至丰华路	75.15	居住用地
2	A20-8	瀛洲路与河洛路东北角	66.45	居住用地
	合计		141.60	

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.2	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00
	平均			772.93
	本项目定价			500.00



地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
报名开始时间	2021-12-21 17:30	拍卖开始时间	2022-01-11 10:00	保证金到账截止时间	2022-01-10 17:00
起始价	25102万元	增价幅度	34万元	竞买保证金	15062万元
报名截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	高新区周山大道与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	22312.348平方米 或 33.469亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年
地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
报名开始时间	2021-12-06 18:00	拍卖开始时间	2021-12-26 10:00	保证金到账截止时间	2021-12-27 17:00
起始价	21767.2万元	增价幅度	24万元	竞买保证金	17414万元
报名截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	高新区希望路与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	15745.269平方米 或 23.618亩	规划用途	地上：商住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年
地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
报名开始时间	2021-05-20 18:30	拍卖开始时间	2021-06-09 17:00	保证金到账截止时间	2021-06-08 17:00
起始价	99141万元	增价幅度	105万元	竞买保证金	99141万元
报名截止时间	2021/6/8 17:00:00	土地位置	高新区孙石路与周山大道西北角		
出让面积(平方米)	69571.997平方米 或 104.358亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年



地块编号	LYTD-2021-35	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
报名开始时间	2021-04-09 08:30	拍卖开始时间	2021-04-30 17:00	保证金到账截止时间	2021-04-29 17:00
起始价	25101万元	增价幅度	47万元	竞买保证金	25101万元
报名截止时间	2021/4/29 17:00:00	土地位置	高新区开元西路以北、涧川路以东		
出让面积(平方米)	30817.472平方米 或 46.226亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年
地块编号	LYTD-2021-25【有底价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
挂牌开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-06 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起始价	44726万元	增价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、碧川路两侧		
出让面积(平方米)	42596.039平方米 或 63.894亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：地下车库、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；地下车库、人防用地50年

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

本项目计划分 2 次出让两地块，运营期第 1 年即计算期第 3 年出让 B03 地块，运营期第 4 年即计算期第 6 年出让 A20-8 地块，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
出让面积（亩）	75.15			66.45			141.60
出让单价（万元/亩）	500.00			500.00			
出让收入（万元）	37,575.00			33,225.00			70,800.00

2、运营成本预测

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×65元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49 号，洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为65元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

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

3、项目现金净流入

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
1	**出让土地收入**	**37,575.00**			**33,225.00**		**70,800.00**
1.1	土地出让单价	500.00			500.00		
1.2	其中：土地出让面积（亩）	75.15			66.45		141.60
2	**政策性基金及费用**	**10,599.20**			**9,359.37**		**19,958.57**
2.1	**土地出让基金及费用**	**3,855.24**			**3,392.97**		**7,248.21**
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,127.25			996.75		2,124.00
2.1.2	国有土地收益基金	751.50			664.50		1,416.00
2.1.3	农业土地开发资金	97.74			70.47		168.21
2.1.4	土地出让业务费	751.50			664.50		1,416.00
2.1.5	保障性安居工程资金	1,127.25			996.75		2,124.00
2.2	**土地收益提取各类资金**	**6,743.96**			**5,966.40**		**12,710.36**
2.3.1	其中：教育资金	3,371.98			2,983.20		6,355.18
2.3.2	农田水利建设资金	3,371.98			2,983.20		6,355.18
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**26,975.80**			**23,865.63**		**50,841.43**

4、现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	70,800.00			37,575.00			33,225.00			
经营活动支出（含税费）	19,958.57			10,599.20			9,359.37			
经营活动产生的现金净额	50,841.43			26,975.80			23,865.63			
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	57,415.61	43,557.81	13,457.80	400.00						
投资活动产生的现金净额	-57,415.61	-55,962.54	-54,962.53	-400.00						
三、融资活动产生的现金	-									
财政资金	26,915.61	13,457.81	13,457.80							
债券资金	30,500.00	30,100.00	-	400.00						
偿还债券本金	30,500.00							30,100.00		400.00
支付运营期债券利息	5,526.00				1,372.50	1,372.50	1,372.50	1,372.50	18.00	18.00
融资活动产生的现金净额	21,389.61	43,557.81	13,457.80	400.00	-1,372.50	-1,372.50	-1,372.50	-31,472.50	-18.00	-418.00
四、净现金流量	14,815.43			26,975.80	-1,372.50	-1,372.50	22,493.13	-31,472.50	-18.00	-418.00
五、累计现金流量	14,815.43			26,975.80	25,603.30	24,230.80	46,723.93	15,251.43	15,233.43	14,815.43

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 30,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,354.50	1,354.50	
第 2 年		1,354.50	1,354.50	
第 3 年		1,372.50	1,372.50	26,975.80
第 4 年		1,372.50	1,372.50	-
第 5 年		1,372.50	1,372.50	-
第 6 年		1,372.50	1,372.50	23,865.63
第 7 年	30,100.00	1,372.50	31,472.50	-
第 8 年	-	18.00	18.00	
第 9 年	400.00	18.00	418.00	
合计	30,500.00	9,607.50	40,107.50	50,841.43
本息覆盖倍数	**1.27**			

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

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南中昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

副本 禁止网络复印

名　　称：河南日昊联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：410100/0

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年 一月七 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日

5

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日

证书编号：
No. of Certificate 110100750482

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

发证日期：2020 年 08 月 17 日
Date of Issuance

复印件无效

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.

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

亚太河南分

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021 年 12 月 21 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南旧昇

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021 年 12 月 21 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中华人民共和国注册会计师

河南旧昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓 名 Full name 王庆慧

性 别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-11-06

工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410728198711069846

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。

河南省注册会计师协会
HENAN INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2022年7月1日

鹤壁市城乡一体化示范区
古城村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090211 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月二日

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 9
五、经营现金流分析 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营模式 10
（三）项目运营收入分析 11
（四）项目运营成本分析 12
（五）净收益分析 14
（七）本息覆盖倍数 15
六、总体评价结果 15
七、使用限制 16

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090211 号

我们接受委托，对鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁市云锦建设开发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。我们的责任是根据鹤壁市云锦建设开发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鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 3 月 2 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从鹤壁市云锦建设开发有限公司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”	指鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于鹤淇大道与滨河路交叉口东南角。

2.项目参与主体

鹤壁市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门，鹤壁市云锦建设开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	鹤壁市云锦建设开发有限公司
统一社会信用代码	91410600MA9K1NJ51J
住所	河南省鹤壁市城乡一体化示范区六盘山路与新安江路国际（鹤壁）科技创业园 A4 号厂房南楼二楼东侧
负责人	郭旭阳
登记机关	鹤壁市市场监督管理局城乡一体化示范区分局
经营范围	房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑劳务分包；消防设施工程施工；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；土地整治服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；公共事业管理服务；城乡市容管理；市政设施管理；建筑物清洁服务；建筑工程机械与设备租赁；规划设计管理；住宅水电安装维护服务；金属门窗工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

鹤壁市云锦建设开发有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并

有效存续的国有公司，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据《鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告》以及鹤壁市发展和改革委员会《关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（鹤示范发改〔2021〕28 号）：本项目位于鹤淇大道与滨河路交叉口东南角，共涉及两个地块总占地面积约 105,906.09m²（约合 158.86 亩），建设用地 96,540.44m²（约合 144.81 亩），市政设施用地面积 9,365.65m²（约合 14.05 亩）。其中地块一总用地面积约 50,747.74m²（约合 76.122 亩），建设用地 46,184.57m²（约合 69.277 亩）；地块二总用地面积约 55,158.36m²（约合 82.738 亩），建设用地面积 50,355.87m²（约合 75.534 亩）；项目为古城村及周边示范区内既有村庄提升改造涉及的拆迁住户进行改造和住房安置。拆迁建筑面积约 28.6 万平方米，拟规划安置人数为 5,720.00 人。新建建筑面积约为 31.5 万平方米，其中地上建筑面积约为 22.5 万平方米，地下建筑面积约为 9 万平方米。主要建设安置住房及幼儿园、公共服务等配套设施。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，开工日期为 2022 年 1 月，目前完成招投标并签订施工合同，工期延长，预计完工时间 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资 145,607.97 万元，其中：

拆迁补偿费共计 26,153.40 万元，包括房屋补偿费、搬迁补助费、

临时安置费、搬迁奖励费、拆迁工程费等。

安置区建设投资 111,454.57 万元，包括工程费用 95,214.75 万元，工程建设其他费用 7,983.93 万元，基本预备费 8,255.89 万元。

建设期利息 8,000.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）
一	工程费用	71,162.46	17,799.51	6,252.79		95,214.75
（一）	C-01-01 地块	34,531.11	8,592.87	3,038.25		46,072.23
1	地上建筑	21,471.12	5,367.78			26,838.90
1.1	住宅	19,980.00	4,995.00			24,975.00
1.2	幼儿园	1,082.40	270.60			1,353.00
1.3	配套用房	408.72	102.18			510.90
2	地下建筑	11,066.76	2,766.69			13,833.45
2.1	机动车车库	9,452.52	2,363.13			11,815.65
2.2	住宅地下室	1,254.24	313.56			1,567.80
2.3	设备用房及其他	360.00	90.00			450.00
3	配套基础设施	1,761.31	458.40			2,129.71
3.1	道路、广场硬化	883.69				883.69
3.2	景观工程	727.61				727.61
3.3	给水工程		48.00			48.00
3.4	雨水工程		75.00			75.00
3.5	污水工程		86.40			86.40
3.6	电力工程		72.00			72.00
3.7	弱电工程		42.00			42.00
3.8	燃气工程		108.00			108.00
3.9	消防工程		27.00			27.00
3.1	大门	60.00				60.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）
3.11	围墙	90.00				90.00
4	设施设备购置			3,038.25		3,038.25
4.1	供配电设备			1,045.10		1,045.10
4.2	弱电智能化设备			223.95		223.95
4.3	电梯购置			1,260.00		1,260.00
4.4	机动车充电桩			77.00		77.00
4.5	非机动车充电桩			432.20		432.20
5	其他费用	231.92	0.00	0.00	0.00	231.92
5.2	海绵城市增加费	231.92				231.92
（二）	C-04-02 地块	36,631.35	9,206.64	3,214.54	0.00	49,052.52
1	地上建筑	22,321.52	5,580.38	0.00	0.00	27,901.90
1.1	住宅	21,762.00	5,440.50			27,202.50
1.2	配套用房	559.52	139.88			699.40
2	地下建筑	12,263.04	3,065.76			15,328.80
2.1	机动车车库	10,311.84	2,577.96			12,889.80
2.2	住宅地下室	1,591.20	397.80			1,989.00
2.3	设备用房及其他	360.00	90.00			450.00
3	配套基础设施	1,814.86	560.50			2,375.36
3.1	道路、广场硬化	981.53				981.53
3.2	景观工程	793.33				793.33
3.3	给水工程		60.00			60.00
3.4	雨水工程		85.00			85.00
3.5	污水工程		108.00			108.00
3.6	电力工程		90.00			90.00
3.7	弱电工程		52.50			52.50
3.8	燃气工程		135.00			135.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）
3.9	消防工程		30.00			30.00
3.1	大门	40.00				40.00
3.11	围墙					100.00
4	设施设备购置			3,214.54	0.00	3,214.54
4.1	供配电设备			1,117.97		1,117.97
4.2	弱电智能化设备			239.57		239.57
4.3	电梯购置			1,330.00		1,330.00
4.4	机动车充电桩			100.20		100.20
4.5	非机动车充电桩			426.80		426.80
5	其他费用	231.92	0.00	0.00	0.00	231.92
5.2	海绵城市增加费	231.92				231.92
二	工程建设其他费用				7,983.93	7,983.93
1	安置区土地费用				5,068.35	5,068.35
2	建设单位管理费				350.00	350.00
3	工程监理费				450.00	450.00
4	前期工作咨询费				10.00	10.00
5	工程造价咨询服务费				666.50	666.50
6	工程勘察费				90.00	90.00
7	方案设计和初步设计费				100.00	100.00
8	施工图设计费				700.00	700.00
9	节能评估费				8.00	8.00
10	招标代理服务费				55.00	55.00
11	场地准备及临时设施费				476.08	476.08

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）
12	深基坑专项评价费				10.00	10.00
四	建设期利息				8,000.00	8,000.00
五	补偿安置费				26,153.40	26,153.40
六	基本预备费				8,255.89	8,255.89
七	建设投资	71,162.46	17,799.51	6,252.79	50,393.21	145,607.97

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	85,607.97	58.79%
	专项债券资金	-	-
	小计	85,607.97	58.79%
2.债务资金	专项债券资金	60,000.00	41.21%
	银行贷款	-	-
	小计	60,000.00	41.21%
合计		145,607.97	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58.79%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
财政投入	28,535.99	28,535.99	28,535.99		85,607.97
债券投入	12,000.00	14,000.00	8,400.00	25,600.00	60,000.00
合计	40,535.99	42,535.99	36,935.99	25,600.00	145,607.97

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 60,000.00 万元。其中：2022 年计划申请专项债券 12,000.00 万元，2023 年计划申请专项债券 14,000.00 万元，2024 年计划申请专项债券 8,400.00 万元，2025 年计划申请专项债券 25,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00	14,000.00		26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 3 年	26,000.00	8,400.00		34,400.00	4.50%	1,548.00	1,548.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 4 年	34,400.00	25,600.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 5 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 6 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 7 年	60,000.00		12,000.00	48,000.00	4.50%	2,700.00	14,700.00
第 8 年	48,000.00		14,000.00	34,000.00	4.50%	2,160.00	16,160.00
第 9 年	34,000.00		8,400.00	25,600.00	4.50%	1,530.00	9,930.00
第 10 年	25,600.00		25,600.00		4.50%	1,152.00	26,752.00
小计		60,000.00	60,000.00			18,900.00	78,900.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 项目可行性研究报告。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为鹤壁市云锦建设开发有限公司，项目资产登记单位为鹤壁市云锦建设开发有限公司，负责项目的建设和运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给鹤壁市云锦建设开发有限公司，再由鹤壁市云锦建设开发有限公司将其拨付至施工单

位。项目运营期内，鹤壁市云锦建设开发有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.数量

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约 672 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 500 亩，规划为商住用地。

2.价格

参考近三年鹤壁市商住用地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

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	HT2019-36	4106002019B00292	2019.12	珠江路南侧、华山路西侧	挂牌	41.30058559	14854	359.6559174
2	HT2020-2	4106002020B00059	2020.6	示范区雁荡山路东侧、天山路南侧	挂牌	36.77	11032	300.03
3	HT2020-1	4106002020B00176	2020.6	示范区黄山路东侧、天山路北侧、泰山路西侧、万泉河路南侧	挂牌	78	28000	358.97
4	HT2020-31	4106002021B00169	2021.3	示范区黄山路东侧、淇水关路南侧	挂牌	58.93	18965	321.82
5	HT2021-17	4106002021B02529	2021.11	示范区贺兰山路东侧、淇水大道北侧	挂牌	64.06	23061	360
6	HT2021-18	4106002021B02565	2021.11	示范区天山路北侧、雁荡山路西侧	挂牌	61.88	24760	400.13
平均价格						340.9405856	120672	353.9385016

基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格参考以上价格，按照土地出让价格是平均价格的 80%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具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
商住用地	50	100	100	100	100	50	500

（四）项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，鹤壁市示范区 41 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计

类型	征收标准
	提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），鹤壁市示范区28元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期						合计
		第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
收储土地类型及面积（亩）	住宅	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00	500.00
单价	住宅	283.00	283.00	283.00	283.00	283.00	283.00	
一、出让收入		14,150.00	28,300.00	28,300.00	28,300.00	28,300.00	14,150.00	141,500.00
土地出让基金及费用	万元	1,549.33	3,098.67	3,098.67	3,098.67	3,098.67	1,549.33	15,493.34
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	424.50	849.00	849.00	849.00	849.00	424.50	4,245.00
农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	41.00	82.00	82.00	82.00	82.00	41.00	410.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	283	566	566	566	566	283.00	2,830.00
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	424.50	849.00	849.00	849.00	849.00	424.50	4,245.00
土地开发费用	土地出让收入的 2%	283	566	566	566	566	283.00	2,830.00
新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	93.33	186.67	186.67	186.67	186.67	93.33	933.34
土地出让收益（1-2）	万元	12,600.67	25,201.33	25,201.33	25,201.33	25,201.33	12,600.67	126,006.66
土地收益提取各类资金	万元	2,520.14	5,040.26	5,040.26	5,040.26	5,040.26	2,520.14	25,201.32
教育资金	土地出让收益的 10%	1,260.07	2,520.13	2,520.13	2,520.13	2,520.13	1,260.07	12,600.66
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,260.07	2,520.13	2,520.13	2,520.13	2,520.13	1,260.07	12,600.66
二、成本合计	万元	4,069.47	8,138.93	8,138.93	8,138.93	8,138.93	4,069.47	40,694.66
三、收益	万元	10,080.53	20,161.07	20,161.07	20,161.07	20,161.07	10,080.53	100,805.34

（七）本息覆盖倍数

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

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		540.00	540.00	
第 2 年		1,170.00	1,170.00	
第 3 年		1,548.00	1,548.00	
第 4 年		2,700.00	2,700.00	
第 5 年		2,700.00	2,700.00	10,080.53
第 6 年		2,700.00	2,700.00	20,161.07
第 7 年	12,000.00	2,700.00	14,700.00	20,161.07
第 8 年	14,000.00	2,160.00	16,160.00	20,161.07
第 9 年	8,400.00	1,530.00	9,930.00	20,161.07
第 10 年	25,600.00	1,152.00	26,752.00	10,080.53
合计	60,000.00	18,900.00	78,900.00	100,805.34
本息覆盖倍数	1.28			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年三月二日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月[illegible]日

5

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

复印件与原件一致
再次复印无效

7



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

比对与原件一致
再次复印无效

7

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



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

新乡高新区和兴安置区（一期）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091471 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月十八日

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 9
五、项目收益情况 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营模式分析 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 13
（五）净收益分析 15
（六）现金流量分析 15
（七）本息覆盖倍数 17
六、总体评价结果 17
七、使用限制 18

新乡高新区和兴安置区（一期）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 0901471 号

我们接受委托，对新乡高新区和兴安置区（一期）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，了解新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 9 月 18 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡高新区和兴安置区（一期）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

本项目拟建地点位于南二环路、三干河、关堤街、高新西路围合区域。

2.建设规模与内容

根据新乡市规划设计研究院编制的的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告》和河南省新乡高新技术产业开发区经济发展局出具的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告项目的批复》（新开经〔2021〕72号）文件：

项目规划用地面积40,868.71平方米，总建筑面积126,182.72平方米，其中地上建筑面积86,635.60平方米、地下建筑面积39,547.12平方米。该项目计划建设671套安置住房。

（1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框剪结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

（2）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。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2025 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资为 72,021.22 万元，其中工程费用 45,184.39 万元，其他费用 20,448.05 万元，预备费用 2,428.78 万元，建设期利息 3,960.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
一	工程费用	126,182.72		44,509.39	675.00		45,184.39	
1	建筑工程	126,182.72		39,764.26			40,439.26	
1.1	地上建筑	86,635.60		25,922.77			25,922.77	
1.1.1	住宅建筑	82,820.18	3,000.00	24,846.05			24,846.05	含简装
1.1.2	多功能服务中心	3,108.32	3,100.00	963.58			963.58	
1.1.3	配套建筑	707.10	1,600.00	113.14			113.14	含开闭所、配电室等
1.2	地下建筑	39,547.12	3,500.00	13,841.49			13,841.49	
1.3	电梯	27.00	250,000.00		675.00		675.00	25 万元/台
2	基础设施			4,745.13			4,745.13	
2.1	道路及硬化	10,218.00	260.00	265.67			265.67	
2.2	供水工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.3	排水工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.4	消防工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.5	供电工程	126,182.72	80.00	1,009.46			1,009.46	
2.6	供气工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.7	供热工程	126,182.72	90.00	1,135.64			1,135.64	
2.8	照明工程	126,182.72	10.00	126.18			126.18	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
2.9	绿化及景观工程	12,260.00	300.00	367.80			367.80	
2.1	智能化工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.11	大门及其他			200.00			200.00	（含大门、围墙等）
二	其他费用					20,448.05	20,448.05	
1	土地费用	40,868.71	3,900.00			15,938.80	15,938.80	按每亩 260 万元计入
2	拆迁安置费用					2,910.18	2,910.18	
2.1	临时安置补助	㎡	242.00	2000 元/户，24 个月		1,161.60	1,162.00	
2.2	居民搬迁补助费	㎡	242.00	1000 元/户，按搬迁 2 次补助		48.40	48.00	
2.3	地上附属物补偿	户	242.00	21,000.00		508.20	508.00	
2.4	提前搬迁奖励费	户	242.00	10,000.00		242.00	242.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	㎡	133,800.00	16 元/㎡		214.08	214.00	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	㎡	133,800.00	55.00		735.90	736.00	
3	前期工程费用					625.82	625.82	
3.1	三通一平费	126,182.72	10.00			126.18	126.18	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费					40.00	40.00	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126,182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86,635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费取费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
1	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	（1+2+3）
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	23,021.22	31.96%
2	专项债券资金	49,000.00	68.04%
合计		72,021.22	100.00%

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

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政投入	10,000.00	12,000.00	1,021.22	23,021.22
债券投入	2,375.00	8,000.00	38,625.00	49,000.00
合计	12,375.00	20,000.00	39,646.22	72,021.22
投资比例	17.18%	27.77%	55.05%	100.00%

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额49,000.00万元，其中，第1年申请2,375.00万元，第2年申请8,000.00万元，第3年申请38,625.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加本金	本期减少本金	期末	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		2,375.00		2,375.00	4.00%	95.00	95.00
第2年	2,375.00	8,000.00		10,375.00	4.00%	415.00	415.00
第3年	10,375.00	38,625.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第4年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第5年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第6年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第7年	49,000.00		2,375.00	46,625.00	4.00%	1,960.00	4,335.00
第8年	46,625.00		8,000.00	38,625.00	4.00%	1,865.00	9,865.00
第9年	38,625.00		38,625.00	-	4.00%	1,545.00	40,170.00
合计		49,000.00	49,000.00			13,720.00	62,720.00

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

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新安居建设开发有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡高新安居建设开发有限公司根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新安居建设开发有限公司，再由新乡高新安居建设开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

本项目为白马村部分区域、普堤村全部等拆迁安置，拆迁区域共整合可用土地约547亩，其中可出让土地410亩。

2.出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

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

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按289.50万元/亩进行测算。

3.增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态，在项目运营期内，土地价格不再增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第4-6年出让：第4-5年分别每年出让用地面积的30%，第6年出让土地的40%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第4年	第5年	第6年	
面积/亩	123.00	123.00	164.00	410.00
单价（万元/亩）	289.50	289.50	289.50	-
土地出让收入	**35,608.50**	**35,608.50**	**47,478.00**	**118,695.00**

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让

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

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
1.土地出让基金及费用	万元	13,665.32	4,099.60	4,099.60	5,466.12
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	483.80	145.14	145.14	193.52
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	1,312.00	393.60	393.60	524.80
2.土地收益提取各类资金	万元	21,005.94	6,301.78	6,301.78	8,402.38
教育资金	土地出让收益的 10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
3.成本合计	万元	34,671.26	10,401.38	10,401.38	13,868.50

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
项目收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00
项目成本	10,401.38	10,401.38	13,868.50	34,671.26
项目收益	25,207.12	25,207.12	33,609.50	84,023.74

（六）现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	118,695.00		35,608.50	35,608.50	47,478.00			
经营活动支出（含税费）	34,671.26		10,401.38	10,401.38	13,868.50			
经营活动产生的现金净额	84,023.74		25,207.12	25,207.12	33,609.50			
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	72,021.22	72,021.22						
投资活动产生的现金净额	-72,021.22	-72,021.22						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	23,021.22	23,021.22						
债券资金	49,000.00	49,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	49,000.00					2,375.00	8,000.00	38,625.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	11,250.00		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,865.00	1,545.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	11,771.22	72,021.22	-1,960.00	-1,960.00	-1,960.00	-4,335.00	-9,865.00	-40,170.00
四、净现金流量	23,773.74		23,247.12	23,247.12	31,649.50	-4,335.00	-9,865.00	-40,170.00
五、累计现金流量	23,773.74		23,247.12	46,494.24	78,143.74	73,808.74	63,943.74	23,773.74

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为84,023.74万元；计算的本息覆盖倍数为1.34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		95.00	95.00	
第2年		415.00	415.00	
第3年		1,960.00	1,960.00	
第4年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第5年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第6年		1,960.00	1,960.00	33,609.50
第7年	2,375.00	1,960.00	4,335.00	
第8年	8,000.00	1,865.00	9,865.00	
第9年	38,625.00	1,545.00	40,170.00	
合计	49,000.00	13,720.00	62,720.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.34			

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

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益84,023.74万元，应付债券本金及利息合计62,720.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

（本页无正文，为新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年九月十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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



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

（本页无正文，为新乡高新区和兴安置区（一期）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：

二〇二二年九月十八日

新乡高新区德源安置区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0127 号

新乡高新区德源安置区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0127 号

我们接受委托，对新乡高新区德源安置区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》。项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，新乡高新区德源安置区项目在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供新乡高新区德源安置区项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《新乡高新区德源安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国注册会计师：

二〇二四年一月十一日

中国注册会计师：

附件：

新乡高新区德源安置区项目

评价收益说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目拟建地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。

（二）建设内容与规模

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。

房屋征收范围为塔小庄村部分区域、白马村部分区域，2 个村庄拆迁户数 256 户，其中白马村部分拆迁 66 户，塔小庄部分拆迁 190 户。安置住房范围为东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。征收房屋建筑面积 141500 平方米，安置用房 804 套。

项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。拆迁区域共整合可用土地 487.7 亩，其中可出让土地 410 亩。

本项目安置用地为协议出让方式，属于城镇住宅用地。本项目拆迁用地属于可出让用地。

项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、8#、9#、13#、21#)7 栋楼为安置区，规划区占地面积 37317.41 ㎡(55.98 亩)，总建筑面积 124063.54 ㎡。其中，地上建筑面积 90975.5 ㎡，地下建筑面积 33088.04 ㎡，基底面积 6576.04 ㎡。

其中，住宅建筑面积 87462.45 ㎡，商业建筑面积 1898.39 ㎡，配套用房建筑面积 1614.66 ㎡，地下车库建筑面积 26040 ㎡，地下储藏室面积 7048.04 ㎡，共建设安置房 804 套。

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。

（三）投资估算

本项目估算工程总投资为 72000.00 万元，其中工程费用 45228.08 万元，其他费用 19772.75 万元，预备费用 2499.17 万元，建设期利息 4500.00 万元。

投资估算表

（单位：万元）

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用（万元）	设备费用（万元）	其它费用（万元）	合计(万元)	备注
一	**工程费用**	**124063.54**		**44388.08178**	**840**		**45228.08**	
1	**建筑工程**	**124063.54**		**39693.03**			**40533.03**	
1.1	地上建筑	90975.50		27285.02			27285.02	
1.1.1	住宅建筑	87462.45	3000	26238.74			26238.74	含简装
1.1.2	商业建筑	1898.39	3300	626.47			626.47	
1.1.3	配套建筑	1614.66	2600	419.81			419.81	含社区服务中心、开闭所、配电室和消防控制室
1.2	地下建筑	33088.04	3750	12408.02			12408.02	含人防费工程
1.3	电梯	28.00	300000		840.00		840.00	30 万元/台
2	**基础设施**			**4695.05**			**4695.05**	
2.1	道路及硬化	13061.00	300	391.83			391.83	
2.2	供水工程	124063.54	20	248.13			248.13	
2.3	排水工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.4	消防工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.5	供电工程	124063.54	108	1339.89			1339.89	
2.6	供气工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.7	供热工程	124063.54	50	620.32			620.32	
2.8	照明工程	124063.54	15	186.24			186.24	
2.9	绿化及景观工程	7463.00	300	223.89			223.89	
2.10	园区智能化工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.11	大门及其他			196.00			196.00	(含大门、围墙等)
二	**其他费用**					**19772.75**	**19772.75**	
1	**土地费用**	**55.98**	**2550000**			**14274.9**	**14274.9**	**按每亩 255 万元计入**
2	**拆迁安置费用**					**3149.00**	**3149.00**	
2.1	临时安置补助	户	256	2000 元/户，/24 个月		1228.80	1228.80	
2.2	居民搬迁补助费	户	256	1000 元/户，按搬迁 2 次补助		51.20	51.20	
2.3	地上附属物补偿	户	256	21000.00		537.60	537.60	
2.4	提前搬迁奖励费	户	256	10000.00		256.00	256.00	

2.5	按期搬迁补贴奖励	㎡	141500	16 元/㎡		226.40	226.40	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	㎡	141500	60.00		849.00	849.00	
3	**前期工程费用**					**1023.52**	**1023.52**	
3.1	三通一平费	124063.54	10			124.06	124.06	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费	124063.54	12			148.88	148.88	
3.3	设计费					678.42	678.42	
3.4	审图费	124063.54	4			49.63	49.63	
3.5	可研报告编制费					11.68	11.68	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					10.85	10.85	按市场价计取
4	**公共基础设施配套费**	**90975.50**	**50**			**454.88**	**454.88**	**市政大配套免 70 元**
6	**工程监理费**					**452.28**	**452.28**	**按监理费取费标准**
7	**造价咨询费**					**109.14**	**109.14**	**千分之四**
8	**建设单位管理费**					**272.85**	**272.85**	
9	**招标代理费**					**36.18**	**36.18**	
三	**预备费**					**2499.17**	**2499.17**	
1	基本预备费					2499.17	2499.17	费率 5.3%
四	**建设投资**			**44388.08**	**840.00**	**22271.92**	**67500.00**	(1+2+3)
五	**建设期利息**					**4500.00**	**4500.00**	
六	**工程总投资**			**44388.08**	**840.00**	**26771.92**	**72000.00**	

（四）资金筹措方式

本项目总投资 72000.00 万元，资金来源为财政资金及申请使用专项债券资金。本项目由财政预算安排资金 22000 万元，占总投资比例为 30.56%，拟申请使用专项债券资金 50000 万元，占总投资比例为 69.44%。

（五）项目资金安排情况

本项目总投资为 72000 万元，资金来源为地方财政配套的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 22000 万元，占总投资的 30.56%，计划全部由财政配套，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（六）项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新开鸿置业有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡高新开鸿置业有限公司根据项目施工进度向新乡高新技

术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新开鸿置业有限公司，再由新乡高新开鸿置业有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 410 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩)
4107002021B02149	新飞大道与东风路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-12-24	22.97621012	10,339.35	450.000
4107002021B00356-1	纺织路与新飞大道东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-3-9	14.94613527	6,098.05	408.000
4107002022B02408	人民路和新五街东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-09-20	96.42677787	53,034.99	550.000
4107002022B02228	玉都大道与建设大道交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-7-12	55.19115904	27,043.80	490.000

平均单价	**474.50**

经测算，上述地块的平均单价为 474.5 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 474.5 万元确认。假设项目可出让土地分六年年出让完毕。

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、土地出让收入		**-**	**-**	**48,636.25**
住宅用地出让价格		-	-	474.50
住宅用地出让亩数		-	-	102.500
2、土地出让基金及费用		**-**	**-**	**5,061.79**
2.1 上解省财政费用		-	-	1,459.09
2.2 国有土地收益基金		-	-	972.73
2.3 农业土地开发资金		-	-	61.50
2.4 新增建设用地有偿使用费		-	-	136.67
2.5 土地出让业务费		-	-	972.73
2.6 保障性安居工程资金		-	-	1,459.09
净收益（1-2）小计		**-**	**-**	**43,574.46**
3、土地收益提取资金		-	-	8,714.89
3.1 农田水利建设资金		-	-	4,357.45
3.2 教育资金		-	-	4,357.45
净收益(1-2-3)		**-**	**-**	**34,859.57**

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1、土地出让收入	**48,636.25**	**48,636.25**	**48,636.25**	**194,545.00**
住宅用地出让价格	474.50	474.50	474.50	1,898.000
住宅用地出让亩数	102.500	102.500	102.500	410.000
2、土地出让基金及费用	**5,061.79**	**5,061.79**	**5,061.79**	**20,247.17**
2.1 上解省财政费用	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
2.2 国有土地收益基金	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.3 农业土地开发资金	61.50	61.50	61.50	246.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	136.67	136.67	136.67	546.67
2.5 土地出让业务费	972.73	972.73	972.73	3,890.90

2.6 保障性安居工程资金	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
净收益（1-2）小计	**43,574.46**	**43,574.46**	**43,574.46**	**174,297.83**
3、土地收益提取资金	8,714.89	8,714.89	8,714.89	34,859.57
3.1 农田水利建设资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
3.2 教育资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
净收益(1-2-3)	**34,859.57**	**34,859.57**	**34,859.57**	**139,438.26**

经测算，该项目预期净收益为 139,438.26 万元。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）新增建设用地有偿使用费

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

（5）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（6）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管

理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

（7）农田水利建设资金

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

（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 号文），按照土地出让净收益的 10%计提。

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 50000 万元，其中：已申请使用 9959 万元，已于 2023 年使用债券资金 3319 万元，已于 2024 年使用债券资金 6640 万元，2025 年拟申请使用 40041 万元；本次申请使用 2000 万元。

债券期限为 7 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。假设该专项债券的票面利率为 4.50%，应还本付息情况如下：

单位：元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2023 年	-	33,190,000.00	-	33,190,000.00	4.50%	746,775.00
2024 年	33,190,000.00	66,400,000.00	-	99,590,000.00	4.50%	2,987,550.00
2025 年	99,590,000.00	400,410,000.00		500,000,000.00	4.50%	13,490,775.00
2026 年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2027 年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2028 年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2029 年	500,000,000.00	-		500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2030 年	500,000,000.00	-	33,190,000.00	466,810,000.00	4.50%	21,753,225.00
2031 年	466,810,000.00	-	66,400,000.00	400,410,000.00	4.50%	19,512,450.00
2032 年	400,410,000.00	-	400,410,000.00	-	4.50%	9,009,225.00
合计	/	/	**500,000,000.00**	/	/	**157,500,000.00**

五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	746,775.00	746,775.00	-
2024 年		2,987,550.00	2,987,550.00	-
2025 年	-	13,490,775.00	13,490,775.00	348,595,700.00
2026 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2027 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2028 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2029 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	
2030 年	33,190,000.00	21,753,225.00	54,943,225.00	
2031 年	66,400,000.00	19,512,450.00	85,912,450.00	
2032 年	400,410,000.00	9,009,225.00	409,419,225.00	
合计	**500,000,000.00**	**157,500,000.00**	**657,500,000.00**	**1,394,382,600.00**
本息覆盖倍数	**2.12**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.12，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1-1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

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

登记机关

2016年11月21日



会计师事务所分所
执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：5003300

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
Name 宋伟杰
Full name
Sex 男
Date of birth 1989-09-00
Working unit 中勤万信会计师务所（特殊普通合伙）河南分所
Identity card No. 410222198909063659
Date of Issuance 2015 年 09 月 27 日
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
2016年3月30日
CPA
年检专用章
410105181545
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
2021年6月30日
年 月 日
CPA
年检专用章
410105543107
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
2019年3月30日
2020年3月30日
年 月 日
CPA
年检专用章
410105543107
8
7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA
年检专用章

2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA
年检专用章

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

CPA
年检专用章

2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

CPA
年检专用章

2020年3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。

2022年7月1日

延津县化肥厂周边棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 090157 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月三日

目 录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措.....4
（四）债券资金使用合规性.....8
（五）项目主体及运作模式.....8
四、应付债券本息情况.....9
五、经营现金流分析.....10
（一）基本假设条件及依据.....10
（二）项目运营收入分析.....10
（三）项目运营成本分析.....13
（四）净收益分析.....17
（五）现金流量表分析.....19
（六）本息覆盖倍数.....21
六、总体评价结果.....21
七、使用限制.....22

延津县化肥厂周边棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 090157 号

我们接受委托，对延津县化肥厂周边棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解延津县化肥厂周边棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。延津县住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据延津县住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年2月3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延津县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指延津县化肥厂周边棚户区改造项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目异地安置，安置房总占地面积约 139.00 亩。位于民生路西侧、19 号路北侧地块。项目安置区位置图如下：



2.项目参与主体

本项目主管部门为延津县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为延津县住房和城乡建设局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	延津县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410726MB1914074F
机构性质	机关单位
法定代表人	申国防

单位名称	延津县住房和城乡建设局
机构地址	河南省新乡市延津县建设路 142 号
赋码机关	中共延津县委机构编制委员会办公室

延津县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目主要建设内容包括：安置区住宅楼、物业用房、底商建筑、幼儿园、社区服务中心、社区综合服务用房、消防配套及相应基础配套设施的建设。

本项目新建安置房总占地用地面积为 92,657.40 ㎡（约 139.00 亩），总建筑面积 217,578.11 ㎡，其中：地上建筑面积为 184,388.23 ㎡，包含住宅 165,959.41 ㎡，底商建筑 9,209.41 ㎡，物业管理用房 1,249.41 ㎡，社区服务中心 1,300.00 ㎡，社区卫生服务站 300.00 ㎡，社区综合服务用房 980.00 ㎡，养老服务设施 760.00 ㎡，幼儿园 4,350.00 ㎡、其他用房 280.00 ㎡；地下建筑面积为 33,189.88 ㎡，包含地下车库及地下人防（日常作停车场使用）。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 6 月，预计 2027 年 5 月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 96,202.62 万元，其中：工程费用为 52,032.07 万元，其他费用 35,853.97 万元，预备费 2,636.58 万元，建设期利息 5,680.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
一	第一部分工程费用	48,568.40	3,463.67		52,032.07		
1.1	建安工程	47,461.03			47,461.03		
	总建筑面积					㎡	217,578.11
	地上建筑面积					㎡	184,388.22
1.1.1	住宅	33,357.84			33,357.84	㎡	165,959.40
1.1.2	底商建筑面积	2,302.35			2,302.35	㎡	9,209.41
1.1.3	物业管理用房	249.88			249.88	㎡	1,249.41
1.1.4	社区服务中心	260.00			260.00	㎡	1,300.00
1.1.5	社区卫生服务站	60.00			60.00	㎡	300.00
1.1.6	社区综合服务用房	196.00			196.00	㎡	980.00
1.1.7	养老服务设施	152.00			152.00	㎡	760.00
1.1.8	幼儿园	870.00			870.00	㎡	4,350.00
1.1.9	开闭所	24.00			24.00	㎡	120.00
1.1.10	门卫	32.00			32.00	㎡	160.00
1.1.11	地下建筑(人防及车库)	9,956.96			9,956.96	㎡	33,189.88
1.2	配套设施	1,107.37	3,463.67		4,571.04		

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
1.2.1	车行道及步行道	426.27			426.27	㎡	18,533.33
1.2.2	景观绿化工程	389.20			389.20	㎡	32,433.33
1.2.3	广场及区域硬化工程	291.90			291.90	㎡	13,900.00
1.2.4	给水工程		331.28			㎡	60,233.33
1.2.5	消防给水及雨水		210.82			㎡	60,233.33
1.2.6	污水排水管网工程		662.57			㎡	60,233.33
1.2.7	高低压配电工程		520.00			项	1.00
1.2.8	热力工程		210.00			项	1.00
1.2.9	燃气工程		278.00			㎡	92,666.67
1.2.10	小区消防工程		509.67		509.67	㎡	92,666.67
1.2.11	安防及弱电系统		463.33		463.33	㎡	92,666.67
1.2.12	其他室外工程		278.00		278.00	㎡	92,666.67
二	第二部分其他费用			35,853.97	35,853.97		
2.1	总占地面积					亩	139.00
	安置区土地费用			16,680.00	16,680.00	万/亩	139.00
	拆迁过渡费			3,240.00	3,240.00	元/月/㎡	225,000.00
	搬迁费及奖金			2,445.48	2,445.48	元/㎡	225,000.00
	货币安置			9,446.50	9,446.50	元/㎡	59,040.60

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
	厂房货币安置			2,400.00	2,400.00	元/㎡	30,000.00
2.2	建设单位管理费			310.97	310.97	第一项费用	52,032.07
2.3	勘察设计费			676.42	676.42		52,032.07
2.4	工程监理费			338.21	338.21		52,032.07
2.5	前期工作咨询费			12.00	12.00		52,032.07
2.6	场地准备费及临时设施费			78.05	78.05	合计	52,032.07
2.7	工程造价咨询服务费			78.05	78.05		52,032.07
2.8	环境影响评价费			15.61	15.61		52,032.07
2.9	工程保险费			78.05	78.05		52,032.07
2.1	水土保持费用			20.81	20.81		52,032.07
2.11	施工图审查费			33.82	33.82		676.42
三	基本预备费				2,636.58		87,886.04
四	建设期利息				5,680.00		
五	项目总投资				96,202.62		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,202.62	15,000.00	15,000.00	40,202.62	41.79%
专项债券资金	56,000.00			56,000.00	58.21%
合计	66,202.62	15,000.00	15,000.00	96,202.62	100.00%
占比	68.82%	15.59%	15.59%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为延津县住房和城乡建设局，主管部门为延津县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为延津县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为延津县住房和城乡建设局。

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

关于项目收益收缴，由延津县住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由延津县住房和城乡建设局根据运营情况及时向延津县财政局上缴项目运营收益，由延津县住房和城乡建设局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额56,000.00万元。其中：2024年7月发行债券资金5,000.00万元，2024年11月发行债券资金5,000.00万元，本次申请使用1,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表4-1专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		56,000.00		56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第2年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第3年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第4年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 5 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 6 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 7 年	56,000.00		56,000.00		4.00%	2,240.00	58,240.00
合计		56,000.00	56,000.00			15,680.00	71,680.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券总存续期 7 年，建设 36 个月，本项目从债券存续期第四年开始测算（即债券存续的第 4 年），收益期共 4 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	异地安置	土地出让收入	111,201.12	90.39%
2	新建底商建筑、地下车位	销售收入	11,820.36	9.61%
合计			123,021.48	100.00%

（1）土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，可出让住宅用地土地面积约 869.00 亩。

②价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	年度	宗地位置	供应方式	出让面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2022 年	4107262022B00022	挂牌	78.70	8,656.61	110.00
2	2021 年	4107262021B00595	挂牌	13.35	1,601.71	120.00
3	2020 年	4107262020B00481	挂牌	81.44	9,772.41	120.00
4	2020 年	4107262020B00472-1	挂牌	71.18	10,306.49	144.80
5	2020 年	4107262020B00469	挂牌	5.38	591.59	110.00
6	2020 年	4107262020B00133-1	挂牌	1.42	163.43	115.00
7	2019 年	4107262019B00792-2	挂牌	63.18	7,321.80	115.88
8	2019 年	4107262019B00736-2	挂牌	47.46	5,445.04	114.73
平均价格				362.10	43,859.08	121.12
测算基期价格						115.00

本项目住房用地出让价格参考以上平均价，2023 年土地出让价格按照 115.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑物价上涨因素，价格每年增长 2.00%（2022 年居民消费价格上涨幅度为 2.00%），各年出让土地价格如下：

年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
价格（元/亩）	115.00	117.30	119.65	122.04	124.48	126.97	129.51	132.10

③出让计划

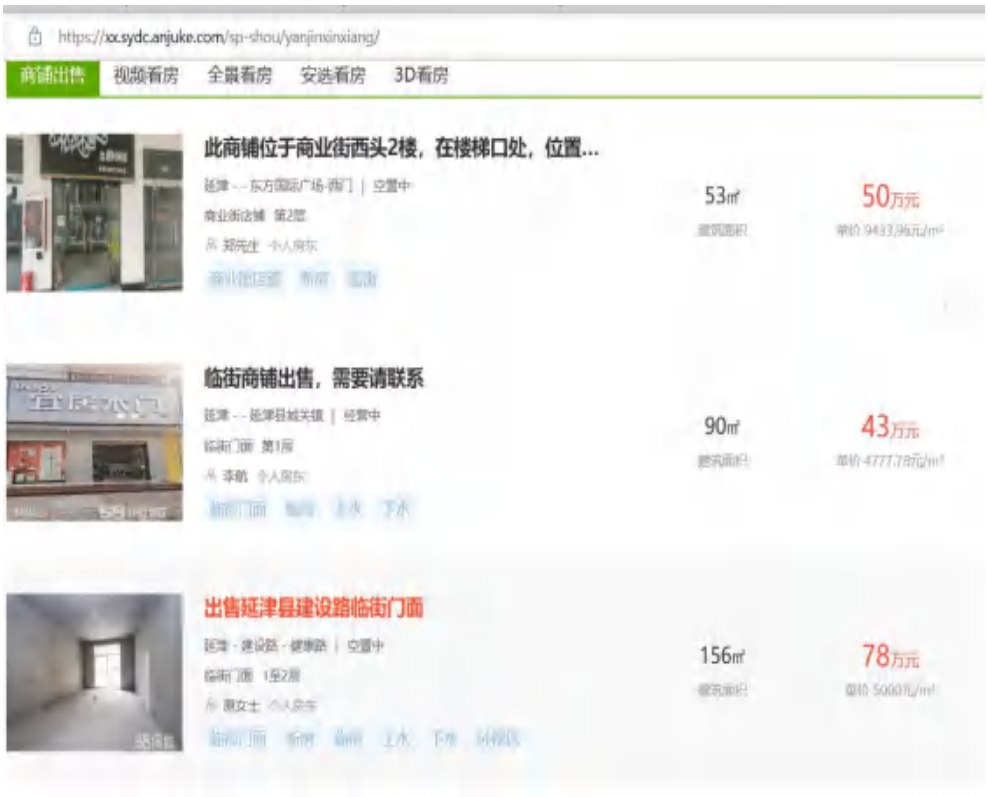
假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）				合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	269.00	200.00	200.00	200.00	869.00

（2）销售收入

①商业销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售底商面积共计 9,209.41 ㎡。根据网络查询，延津县商铺出售价格参考如下：



根据以上价格参考，延津县商铺销售单价为 6,403.91 元/㎡。基于谨慎性原则，本项目底商建筑销售价格按 4,500.00 元/㎡测算，在债券存续期第 4-6 年分别考虑出售 30.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

②停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售停车位数量为 1,383 个。根据网

络查询，新乡地区停车位销售价格参考如下：



基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车位出售收入按 6.50 万元/个进行测算，在债券存续期第 4-6 年分别考虑出售 30.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

（三）项目运营成本分析

（1）土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

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

类型	征收标准
	出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，延津县标准为 25 元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》〔财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），延津县 16.00 元/㎡。
2. 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

（2）销售成本

①管理费用

根据项目可行性研究报告，本项目管理费用按照当年销售收入的

1.00%测算，该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

②职工薪酬

根据项目可行性研究报告，暂定本项目正常运转需要16人，项目办经理1人，平均每人工资为7.20万元/年；销售人员6人，财务人员2人，管理人员2人，保洁保安人员5人，根据《河南统计年鉴2022》，新乡市居民服务、修理及其他服务业就业人员平均工资为45,325.00元/年，基于谨慎性原则，其他人员平均工资按5.00万元/年进行测算。职工福利费按职工工资的14.00%计算。在销售期第一年职工薪酬费用为93.71万元。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长2.00%。

③销售费用

根据项目可行性研究报告，本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的1.00%测算。

④税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。增值税税率为9.00%，附加税城市维护建设税5.00%、教育费附加3.00%、地方教育附加2.00%。所得税税率按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

表5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年
增值税	249.96	83.32	83.32	83.32

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
附加税	24.99	8.33	8.33	8.33
所得税	619.78	207.06	206.60	206.12
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、收入合计		**123,021.48**	**37,425.24**	**29,334.12**	**29,842.12**	**26,420.00**
1.土地出让收入		111,201.12	33,485.12	25,394.00	25,902.00	26,420.00
面积（亩）	住宅	869.00	269.00	200.00	200.00	200.00
单价（万元/亩）			124.48	126.97	129.51	132.10
2.销售收入		11,820.36	3,940.12	3,940.12	3,940.12	
2.1 商业销售收入		3,729.81	1,243.27	1,243.27	1,243.27	
数量			9,209.41	9,209.41	9,209.41	
价格			0.45	0.45	0.45	
出售率			0.30	0.30	0.30	
2.2 停车位销售收入		8,090.55	2,696.85	2,696.85	2,696.85	
数量			1,383.00	1,383.00	1,383.00	
价格			6.50	6.50	6.50	
出售率			0.30	0.30	0.30	

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二、成本合计		**33,643.37**	**10,184.19**	**7,833.62**	**7,977.29**	**7,648.27**
1.土地出让成本		32,225.46	9,712.97	7,360.99	7,503.23	7,648.27
1.1 土地出让基金及费用	万元	12,481.52	3,769.93	2,852.73	2,903.53	2,955.33
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
农业土地开发资金	25 元/㎡*30%	434.50	134.50	100.00	100.00	100.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
新增建设用地有偿使用费	16 元/㎡	926.92	286.93	213.33	213.33	213.33
1.2 土地收益提取各类资金	万元	19,743.94	5,943.04	4,508.26	4,599.70	4,692.94
教育资金	土地出让收益的 10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
2.出售成本		1,417.91	471.22	472.63	474.06	
2.1 管理费用		118.20	39.40	39.40	39.40	
2.2 职工薪酬		286.78	93.71	95.58	97.49	
2.3 销售费用		118.20	39.40	39.40	39.40	
2.4 税费合计		894.73	298.71	298.25	297.77	
三、净收益		**89,378.11**	**27,241.05**	**21,500.50**	**21,864.83**	**18,771.73**

（五）现金流量表分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	123,021.48		37,425.24	29,334.12	29,842.12	26,420.00
经营活动支出（含税费）	33,643.37		10,184.19	7,833.62	7,977.29	7,648.27
经营活动产生的现金净额	89,378.11		27,241.05	21,500.50	21,864.83	18,771.73
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	96,202.62	96,202.62				
投资活动产生的现金净额	-96,202.62	-96,202.62				
三、融资活动产生的现金						
财政资金	40,202.62	40,202.62				
债券资金	56,000.00	56,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	56,000.00					56,000.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	8,960.00		2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	31,242.62	96,202.62	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-58,240.00
四、净现金流量	24,418.11		25,001.05	19,260.50	19,624.83	-39,468.27
五、累计现金流量	24,418.11		25,001.05	44,261.55	63,886.38	24,418.11

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,240.00	2,240.00	
第 2 年		2,240.00	2,240.00	
第 3 年		2,240.00	2,240.00	
第 4 年		2,240.00	2,240.00	27,241.05
第 5 年		2,240.00	2,240.00	21,500.50
第 6 年		2,240.00	2,240.00	21,864.83
第 7 年	56,000.00	2,240.00	58,240.00	18,771.73
合计	56,000.00	15,680.00	71,680.00	89,378.11
本息覆盖倍数	1.25			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为延津县化肥厂周边棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年二月三日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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



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

卫辉市贺生屯村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091260 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年九月十五日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 5
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 30
（五）项目主体及运作模式 31
四、应付债券本息情况 31
五、经营现金流分析 32
（一）基本假设条件及依据 32
（二）项目运营收入分析 33
（三）项目运营成本分析 35
（四）净收益分析 37
（五）现金流量表分析 38
（六）本息覆盖倍数 39
六、总体评价结果 39
七、使用限制 40

卫辉市贺生屯村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091260 号

我们接受委托，对卫辉市贺生屯村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解卫辉市贺生屯村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。卫辉市卫建资本运营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。我们的责任是根据卫辉市卫建资本运营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卫辉市贺生屯村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 9 月 15 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从卫辉市卫建资本运营有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指卫辉市贺生屯村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

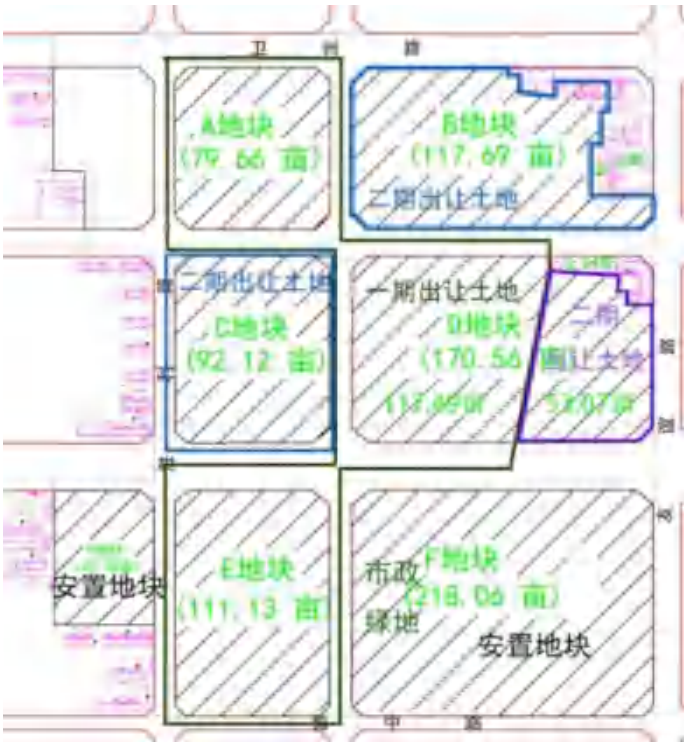
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目异地安置，安置房总占地面积约 169.45 亩，建设分三期实施。安置地点位于领秀城小区北、太公路两侧及友谊路西等范围内地块。项目安置区位置图如下：



2.项目参与主体

本项目主管部门为卫辉市汲水镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为卫辉市卫建资本运营有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	卫辉市卫建资本运营有限公司		
法定代表人	索占宇	成立日期	2022-03-21

名称	卫辉市卫建资本运营有限公司		
注册资本	5,000 万元	营业期限	2022-03-21 至无固定期限
统一社会信用代码	91410781MA9KY3C605		
注册地址	河南省新乡市卫辉市城郊乡建设路中段老粮食局院内二楼 209 号		
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；市政设施管理；供应链管理服务（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）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	卫辉卫发资本运营有限公司持股 100.0%，股权穿透后卫辉市投资发展中心持股 100.00%		

卫辉市卫建资本运营有限公司不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

本项目主要建设内容包括：总建设用地面积 112,966.55 ㎡，建设总建筑面积 392,574.00 ㎡，其中地上建筑面积 282,300.00 ㎡，地下建筑面积 110,274.00 ㎡。

地上主要建设住宅 240,000.00 ㎡，底层商业 32,200.00 ㎡，幼儿园 3,300.00 ㎡，公共配套用房面积 4,800.00 ㎡（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 2,000.00 ㎡（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 12,000.00 ㎡，普通车库 78,335.00 ㎡，人防车库 15,938.00 ㎡，设备用房 3,000.00 ㎡。共建设安置住房 2,000 套。安置房建设分三期实施，一期 1,000 套，二期 500 套，三期 400 套。

室外建设道路硬化面积 49,751.77 ㎡，绿地面积 40,557.95 ㎡，建

设机动车停车位2,789个（地下2,538个，地上251个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期36个月，预计开工日期2023年10月，预计2025年9月完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资144,916.57万元，其中：工程费用为102,258.14万元，其他费用29,977.31万元，基本预备费5,425.12万元，建设期利息7,245.00万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

项目一期、项目二期、项目三期总投资估算如下：

序号	项目	单位	数量			
			合计	一期	二期	三期
1	总投资	万元	144,916.57	75,405.13	37,217.11	31,293.33
1.1	工程费用	万元	102,258.14	53,893.87	25,877.00	22,497.25
1.2	其他费用	万元	29,977.31	15,513.85	7,575.44	5,787.01
1.3	预备费	万元	5,425.12	2,848.40	1,378.57	1,199.05
1.4	建设期利息	万元	7,245.00	4,050.00	2,385.00	810.00

其中，项目一期投资估算如下：

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用	45,554.55	5,287.51	2,051.80	0.00	53,893.87	㎡	207,498.00	2,597.32
1	装配率 50%增加指标	2,585.50				2,585.50	㎡	149,200.00	180.00
2	住宅	21,840.00	3,395.00	0.00		25,235.00	㎡	120,000.00	2,102.92
2.1	土建工程	15,500.00				15,500.00		120,000.00	1,300.00
2.2	室内装修	3,500.00				3,500.00	㎡	120,000.00	300.00
2.3	室外装饰	2,540.00				2,540.00	㎡	120,000.00	220.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
2.4	安装工程		3,395.00			3,395.00	㎡	120,000.00	
其中	给排水工程（含消防水）		350.00			350.00	㎡	120,000.00	30.00
	电气工程（含消防电）		1,200.00			1,200.00	㎡	120,000.00	100.00
	供暖空调		950.00			950.00	㎡	120,000.00	80.00
	消防自动报警		240.00			240.00	㎡	120,000.00	20.00
	通风工程		180.00			180.00	㎡	120,000.00	15.00
	燃气工程		215.00			215.00	户	1,000	2,150.00
	抗震支架		120.00			120.00	㎡	120,000.00	10.00
	弱电工程		120.00			120.00	㎡	120,000.00	10.00
3	底层商业	4,207.50	415.25	0.00		4,523.75	㎡	22,500.00	2,055.00
3.1	土建工程	2,925.00				2,925.00	㎡	22,500.00	1,300.00
3.2	室内装修	742.50				742.50	㎡	22,500.00	330.00
3.3	室外装饰	540.00				540.00	㎡	22,500.00	240.00
3.4	安装工程		415.25			415.25	㎡	22,500.00	
其中	给排水工程（含消防水）		90.00			90.00	㎡	22,500.00	40.00
	电气工程（含消防电）		135.00			135.00	㎡	22,500.00	50.00
	供暖空调		0.00			0.00	㎡	22,500.00	0.00
	消防自动报警		45.00			45.00	㎡	22,500.00	20.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	通风工程		33.75			33.75	㎡	22,500.00	15.00
	燃气工程		45.00			45.00	㎡	22,500.00	20.00
	抗震支架		45.00			45.00	㎡	22,500.00	20.00
	弱电工程		22.50			22.50	㎡	22,500.00	10.00
4	配套服务用房	458.00	55.40	0.00		524.40		2,400.00	2,185.00
4.1	土建工程	312.00				312.00	㎡	2,400.00	1,300.00
4.2	室内装修	108.00				108.00	㎡	2,400.00	450.00
4.3	室外装饰	48.00				48.00	㎡	2,400.00	200.00
4.4	安装工程		55.40			55.40	㎡	2,400.00	
其中	给排水工程（含消防水）		7.20			7.20	㎡	2,400.00	30.00
	电气工程（含消防电）		15.80			15.80	㎡	2,400.00	70.00
	供暖空调		19.20			19.20	㎡	2,400.00	80.00
	消防自动报警		4.80			4.80	㎡	2,400.00	20.00
	通风工程		3.50			3.50	㎡	2,400.00	15.00
	抗震支架		2.40			2.40	㎡	2,400.00	10.00
	弱电工程		2.40			2.40	㎡	2,400.00	10.00
5	幼儿园	589.70	90.75	0.00		780.45	㎡	3,300.00	2,355.00
5.1	土建工程	452.00				452.00	㎡	3,300.00	1,400.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
5.2	室内装修	148.50				148.50	㎡	3,300.00	450.00
5.3	室外装饰	79.20				79.20	㎡	3,300.00	240.00
5.4	安装工程		90.75			90.75	㎡	3,300.00	
其中	给排水工程（含消防水）		15.50			15.50	㎡	3,300.00	50.00
	电气工程（含消防电）		23.10			23.10	㎡	3,300.00	70.00
	供暖空调		25.40			25.40	㎡	3,300.00	80.00
	消防自动报警		5.50			5.50	㎡	3,300.00	20.00
	通风工程		4.95			4.95	㎡	3,300.00	15.00
	燃气工程		5.50			5.50	㎡	3,300.00	20.00
	抗震支架		3.30			3.30	㎡	3,300.00	10.00
	弱电工程		3.30			3.30	㎡	3,300.00	10.00
5	其他配套	152.00	35.50	0.00		197.50	㎡	1,000.00	1,975.00
5.1	土建工程	100.00				100.00	㎡	1,000.00	1,000.00
5.2	室内装修	38.00				38.00	㎡	1,000.00	380.00
5.3	室外装饰	24.00				24.00	㎡	1,000.00	240.00
5.4	安装工程		35.50			35.50	㎡	1,000.00	
其中	给排水工程（含消防水）		2.00			2.00	㎡	1,000.00	20.00
	电气工程（含消防电）		15.00			15.00	㎡	1,000.00	150.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	消防自动报警		2.00			2.00	㎡	1,000.00	20.00
	通风工程		4.00			4.00	㎡	1,000.00	40.00
	抗震支架		2.50			2.50	㎡	1,000.00	25.00
	气体灭火系统		10.00			10.00	项	1	100,000.00
5.5	地下建筑	14,524.05	1,399.15			15,923.21	㎡	58,298.00	2,731.35
5.5	土方工程	1,311.71				1,311.71	㎥	524,582.00	25.00
7.2	基坑支护工程	234.83				234.83	㎡	4,595.50	500.00
7.3	桩基工程	1,049.35				1,049.35	㎡	58,298.00	180.00
7.4	土建工程	10,179.22				10,179.22			
其中	人防地下室	1,790.40				1,790.40	㎡	8,952.00	2,000.00
	普通地下室	8,388.82				8,388.82	㎡	49,345.00	1,700.00
7.5	装饰装修工程	1,748.94				1,748.94	㎡	58,298.00	300.00
7.5	公用工程		1,399.15			1,399.15			
其中	给排水工程（含消防水）		174.89			174.89	㎡	58,298.00	30.00
	电气工程（含消防电）		349.79			349.79	㎡	58,298.00	50.00
	消防自动报警		145.75			145.75	㎡	58,298.00	25.00
	通风工程		408.09			408.09	㎡	58,298.00	70.00
	抗震支架		252.34			252.34	㎡	58,298.00	45.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	弱电工程		58.30			58.30	㎡	58,298.00	10.00
8	室外工程	977.71	894.45	0.00		1,872.15			
8.1	道路广场	555.25	0.00	0.00		555.25			
其中	沥青混凝土车行道	185.00				185.00	㎡	5,200.00	300.00
	花岗岩板硬质铺装	207.58				207.58	㎡	5,930.88	350.00
	透水砖步道	211.48				211.48	㎡	9,512.50	220.00
	植草砖停车场	50.20				50.20	㎡	3,137.50	150.00
	绿化景观	322.45				322.45	㎡	21,495.78	150.00
	室外照明		25.30			25.30	㎡	25,303.70	10.00
8.4	室外监控		13.15			13.15	㎡	25,303.70	5.00
8.5	室外管网		855.00			855.00	㎡	59,713.27	
其中	给水工程		135.00			135.00	m	2,250.00	500.00
	雨水工程		52.50			52.50	m	1,250.00	500.00
	污水工程		50.00			50.00	m	1,250.00	400.00
	电力工程		127.50			127.50	m	1,500.00	850.00
	弱电工程		52.50			52.50	m	1,500.00	350.00
	燃气工程		135.00			135.00	m	1,500.00	900.00
	热力工程		225.00			225.00	m	1,500.00	1,500.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	消防工程		57.50			57.50	m	2,250.00	300.00
9	设施设备工程			2,051.80		2,051.80	㎡	207,498.00	98.88
9.1	给排水工程			180.50		180.50			
其中	住宅太阳能热水系统			130.00		130.00	户	1,000	1,300.00
	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			28.50		28.50	㎡	5,700.00	50.00
	消防水泵			12.00		12.00	套	2	50,000.00
	生活水泵			10.00		10.00	套	2	50,000.00
9.2	暖通工程			222.30		222.30			
其中	换热站			222.30		222.30	㎡	148,200.00	15.00
9.3	电气工程			554.00		554.00			
其中	开关柜			250.00		250.00	项	1	2,500,000.00
	SCB15-1000 变压器			30.00		30.00	台	2	150,000.00
	SCB15-1250 变压器			34.00		34.00	台	2	170,000.00
	SCB15-800 变压器			90.00		90.00	台	5	150,000.00
	高压进线电缆			150.00		150.00	项	1	1,500,000.00
9.4	充电桩			375.00		375.00			
其中	30kW 机动车充电桩			177.00		177.00	辆	59	30,000.00
	7kW 机动车充电桩			150.00		150.00	辆	150	10,000.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	地面非机动车充电			48.00		48.00	辆	1,200	400.00
9.5	电梯			720.00		720.00			
其中	17 层住宅电梯			720.00		720.00	台	35	200,000.00
二	工程建设其他费用				15,513.85	15,513.85			
1	建设单位管理费				307.97	307.97		59,492.95	0.01
2	前期工作咨询费				27.50	27.50			
其中	项目建议书编制费				2.50	2.50	项	1	25,000.00
	可行性研究报告编制费				12.50	12.50	项	1	125,000.00
	可行性研究报告评审费				2.50	2.50	项	1	25,000.00
	节能报告编制及评审费				7.50	7.50	项	1	75,000.00
	环境影响评价费				2.50	2.50	项	1	25,000.00
3	工程勘察费				259.47	259.47	工程费用	53,893.87	0.01
4	工程设计费				575.15	575.15	工程费用	53,893.87	0.01
5	工程监理费				307.87	307.87	工程费用	53,893.87	0.01
6	工程造价咨询服务费				50.00	50.00	工程费用	53,893.87	0.00
7	施工图审查费				41.50	41.50	总建筑面积	207,498.00	2.00
8	招标代理服务费				29.08	29.08	工程费用	53,893.87	0.00
9	工程保险费				151.58	151.58	工程费用	53,893.87	0.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
10	场地准备及临时设施费				151.58	151.58	工程费用	53,893.87	0.00
11	城市基础设施配套费				1,037.49	1,037.49	总建筑面积	207,498.00	50.00
12	水土保持补偿费				7.17	7.17	征地面积	59,713.27	1.20
13	地质灾害评价费				15.00	15.00	项	1	150,000.00
14	特殊设备检测费				71.50	71.50			
其中	电梯设备检测				15.00	15.00	项	1	150,000.00
	防雷装置安全性能检测				15.00	15.00	项	1	150,000.00
	建筑工程消防设施安全监测				41.50	41.50			
15	土地费用				12,539.80	12,539.80			
	住宅用地				12,539.80	12,539.80	亩	89.57	1,400,000.00
三	预备费用				2,848.40	2,848.40			
四	建设期利息				4,050.00	4,050.00			
五	总投资	45,554.55	5,287.51	2,051.80	22,512.25	75,405.13			

其中，项目二期投资估算如下：

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用	21,505.25	3,177.28	1,094.47		25,877.00	㎡	98,178.00	2,535.72
1	装配率 50%增加指标	1,259.54				1,259.54	㎡	59,980.00	180.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
2	住宅	12,012.00	1,878.00			13,890.00	㎡	55,000.00	2,104.55
2.1	土建工程	8,580.00				8,580.00		55,000.00	1,300.00
2.2	室内装修	1,980.00				1,980.00	㎡	55,000.00	300.00
2.3	室外装饰	1,452.00				1,452.00	㎡	55,000.00	220.00
2.4	安装工程		1,878.00			1,878.00	㎡	55,000.00	
其中	给排水工程（含消防水）		198.00			198.00	㎡	55,000.00	30.00
	电气工程（含消防电）		550.00			550.00	㎡	55,000.00	100.00
	供暖空调		528.00			528.00	㎡	55,000.00	80.00
	消防自动报警		132.00			132.00	㎡	55,000.00	20.00
	通风工程		99.00			99.00	㎡	55,000.00	15.00
	燃气工程		129.00			129.00	户	500	2,150.00
	抗震支架		55.00			55.00	㎡	55,000.00	10.00
	弱电工程		55.00			55.00	㎡	55,000.00	10.00
3	底层商业	352.78	35.89			398.57	㎡	1,940.00	2,055.00
3.1	土建工程	252.20				252.20	㎡	1,940.00	1,300.00
3.2	室内装修	54.02				54.02	㎡	1,940.00	330.00
3.3	室外装饰	45.55				45.55	㎡	1,940.00	240.00
3.4	安装工程		35.89			35.89	㎡	1,940.00	

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
其中	给排水工程（含消防水）		7.75			7.75	㎡	1,940.00	40.00
	电气工程（含消防电）		11.54			11.54	㎡	1,940.00	50.00
	供暖空调		0.00			0.00	㎡	1,940.00	0.00
	消防自动报警		3.88			3.88	㎡	1,940.00	20.00
	通风工程		2.91			2.91	㎡	1,940.00	15.00
	燃气工程		3.88			3.88	㎡	1,940.00	20.00
	抗震支架		3.88			3.88	㎡	1,940.00	20.00
	弱电工程		1.94			1.94	㎡	1,940.00	10.00
4	配套服务用房	280.80	33.84			314.54		1,440.00	2,185.00
4.1	土建工程	187.20				187.20	㎡	1,440.00	1,300.00
4.2	室内装修	54.80				54.80	㎡	1,440.00	450.00
4.3	室外装饰	28.80				28.80	㎡	1,440.00	200.00
4.4	安装工程		33.84			33.84	㎡	1,440.00	
其中	给排水工程（含消防水）		4.32			4.32	㎡	1,440.00	30.00
	电气工程（含消防电）		10.08			10.08	㎡	1,440.00	70.00
	供暖空调		11.52			11.52	㎡	1,440.00	80.00
	消防自动报警		2.88			2.88	㎡	1,440.00	20.00
	通风工程		2.15			2.15	㎡	1,440.00	15.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	抗震支架		1.44			1.44	㎡	1,440.00	10.00
	弱电工程		1.44			1.44	㎡	1,440.00	10.00
5	其他配套	97.20	21.30	0.00		118.50	㎡	500.00	1,975.00
5.1	土建工程	50.00				50.00	㎡	500.00	1,000.00
5.2	室内装修	22.80				22.80	㎡	500.00	380.00
5.3	室外装饰	14.40				14.40	㎡	500.00	240.00
5.4	安装工程		21.30			21.30	㎡	500.00	
其中	给排水工程（含消防水）		1.20			1.20	㎡	500.00	20.00
	电气工程（含消防电）		9.00			9.00	㎡	500.00	150.00
	消防自动报警		1.20			1.20	㎡	500.00	20.00
	通风工程		2.40			2.40	㎡	500.00	40.00
	抗震支架		1.50			1.50	㎡	500.00	25.00
	气体灭火系统		5.00			5.00	项	1	50,000.00
6	地下建筑	7,048.48	575.75	0.00		7,725.23	㎡	28,198.00	2,739.54
6.1	土方工程	534.45				534.45	㎥	253,782.00	25.00
6.2	基坑支护工程	140.90				140.90	㎡	2,817.90	500.00
6.3	桩基工程	507.55				507.55	㎡	28,198.00	180.00
6.4	土建工程	4,919.52				4,919.52			

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
其中	人防地下室	839.75				839.75	㎡	4,198.80	2,000.00
	普通地下室	4,079.85				4,079.85	㎡	23,999.20	1,700.00
6.5	装饰装修工程	845.94				845.94	㎡	28,198.00	300.00
6.5	公用工程		575.75			575.75			
	给排水工程（含消防水）		84.59			84.59	㎡	28,198.00	30.00
其中	电气工程（含消防电）		159.19			159.19	㎡	28,198.00	50.00
	消防自动报警		70.50			70.50	㎡	28,198.00	25.00
	通风工程		197.39			197.39	㎡	28,198.00	70.00
	抗震支架		125.89			125.89	㎡	28,198.00	45.00
	弱电工程		28.20			28.20	㎡	28,198.00	10.00
7	室外工程	544.35	531.50	0.00		1,075.85			
7.1	道路广场	393.15	0.00	0.00		393.15			
其中	沥青混凝土车行道	111.50				111.50	㎡	3,720.00	300.00
	花岗岩板硬质铺装	124.55				124.55	㎡	3,558.53	350.00
	透水砖步道	125.89				125.89	㎡	5,757.50	220.00
	植草砖停车场	30.12				30.12	㎡	1,882.50	150.00
7.2	绿化景观	151.20				151.20	㎡	10,079.99	150.00
7.3	室外照明		12.33			12.33	㎡	12,333.99	10.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
7.4	室外监控		5.17			5.17	㎡	12,333.99	5.00
7.5	室外管网		513.00			513.00	㎡	27,999.97	
其中	给水工程		81.00			81.00	m	1,350.00	500.00
	雨水工程		37.50			37.50	m	750.00	500.00
	污水工程		30.00			30.00	m	750.00	400.00
	电力工程		75.50			75.50	m	900.00	850.00
	弱电工程		31.50			31.50	m	900.00	350.00
	燃气工程		81.00			81.00	m	900.00	900.00
	热力工程		135.00			135.00	m	900.00	1,500.00
	消防工程		40.50			40.50	m	1,350.00	300.00
8	设施设备工程	0.00	0.00	1,094.47		1,094.47	㎡	98,178.00	111.48
8.1	给排水工程			98.40		98.40			
其中	住宅太阳能热水系统			78.00		78.00	户	500	1,300.00
	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			7.20		7.20	㎡	1,440.00	50.00
	消防水泵			7.20		7.20	套	2	35,000.00
	生活水泵			5.00		5.00	套	2	30,000.00
8.2	暖通工程			104.07		104.07			
其中	换热站			104.07		104.07	㎡	59,380.00	15.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
8.3	电气工程			302.00		302.00			
其中	开关柜			150.00		150.00	项	1	1,500,000.00
	SCB15-1000 变压器			15.00		15.00	台	1	150,000.00
	SCB15-1250 变压器			17.00		17.00	台	1	170,000.00
	SCB15-800 变压器			30.00		30.00	台	2	150,000.00
	高压进线电缆			90.00		90.00	项	1	900,000.00
8.4	充电桩			230.00		230.00			
其中	30kW 机动车充电桩			108.00		108.00	辆	35	30,000.00
	7kW 机动车充电桩			90.00		90.00	辆	90	10,000.00
	地面非机动车充电			32.00		32.00	辆	800	400.00
9.5	电梯			350.00		350.00			
	17 层住宅电梯			350.00		350.00	台	18	200,000.00
二	工程建设其他费用				7,575.44	7,575.44			
1	建设单位管理费				153.90	153.90			
2	前期工作咨询费				15.50	15.50			
其中	可行性研究报告编制费				7.50	7.50	项	1	75,000.00
	可行性研究报告评审费				1.50	1.50	项	1	15,000.00
	节能报告编制及评审费				4.50	4.50	项	1	45,000.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	环境影响评价费				1.50	1.50	项	1	15,000.00
3	工程勘察费				129.39	129.39	工程费用	25,877.00	0.01
4	工程设计费				357.97	357.97	工程费用	25,877.00	0.01
5	工程监理费				242.95	242.95	工程费用	25,877.00	0.01
6	工程造价咨询服务费				35.00	35.00	工程费用	25,877.00	0.00
7	施工图审查费				19.54	19.54	总建筑面积	98,178.00	2.00
8	招标代理服务费				23.94	23.94	工程费用	25,877.00	0.00
9	工程保险费				77.53	77.53	工程费用	25,877.00	0.00
10	场地准备及临时设施费				77.53	77.53	工程费用	25,877.00	0.00
11	城市基础设施配套费				490.89	490.89	总建筑面积	98,178.00	50.00
12	水土保持补偿费				3.35	3.35	征地面积	27,999.97	1.20
13	地质灾害评价费				9.00	9.00	项	1	90,000.00
14	特殊设备检测费				37.54	37.54			
其中	电梯设备检测				9.00	9.00	项	1	90,000.00
	防雷装置安全性能检测				9.00	9.00	项	1	90,000.00
	建筑工程消防设施安全监测				19.54	19.54	总建筑面积	98,178.00	2.00
15	土地费用				5,880.00	5,880.00			
其中	住宅用地				5,880.00	5,880.00	亩	42.00	1,400,000.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
三	预备费用				1,378.57	1,378.57			
四	建设期利息				2,385.00	2,385.00			
五	总投资	21,505.25	3,177.28	1,094.47	11,340.11	37,217.11			

其中，项目三期投资估算如下：

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用	18,991.91	2,626.68	878.68		22,497.26	㎡	86,898.00	2,588.93
1	装配率 50%增加指标	1,136.16				1,136.16	㎡	63,120.00	180.00
2	住宅	9,828.00	1,517.00			11,345.00	㎡	54,000.00	2,100.93
2.1	土建工程	7,020.00				7,020.00		54,000.00	1,300.00
2.2	室内装修	1,620.00				1,620.00	㎡	54,000.00	300.00
2.3	室外装饰	1,188.00				1,188.00	㎡	54,000.00	220.00
2.4	安装工程		1,517.00			1,517.00	㎡	54,000.00	
其中	给排水工程（含消防水）		162.00			162.00	㎡	54,000.00	30.00
	电气工程（含消防电）		540.00			540.00	㎡	54,000.00	100.00
	供暖空调		432.00			432.00	㎡	54,000.00	80.00
	消防自动报警		108.00			108.00	㎡	54,000.00	20.00
	通风工程		81.00			81.00	㎡	54,000.00	15.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	燃气工程		86.00			86.00	户	400	2,150.00
	抗震支架		54.00			54.00	㎡	54,000.00	10.00
	弱电工程		54.00			54.00	㎡	54,000.00	10.00
3	底层商业	1,451.12	143.56			1,594.68	㎡	7,760.00	2,055.00
3.1	土建工程	1,008.80				1,008.80	㎡	7,760.00	1,300.00
3.2	室内装修	256.08				256.08	㎡	7,760.00	330.00
3.3	室外装饰	186.24				186.24	㎡	7,760.00	240.00
3.4	安装工程		143.56			143.56	㎡	7,760.00	
其中	给排水工程（含消防水）		31.04			31.04	㎡	7,760.00	40.00
	电气工程（含消防电）		46.56			46.56	㎡	7,760.00	60.00
	供暖空调		0.00			0.00	㎡	7,760.00	0.00
	消防自动报警		15.52			15.52	㎡	7,760.00	20.00
	通风工程		11.64			11.64	㎡	7,760.00	15.00
	燃气工程		15.52			15.52	㎡	7,760.00	20.00
	抗震支架		15.52			15.52	㎡	7,760.00	20.00
	弱电工程		7.76			7.76	㎡	7,760.00	10.00
4	配套服务用房	187.20	22.56	0.00		209.76		960.00	2,185.00
4.1	土建工程	124.80				124.80	㎡	960.00	1,300.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
4.2	室内装修	43.20				43.20	㎡	960.00	450.00
4.3	室外装饰	19.20				19.20	㎡	960.00	200.00
4.4	安装工程		22.56			22.56	㎡	960.00	
其中	给排水工程（含消防水）		2.88			2.88	㎡	960.00	30.00
	电气工程（含消防电）		6.72			6.72	㎡	960.00	70.00
	供暖空调		7.68			7.68	㎡	960.00	80.00
	消防自动报警		1.92			1.92	㎡	960.00	20.00
	通风工程		1.44			1.44	㎡	960.00	15.00
	抗震支架		0.96			0.96	㎡	960.00	10.00
	弱电工程		0.96			0.96	㎡	960.00	10.00
5	其他配套	64.80	14.20	0.00		79.00	㎡	400.00	1,975.00
5.1	土建工程	40.00				40.00	㎡	400.00	1,000.00
5.2	室内装修	15.20				15.20	㎡	400.00	380.00
5.3	室外装饰	9.60				9.60	㎡	400.00	240.00
5.4	安装工程		14.20			14.20	㎡	400.00	
其中	给排水工程（含消防水）		0.80			0.80	㎡	400.00	20.00
	电气工程（含消防电）		6.00			6.00	㎡	400.00	150.00
	消防自动报警		0.80			0.80	㎡	400.00	20.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
	通风工程		1.60			1.60	㎡	400.00	40.00
	抗震支架		1.00			1.00	㎡	400.00	25.00
	气体灭火系统		4.00			4.00	项	1	40,000.00
6	地下建筑	5,926.16	570.67	0.00		6,496.83	㎡	23,778.00	2,732.28
6.1	土方工程	535.01				535.01	m³	214,002.00	25.00
6.2	基坑支护工程	93.93				93.93	㎡	1,878.60	500.00
6.3	桩基工程	428.00				428.00	㎡	23,778.00	180.00
6.4	土建工程	4,155.88				4,155.88			
其中	人防地下室	757.44				757.44	㎡	3,787.20	2,000.00
	普通地下室	3,398.44				3,398.44	㎡	19,990.80	1,700.00
6.5	装饰装修工程	713.34				713.34	㎡	23,778.00	300.00
6.6	公用工程		570.67			570.67			
其中	给排水工程（含消防水）		71.33			71.33	㎡	23,778.00	30.00
其中	电气工程（含消防电）		142.67			142.67	㎡	23,778.00	60.00
	消防自动报警		59.45			59.45	㎡	23,778.00	25.00
	通风工程		166.45			166.45	㎡	23,778.00	70.00
	抗震支架		107.00			107.00	㎡	23,778.00	45.00
	弱电工程		23.78			23.78	㎡	23,778.00	10.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
7	室外工程	398.47	358.69	0.00		757.16			
7.1	道路广场	262.10	0.00	0.00		262.10			
其中	沥青混凝土车行道	74.40				74.40	㎡	2,480.00	300.00
	花岗岩板硬质铺装	83.03				83.03	㎡	2,372.35	350.00
	透水砖步道	84.59				84.59	㎡	3,845.00	220.00
	植草砖停车场	20.08				20.08	㎡	1,255.00	160.00
7.2	绿化景观	136.37				136.37	㎡	9,091.19	150.00
7.3	室外照明		11.12			11.12	㎡	11,124.08	10.00
7.4	室外监控		5.56			5.56	㎡	11,124.08	5.00
7.5	室外管网		342.00			342.00	㎡	25,253.31	
其中	给水工程		54.00			54.00	m	900.00	600.00
	雨水工程		25.00			25.00	m	500.00	500.00
	污水工程		20.00			20.00	m	500.00	400.00
	电力工程		51.00			51.00	m	600.00	850.00
	弱电工程		21.00			21.00	m	600.00	350.00
	燃气工程		54.00			54.00	m	600.00	900.00
	热力工程		90.00			90.00	m	600.00	1,500.00
	消防工程		27.00			27.00	m	900.00	300.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
8	设施设备工程	0.00	0.00	878.68		878.68	㎡	86,898.00	101.12
8.1	给排水工程			65.60		65.60			
其中	住宅太阳能热水系统			52.00		52.00	户	400	1,300.00
	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			4.80		4.80	㎡	960.00	50.00
	消防水泵			4.80		4.80	套	2	24,000.00
	生活水泵			4.00		4.00	套	2	20,000.00
8.2	暖通工程			94.08		94.08			
其中	换热站			94.08		94.08	㎡	62,720.00	15.00
8.3	电气工程			222.00		222.00			
其中	开关柜			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00
	SCB15-1000 变压器			15.00		15.00	台	1	150,000.00
	SCB15-1250 变压器			17.00		17.00	台	1	170,000.00
	SCB15-800 变压器			30.00		30.00	台	2	150,000.00
	高压进线电缆			60.00		60.00	项	1	600,000.00
8.4	充电桩			137.00		137.00			
其中	30kW 机动车充电桩			69.00		69.00	辆	23	30,000.00
	7kW 机动车充电桩			60.00		60.00	辆	60	10,000.00
	地面非机动车充电			8.00		8.00	辆	200	400.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
8.5	电梯			360.00		360.00			
其中	17 层住宅电梯			360.00		360.00	台	18	200,000.00
二	工程建设其他费用				6,787.01	6,787.01			
1	建设单位管理费				145.14	145.14			
2	前期工作咨询费				11.00	11.00			
其中	项目建议书编制费				1.00	1.00	项	1	10,000.00
	可行性研究报告编制费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
	可行性研究报告评审费				1.00	1.00	项	1	10,000.00
	节能报告编制及评审费				3.00	3.00	项	1	30,000.00
	环境影响评价费				1.00	1.00	项	1	10,000.00
3	工程勘察费				112.49	112.49	工程费用	22,497.26	0.01
4	工程设计费				326.81	326.81	工程费用	22,497.26	0.01
5	工程监理费				216.35	216.35	工程费用	22,497.26	0.01
6	工程造价咨询服务费				24.00	24.00	工程费用	22,497.26	0.00
7	施工图审查费				17.38	17.38	总建筑面积	86,898.00	2.00
8	招标代理服务费				22.76	22.76	工程费用	22,497.26	0.00
9	工程保险费				67.49	67.49	工程费用	22,497.26	0.00
10	场地准备及临时设施费				67.49	67.49	工程费用	22,497.26	0.00

序号	项目名称	估算金额				合计	主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用		单位	数量	单价（元）
11	城市基础设施配套费				434.49	434.49	总建筑面积	86,898.00	50.00
12	水土保持补偿费				3.03	3.03	征地面积	25,253.31	1.20
13	地质灾害评价费				6.00	6.00	项	1	60,000.00
14	特殊设备检测费				29.38	29.38			
其中	电梯设备检测				6.00	6.00	项	1	60,000.00
	防雷装置安全性能检测				6.00	6.00	项	1	60,000.00
	建筑工程消防设施安全监测				17.38	17.38	总建筑面积	86,898.00	2.00
15	土地费用				5,303.20	5,303.20			
其中	住宅用地				5,303.20	5,303.20	亩	37.88	1,400,000.00
三	预备费用				1,199.05	1,199.05			
四	建设期利息				810.00	810.00			
五	总投资	18,991.91	2,626.68	878.68	8,796.07	31,293.33			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	自有资金	25,916.57	26,000.00	20,000.00	71,916.57	49.63%
建设资金	专项债券资金	26,500.00	20,000.00	26,500.00	73,000.00	50.37%
合计		52,416.57	46,000.00	46,500.00	144,916.57	100.00%
占比		36.17%	31.74%	32.09%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 49.63%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为卫辉市卫建资本运营有限公司，主管部门为卫辉市汲水镇人民政府。项目资产登记单位以及资金使用单位为卫辉市卫建资本运营有限公司，项目建设及运营单位均为卫辉市卫建资本运营有限公司。

关于项目债券资金使用，由卫辉市卫建资本运营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，由卫辉市卫建资本运营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，由卫辉市卫建资本运营有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额73,000.00万元。其中：2023年已发行26,500.00万元，2024年已发行20,000.00万元，2025年计划使用26,500.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		26,500.00		26,500.00	4.00%	1,060.00	1,060.00
第 2 年	26,500.00	20,000.00		46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 3 年	46,500.00	26,500.00		73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
第 4 年	73,000.00			73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
第 5 年	73,000.00			73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
第 6 年	73,000.00			73,000.00	4.00%	2,920.00	2,920.00
第 7 年	73,000.00		26,500.00	46,500.00	4.00%	2,920.00	29,420.00
第 8 年	46,500.00		20,000.00	26,500.00	4.00%	1,860.00	21,860.00
第 9 年	26,500.00		26,500.00		4.00%	1,060.00	27,560.00
合计		73,000.00	73,000.00			20,440.00	93,440.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考

虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设3年，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第四年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收益	收益金额	占比
1	异地安置	土地出让收益	166,378.36	100.00%
合计			166,378.36	100.00%

卫辉市汲水镇贺生屯村位于卫辉市城区中西部，本次拟征收片区建筑物多建成于九十年代以前，并且好多房屋空置，现住居民多为低收入群体，建筑本体经多年无力修复，各类设施已残损不堪，主要包括道路、围墙、排水、照明、消防设施等部位出现的问题。且经过7.20特大洪涝灾害的冲击使得家属院遭受了严重的破坏，大雨、洪水虽已退去，可房屋建筑长时间浸泡在水中，外侧混凝土受到较大腐蚀；砖混结构的老房子，经雨水长时间浸泡，房屋强度有明显下降；部分房屋出现裂缝、沉降，房屋墙体、屋顶板等有明显缝隙。为改善民生，促进社会和谐，并促进城市更好地发展，达到全面小康的建设目标，决定实施区域内的棚户区改造。

在上述现状下，为了贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善居民生活环境质量，提高卫辉市土地节约集约利用水平，提升城市形象，推动卫辉市棚户区（城中村）改造步伐，不断提高卫辉市的经济发展水平，卫辉市卫建资本运营有限公司提出了本项目的建设。

1.土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，可出让住宅用地土地面积共计约 571.16 亩，其中一期将腾出土地 308.28 亩，二期将腾出土地 209.81 亩，三期将腾出土地 53.07 亩，具体四至范围为卫州路以南，振中路以北，友谊路以西，胜利路以东。

②价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4107812018B00076	卫辉市汲水镇贺生屯村	城镇住宅-普通商品住房用地	46.78	12,554.00	268.36
4107812021B00131	胜利路与振中路西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	42.98	11,657.00	271.22
4107812021B00027	卫辉市比干大道中段路西	城镇住宅-普通商品住房用地	23.20	7,040.00	303.46
4107812020B00106-1	卫辉市吉鑫路与孟姜女河交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	12.97	3,105.00	239.39
平均价格					272.82

本项目所在地附近住宅用地出让价格 239.39 万元/亩-303.46 万元/亩，平均价格为 272.82 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。且腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 270.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑物价上涨因素，价格每三年增长 5.00%，各年出让土地价格如下：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
价格（万元/亩）	270.00	270.00	270.00	283.50	283.50	283.50	297.68	297.68	297.68

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	57.12	57.12	142.79	142.79	85.67	85.67	571.16

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，卫辉市标准为 30 元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2005〕58 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2005〕58 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），卫辉市 20 元/㎡。

2. 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕52 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

（四）净收益分析

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

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、出让收入		166,378.36	16,192.39	16,192.39	40,480.97	42,505.73	25,503.44	25,503.44
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	571.16	57.12	57.12	142.79	142.79	85.67	85.67
单价	居住用地		283.50	283.50	283.50	297.68	297.68	297.68
二、成本合计		47,469.32	4,622.21	4,622.21	11,555.52	12,122.44	7,273.47	7,273.47
1.土地出让基金及费用		17,742.06	1,729.67	1,729.67	4,324.16	4,526.62	2,715.97	2,715.97
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	4,991.34	485.77	485.77	1,214.43	1,275.17	765.10	765.10
农业土地开发资金	30 元/㎡*30%	342.68	34.27	34.27	85.67	85.67	51.40	51.40
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	3,327.57	323.85	323.85	809.62	850.11	510.07	510.07
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	4,991.34	485.77	485.77	1,214.43	1,275.17	765.10	765.10
土地开发费用	土地出让收入的 2%	3,327.57	323.85	323.85	809.62	850.11	510.07	510.07
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/㎡	761.56	76.16	76.16	190.39	190.39	114.23	114.23
2.土地收益提取各类资金		29,727.26	2,892.54	2,892.54	7,231.36	7,595.82	4,557.50	4,557.50
教育资金	土地出让收益的 10%	14,863.63	1,446.27	1,446.27	3,615.68	3,797.91	2,278.75	2,278.75
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	14,863.63	1,446.27	1,446.27	3,615.68	3,797.91	2,278.75	2,278.75

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
三、收益		118,909.04	11,570.18	11,570.18	28,925.45	30,383.29	18,229.97	18,229.97

（五）现金流量表分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	运营期						
		合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	现金流入	166,378.36	16,192.39	16,192.39	40,480.97	42,505.73	25,503.44	25,503.44
1	经营活动收入	166,378.36	16,192.39	16,192.39	40,480.97	42,505.73	25,503.44	25,503.44
二	现金流出	134,409.32	7,542.21	7,542.21	14,475.52	41,542.44	45,633.47	17,673.47
1	经营活动支出（含税费）	47,469.32	4,622.21	4,622.21	11,555.52	12,122.44	7,273.47	7,273.47
2	偿还债券本金	73,000.00	-	-	-	26,500.00	36,500.00	10,000.00
3	支付债券利息	13,940.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	2,920.00	1,860.00	400.00
三	净现金流量	31,969.04	8,650.18	8,650.18	26,005.45	963.29	-20,130.03	7,829.97
四	累计现金流量	31,969.04	8,650.18	17,300.36	43,305.81	44,269.10	24,139.07	31,969.04

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,060.00	1,060.00	
第 2 年		2,520.00	2,520.00	
第 3 年		2,920.00	2,920.00	
第 4 年		2,920.00	2,920.00	11,570.18
第 5 年		2,920.00	2,920.00	11,570.18
第 6 年		2,920.00	2,920.00	28,925.45
第 7 年	26,500.00	2,920.00	29,420.00	30,383.29
第 8 年	36,500.00	1,860.00	38,360.00	18,229.97
第 9 年	10,000.00	400.00	10,400.00	18,229.97
合计	**73,000.00**	**20,440.00**	**93,440.00**	**118,909.04**
本息覆盖倍数	1.27			

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自有资金进行支付。

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，为卫辉市贺生屯村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年九月十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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



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

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第090901号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年四月二十八日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 5
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 15
（五）项目主体及运作模式 15
四、应付债券本息情况 16
五、经营现金流分析 17
（一）基本假设条件及依据 17
（二）项目运营收入分析 17
（三）项目运营成本分析 18
（四）净收益分析 22
（五）现金流分析 22
（六）本息覆盖倍数 22
六、总体评价结果 25
七、使用限制 26

辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090901 号

我们接受委托，对辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。辉县市房产服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据辉县市房产服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 4 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从辉县市房产服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目为异地安置，安置区位于学院路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药贸路以南。

2.项目参与主体

本项目主管部门为辉县市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为辉县市房产服务中心。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	辉县市房产服务中心
统一社会信用代码	12410782417219112A
机构性质	事业单位
法定代表人	赵鹏
机构地址	辉县市交通大厦
赋码机关	辉县市事业单位登记管理局

辉县市房产服务中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

（1）改造范围

本项目为灾后重建棚户区改造项目，改造范围涉及百泉村、楼根村，南至苏门大道，西至学院路，东至百泉路，北至南水北调河。拆迁区占地面积 1,727.42 亩，年度计划征收 658 户，计划征收房屋建筑

面积 164,525.00 ㎡。本项目拆迁范围图如下：



（2）安置区建设规模及内容

本项目为灾后重建项目，项目建设内容主要为灾后迁建安置房。总建设用地面积 128,796.83 ㎡，193.20 亩，总建筑面积 379,446.54 ㎡，其中地上建筑面积 280,720.77 ㎡，地下建筑面积 98,725.77 ㎡。

地上主要建设住宅 242,023.05 ㎡，底层商业 28,997.72 ㎡，幼儿园 3,086.82 ㎡，公共配套用房面积 5,113.18 ㎡（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 1,500.00 ㎡（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 13,955.77 ㎡，普通车库 65,926.75 ㎡，人防车库 16,843.25 ㎡，设备用房 2,000.00 ㎡。

本项目共建设安置住房 2,000 套。室外建设道路硬化面积 49,135.99 ㎡，绿地面积 47,912.42 ㎡，建设机动车停车位 2,781 个（地下 2,511 个，地上 270 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期36个月，开工日期2024年6月，预计完工时间2027年5月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资154,000.28万元，其中：工程费用为102,946.91万元，工程建设其他费用36,314.30万元（其中土地费用28,980.00万元），预备费5,514.06万元，建设期利息9,225.00万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	84,800.00	12,336.49	5,810.43		102,946.91	㎡	379,446.54	2,713.08
1	装配率 50%增加指标	5,614.42				5,614.42	㎡	280,720.77	200.00
2	住宅	44,895.28	6,843.61			51,738.89	㎡	242,023.05	2,137.77
2.1	土建工程	31,099.96				31,099.96	㎡	242,023.05	1,285.00
2.1.1	22 层住宅	4,900.97				4,900.97	㎡	36,303.46	1,350.00
2.1.2	18 层住宅	12,585.20				12,585.20	㎡	96,809.22	1,300.00
2.1.3	15 层住宅	13,613.80				13,613.80	㎡	108,910.37	1,250.00
2.2	室内装修	7,986.76				7,986.76	㎡	242,023.05	330.00
2.3	室外装饰	5,808.55				5,808.55	㎡	242,023.05	240.00
2.4	安装工程		6,843.61			6,843.61	㎡	242,023.05	
2.4.1	给排水工程（含消防水）		726.07			726.07	㎡	242,023.05	30.00
2.4.2	电气工程（含消防电）		2,420.23			2,420.23	㎡	242,023.05	100.00
2.4.3	供暖空调		1,936.18			1,936.18	㎡	242,023.05	80.00
2.4.4	消防自动报警		484.05			484.05	㎡	242,023.05	20.00
2.4.5	通风工程		363.03			363.03	㎡	242,023.05	15.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2.4.6	燃气工程		430.00			430.00	户	2,000	2,150.00
2.4.7	抗震支架		242.02			242.02	㎡	242,023.05	10.00
2.4.8	弱电工程		242.02			242.02	㎡	242,023.05	10.00
3	底层商业	5,422.57	536.46			5,959.03	㎡	28,997.72	2,055.00
3.1	土建工程	3,769.70				3,769.70	㎡	28,997.72	1,300.00
3.2	室内装修	956.92				956.92	㎡	28,997.72	330.00
3.3	室外装饰	695.95				695.95	㎡	28,997.72	240.00
3.4	安装工程		536.46			536.46	㎡	28,997.72	
3.4.1	给排水工程（含消防水）		115.99			115.99	㎡	28,997.72	40.00
3.4.2	电气工程（含消防电）		173.99			173.99	㎡	28,997.72	60.00
3.4.3	消防自动报警		58.00			58.00	㎡	28,997.72	20.00
3.4.4	通风工程		43.50			43.50	㎡	28,997.72	15.00
3.4.5	燃气工程		58.00			58.00	㎡	28,997.72	20.00
3.4.6	抗震支架		58.00			58.00	㎡	28,997.72	20.00
3.4.7	弱电工程		29.00			29.00	㎡	28,997.72	10.00
4	配套服务用房	997.07	120.16			1,117.23	㎡	5,113.18	2,185.00
4.1	土建工程	664.71				664.71	㎡	5,113.18	1,300.00
4.2	室内装修	230.09				230.09	㎡	5,113.18	450.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4.3	室外装饰	102.26				102.26	㎡	5,113.18	200.00
4.4	安装工程		120.16			120.16	㎡	5,113.18	
4.4.1	给排水工程（含消防水）		15.34			15.34	㎡	5,113.18	30.00
4.4.2	电气工程（含消防电）		35.79			35.79	㎡	5,113.18	70.00
4.4.3	供暖空调		40.91			40.91	㎡	5,113.18	80.00
4.4.4	消防自动报警		10.23			10.23	㎡	5,113.18	20.00
4.4.5	通风工程		7.67			7.67	㎡	5,113.18	15.00
4.4.6	抗震支架		5.11			5.11	㎡	5,113.18	10.00
4.4.7	弱电工程		5.11			5.11	㎡	5,113.18	10.00
5	幼儿园	645.15	84.89			730.03	㎡	3,086.82	2,365.00
5.1	土建工程	432.15				432.15	㎡	3,086.82	1,400.00
5.2	室内装修	138.91				138.91	㎡	3,086.82	450.00
5.3	室外装饰	74.08				74.08	㎡	3,086.82	240.00
5.4	安装工程		84.89			84.89	㎡	3,086.82	
5.4.1	给排水工程（含消防水）		15.43			15.43	㎡	3,086.82	50.00
5.4.2	电气工程（含消防电）		21.61			21.61	㎡	3,086.82	70.00
5.4.3	供暖空调		24.69			24.69	㎡	3,086.82	80.00
5.4.4	消防自动报警		6.17			6.17	㎡	3,086.82	20.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
5.4.5	通风工程		4.63			4.63	㎡	3,086.82	15.00
5.4.6	燃气工程		6.17			6.17	㎡	3,086.82	20.00
5.4.7	抗震支架		3.09			3.09	㎡	3,086.82	10.00
5.4.8	弱电工程		3.09			3.09	㎡	3,086.82	10.00
6	其他配套	243.00	58.25			301.25	㎡	1,500.00	2,008.33
6.1	土建工程	150.00				150.00	㎡	1,500.00	1,000.00
6.2	室内装修	57.00				57.00	㎡	1,500.00	380.00
6.3	室外装饰	36.00				36.00	㎡	1,500.00	240.00
6.4	安装工程		58.25			58.25	㎡	1,500.00	
6.4.1	给排水工程（含消防水）		3.00			3.00	㎡	1,500.00	20.00
6.4.2	电气工程（含消防电）		22.50			22.50	㎡	1,500.00	150.00
6.4.3	消防自动报警		3.00			3.00	㎡	1,500.00	20.00
6.4.4	通风工程		6.00			6.00	㎡	1,500.00	40.00
6.4.5	抗震支架		3.75			3.75	㎡	1,500.00	25.00
6.4.6	气体灭火系统		20.00			20.00	项	1.00	200,000.00
7	地下建筑	24,577.23	2,369.42			26,946.65	㎡	98,725.77	2,729.44
7.1	土方工程	1,480.89				1,480.89	m³	592,354.62	25.00
7.2	基坑支护工程	250.00				250.00	㎡	5,000.00	500.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
7.3	桩基工程	1,777.06				1,777.06	㎡	98,725.77	180.00
7.4	土建工程	18,107.50				18,107.50	㎡		
7.4.1	人防地下室	3,368.65				3,368.65	㎡	16,843.25	2,000.00
7.4.2	普通地下室	14,738.85				14,738.85	㎡	81,882.52	1,800.00
7.5	装饰装修工程	2,961.77				2,961.77	㎡	98,725.77	300.00
7.6	公用工程		2,369.42			2,369.42			
7.6.1	给排水工程（含消防水）		296.18			296.18	㎡	98,725.77	30.00
7.6.2	电气工程（含消防电）		592.35			592.35	㎡	98,725.77	60.00
7.6.3	消防自动报警		246.81			246.81	㎡	98,725.77	25.00
7.6.4	通风工程		691.08			691.08	㎡	98,725.77	70.00
7.6.5	抗震支架		444.27			444.27	㎡	98,725.77	45.00
7.6.6	弱电工程		98.73			98.73	㎡	98,725.77	10.00
8	室外工程	2,405.29	2,323.70			4,728.99			
8.1	道路广场	1,447.04				1,447.04			
8.1.1	沥青混凝土车行道	285.60				285.60	㎡	8,400.00	340.00
8.1.2	花岗岩板硬质铺装	637.44				637.44	㎡	15,935.99	400.00
8.1.3	陶瓷砖步道	426.80				426.80	㎡	19,400.00	220.00
8.1.4	植草砖停车场	97.20				97.20	㎡	5,400.00	180.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
8.2	绿化景观	958.25				958.25	㎡	47,912.42	200.00
8.3	室外照明		49.14			49.14	㎡	49,135.99	10.00
8.4	室外监控		24.57			24.57	㎡	49,135.99	5.00
8.5	室外管网		2,250.00			2,250.00	㎡	128,796.83	
8.5.1	给水工程		330.00			330.00	m	5,500.00	600.00
8.5.2	雨水工程		175.00			175.00	m	3,500.00	500.00
8.5.3	污水工程		140.00			140.00	m	3,500.00	400.00
8.5.4	电力工程		340.00			340.00	m	4,000.00	850.00
8.5.5	弱电工程		140.00			140.00	m	4,000.00	350.00
8.5.6	燃气工程		360.00			360.00	m	4,000.00	900.00
8.5.7	热力工程		600.00			600.00	m	4,000.00	1,500.00
8.5.8	消防工程		165.00			165.00	m	5,500.00	300.00
9	设施设备工程			5,810.43		5,810.43	㎡	379,446.54	153.13
9.1	给排水工程			429.00		429.00			
9.1.1	住宅太阳能热水系统			300.00		300.00	户	2,000	1,500.00
9.1.2	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			41.00		41.00	㎡	8,200.00	50.00
9.1.3	消防水泵			48.00		48.00	套	4	120,000.00
9.1.4	生活水泵			40.00		40.00	套	4	100,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
9.2	暖通工程			418.83		418.83			
9.2.1	换热站			418.83		418.83	㎡	279,220.77	15.00
9.3	电气工程			1,453.00		1,453.00			
9.3.1	开关柜			800.00		800.00	项	1	8,000,000.00
9.3.2	SCB15-800 变压器			225.00		225.00	台	15	150,000.00
9.3.3	SCB15-1250 变压器			80.00		80.00	台	4	200,000.00
9.3.4	SCB15-630 变压器			48.00		48.00	台	4	120,000.00
9.3.5	高压进线电缆			300.00		300.00	项	1	3,000,000.00
9.4	充电桩			908.00		908.00			
9.4.1	30kW 机动车充电桩			300.00		300.00	辆	100	30,000.00
9.4.2	7kW 机动车充电桩			520.00		520.00	辆	520	10,000.00
9.4.3	地面非机动车充电			88.00		88.00	辆	2,200	400.00
9.5	电梯			2,601.60		2,601.60			
9.5.1	22 层住宅电梯			403.20		403.20	台	14	288,000.00
9.5.2	18 层住宅电梯			1,056.00		1,056.00	台	44	240,000.00
9.5.3	15 层住宅电梯			1,142.40		1,142.40	台	56	204,000.00
二	工程建设其他费用				36,314.30	36,314.30			
1	建设单位管理费				998.99	998.99	除建设单位管理费、土	114,764.34	0.87%

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
							地费外		
2	前期工作咨询费				55.00	55.00			
2.1	项目建议书编制费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.2	可行性研究报告编制费				25.00	25.00	项	1	250,000.00
2.3	可行性研究报告评审费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.4	节能报告编制及评审费				15.00	15.00	项	1	150,000.00
2.5	环境影响评价费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
3	工程勘察费				514.73	514.73	工程费用	102,946.91	0.50%
4	工程设计费				1,717.82	1,717.82	工程费用	102,946.91	1.67%
5	工程监理费				1,079.77	1,079.77	工程费用	102,946.91	1.05%
6	工程造价咨询服务费				120.00	120.00	工程费用	102,946.91	0.50%
7	施工图审查费				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
8	招标代理服务费				75.84	75.84	工程费用	102,946.91	0.07%
9	工程保险费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
10	场地准备及临时设施费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
11	城市基础设施配套费				1,897.23	1,897.23	总建筑面积	379,446.54	50
12	水土保持补偿费				15.46	15.46	征地面积	128,796.83	1.2
13	地质灾害评价费				30.00	30.00	项	1	300,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
14	特殊设备检测费				135.89	135.89			
14.1	电梯设备检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.2	防雷装置安全性能检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.3	建筑工程消防设施安全监测				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
15	土地费用				28,980.00	28,980.00			
15.1	住宅用地				28,980.00	28,980.00	亩	193.2	1,500,000.00
三	预备费用				5,514.06	5,514.06	一+二（不含土地费用）	110,281.22	5%
四	建设期利息				9,225.00	9,225.00	发债额度	100,000.00	
五	总投资	84,800.00	12,336.49	5,810.43	51,053.36	154,000.28			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	20,000.00	20,000.00	14,000.28	54,000.28	35.07%
专项债券资金	8,300.00	35,000.00	56,700.00	100,000.00	64.93%
合计	28,300.00	55,000.00	70,700.28	154,000.28	100.00%
投资比例	18.38%	35.71%	45.91%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）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辉县市房产服务中心，主管部门为辉县市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为辉县市房产服务中心，项目建设及运营单位均为辉县市房产服务中心。

关于项目债券资金使用，由辉县市房产服务中心按照建设进度，

向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由辉县市房产服务中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由辉县市房产服务中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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100,000.00万元。其中：2024年已申请8,300.00万元，2025年计划使用35,000.00万元，2026年计划使用56,700.00万元；本次申请使用2,700.00万元。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，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		8,300.00		8,300.00	4.50%	373.50	373.50
第2年	8,300.00	35,000.00		43,300.00	4.50%	1,948.50	1,948.50
第3年	43,300.00	56,700.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第4年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 5 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 6 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 7 年	100,000.00		8,300.00	91,700.00	4.50%	4,500.00	12,800.00
第 8 年	91,700.00		35,000.00	56,700.00	4.50%	4,126.50	39,126.50
第 9 年	56,700.00		56,700.00		4.50%	2,551.50	59,251.50
合计		100,000.00	100,000.00			31,500.00	131,500.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	229,127.19	100.00%

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
合计			**229,127.19**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入：

（1）数量

本项目为原地安置，项目区拆迁总占地面积 1,727.42 亩，政府对本项目改造区域实施征收后，将腾出土地 1,727.42 亩，将根据城市总体规划，将收储的土地规划为居住、商服等用地。整合拆迁的 1,727.42 亩扣除 341.92 亩（安置区 217.72 亩+药贸路 66.20 亩+其他绿化水系用地约 58 亩）后，腾出可出让土地约为 1,385.50 亩，其中商业用地 284.93 亩（一般保护区范围内），住宅用地 1,100.57 亩。其用地规划图如下：



（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 4 年开始土地挂牌交易，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通

过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考辉县市同类型出让土地价格如下：

住宅用地

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
2022	4107822022B00441	太行大道与经四巷西南 A-1 地块	城镇住宅-普通商品住宅用地	25.32	3,799.50	150.03
2022	4107822022B00516	卫源路以东、夏峰路以北、百泉路以西、佳怡街以南	城镇住宅-普通商品住宅用地	53.84	7,537.60	140.00
2021	4107822021B00156-1	迎宾大道与学院路西南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	77.54	13,182.70	170.00
2020	4107822020B00641	百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南	城镇住宅-普通商品住宅用地	101.35	18,243.96	180.00
2020	4107822020B00296	迎宾大道与学院路西南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	55.60	9,871.64	177.56
平均价格						**163.51**

商业用地

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
2022 年	4107822022B00236	胡桥南路以南、学院路以东	商业用地	9.33	1,838.01	197.10
2021 年	4107822021B00148	学院路与苏门大道东北角	商业用地	7.96	1,433.70	180.00
2021 年	4107822021B00139	老辉薄路以南一地块	商业用地	3.00	599.68	200.05
2020 年	4107822020B00517	苏门大道中段路北	商业用地	1.24	223.56	179.92
2020 年	4107822020B00379	清晖路北段西侧	商业用地	1.84	349.60	190.03
平均价格						**190.18**

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 163.51 万元/亩、住宅用地出让均价为 190.18 万元/亩。基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年住宅用地土地出让价格为 140.00 万元/亩、商业用地土地出让价格为 180.00 万元/亩。根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，本项目土地出让价格每年增长 2.00%。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
商业用地	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93

（三）项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=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，辉县市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），辉县市标准为 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。

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

（四）净收益分析

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

表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
一	**出让收入**					**36,323.73**	**37,049.93**	**37,790.94**	**38,546.27**	**39,316.41**	**40,099.91**	**229,127.19**
1	收储土地类型及面积（亩）	居住				183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
		商业				47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93
2	单价（万元/亩）	居住	140.00	142.80	145.66	148.57	151.54	154.57	157.66	160.81	164.03	
		商业	180.00	183.60	187.27	191.02	194.84	198.74	202.71	206.76	210.90	
二	**成本合计**					**10,527.78**	**10,731.14**	**10,938.62**	**11,150.12**	**11,365.74**	**11,585.11**	**66,298.50**
1	土地出让基金及费用	万元				4,078.80	4,151.44	4,225.54	4,301.08	4,378.08	4,456.41	25,591.34
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%				138.55	138.55	138.55	138.55	138.55	138.54	831.29
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.55
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	土地开发费用	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.54

序号	项目	单位/取费标准	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
	新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米				307.89	307.89	307.89	307.89	307.89	307.87	1,847.32
	土地出让收益	万元				32,244.93	32,898.49	33,565.40	34,245.19	34,938.33	35,643.50	203,535.85
2	土地收益提取各类资金	万元				6,448.98	6,579.70	6,713.08	6,849.04	6,987.66	7,128.70	40,707.16
	教育资金	土地出让收益的 10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
三	**收益**	**万元**				**25,795.95**	**26,318.79**	**26,852.32**	**27,396.15**	**27,950.67**	**28,514.80**	**162,828.68**

（五）现金流分析

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

表 5-3　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,127.19				36,323.73	37,049.93	37,790.94	38,546.27	39,316.41	40,099.91
经营活动支出（含税费）	66,298.50				10,527.78	10,731.14	10,938.62	11,150.12	11,365.74	11,585.11
经营活动产生的现金净额	162,828.68				25,795.95	26,318.79	26,852.32	27,396.15	27,950.67	28,514.80
二、投资活动产生的现金										

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
建设成本支出（含建设期利息）	154,000.28	55,000.00	55,000.00	44,000.28						
投资活动产生的现金净额	-154,000.28	-55,000.00	-55,000.00	-44,000.28						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	54,000.28	20,000.00	20,000.00	14,000.28						
债券资金	100,000.00	35,000.00	35,000.00	30,000.00						
偿还债券本金	100,000.00							35,000.00	35,000.00	30,000.00
支付运营期债券利息	20,925.00				4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	2,925.00	1,350.00
融资活动产生的现金净额	63,075.28	55,000.00	55,000.00	44,000.28	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-39,500.00	-37,925.00	-31,350.00
四、净现金流量	40,553.69				21,295.95	21,818.79	22,352.32	-12,103.85	-9,974.33	-2,835.20
五、累计现金流量	40,553.69				21,295.95	43,114.74	65,467.06	53,363.21	43,388.88	40,553.69

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-4　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		373.50	373.50	
第 2 年		1,948.50	1,948.50	
第 3 年		4,500.00	4,500.00	
第 4 年		4,500.00	4,500.00	25,795.95
第 5 年		4,500.00	4,500.00	26,318.79
第 6 年		4,500.00	4,500.00	26,852.32
第 7 年	8,300.00	4,500.00	12,800.00	27,396.15
第 8 年	35,000.00	4,126.50	39,126.50	27,950.67
第 9 年	56,700.00	2,551.50	59,251.50	28,514.80
合计	100,000.00	31,500.00	131,500.00	162,828.68
本息覆盖倍数	1.24			

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

六、总体评价结果

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，为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年四月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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



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

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

和信咨字（2021）第 090538 号

[redacted]和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 6
（三）投资估算与资金筹措方式 6
四、应付债券本息情况 11
五、经营现金流分析 12
（一）基本假设条件及依据 12
（二）项目运营模式 13
（三）项目运营收入分析 13
（四）项目运营成本分析 14
（五）净收益分析 16
（六）现金流量分析 17
（七）本息覆盖倍数 18
（八）敏感性分析 18
六、总体评价结果 19
七、使用限制 19

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

和信咨字（2021）第090538号

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

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

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

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们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

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

2.项目参与主体

（1）主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

（2）项目单位

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

项目单位具体情况如下：

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

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

3.建设规模与内容

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

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

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

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

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

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

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

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 43 个月，开工日期 2019 年 3 月，因环境因素因响，项目延期，预计完工时间 2025 年 1 2 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

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

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2019年3-12月	2020年	2021年	2022年	2024年	2025年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-			-
	财政预算资金	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
	专项债券资金	-	-	-	-	-		-
	小计	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
2.债务资金	专项债券资金	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-	-		-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95,623.14	14,600.00	51,000.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	5.66%	19.77%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

4.2 债券使用计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目计划申请使用债券资金总额190,600.00万元，已于2019年使用债券资金18,600.00万元，2020年使用债券资金32,000.00万元，2021年使用债券资金40,000.00万元；2022年使用债券资金34,400.00万元，2024年已申请使用14,600.00万元，2025年计划使用债券资金51,000.00万元，本次申请使用债券资金3,000.00万元。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金190,600.00万元，已于2019年使用债券资金18,600.00万元，2020年使用债券资金32,000.00万元，2021年使用债券资金40,000.00万元；2022年使用债券资金34,400.00万元，2024年已申请使用14,600.00万元，2025年计划使用债券资金51,000.00万元，本次申请使用债券资金3,000.00万元。

1.已发行债券还本付息情况

年度	2019发行8,600.00万（利率3.33%）			2019年发行10,000.00万（利率3.34%）			还本付息合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第1年	8,600.00		286.38	10,000.00		334.00	620.38
第2年			286.38			334.00	620.38
第3年			286.38			334.00	620.38
第4年			286.38			334.00	620.38
第5年		8,600.00	286.38		10,000.00	334.00	19,220.38
合计	**8,600.00**	**8,600.00**	**1,431.90**	**10,000.00**	**10,000.00**	**1,670.00**	**21,701.90**

（续）

年度	2020年发行32,000.00万（利率3.34%）			2021年发行40,000.00万（利率2.97%）			还本付息合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第2年	32,000.00		1,068.80				1,068.80
第3年			1,068.80	40,000.00		1,188.00	2,256.80
第4年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
第5年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
第6年		32,000.00	1,068.80			1,188.00	34,256.80
第7年					40,000.00	1,188.00	41,188.00
合计	**32,000.00**	**32,000.00**	**5,344.00**	**40,000.00**	**40,000.00**	**5,940.00**	**83,284.00**

（续）

年度	2022年发行9,400.00万	2022年发行7,500.00万	还本付息

	（利率 2.78%）			（利率 2.81%）			合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 4 年	9,400.00		261.32	7,500.00		210.00	471.32
第 5 年			261.32			210.00	471.32
第 6 年			261.32			210.00	471.32
第 7 年			261.32			210.00	471.32
第 8 年		9,400.00	261.32		7,500.00	210.00	17,371.32
合计	**9,400.00**	**9,400.00**	**1,306.60**	**7,500.00**	**7,500.00**	**1,470.00**	**20,199.24**

（续）

年度	2022 年发行 17,500.00 万		
	（利率 2.88%）		
	本期增加	本期偿还	利息支付
第 4 年	17,500.00		504.00
第 5 年			504.00
第 6 年			504.00
第 7 年			504.00
第 8 年		17,500.00	504.00
合计	**17,500.00**	**17,500.00**	**2,520.00**

2.本次发行债券还本付息情况

2024 年计划使用债券资金 65,600.00 万元，2024 年已申请使用 6,200.00 万元，本次发行债券 8,400.00 万元。其中为 2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）债券中 5,000.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）采取分期偿还本金，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.10%		

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 10 年	5,000.00		250.00	4,750.00	3.10%	155.00	405.00
第 11 年	4,750.00		250.00	4,500.00	3.10%	147.25	397.25
第 12 年	4,500.00		250.00	4,250.00	3.10%	139.50	389.50
第 13 年	4,250.00		250.00	4,000.00	3.10%	131.75	381.75
第 14 年	4,000.00		250.00	3,750.00	3.10%	124.00	374.00
第 15 年	3,750.00		750.00	3,000.00	3.10%	116.25	866.25
第 16 年	3,000.00		750.00	2,250.00	3.10%	93.00	843.00
第 17 年	2,250.00		750.00	1,500.00	3.10%	69.75	819.75
第 18 年	1,500.00		750.00	750.00	3.10%	46.50	796.50
第 19 年	750.00		750.00		3.10%	23.25	773.25
合计		**5,000.00**	**5,000.00**			**1,821.25**	**6,821.25**

考虑到债券期限为 15 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）－－2023 年河南省政府专项债券（三十七期）中 3,400.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）－－2023 年河南省政府专项债券（三十七期）采取分期偿还本金，期限 30 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	3,400.00			3,400.00	3.00%		
第 7 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 8 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00

第 9 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 10 年	3,400.00		34.00	3,366.00	3.00%	102.00	136.00
第 11 年	3,366.00		34.00	3,332.00	3.00%	100.98	134.98
第 12 年	3,332.00		34.00	3,298.00	3.00%	99.96	133.96
第 13 年	3,298.00		34.00	3,264.00	3.00%	98.94	132.94
第 14 年	3,264.00		34.00	3,230.00	3.00%	97.92	131.92
第 15 年	3,230.00		68.00	3,162.00	3.00%	96.90	164.90
第 16 年	3,162.00		68.00	3,094.00	3.00%	94.86	162.86
第 17 年	3,094.00		68.00	3,026.00	3.00%	92.82	160.82
第 18 年	3,026.00		68.00	2,958.00	3.00%	90.78	158.78
第 19 年	2,958.00		68.00	2,890.00	3.00%	88.74	156.74
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00	3.00%	86.70	154.70
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00	3.00%	84.66	152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00	3.00%	82.62	150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00	3.00%	80.58	148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00	3.00%	78.54	146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00	3.00%	76.50	246.50
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00	3.00%	71.40	241.40
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00	3.00%	66.30	236.30
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00	3.00%	61.20	231.20
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00	3.00%	56.10	226.10
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00	3.00%	51.00	391.00
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00	3.00%	40.80	380.80
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00	3.00%	30.60	370.60
第 33 年	680.00		340.00	340.00	3.00%	20.40	360.40
第 34 年	340.00		340.00		3.00%	10.20	350.20
合计		**3,400.00**	**3,400.00**			**2,371.50**	**5,771.50**

考虑到债券期限为 30 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

3.2024 年其他债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元。其中：2024

年度申请14,600.00万元。其余部分申请债券51,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第6年		51,000.00		51,000.00	4.50%	2,295.00	2,295.00
第7年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第8年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第9年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第10年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第11年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第12年	51,000.00		51,000.00		4.50%	2,574.00	53,574.00
合计		51,000.00	51,000.00			20,664.00	86,264.00

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

综上所述，债券还本付息情况，如下表所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第1年		18,600.00		18,600.00		620.38
第2年	18,600.00	32,000.00		50,600.00		1689.18
第3年	50,600.00	40,000.00		90,600.00		2877.18
第4年	90,600.00	34,400.00		125,000.00		3852.5
第5年	125,000.00	14,600.00	18,600.00	121,000.00		3852.5
第6年	121,000.00	51,000.00	32,000.00	140,000.00		5527.12
第7年	140,000.00		40,000.00	100,000.00		4994.32
第8年	100,000.00		34,400.00	65,600.00		3806.32
第9年	65,600.00		-	65,600.00		2831
第10年	65,600.00		284.00	65,316.00		3115
第11年	65,316.00		284.00	65,032.00		3106.23
第12年	65,032.00		57,484.00	7,548.00		3097.46
第13年	7,548.00		284.00	7,264.00		514.69

第 14 年	7,264.00		284.00	6,980.00		505.92
第 15 年	6,980.00		818.00	6,162.00		1031.15
第 16 年	6,162.00		818.00	5,344.00		1005.86
第 17 年	5,344.00		818.00	4,526.00		980.57
第 18 年	4,526.00		818.00	3,708.00		955.28
第 19 年	3,708.00		818.00	2,890.00		929.99
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00		154.7
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00		152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00		150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00		148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00		146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00		246.5
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00		241.4
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00		236.3
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00		231.2
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00		226.1
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00		391
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00		380.8
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00		370.6
第 33 年	680.00		340.00	340.00		360.4
第 34 年	340.00		340.00			350.2
合计		**190,600.00**	**190,600.00**			**49,080.25**

5.2 经营现金流分析

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）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）土地价格假设以2018年GDP增长率6.30%、2019年GDP增长率8.00%和2020年GDP增长率6.15%三者平均值的66%（即：4.56%）增长。

2.项目运营模式

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

3.项目运营收入分析

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

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

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

序号	土地位置	电子监管号	面积（亩）	土地用途	成交单价（万元/亩）	成交额（万元）
	侧、龙源路北侧			用地		

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

拟出让土地面积及价格如下：

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
出让单价（万元/亩）	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
出让收入（万元）	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86

4.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为53元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整

治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
1	**出让土地收入**	**37,334.19**	**58,554.95**	**61,225.05**	**42,677.94**	**44,624.06**	**186,635.67**	**431,051.86**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
1.2	土地出让价格	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
2	**政策性基金及费用**	**10,554.56**	**16,546.86**	**17,294.48**	**12,050.80**	**12,595.70**	**52,661.90**	**121,704.30**
2.1	**土地出让基金及费用**	**3,859.64**	**6,044.84**	**6,311.84**	**4,394.02**	**4,588.62**	**19,168.46**	**44,367.42**
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.1.2	国有土地收益基金	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.3	农业土地开发资金	126.22	189.34	189.34	126.22	126.22	504.90	1,262.24
2.1.4	土地出让业务费	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.5	保障性安居工程资金	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.2	**土地收益提取各类资金**	**6,694.92**	**10,502.02**	**10,982.64**	**7,656.78**	**8,007.08**	**33,493.44**	**77,336.88**
2.3.1	其中：教育资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
2.3.2	农田水利建设资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
3	**用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）**	**26,779.63**	**42,008.09**	**43,930.57**	**30,627.14**	**32,028.36**	**133,973.77**	**309,347.56**

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	**经营活动产生的现金**								
1	经营活动收入	431,051.86				37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94
2	经营活动支出（含税费）	121,704.30				10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80
	经营活动产生的现金净额	309,347.56				**26,779.63**	**42,008.09**	**43,930.57**	**30,627.14**
二	**投资活动产生的现金**								
1	建设成本支出（含建设期利息）	257,944.88	18,600.00	32,000.00	40,000.00	101,744.88	8,400.00	57,200.00	
	投资活动产生的现金净额	-257,944.88	-18,600.00	-32,000.00	-40,000.00	-101,744.88	-8,400.00	-57,200.00	
三	**融资活动产生的现金**								
1	财政资金	67,344.88				67,344.88			
2	债券资金	190,600.00	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	8,400.00	57,200.00	
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	190,600.00					18,600.00	32,000.00	40,000.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	25,667.07							
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	**41,677.81**	**18,600.00**	**32,000.00**	**40,000.00**	**101,744.88**	**-10,200.00**	**25,200.00**	**-40,000.00**

四	**净现金流量**	**93,080.49**			**-**	**26,779.63**	**23,408.09**	**11,930.57**	**-9,372.86**
五	**累计现金流量**	**3,061,572.28**			**-**	**26,779.63**	**50,187.72**	**62,118.29**	**52,745.43**

（续）

序号	项目	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
一	**经营活动产生的现金**								
1	经营活动收入	44,624.06	186,635.67						
2	经营活动支出（含税费）	12,595.70	52,661.90						
	经营活动产生的现金净额	**32,028.36**	**133,973.77**						
二	**投资活动产生的现金**								
1	建设成本支出（含建设期利息）								
	投资活动产生的现金净额								
三	**融资活动产生的现金**								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	34,400.00	-	284.00	284.00	57,484.00	284.00	284.00	818.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	3,806.32	2,831.00	3,115.00	3,106.23	3,097.46	514.69	505.92	1,031.15
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	**-38,206.32**	**-2,831.00**	**-3,399.00**	**-3,390.23**	**-60,581.46**	**-798.69**	**-789.92**	**-1,849.15**
四	**净现金流量**	**-6,177.96**	**131,142.77**	**-3,399.00**	**-3,390.23**	**-60,581.46**	**-798.69**	**-789.92**	**-1,849.15**
五	**累计现金流量**	**46,567.47**	**177,710.24**	**174,311.24**	**170,921.01**	**110,339.55**	**109,540.86**	**108,750.94**	**106,901.79**

（续）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年
一	**经营活动产生的现金**									
1	经营活动收入			-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出（含税费）			-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
二	**投资活动产生的现金**									
1	建设成本支出（含建设期利息）									
	投资活动产生的现金净额									
三	**融资活动产生的现金**									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	财政垫资									
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	818.00	818.00	818.00	818.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
6	偿还银行借款本金									
7	支付运营期债券利息	1,005.86	980.57	955.28	929.99	154.70	152.66	150.62	148.58	146.54
8	支付银行借款利息									
	融资活动产生的现金净额	**-1,823.86**	**-1,798.57**	**-1,773.28**	**-1,747.99**	**-222.70**	**-220.66**	**-218.62**	**-216.58**	**-214.54**
四	**净现金流量**	**-1,823.86**	**-1,798.57**	**-1,773.28**	**-1,747.99**	**-222.70**	**-220.66**	**-218.62**	**-216.58**	**-214.54**
五	**累计现金流量**	**105,077.93**	**103,279.36**	**101,506.08**	**99,758.09**	**99,535.39**	**99,314.73**	**99,096.11**	**98,879.53**	**98,664.99**

（续）

序号	项目	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一	**经营活动产生的现金**										
1	经营活动收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出（含税费）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
二	**投资活动产生的现金**										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	**融资活动产生的现金**										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	246.50	241.40	236.30	231.20	226.10	391.00	380.80	370.60	360.40	350.20
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	**-416.50**	**-411.40**	**-406.30**	**-401.20**	**-396.10**	**-731.00**	**-720.80**	**-710.60**	**-700.40**	**-690.20**
四	**净现金流量**	**-416.50**	**-411.40**	**-406.30**	**-401.20**	**-396.10**	**-731.00**	**-720.80**	**-710.60**	**-700.40**	**-690.20**
五	**累计现金流量**	**98,248.49**	**97,837.09**	**97,430.79**	**97,029.59**	**96,633.49**	**95,902.49**	**95,181.69**	**94,471.09**	**93,770.69**	**93,080.49**

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29。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		620.38	620.38	
第 2 年		1,689.18	1689.18	
第 3 年		2,877.18	2877.18	
第 4 年		3,852.50	3852.5	26,779.63
第 5 年	18,600.00	3,852.50	22452.5	42,008.09
第 6 年	32,000.00	5,806.12	37806.12	43,930.57
第 7 年	40,000.00	4,994.32	44994.32	30,627.14
第 8 年	34,400.00	3,806.32	38206.32	32,028.36
第 9 年		2,831.00	2831	133,973.77
第 10 年	284.00	3,115.00	3399	
第 11 年	284.00	3,106.23	3390.23	
第 12 年	57,484.00	3,097.46	60581.46	
第 13 年	284.00	514.69	798.69	
第 14 年	284.00	505.92	789.92	
第 15 年	818.00	1,031.15	1849.15	
第 16 年	818.00	1,005.86	1823.86	
第 17 年	818.00	980.57	1798.57	
第 18 年	818.00	955.28	1773.28	
第 19 年	818.00	929.99	1747.99	
第 20 年	68.00	154.70	222.7	
第 21 年	68.00	152.66	220.66	
第 22 年	68.00	150.62	218.62	
第 23 年	68.00	148.58	216.58	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	68.00	146.54	214.54	
第 25 年	170.00	246.50	416.5	
第 26 年	170.00	241.40	411.4	
第 27 年	170.00	236.30	406.3	
第 28 年	170.00	231.20	401.2	
第 29 年	170.00	226.10	396.1	
第 30 年	340.00	391.00	731	
第 31 年	340.00	380.80	720.8	
第 32 年	340.00	370.60	710.6	
第 33 年	340.00	360.40	700.4	
第 34 年	340.00	350.20	690.2	
合计	**190,600.00**	**49,359.25**	**239,959.25**	**309,347.56**
覆盖倍数	**1.29**			

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。

5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区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 309,347.56 万元，应付债券本金及利息合计 239,959.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 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。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	190,600.00	190,600.00	190,600.00	190,600.00
债券本息合计	234,831.50	234,831.50	234,831.50	237,043.08
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.32	1.23	1.29	1.31

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

（本页无正文，为焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二一年十二月二十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
110001629949

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：370100010135
No. of Certificate

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

发证日期：2018 年 05 月 18 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　褚梦杰
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1991-10-03
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　411422199110033064

示范区班家等七村改造安置房项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090999 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月十三日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 7
五、经营现金流分析 8
（一）基本假设条件及依据 8
（二）项目运营方案 9
（三）项目运营收入分析 9
（四）项目运营成本分析 12
（五）净收益分析 14
（六）现金流量分析 15
（七）本息覆盖倍数 17
（八）敏感性分析 17
六、总体评价结果 18
七、使用限制 18

示范区班家等七村改造安置房项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090999 号

我们接受委托，对示范区班家等七村改造安置房项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解示范区班家等七村改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市城乡一体化示范区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据濮阳市城乡一体化示范区管理委员会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示范区班家等七村改造安置房项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 7 月 13 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳市城乡一体化示范区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、
“本次发债项目”或“本项目”	指示范区班家等七村改造安置房项目（一期）

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于濮阳市城乡一体化示范区龙门路以东，祥源北路以西，禅林路以南，儒林街以北，净用地面积68,544.78㎡（约102.82亩。

2.项目参与主体

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会
统一社会信用代码	1141090058858478XM
住所	河南省濮阳市卫都大街与振兴路交叉口
负责人	孔伟
登记机关	濮阳市事业单位登记管理局

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据深圳群伦项目管理有限公司2021年4月出具的《示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告》和濮阳市城乡一体化示范区管理委员会《关于示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕27号），本项目主要建设内容和规模：本项目用地面积为68,544.78㎡，总建筑面积248,070.20㎡，地上建筑面积178,178.34㎡，地下建筑面积69,891.86㎡。共建设26F住宅楼10栋及其他配套基础设施、绿化。

（二）项目建设周期

根据棚改计划台账，本项目计划建设周期36个月，实际已于2021年5月开工，预计完工日期2025年10月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为74,402.00万元，其中：工程费用70,084.91万元、工程建设其他费用2,185.14万元、基本预备费2,131.95万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计
一	工程费用	70,084.91
1	住宅	40,426.21
1.1	土建	36,005.12
1.2	水电暖	4,421.09

序号	工程或费用名称	合计
1.2.1	强电	2,009.59
1.2.2	弱电	334.93
1.2.3	消防弱电	502.40
1.2.4	给排水	569.38
1.2.5	消防水	251.20
1.2.6	通风	251.20
1.2.7	采暖	502.40
2	其他公共服务及生产保 障性用房	2,999.55
3	地下总建筑面积	22,424.11
3.1	地下车库	18,383.42
3.1.1	普通车库	14,278.40
3.1.2	地下人防	4,105.02
3.2	主楼地下室	4,040.69
4	室外配套工程	4,235.04
4.1	绿化	721.90
4.2	道路铺装	813.30
4.3	给水	40.48
4.4	消防水	34.27
4.5	雨污水	183.82
4.6	景观灌溉给水	20.54
4.7	强弱电预埋管	1,026.12
4.8	照明	21.73
4.9	路灯	30.84
4.10	供电	845.04
4.11	天然气	147.00
4.12	大门围墙	200.00
4.13	监控系统	150.00
二	工程建设其他费用	2,185.14
1	项目建设管理费	300.40
2	项目前期工作咨询费	44.79
3	工程勘察费	54.23
4	工程设计费	881.42
5	建设工程监理费	352.13

序号	工程或费用名称	合计
6	招标代理服务费	122.93
7	工程造价咨询服务费	242.20
8	场地准备及临时设施费	187.04
三	基本预备费	2,131.95
四	项目总投资	74,402.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

项目所需资金为自筹，自筹方式主要为财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式，拟申请债券资金 59,000.00 万元，财政资金安排 15,402.00 万元。除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	已到位金额	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1	财政投入		2,655.00	10,000.00	3,747.00	15,402.00
2	专项债券资金	40,000.00	8,000.00		11,000.00	59,000.00
合计		40,000.00	10,655.00	10,000.00	14,747.00	74,402.00

4.债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、

景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述情形。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额59,000.00万元。其中：2022年已申请40,000.00万元，由于资金短缺，拟再计划申请19,000.00万元，其中：2023年申请8,000.00万元；2025年申请11,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本。

金额单位：人民币万元

项目	2022年	2022年	2023年	2025年	合计
1.计划使用	18,400.00	21,600.00	8,000.00	11,000.00	59,000.00
2.期限	5年	5年	7年	7年	
3.测算利率	4.50%	4.50%	4.50%	4.50%	
4.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
5.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
6.备注	本项目在2022年1月“2022年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行18,400.00万元，期限5年，利率2.78%；2022年3月“2022年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行21,600.00万元，期限5年，利率2.72%。				

债券还本付息表如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.50%计算）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年	40,000.00	8,000.00		48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00

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 2 年	48,000.00			48,000.00	4.50%	2,160.00	2,160.00
第 3 年	48,000.00	11,000.00		59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第 4 年	59,000.00			59,000.00	4.50%	2,655.00	2,655.00
第 5 年	59,000.00		40,000.00	19,000.00	4.50%	2,655.00	42,655.00
第 6 年	19,000.00		-	19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第 7 年	19,000.00		8,000.00	11,000.00	4.50%	855.00	8,855.00
第 8 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00		11,000.00		4.50%	495.00	11,495.00
合计		19,000.00	59,000.00			14,985.00	73,985.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 36 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目资产登记单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目建设单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会，项目运营单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会。

项目债券资金到位后，由财政部门负责将其拨付给施工单位。项目运营期内，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会将清表土地交付至濮阳市自然资源部门，濮阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，濮阳市财政局根据濮阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

1.腾出土地的出让收入

（1）出让面积

根据可行性研究报告，本期计划可出让土地面积 384.62 亩，均为

住宅用地。

（2）出让价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	项目名称	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）
1	濮华地2021-R-75号	2022-4-20	绿城路南、黄城北路西	城镇住宅-普通商品住房用地	25.85	5,945.27	230.00
2	濮华地2021-R-14号	2022-6-12	龙都路西、中原路北	城镇住宅-普通商品住房用地	81.15	32,458.98	400.00
3	濮华地2021-RB-70号	2022-6-10	建设路南、帝丘路东	城镇住宅-普通商品住房用地	143.17	48,533.79	339.00
4	濮示范地2021-R-37号	2022-3-19	龙泽大街南、民生路西	城镇住宅-普通商品住房用地	77.98	34,311.91	440.00
5	濮示范地2021-R-38号	2022-3-19	卫河路东、龙泽大街南	城镇住宅-普通商品住房用地	40.48	18,743.61	463.00
6	濮华地2021-R-60号	2022-6-11	建设路南，长庆路东	城镇住宅-普通商品住房用地	141.81	49,633.87	350.00
7	濮华地2021-R-51号	2022-2-27	龙都路西、中原路北	城镇住宅-普通商品住房用地	39.21	16,084.87	410.20
平均值							376.03

棚户区改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）和《国务院办公

厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131 号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市棚户区改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）。推进城中村、城市棚户区、工矿棚户区改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做了的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

《纲要》中指出：保障性安居工程及房地产业。优化房地产供给结构，合理引导和发展商品房市场，推动房地产业平稳健康发展。加大保障性住房建设力度，增加中低价位、中小户型普通商品住房供给，建立健全满足多层次需求的住房供给体系。推进住房制度改革，探索建立租购并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。到 2020 年基本完成现有 7 万户城市棚户区改造任务，完成现有约 1 万户城中村改造。

本项目住宅用地出让价格参考以上平均价，2022 年住宅用地出让价格按照 376.03 万元/亩进行测算。本项目出让计划为从债券存续期第一年即 2022 年开始出让，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.9%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让价格每年增长 2.10%。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 1-6 年出让，具体出让情况

如下：

项目	出让面积（亩）							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	384.62

（四）项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49 号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，濮阳市标准为 41.00 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%比例执行。

类型	征收标准
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），濮阳市28.00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，按照土地出让收益的10.00%提取。

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、出让收入	154,077.09	20,662.89	21,096.95	21,539.85	21,992.09	22,453.67	22,925.14	23,406.50
住宅用地收储土地面积（亩）	-	376.03	383.93	391.99	400.22	408.62	417.20	425.96
单价（万元/亩）	384.65	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95	54.95
二、成本合计	43,968.33	5,903.73	6,025.25	6,149.27	6,275.89	6,405.13	6,537.13	6,671.93
1.上解省财政费用	4,622.32	619.89	632.91	646.20	659.76	673.61	687.75	702.20
2.农业土地开发资金	315.42	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06	45.06
3.国有土地收益基金	3,081.54	413.26	421.94	430.80	439.84	449.07	458.50	468.13
4.保障性安居工程资金	4,622.32	619.89	632.91	646.20	659.76	673.61	687.75	702.20
5.土地开发费用	3,081.54	413.26	421.94	430.80	439.84	449.07	458.50	468.13
6.新增建设用地土地有偿使用费	717.99	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57	102.57
7.教育资金	13,763.60	1,844.90	1,883.96	1,923.82	1,964.53	2,006.07	2,048.50	2,091.82
8.农田水利建设资金	13,763.60	1,844.90	1,883.96	1,923.82	1,964.53	2,006.07	2,048.50	2,091.82
三、净收益	110,108.76	14,759.16	15,071.70	15,390.58	15,716.20	16,048.54	16,388.01	16,734.57

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	已支出金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	154,077.09		20,662.89	21,096.95	21,539.85	21,992.09	22,453.67	22,925.14	23,406.50
经营活动现金流出	43,968.33		5,903.73	6,025.25	6,149.27	6,275.89	6,405.13	6,537.13	6,671.93
经营活动产生的现金净额	110,108.76	-	14,759.16	15,071.70	15,390.58	15,716.20	16,048.54	16,388.01	16,734.57
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	74,402.00	20,000.00	41,655.00	7,345.00	5,402.00				
投资活动产生的现金净额	-74,402.00	-20,000.00	-41,655.00	-7,345.00	-5,402.00				
三、筹资活动产生的现金	-								
财政资金	15,402.00	-	2,655.00	7,345.00	5,402.00				
债券资金	59,000.00	20,000.00	39,000.00						
银行借款	-								
偿还债券本金	59,000.00					-	40,000.00	-	19,000.00

年度	合计	已支出金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
偿还银行借款本金	-								
支付运营期债券利息	14,985.00		2,655.00	2,655.00	2,655.00	2,655.00	2,655.00	855.00	855.00
支付银行借款利息	-								
融资活动产生的现金净额	417.00	20,000.00	39,000.00	4,690.00	2,747.00	-2,655.00	-42,655.00	-855.00	-19,855.00
四、净现金流量	36,123.76	-	12,104.16	12,416.70	12,735.58	13,061.20	-26,606.46	15,533.01	-3,120.43
五、累计现金流量	36,123.76	-	12,104.16	24,520.86	37,256.44	50,317.64	23,711.18	39,244.19	36,123.76

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 110,108.76 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.49 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		2,160.00	2,160.00	14,759.16
第 2 年		2,160.00	2,160.00	15,071.70
第 3 年		2,655.00	2,655.00	15,390.58
第 4 年		2,655.00	2,655.00	15,716.20
第 5 年	40,000.00	2,655.00	42,655.00	16,048.54
第 6 年		855.00	855.00	16,388.01
第 7 年	8,000.00	855.00	8,855.00	16,734.57
第 8 年		495.00	495.00	
第 9 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计	59,000.00	14,985.00	73,985.00	110,108.76
本息覆盖倍数	1.49			

（八）敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	59,000.00	59,000.00	59,000.00	59,000.00
债券本息合计	73,985.00	73,985.00	73,985.00	74,734.25

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
项目收益	110,108.76	102,404.91	107,910.34	110,108.76
覆盖倍数	1.49	1.38	1.46	1.47

六、总体评价结果

经测算，在示范区班家等七村改造安置房项目（一期）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 110,108.76 万元，应付债券本金及利息合计 73,985.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.49 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，为示范区班家等七村改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国 郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年七月十三日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
110001629949

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

证书编号：370100010175
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name：罗川
性　　别 Sex：男
出生日期 Date of birth：1990-11-03
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：411526199011032913

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 090172 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月六日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措.....4
（四）债券资金使用合规性.....8
（五）项目主体及运作模式.....8
四、应付债券本息情况.....9
五、经营现金流分析.....10
（一）基本假设条件及依据.....10
（二）项目运营收入分析.....10
（三）项目运营成本分析.....10
（四）净收益分析.....13
（五）现金流分析.....14
（六）本息覆盖倍数.....16
六、总体评价结果.....16
七、使用限制.....16

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 090172 号

我们接受委托，对范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。范县王楼镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据范县王楼镇人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年2月6日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从范县王楼镇人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。

2.项目参与主体

本项目主管部门为范县王楼镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为范县王楼镇人民政府。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

单位名称	范县王楼镇人民政府
统一社会信用代码	11410926005645641R
机构性质	行政单位
法定代表人	李庆科
机构地址	范县王楼镇王楼村人民路 1 号
赋码机关	中共范县县委机构编制委员会办公室

范县王楼镇人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用

专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：项目安置占地面积 146,667.40 平方米（约合 220.00 亩），总建筑面积 193,059.00 平方米，其中住宅面积 173,690.00 平方米，商业 15,790.00 平方米，社区服务用房 1,579.00 平方米，幼儿园 2,000.00 平方米，配套建设道路 3.00 千米，污水管网 8.00 千米，雨水管网 8.00 千米，燃气管网 20.00 千米，暖气管网 15.00 千米，供水管网 1.40 千米。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 11 月，预计完工时间 2026 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 59,437.06 万元，其中：工程费用为 47,196.85 万元，工程建设其他费用 4,331.30 万元，工程预备费 3,971.41 万元，建设期利息 3,937.50 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	39,045.18	6,928.92	1,222.75		47,196.85			
（一）	主体工程	38,073.89	6,399.37	1,129.30		45,602.56			
1	多层住宅	33,869.55	5,905.46	1,042.14		40,817.15	㎡	173,690.00	2,350.00
1.1	土建	33,869.55				33,869.55	㎡	173,690.00	1,950.00
1.2	安装		5,905.46	1,042.10		6,947.60	㎡	173,690.00	400.00
2	商业	3,394.85	402.65	71.06		3,868.55	㎡	15,790.00	2,450.00
2.1	土建	2,763.25				2,763.25	㎡	15,790.00	1,750.00
2.2	装修	631.60				631.60	㎡	15,790.00	400.00
2.3	安装		402.65	71.06		473.70	㎡	15,790.00	300.00
3	社区服务用房	339.49	40.26	7.11		386.86	㎡	1,579.00	2,450.00
3.1	土建	276.33				276.33	㎡	1,579.00	1,750.00
3.2	装修	63.16				63.16	㎡	1,579.00	400.00
3.3	安装		40.26	7.11		47.37	㎡	1,579.00	300.00
4	幼儿园	470.00	51.00	9.00		530.00	㎡	2,000.00	2,650.00
4.1	土建	350.00				350.00	㎡	2,000.00	1,750.00
4.2	装修	120.00				120.00	㎡	2,000.00	600.00

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4.3	安装		51.00	9.00		60.00	㎡	2,000.00	300.00
（二）	设备		476.00	84.00		560.00			
1	电梯		433.50	76.50		510.00	部	34	150,000.00
2	变压器		34.00	6.00		40.00	台	4	100,000.00
3	柴油发电机组		8.50	1.50		10.00	组	1	100,000.00
（三）	室外配套工程	971.30	53.55	9.45		1,034.30			
1	道路、停车场、广场	464.76				464.76	㎡	46,476.00	100.00
2	绿化面积	416.54				416.54	㎡	52,066.93	80.00
3	围墙	45.00				45.00	m	900.00	500.00
4	大门	45.00				45.00	处	3	150,000.00
5	室外综合管网		53.55	9.45		63.00	m	900.00	700.00
二	工程建设其他费用				4,331.30	4,331.30			
1	拆迁安置补偿费				1,606.50	1,606.50			
2	项目建设管理费				511.97	511.97			
3	工程监理费				492.89	492.89			
4	前期工作咨询费				30.00	30.00			
5	工程勘察费				94.39	94.39			
6	工程设计费				701.82	701.82			

序号	名称	估算金额					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
7	工程造价咨询服务费				207.67	207.67			
8	节能评估费				6.00	6.00			
9	场地准备及临时设施费				377.57	377.57			
10	消防设施及电气安全监测服务费				19.31	19.31			
11	工程保险费				283.18	283.18			
三	预备费				3,971.41	3,971.41			
	基本预备费用				3,971.41	3,971.41			
四	建设期利息				3,937.50	3,937.50			
五	总投资	39,045.18	6,928.92	1,222.75	12,240.21	59,437.06			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	4,437.06	10,000.00	10,000.00	24,437.06	41.11%
专项债券资金	15,000.00	20,000.00		35,000.00	58.89%
合计	**19,437.06**	**30,000.00**	**10,000.00**	**59,437.06**	**100.00%**
占比	**32.70%**	**50.47%**	**16.82%**	**100.00%**	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为范县王楼镇人民政府，主管部门为范县王楼镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为范县王楼镇人民政府，项目建设单位是范县王楼镇人民政府，委托当地国有企业负责项目的运营。

关于项目债券资金使用，由范县王楼镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由范县王楼镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由范县王楼镇人民政府根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由范县王楼镇人民政府负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额35,000.00万元。其中：2024年已发行15,000.00万元，2025年计划发行20,000.00万元；假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第2年	15,000.00	20,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第3年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第4年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第5年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第6年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 7 年	35,000.00		15,000.00	20,000.00	4.50%	1,575.00	16,575.00
第 8 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00	20,900.00
合计		35,000.00	35,000.00			11,025.00	46,025.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 36 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第四年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

（1）拟出让面积

本项目拆迁安置完成后，预计可置换建设土地指标 4,500.00 亩，

项目建设用地为异地建设，即 4,500.00 亩可用于土地挂牌出让，均为工业用地。据当地实际情况需要，计划 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 亩。

（2）出让价格

经查近期中国土地市场网濮阳市范县土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

表 5-1 范县土地出让信息表

序号	位置	用途	亩数	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	范县新区朝阳路与金堤大道交叉口西北角	工业用地	251.60	4,529.00	18.00
2	范县濮州化工工业园区振兴路与纵二路交叉口西北角	工业用地	33.79	1,168.00	34.57
3	范县濮王产业园滨河东路与濮北路交叉口东北角	工业用地	327.35	5,238.00	16.00
平均单价（万元/亩）					22.86

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定工业用地的基础地价为 18.00 万元/亩。

（3）土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-2 土地出让价格表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.90%
第 1 年（2023 年）	18.00
第 2 年（2024 年）	18.16
第 3 年（2025 年）	18.32
第 4 年（2026 年）	18.48

项目	单价（万元/亩）
第 5 年（2027 年）	18.65
第 6 年（2028 年）	18.82
第 7 年（2029 年）	18.99

结合范县的基本情况，本项目可出让土地拟于 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 亩。则项目现金流入情况如下：

表 5-3 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
2026	18.48	800.00	14,784.00
2027	18.65	1,000.00	18,650.00
2028	18.82	1,200.00	22,584.00
2029	18.99	1,500.00	28,485.00
合计		4,500.00	84,503.00

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

表 5-4 土地出让成本依据表

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
2、土地收益提取各类资金	

类型	征收标准
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-5 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09
农业土地开发基金	320.00	400.00	480.00	600.00	1,800.00
国有土地收益基金	295.68	373.00	451.68	569.70	1,690.06
新增建设用地有偿使用费	746.67	933.34	1,120.01	1,400.01	4,200.03
保障性安居工程资金	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09
教育资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
农田水利建设资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
合计	4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05	27,108.83

（四）净收益分析

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

表 5-6 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	14,784.00	4,756.31	10,027.69
第 5 年	18,650.00	5,990.28	12,659.72
第 6 年	22,584.00	7,242.19	15,341.81
第 7 年	28,485.00	9,120.05	19,364.95
合计	**84,503.00**	**27,108.83**	**57,394.17**

（五）现金流分析

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

表 5-7　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	84,503.00				14,784.00	18,650.00	22,584.00	28,485.00	
经营活动现金流出	27,108.83				4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05	
经营活动产生的现金净额	57,394.17				10,027.69	12,659.72	15,341.81	19,364.95	
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	59,437.06	19,437.06	30,000.00	10,000.00					
投资活动产生的现金净额	-59,437.06	-19,437.06	-30,000.00	-10,000.00					
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	24,437.06	4,437.06	10,000.00	10,000.00					
债券资金	35,000.00	15,000.00	20,000.00						
银行借款									
偿还债券本金	15,000.00							15,000.00	20,000.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	6,300.00				1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	38,137.06	19,437.06	30,000.00	10,000.00	-1,575.00	-1,575.00	-1,575.00	-16,575.00	-21,575.00
四、净现金流量	36,094.17				8,452.69	11,084.72	13,766.81	2,789.95	-21,575.00
五、累计现金流量	36,094.17				8,452.69	19,537.41	33,304.22	36,094.17	14,519.17

（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 5-8　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		675.00	675.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	
第 4 年		1,575.00	1,575.00	10,027.69
第 5 年		1,575.00	1,575.00	12,659.72
第 6 年		1,575.00	1,575.00	15,341.81
第 7 年	15,000.00	1,575.00	16,575.00	19,364.95
第 8 年	20,000.00	1,575.00	20,900.00	
合计	35,000.00	11,700.00	46,025.00	57,394.17
本息覆盖倍数	1.25			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的

使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年二月六日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010175
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 5 4101055388559

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓名 Full name 罗川
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1990-11-03
工作单位 Working unit 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 411526199011032913

镇平县古城片区棚户区改造
拆迁安置项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2024〕第 171 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年十二月二十六日

镇平县古城片区棚户区改造
拆迁安置项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2024〕第171号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本报告仅供镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，评价镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目申报使用专项债券资金30,000.00万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起7年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第2年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第3年	10,000.00	3,000.00		13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第4年	13,000.00	17,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第5年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第6年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第7年	30,000.00		10,000.00	20,000.00	4.50%	1,350.00	11,350.00
第8年	20,000.00			20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第9年	20,000.00		3,000.00	17,000.00	4.50%	900.00	3,900.00
第10年	17,000.00		17,000.00	-	4.50%	765.00	17,765.00
合计		**30,000.00**	**30,000.00**			**9,450.00**	**39,450.00**

注：第三年申请专项债券资金3000.00万元，为2022年河南省棚改专项债券（二十期）——2022年河南省政府专项债券（七十二期）债券中3000.00万元资金用途调整债券资金。

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域。拟出让土地性质全部为住宅用地，经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

南阳市镇平县同区间生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.10%、8.50%、8.30%和8.30%，平均增速为8.55%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区同区间住宅用地地价平均增长率为7.80%。预测按照南阳市镇平县同区间GDP平均增速与中部地区同区间住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即预测住宅用地地价每年增速为7.80%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第一年开始土地挂牌交易，在债券存续内分别按照5%、5%、5%、5%、5%、5%、70%出让，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的债券存续期第一年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.57倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		450.00	450.00	2,021.15
第2年		450.00	450.00	2,186.87
第3年		585.00	585.00	2,365.49
第4年		1,350.00	1,350.00	2,644.28
第5年		1,350.00	1,350.00	2,851.87
第6年		1,350.00	1,350.00	3,075.65
第7年	10,000.00	1,350.00	11,350.00	46,657.72
第8年	0.00	900.00	900.00	
第9年	3,000.00	900.00	3,900.00	
第10年	17,000.00	765.00	17,765.00	
合计	**30,000.00**	**9,450.00**	**39,450.00**	**61,803.03**
本息覆盖倍数	**1.57**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目提供足够的资金支持，保证镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二四年十二月二十六日　　中国注册会计师：

附件：

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

预测以镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金、计提新增建设用地土地有偿使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目土地出让收益预测表。

债券募投项目拟用镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、主体资格

镇平县房产服务中心目前持有统一社会信用代码为124113244192252334的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	镇平县房产服务中心

法定代表人	李景北	经费来源	非财政补助（事业收入）
开办资金	2693 万元	举办单位	镇平县住房和城乡建设局
住所	河南省镇平县健康路中段	有效期	自 2019 年 11 月 12 日至 2024 年 11 月 12 日
宗旨和业务范围	为地产交易提供咨询及评估服务、地产咨询、地产评估、地产、信息服务（相关社会服务）		

2、项目规模

根据国家、省、市有关政策和镇平县 2022 年棚改安置项目的统一部署和整体规划，安置区规划总用地面积 48705.31 ㎡（约合 73.06 亩），拟建总建筑面积 218164.47 ㎡，共建设安置房 1314 套，本项目需安置住房 760 套、建筑面积 95631.55 ㎡，约占安置区住宅总建筑面积 165341.91 ㎡的 57.84％。

据此，本项目拟建总建筑面积 126183.41 ㎡，其中：地上建筑面积 109683.55 ㎡（包括住宅 760 套、建筑面积 95631.55 ㎡，商业面积 13120.78 ㎡，物业用房和配套服务用房 931.23 ㎡），地下建筑面积 16499.86 ㎡。建设内容主要为住宅、物业和配套服务用房以及小区内的绿化、硬化、给排水、电力等附属配套设施的建设。项目建设规模主要指标如下所示：

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	㎡	48705.31	约合 73.06 亩
2	总建筑面积	㎡	218164.47	本项目占比为 57.84%
2.1	地下建筑面积	㎡	28527.39	本项目占比为 57.84%
2.2	地上建筑面积	㎡	189637.08	本项目占比为 57.84%
其中	住宅	㎡	165341.91	本项目占比为 57.84%
	商业	㎡	22685.13	本项目占比为 57.84%
	物业用房	㎡	906.57	本项目占比为 57.84%
	老年人日间照料中心	㎡	394.97	本项目占比为 57.84%
	文化活动站	㎡	308.50	本项目占比为 57.84%
3.1	建筑基底面积	㎡	15156.95	
3.3	建筑密度	%	31.12	
3.4	容积率		3.89	
3.5	绿地率	%	25.02	
3.6	机动车位	个	119	地上
			733	地下
3.7	非机动车位	个	2943	
二	安置套数	套	1314	用于本项目安置 760 套

3、项目批复手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年1月21日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1号），镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目已列入河南省2022年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2021年11月3日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目建议书的批复》（镇发改农城[2021]46号），原则同意该项目建议书。

（3）可研批复

2022年2月18日，镇平县发展和改革委员会下发《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目可行性研究报告的批复》（镇发改农城[2022]7号），原则同意该项目可行性研究报告。

（4）用地手续

2021年11月1日，该项目已取得镇平县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第J411324202100028号）。

2021年11月2日，该项目已取得镇平县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2019）镇平县不动产权第004698A号）。

（5）建设工程规划许可证

2022年2月18日，该项目已取得镇平县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（豫自资规建字第J411324202200028号）。

（6）施工许可证

2022年2月18日，该项目已取得镇平县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号411324202202180318号）。

（7）环评手续

2022年3月16日，镇平县环境保护局出具《关于镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目办理环评手续的情况说明》，该项目不用办理环境影响评价说明。

4、投资估算及投资估算明细表

根据该办法估算，本项目总投资为40659.95万元，其中：安置区工程建设投资35422.05万元；拆迁补偿费2357.90万元；建设期其他费用2880.00万元。项目投资估算明细表如下所示：

序号	类别	投资(万元)	投资占比
1	安置区工程建设投资	35422.05	87.12%
1.1	工程费用	32953.61	81.05%
1.2	工程建设其他费用	1436.73	3.53%
1.3	预备费	1031.71	2.54%
2	拆迁补偿费	2357.9	5.80%
3	建设期其他费用	2880	7.08%
4	项目总投资	40659.95	100.00%

5、资金筹措计划及分年度投资计划

项目总投资40,659.95万元，项目申请专项债券资金30,000.00万元，财政资金10,659.95万元。项目专项债券资金严格用于项目建设，不用于项目拆迁补偿。

项目分年度投资计划如下：

项目第一年年需投入专项债券资金30,000.00万元，财政资金1,000.00万元。

项目第二年需投入财政资金9,659.95万元。

6、项目单位关于资金使用规范责任

（1）本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。

（2）申报项目不属于PPP项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。

（3）项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般行企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

（4）申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。

（5）申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。

（6）债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

（二）拟出让土地位置及四至范围

镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目腾空土地面积 181,067.57 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 181,067.57 平方米，全部为住宅用地；拟出让土地面积为 181,067.57 平方米，全部为住宅用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
地块 1	涅阳路以北、雪枫路以南、菩提路以西、卫生路以东及护城河周边区域	181,067.57	住宅用地
合计		**181,067.57**	

（三）资金平衡

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

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、住宅用地出让价格预测

经查询镇平县同区间土地成交住宅用地 3 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 3 宗土地出让平均单价 3,259.10 元/㎡计算；南阳市镇平县同区间生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.10%、8.50%、8.30%和 8.30%，平均增速为 8.55%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区同区间住宅用地地价平均增长率为 7.80%。预测按照南阳市镇平县同区间 GDP 平均增速与中部地区同区间住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即住宅用地单价每年增速为 7.80%；明细如下：

序号	土地取得人	宗地位置	规划用途	出让时间	土地面积（㎡）	中标价格（万元）	单位土地价格（元/㎡）
1	中国石化销售有限公司河南南阳石油分公司	312 国道遮山段南侧	住宅用地	2019.01. 10	4,627.92	1,600.00	3,457.28
2	镇平县豫资城乡投资发展有限公司	菩提路与雪枫路交叉口	住宅用地	2021-12-21	8,133.37	2,450.00	3,012.28
3	南阳华闽鑫发房地产开发有限公司	紫金城路中段西侧	住宅用地	2022.1.24	9,674.24	3,200.00	3,307.75
均值							**3,259.10**

2、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第一年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
单价（元/㎡）	3,259.10	3,513.31	3,787.35	4,082.76	4,401.22	4,744.52	5,114.59	
出让面积（㎡）	9,053.38	9,053.38	9,053.38	9,053.38	9,053.38	9,053.38	126,747.29	**181,067.57**
土地出让收入（万元）	**2,950.59**	**3,180.73**	**3,428.83**	**3,696.28**	**3,984.59**	**4,295.39**	**64,826.04**	**86,362.45**

3、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第一年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分镇平县标准为 25 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规

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

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1、土地出让收入	**2,950.59**	**3,180.73**	**3,428.83**	**3,696.28**	**3,984.59**	**4,295.39**	**64,826.04**	**86,362.45**
2、土地出让基金及费用	**424.14**	**447.14**	**471.96**	**390.92**	**419.74**	**450.82**	**6,503.88**	**9,108.60**
2.1 上解省财政费用	88.52	95.42	102.86	110.89	119.54	128.86	1,944.78	2,590.87
2.2 农业土地开发资金	41.13	41.13	41.13	6.79	6.79	6.79	6.79	150.55
2.3 国有土地收益基金	59.01	63.61	68.58	73.93	79.69	85.91	1,296.52	1,727.25
2.4 保障性安居工程资金	88.52	95.42	102.86	110.89	119.54	128.86	1,944.78	2,590.87
2.5 土地开发费用	59.01	63.61	68.58	73.93	79.69	85.91	1,296.52	1,727.25
2.6 新增建设用地使用费	87.95	87.95	87.95	14.49	14.49	14.49	14.49	321.81
3、土地出让收益(1-2)	**2,526.45**	**2,733.59**	**2,956.87**	**3,305.36**	**3,564.85**	**3,844.57**	**58,322.16**	**77,253.85**
4、土地收入提取各类资金	**505.30**	**546.72**	**591.38**	**661.08**	**712.98**	**768.92**	**11,664.44**	**15,450.82**
4.1 教育资金	252.65	273.36	295.69	330.54	356.49	384.46	5,832.22	7,725.41
4.2 农田水利建设资金	252.65	273.36	295.69	330.54	356.49	384.46	5,832.22	7,725.41
土地出让成本合计(2+4)	**929.44**	**993.86**	**1,063.34**	**1,052.00**	**1,132.72**	**1,219.74**	**18,168.32**	**24,559.42**

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第一年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按预测住宅用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
1、土地出让收入	2,950.59	3,180.73	3,428.83	3,696.28	3,984.59	4,295.39	64,826.04
2、土地出让成本	929.44	993.86	1,063.34	1,052.00	1,132.72	1,219.74	18,168.32
土地出让净收益	**2,021.15**	**2,186.87**	**2,365.49**	**2,644.28**	**2,851.87**	**3,075.65**	**46,657.72**
土地出让累计净收益	**2,021.15**	**4,208.02**	**6,573.51**	**9,217.79**	**12,069.66**	**15,145.31**	**61,803.03**
债券本息	**39,450.00**						
债券本息覆盖倍数	**1.57**						

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为61,803.03万元，债券本息合计39,450.00万元，本息覆盖倍数1.57倍。

（五）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，评价的镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目中拟出让的宗地，以镇平县房产服务中心提供的《镇平县古城片区棚户区改造拆迁安置项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1—1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

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

登记机关

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一四年　八月　二十四

中华人民共和国财政部制

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

姓名 Full name 蔡永利

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-06-07

工作单位 Working unit 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 410726199006076023



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101043300001

此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001680302
No. of Certificate

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

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

年 月 日
y m d

中国注册会计师

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name	王文霞
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1978-10-14
工作单位 Working unit	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410781197810142968



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 410104330881

申请会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：No. of Certificate	110001680301			
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	2021 年 /y	07 月 /m	26 日 /d	
	年 /y	月 /m	日 /d	

唐河县段湾社区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 099 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二一年十月十八日

唐河县段湾社区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第099号

我们接受委托，对唐河县段湾社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》。唐河县段湾社区棚户区改造项目相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

本报告仅供唐河县段湾社区棚户区改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在唐河县段湾社区棚户区改造项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价唐河县段湾社区棚户区改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

唐河县段湾社区棚户区改造项目申报使用专项债券资金76,000.00万元，2022年已使用债券资金20,100.00万元，2025年计划申请使用债券资金55,900.00万元，全部用于本项目建设。

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

自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		20,100.00		20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第2年	20,100.00			20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第3年	20,100.00			20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第4年	20,100.00	55,900.00		76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第5年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第6年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第7年	76,000.00		20,100.00	55,900.00	4.50%	3,420.00	23,520.00
第8年	55,900.00			55,900.00	4.50%	2,515.50	2,515.50
第9年	55,900.00			55,900.00	4.50%	2,515.50	2,515.50
第10年	55,900.00		55,900.00	-	4.50%	2,515.50	58,415.50
合计		**76,000.00**	**76,000.00**			**23,940.00**	**99,940.00**

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。唐河县段湾社区棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质全部为住宅用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

唐河县2018年至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.80%、6.8%和3.1%，三年平均增速为5.9%；根据"中国地价监测网"公布的地价监测信息，中部地区2018年至2020年度住宅用地地价平均增长率为5.44%。本次预测按照唐河县近三年GDP平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为5.44%。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，

可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的100%	按本次预测土地地价增速的90%	按本次预测土地地价增速的80%
唐河县段湾社区棚户区改造项目	201,404.75	194,314.50	187,441.46
合计	**201,404.75**	**194,314.50**	**187,441.46**

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测唐河县段湾社区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速5.44%的100%的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.02倍；按本次预测住宅用地地价增速5.44%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.94倍；按本次预测住宅用地地价增速5.44%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.88倍。

表1：按本次预测唐河县住宅用地地价增速5.44%的100%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		904.50	904.50	
第2年		904.50	904.50	
第3年		904.50	904.50	
第4年		3,420.00	3,420.00	
第5年		3,420.00	3,420.00	
第6年		3,420.00	3,420.00	
第7年	20,100.00	3,420.00	23,520.00	201,404.75
第8年		2,515.50	2,515.50	
第9年		2,515.50	2,515.50	
第10年	55,900.00	2,515.50	58,415.50	

合计	76,000.00	23,940.00	99,940.00	201,404.75
本息覆盖倍数	2.02			

表 2：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		904.50	904.50	
第 2 年		904.50	904.50	
第 3 年		904.50	904.50	
第 4 年		3,420.00	3,420.00	
第 5 年		3,420.00	3,420.00	
第 6 年		3,420.00	3,420.00	
第 7 年	20,100.00	3,420.00	23,520.00	194,314.50
第 8 年		2,515.50	2,515.50	
第 9 年		2,515.50	2,515.50	
第 10 年	55,900.00	2,515.50	58,415.50	
合计	76,000.00	23,940.00	99,940.00	194,314.50
本息覆盖倍数	1.94			

表 3：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		904.50	904.50	
第 2 年		904.50	904.50	
第 3 年		904.50	904.50	
第 4 年		3,420.00	3,420.00	
第 5 年		3,420.00	3,420.00	
第 6 年		3,420.00	3,420.00	
第 7 年	20,100.00	3,420.00	23,520.00	187,441.46
第 8 年		2,515.50	2,515.50	
第 9 年		2,515.50	2,515.50	
第 10 年	55,900.00	2,515.50	58,415.50	
合计	76,000.00	23,940.00	99,940.00	187,441.46
本息覆盖倍数	1.88			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并

根据我们对当前国内融资环境的研究，认为唐河县段湾社区棚户区改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为唐河县段湾社区棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证唐河县段湾社区棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足唐河县段湾社区棚户区改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：唐河县段湾社区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二一年十一月十八日　　中国注册会计师：

附件：

唐河县段湾社区棚户区改造项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以唐河县段湾社区棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2018 年至 2020 年当地 GDP 的增速、中国地价监测网公布的中部地区 2018 年至 2020 年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制唐河县段湾社区棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、6.8%和 3.1%，三年平均增速为 5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%。

本期债券募投项目拟用唐河县段湾社区棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目规模

唐河县段湾社区棚户区改造项目位于唐河县城区南至澧水路、西至滨河路、北至八龙河。该项目总建筑面积287000平方米及配套相关的供电、燃气设施、供排水、道路等基础设施。

2、项目实施主体

唐河县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为114113280060242XY的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为2019年4月29日。

3、项目批复文件

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），唐河县段湾社区棚户区改造项目已列入河南省2021年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2020年11月18日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资[2020]301号），原则同意该项目。

（3）可研批复

2020年12月1日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2020]309号），原则同意该项目。

（4）用地手续

2020年12月2日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字地2020-047号）。

2020年12月3日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划

许可证》（地字第 2020-043 号）。

2020 年 12 月 7 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）唐河县不动产权第 0015112 号）。

（5）建设工程规划许可证

2020 年 12 月 8 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2020-42 号）。

（6）环保手续

2020 年 12 月 8 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132800000643。

（7）施工许可证

2021 年 6 月 2 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060201）。

2021 年 6 月 5 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060501）。

2021 年 6 月 7 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060701）。

（二）拟出让土地位置及四至范围

唐河县段湾社区棚户区改造项目腾空土地面积 566,754.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 566,754.00 平方米，本次拟出让土地面积为 566,754.00 平方米，全部为住宅用地；

（三）投资总投资

唐河县段湾社区棚户区改造项目总投资为 95,000 万元，其中：安置区工程建设投资 78,329.24 万元；居民拆迁安置补偿费 1,950.76 万元；土地征收补偿费 5,600.00 万元；建设期利息 9,120.00 万元。

（四）投资估算表

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
一	**工程费用**	**64104.12**	**5885.69**	**2347.40**	**0.00**	**72337.21**				
（一）	主体工程	63008.50	72.60	2347.40	0.00	65428.50				
1	地上建筑	47060.73	0.00	0.00	0.00	47060.73	㎡	221556.52		
1.1	住宅楼	41721.13				41721.13	㎡	197730.48	2110.00	
1.1.1	土建工程	35591.49				35591.49	㎡	197730.48	1800.00	
1.1.2	给排水	1186.38				1186.38	㎡	197730.48	60.00	
1.1.3	电气	1977.30				1977.30	㎡	197730.48	100.00	
1.1.4	弱电	1384.11				1384.11	㎡	197730.48	70.00	
1.1.5	暖通空调	790.92				790.92	㎡	197730.48	40.00	
1.1.6	消防	790.92				790.92	㎡	197730.48	40.00	
1.2	配套商业	4452.65				4452.65	㎡	19877.89	2240.00	
1.2.1	土建工程	3578.02				3578.02	㎡	19877.89	1800.00	
1.2.2	给排水	159.02				159.02	㎡	19877.89	80.00	
1.2.3	电气	198.78				198.78	㎡	19877.89	100.00	
1.2.4	弱电	178.90				178.90	㎡	19877.89	90.00	
1.2.5	暖通空调	178.90				178.90	㎡	19877.89	90.00	
1.2.6	消防	159.02				159.02	㎡	19877.89	80.00	
1.3	物业用房	189.00				189.00	㎡	900.00	2100.00	
1.3.1	土建工程	162.00				162.00	㎡	900.00	1800.00	
1.3.2	给排水	5.40				5.40	㎡	900.00	60.00	
1.3.3	电气	8.10				8.10	㎡	900.00	90.00	
1.3.4	弱电	5.40				5.40	㎡	900.00	60.00	
1.3.5	暖通空调	4.50				4.50	㎡	900.00	50.00	
1.3.6	消防	3.60				3.60	㎡	900.00	40.00	
1.4	社区卫生用房	128.40				128.40	㎡	600.00	2140.00	
1.4.1	土建工程	108.00				108.00	㎡	600.00	1800.00	
1.4.2	给排水	3.60				3.60	㎡	600.00	60.00	
1.4.3	电气	5.40				5.40	㎡	600.00	90.00	
1.4.4	弱电	3.60				3.60	㎡	600.00	60.00	
1.4.5	暖通空调	4.80				4.80	㎡	600.00	80.00	
1.4.6	消防	3.00				3.00	㎡	600.00	50.00	
1.5	社区服务用房	126.00				126.00	㎡	600.00	2100.00	
1.5.1	土建工程	108.00				108.00	㎡	600.00	1800.00	
1.5.2	给排水	3.60				3.60	㎡	600.00	60.00	
1.5.3	电气	5.40				5.40	㎡	600.00	90.00	
1.5.4	弱电	3.60				3.60	㎡	600.00	60.00	
1.5.5	暖通空调	3.00				3.00	㎡	600.00	50.00	
1.5.6	消防	2.40				2.40	㎡	600.00	40.00	
1.6	幼儿园	443.56				443.56	㎡	1848.15	2400.00	
1.6.1	土建工程	332.67				332.67	㎡	1848.15	1800.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
1.6.2	给排水	18.48				18.48	㎡	1848.15	100.00	
1.6.3	电气	22.18				22.18	㎡	1848.15	120.00	
1.6.4	弱电	18.48				18.48	㎡	1848.15	100.00	
1.6.5	暖通空调	29.57				29.57	㎡	1848.15	160.00	
1.6.6	消防	22.18				22.18	㎡	1848.15	120.00	
2	地下建筑	15947.76				15947.76	㎡	65443.48		
2.1	人防工程	3536.04				3536.04	㎡	13293.39	3800.00	
2.2	其他	12411.72				12411.72	㎡	52150.09	3400.00	
3	电梯		72.60	2347.40		2420.00	台	44.00	550000.00	
（二）	室外配套工程	1095.62	5813.09	0.00	0.00	6908.70				
1	室外给水、消防		1722.00			1722.00	㎡	287000.00	60.00	
2	室外排水		1291.50			1291.50	㎡	287000.00	45.00	
3	室外配电		2295.99			2295.99	㎡	287000.00	80.00	含强电、弱电
4	燃气工程		453.60			453.60	户	1620.00	2800.00	
5	路灯照明		50.00			50.00	套	100	5000.00	
6	道路及硬化	748.67				748.67	㎡	34030.60	220.00	
7	绿化工程	286.95				286.95	㎡	31884.00	90.00	
8	大门及门卫室	60.00				60.00	项	3	200000.00	
	工程费用合计	**64104.12**	**5885.69**	**2347.40**	**0.00**	**72337.21**				
二	**工程建设其他费用**				**2603.80**	**2603.80**				
1	建设单位管理费				611.70	611.70				财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				693.95	693.95				参照发改价格(2007)670号文件，按市场调节价
3	项目前期工作咨询费				24.52	24.52				参照国家计委价格[1999]1283号文件，按市场调节价
4	工程勘察费				57.40	57.40				按设计费的10%计取
5	工程设计费				574.00	574.00				参照计价格(2002)10号文件，按市场调节价
6	环境影响咨询服务费				6.14	6.14				计价格〔2002〕125号文件
7	招标代理服务费				180.84	180.84				参照计价格〔2002〕1980号文件，按市场调节价
8	施工图审查费				57.40	57.40				豫发改收费[2011]627号

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
9	工程造价咨询服务费				397.84	397.84				工程费用的0.55%计算
三	**预备费**				**2248.23**	**2248.23**				
1	基本预备费				2248.23	2248.23				
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	**项目建设投资**	**64104.12**	**5885.69**	**2347.40**	**4852.03**	**77189.24**				

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准（元）	金额（万元）	备注
1	搬迁补助费	元/m²	97850	5	97.85	按每平方米5元，2次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	2530	300	75.90	按常住人口，每人一次性补助300元
3	临时安置过渡费	元/户/月	810	420	1224.71	按每户每月420元，36个月计
4	生产经营性用房停业、停产补助费	元/m2	9820	50	147.30	按实际经营使用面积一次性补助，每平方米50元。
5	其他附属物补偿	元/户	810	5000	405.00	包括门头、水井、水池、树等
合计					**1950.76**	

（五）自己筹措计划及支出进度

本项目估算总投资为95,000.00万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金19,000.00万元，全部来源于县财政资金，占总投资的20%；拟申请地方政府专项债券资金76,000.00万元，占总投资的80%。

（六）债券使用计划与合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金76,000.00万元，2022年已使用债券资金20,100.00万元，2025年计划申请使用债券资金55,900.00万元。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于PPP项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发

项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

（七）项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2021]145号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。

关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

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

（四）资金平衡

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

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、住宅用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地3宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例1：唐河县鸿翔投资有限公司购入伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米3,912.71元。案例2：南阳唐韵房地产开发有限公司购入友兰大道南侧、人民路东侧（原富唐洗浴）住宅用地的交易价格为每平方米

3,572.02 元。案例 3：河南祥奕置业有限公司购入工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,848.54 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-9.42%，案例二因素调整-12.66%，案例三因素调整-16.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 3,298.96 元。

序号	位置	土地面积（m2）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/m2）	因素调整	权重	计算权重（元/m2）
1	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	66,961.32	26,200.00	3,912.71	-9.42%	0.33	1,181.38
2	友兰大道南侧、人民路东侧（原富唐洗浴）	3,882.96	1,387.00	3,572.02	-12.66%	0.33	1,039.99
3	工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧	10,661.19	4,103.00	3,848.54	-16.00%	0.33	1,077.59
	综合单价					1.00	3,298.96

2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速 5.44%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	197,141.04	207,865.51	219,173.39	231,096.42	243,668.07	256,923.61	270,900.25
小计	**197,141.04**	**207,865.51**	**219,173.39**	**231,096.42**	**243,668.07**	**256,923.61**	**270,900.25**

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	196,123.93	205,726.16	215,798.51	226,364.01	237,446.79	249,072.18	261,266.75
小计	**196,123.93**	**205,726.16**	**215,798.51**	**226,364.01**	**237,446.79**	**249,072.18**	**261,266.75**

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	195,106.81	203,597.86	212,458.44	221,704.63	231,353.22	241,421.71	251,928.38
小计	**195,106.81**	**203,597.86**	**212,458.44**	**221,704.63**	**231,353.22**	**241,421.71**	**251,928.38**

3、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成出售。

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）
1	唐河县段湾社区棚户区改造项目	万元	270,900.25	201,404.75	270,900.25	425.07	5,418.01	8,127.01	8,127.01	23,699.20	23,699.20	99,940.00	2.02
合计		万元	**270,900.25**	**201,404.75**	**270,900.25**	**425.07**	**5,418.01**	**8,127.01**	**8,127.01**	**23,699.20**	**23,699.20**	**99,940.00**	**2.02**

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）
1	唐河县段湾社区棚户区改造项目	万元	261,266.75	194,314.50	261,266.75	425.07	5,225.34	7,838.00	7,838.00	22,812.92	22,812.92	99,940.00	1.94
合计		万元	**261,266.75**	**194,314.50**	**261,266.75**	**425.07**	**5,225.34**	**7,838.00**	**7,838.00**	**22,812.92**	**22,812.92**	**99,940.00**	**1.94**

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）
1	唐河县段湾社区棚户区改造项目	万元	251,928.38	187,441.46	251,928.38	425.07	5,038.57	7,557.85	7,557.85	21,953.79	21,953.79	99,940.00	1.88
合计		万元	**251,928.38**	**187,441.46**	**251,928.38**	**425.07**	**5,038.57**	**7,557.85**	**7,557.85**	**21,953.79**	**21,953.79**	**99,940.00**	**1.88**

根据上述测算，在按住宅用地地价增速5.44%的100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为201,404.75万元，本息覆盖倍数2.02倍；在按住宅用地地价增速5.44%的90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为194,314.50万元，本息覆盖倍数1.94倍；在按住宅用地地价增速5.44%的80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为187,441.46万元，本息覆盖倍数1.88倍。

（六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县段湾社区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（七）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中唐河县段湾社区棚户区改造项目中拟出让的宗地，以唐河县住房与城乡规划建设局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1—1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

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

登记机关

2014 年 03 月 05 日

证书序号：5003321

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：王宣稼

经营场所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年08月06日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一四年　八月　二十四

中华人民共和国财政部制

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

姓名 Full name 王喜珍
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1963-05-10
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
身份证号码 Identity card No. 410105196305100530



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=462475228494468636896619069125

410104336981

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年检专用章

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate 410100090036

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

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance 2007 /y 01 /m 28 /d

年 月 日
/y /m /d

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=462475228494468636896619069125

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA

2019年3月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中喜（特普）河南分公司

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

2018 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中喜（特普）河南分所

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

2018 年 8 月 27 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日

13



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 张红强

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-08-08

工作单位 Working unit 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司

身份证号码 Identity card No. 411222198108080528

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

证书编号：110001684771

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2015 年 05 月 27 日

Date of Issuance y m d

y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2019年3月30日

年 月 日
/y /m /d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日
/y /m /d

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d
2018 8 27

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

中喜（特普）河南分公司

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

年 月 日
/y /m /d
2018 8 27

10

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分公司
此件与原件核对无误印件有效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第091288号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年九月十三日

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091288 号

我们接受委托，对邓州市花洲尚苑棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。邓州市邓鑫建设开发有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据邓州市邓鑫建设开发有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

经专项评价，我们认为，在邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 21,000.00 万元。其中：已于 2024 年使用债券资金 2,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

表 1-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	19,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 3 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 4 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 5 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 6 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 7 年	21,000.00		2,000.00	19,000.00	4.00%	840.00	2,840.00
第 8 年	19,000.00		19,000.00		4.00%	760.00	19,760.00
合计		21,000.00	21,000.00			5,880.00	26,880.00

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

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目建设期为 2 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目土地出让收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本。

本次预测根据项目单位提供的《邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，债券存续期产生的土地出让收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

表 2-1　项目预期收益表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 1 年			
第 2 年			

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 3 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69
第 4 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69
第 5 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69
第 6 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69
第 7 年	9,166.25	2,652.09	6,514.16
第 8 年	0.00	0.00	0.00
合计	**45,845.45**	**13,264.53**	**32,580.92**

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 32,580.92 万元，债券到期应付本息 26,880.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

表 3-1　项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		80.00	80.00	
第 2 年		840.00	840.00	
第 3 年		840.00	840.00	6,516.69
第 4 年		840.00	840.00	6,516.69
第 5 年		840.00	840.00	6,516.69
第 6 年		840.00	840.00	6,516.69
第 7 年	2,000.00	840.00	2,840.00	6,514.16
第 8 年	19,000.00	760.00	19,760.00	0.00
合计	**21,000.00**	**5,880.00**	**26,880.00**	**32,580.92**
本息覆盖倍数	**1.21**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预测收入对应的充足、稳定现金流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，通过申请地方政府债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

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。

附件：邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益与现金流入评价说明

（此页无正文，仅供邓州市花洲尚苑棚户区改造项目收益与融资自求平衡评价报告签章页之用）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年九月十三日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name	李春阳
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1987-03-08
工作单位 Working unit	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	412821198703081012

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

附件

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目

收益及现金流入评价说明

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 9 月 13 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从邓州市邓鑫建设开发有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指邓州市花洲尚苑棚户区改造项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们

的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目基本情况

（一）项目情况

1.项目参与主体

本项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	邓州市邓鑫建设开发有限公司		
法定代表人	周帅	**成立日期**	2022-04-27
注册资本	3,000 万人民币	**营业期限**	2022-04-27 至 无固定期限
统一社会信用代码	91411381MA9L5N6A2F		
注册地址	邓州市滨河北路星河湾 2 号楼 3 层		
经营范围	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；生态恢复及生态保护服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；土石方工程施工；土地使用权租赁；物业管理；环境应急治理服务；日用百货销售；五金产品批发；建筑装饰材料销售；智能农业管理；花卉种植；水果种植；园艺产品种植（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	邓州市国有资产管理办公室持股比例 100%		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2.项目位置

项目位于邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。项目位置图如下：



3.建设规模与内容

本项目涉及征迁户 201 户，拆迁范围总面积 306.14 亩，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米。拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

安置区总用地 32,724.42 ㎡（合 49.09 亩），建设用地面积为 20,735.89 ㎡（合 31.104 亩），总建筑面积 84,928.00 ㎡，其中：地下建筑面积 23,000.00 ㎡，地上建筑面积 61,928.00 ㎡。拟建住宅楼 5 栋，共计 518 户，建筑面积为 59,310.00 ㎡；商业用房建筑面积为 1,200.00 ㎡；配套用房建筑面积为 1,418.00 ㎡（包含养老服务设施 518.00 ㎡、物业管理用房 350.00 ㎡、党建活动室 300.0 ㎡、公厕 50.00 ㎡、变配电所 200.00 ㎡等）。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等室外工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期为 24 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 33,503.37 万元，其中：工程费用 26,307.44 万元，工程建设其他费 2,436.03 万元，拆迁补偿费 1,432.73 万元，基本预备费 1,437.17 万元，建设期利息 1,890.00 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	22,422.91	3,492.33	392.20		26,307.44
（一）	主体工程	21,950.03	3,144.12			25,094.15
1	住宅楼	14,708.88	2,372.40			17,081.28
1.1	土建工程	13,641.30				13,641.30
1.2	装饰装修	1,067.58				1,067.58
1.3	给排水		533.79			533.79
1.4	电气		652.41			652.41
1.5	弱电		474.48			474.48
1.6	暖通空调		474.48			474.48
1.7	消防		237.24			237.24
2	配套用房	363.01	56.72			419.73
2.1	土建工程	311.96				311.96
2.2	装饰装修	51.05				51.05
2.3	给排水		12.76			12.76
2.4	电气		15.60			15.60
2.5	弱电		11.34			11.34
2.6	暖通空调		11.34			11.34
2.7	消防		5.67			5.67
3	商业用房	307.20	48.00			355.20
3.1	土建工程	264.00				264.00
3.2	装饰装修	43.20				43.20
3.3	给排水		10.80			10.80
3.4	电气		13.20			13.20
3.5	弱电		9.60			9.60
3.6	暖通空调		9.60			9.60
3.7	消防		4.80			4.80
4	地下工程	6,570.94	667.00			7,237.94
4.1	主体土建	5,980.00				5,980.00
4.2	装饰工程	368.00				368.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
4.3	生活给排水工程		138.00			138.00
4.4	消防工程		149.50			149.50
4.5	电气工程		161.00			161.00
4.6	暖通工程		115.00			115.00
4.7	弱电工程		103.50			103.50
4.8	人防附加费	222.94				222.94
（二）	室外附属工程	472.88	348.21			821.10
1	道路、广场、停车场	232.09				232.09
2	绿化工程	145.36				145.36
3	给排水工程		43.51			43.51
4	电气工程		96.35			96.35
5	弱电工程		33.57			33.57
6	消防工程		29.79			29.79
7	室外照明工程		35.00			35.00
8	垃圾污水处理设施		30.00			30.00
9	消防水池		80.00			80.00
10	围墙	41.44				41.44
11	大门	54.00				54.00
（三）	主要设备			392.20		392.20
1	电梯			200.00		200.00
2	变压器			125.00		125.00
3	汽车充电桩			67.20		67.20
二	工程建设其他费用				2,436.03	2,436.03
1	建设单位管理费				190.51	190.51
2	工程建设监理费				263.07	263.07
3	项目前期工作咨询费				46.70	46.70
4	工程勘察费				65.77	65.77
5	工程设计费				246.93	246.93
6	工程保险费				78.92	78.92
7	场地准备及临时设施费				131.54	131.54
8	环境影响咨询服务费				4.24	4.24
9	招标代理服务费				13.15	13.15

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
10	施工图审查费				12.35	12.35
11	工程造价咨询服务费				131.54	131.54
12	水土保持费				3.93	3.93
13	文物勘探费				13.09	13.09
14	检验检测费				105.23	105.23
15	土地费				1,129.07	1,129.07
三	居民拆迁安置补偿费用				1,432.73	1,432.73
四	基本预备费				1,437.17	1,437.17
五	建设期利息				1,890.00	1,890.00
六	总投资	22,422.91	3,492.33	392.20	3,873.20	30,180.64

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政预算资金	3,000.00	9,503.37	12,503.37	37.32%
建设资金	专项债券资金	2,000.00	19,000.00	21,000.00	62.68%
合计		5,000.00	28,503.37	33,503.37	100.00%
占比		14.92%	85.08%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 37.32%，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邓州市邓鑫建设开发有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市邓鑫建设开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市邓鑫建设开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市邓鑫建设开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由邓州市邓鑫建设开发有限公司根据运营情况及时向邓州市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 21,000.00 万元。其中：已于 2024 年使用债券资金 2,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	19,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	840.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 3 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 4 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 5 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 6 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 7 年	21,000.00		2,000.00	19,000.00	4.00%	840.00	2,840.00
第 8 年	19,000.00		19,000.00		4.00%	760.00	19,760.00
合计		21,000.00	21,000.00			5,880.00	26,880.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 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

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	土地出让收入	45,845.45	100.00%
合计			**45,845.45**	**100.00%**

本项目拆迁区现有自建房均建设于上世纪70、80年代，现有房屋住宅房屋整体建设标准低，质量差，人均建筑面积小，基础配套设施不齐全。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。每年的“夏季三防”和“高温雨季”检查中，棚户区房屋的住用安全，也是检查工作的重中之重。棚户区房屋的墙体主要为空斗墙或单砖墙，也有少部分以土墙为主的干打垒房和圆拱房，其结构稳定性差，多数房屋的墙体已经风化、变形、裂缝严重，造成门窗关闭不严，开户不灵；有的已成为危房，威胁到居民的人身安全。有的房屋因基础严重下沉，加之周围路面逐年垫高，已经成了“半地下室”，每逢雨雪来临，总是屋顶漏水，四周墙体渗水，地面进水，造成室内阴暗潮湿。拆迁区内居住人员成分复杂，生活水平参差不齐。拆迁区原属于邓州市花洲街道拆迁区，产业结构受限、收入来源单一，居住条件难以改善，亟须改造来解决现状。

本项目建设地点为邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。项目通过统一规划，统一建设，待项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进邓州市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

1.土地出让数量

本项目拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。本次涉及拆迁户数201户，拆迁房屋建筑面积5.15万平方米，拆迁范围总面积306.14亩。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换201户。

本项目已纳入《河南省2023年城市棚户区改造项目计划表》。

项目拟采用房屋置换安置，房屋置换201户。安置区位于北邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。本次涉及拆迁户数201户，本项目安置区建成后可提供518套住房，住宅建筑面积59,310.00平方米，平均每套住宅建筑面积约114.50平方米。

该项目建成后,可腾出276.58亩净地进行出让,其中可出让二类住宅用地94.99亩，出让商务设施用地181.59亩。

2.出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

居住用地：

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	34.02	7,830.00	230.18
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

商业用地：

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4113812023B00085	湍滨北路北侧、市府西街东侧	零售商业用地	19.28	2,333.00	120.99
4113812021B00844	仲景路南侧、平安大道西侧	其他商服用地	4.06	865.00	213.23
4113812021B00556	团结路南侧、古城路西侧	其他商服用地	16.46	2,660.00	161.59
4113812020B00130	邓州启正置业有限公司	其他商服用地	63.59	9,603.00	151.01
4113812023B00097	湍滨北路北侧、市府东街西侧	其他商服用地	14.24	1,725.00	121.16
平均价格					146.11

本项目所在地附近居住用地出让价格 210.41 万元/亩~230.18 万元/亩，平均价格为 221.99 万元/亩；本项目所在地附近商业用地出让价格 120.99 万元/亩~213.23 万元/亩，平均价格为 146.11 万元/亩。本项目腾出地块北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块为居住用地和商业用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，本项目 2023 年居住用地土地出让价格按照 215.00 万元/亩进行测算，商业用地土地出让价格按照 140.00 万元/亩进行测算，项目运营期不考虑价格增长。本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让，各年出让土地价格如下：

项目	年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	价格（万元/亩）	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
商业用地	价格（万元/亩）	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

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	合计					合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
居住用地（亩）	19.00	19.00	19.00	19.00	18.99	94.99
商业用地（亩）	36.32	36.32	36.32	36.32	36.31	181.59

综上，项目运营收入预测情况如下：

5-2 项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、收入合计	**万元**	**45,845.45**	**9,169.80**	**9,169.80**	**9,169.80**	**9,169.80**	**9,166.25**
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	94.99	19.00	19.00	19.00	19.00	18.99
收储土地类型及面积（亩）	商业用地	181.59	36.32	36.32	36.32	36.32	36.31
（亩/万元）	居住用地		215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
（亩/万元）	商业用地		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为30.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部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

类型	征收标准
	土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准20.00元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

综上，项目运营成本预测情况如下：

5-3　项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
二、成本支出	**万元**	**13,264.53**	**2,653.11**	**2,653.11**	**2,653.11**	**2,653.11**	**2,652.09**
1.土地出让基金及费用	万元	5,119.27	1,023.93	1,023.93	1,023.93	1,023.93	1,023.55
上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,375.35	275.09	275.09	275.09	275.09	274.99
农业土地开发资金	30元/平方米*30%	165.94	33.19	33.19	33.19	33.19	33.18
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	916.93	183.40	183.40	183.40	183.40	183.33
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,375.35	275.09	275.09	275.09	275.09	274.99
土地开发费用	土地出让收入的2%	916.93	183.40	183.40	183.40	183.40	183.33
新增建设用地土地有偿使用费	20元/平方米	368.77	73.76	73.76	73.76	73.76	73.73
2.土地收益提取各类资金	万元	8,145.26	1,629.18	1,629.18	1,629.18	1,629.18	1,628.54
教育资金	土地出让收益的10%	4,072.63	814.59	814.59	814.59	814.59	814.27
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4,072.63	1,990.39	1,990.39	1,990.39	1,990.20	1,990.20

（四）覆盖倍数测算

表5-4　项债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第1年					80.00	1.21
第2年					840.00	
第3年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	6,516.69	840.00	

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 4 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	13,033.38	840.00	
第 5 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	19,550.07	840.00	
第 6 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	26,066.76	840.00	
第 7 年	9,166.25	2,652.09	6,514.16	32,580.92	2,840.00	
第 8 年	0	0	0	32,580.92	19,760.00	
合计	**45,845.45**	**13,264.53**	**32,580.92**	**32,580.92**	**26,880.00**	**1.21**

六、总体评价结果

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 32,580.92 万元，偿还债券本息合计为 26,880.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告评价结果，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力等因素纳入评价范围。

（二）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。

邓州市古城六门堤棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第091284号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年九月十三日

邓州市古城六门堤棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 091284 号

我们接受委托，对邓州市古城六门堤棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。邓州市自然资源开发集团有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据邓州市自然资源开发集团有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对邓州市古城六门堤棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

经专项评价，我们认为，在邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 42,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

表 1-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	40,000.00		42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 3 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 4 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 5 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 6 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 7 年	42,000.00		2,000.00	40,000.00	4.00%	1,680.00	3,680.00
第 8 年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		42,000.00	42,000.00			11,760.00	53,760.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

邓州市古城六门堤棚户区改造项目建设期为 2 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为土地出让收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本。

本次预测根据项目单位提供的《邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，债券存续期产生的土地出让收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

表 2-1　项目预期收益表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	9,180.60	2,635.12	6,545.48

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 4 年	13,772.00	3,952.99	9,819.01
第 5 年	18,361.20	5,270.22	13,090.98
第 6 年	22,952.60	6,588.09	16,364.51
第 7 年	27,541.80	7,905.33	19,636.47
第 8 年			
合计	91,808.20	26,351.75	65,456.45

三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 65,456.45 万元，债券到期应付本息 53,760.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

表 3-1　项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		80.00	80.00	
第 2 年		1,680.00	1,680.00	
第 3 年		1,680.00	1,680.00	6,545.48
第 4 年		1,680.00	1,680.00	9,819.01
第 5 年		1,680.00	1,680.00	13,090.98
第 6 年		1,680.00	1,680.00	16,364.51
第 7 年	2,000.00	1,680.00	3,680.00	19,636.47
第 8 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	
合计	42,000.00	11,760.00	53,760.00	65,456.45
本息覆盖倍数	1.22			

四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预测收入对应的充足、稳定现金流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，通过申请地方政府债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

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。

附件：邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与现金流入评价说明。

（此页无正文，仅供邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与融资自求平衡评价报告签章页之用）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年九月十三日

附件

邓州市古城六门堤棚户区改造项目

收益及现金流入评价说明

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 9 月 13 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从邓州市自然资源开发集团有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指邓州市古城六门堤棚户区改造项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们

的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目基本情况

（一）项目情况

1.项目参与主体

本项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	邓州市自然资源开发集团有限公司		
法定代表人	刘振阳	**成立日期**	2020-08-21
注册资本	60,000 万人民币	**营业期限**	2020-08-21 至 2050-08-20
统一社会信用代码	91411381MA9FM71293		
注册地址	邓州市人民路综合服务中心 5 楼 505-509 室		
经营范围	土地治理、土地开发、土地交易服务、农村土地流转、土地储备管理服务；土地利用咨询服务；土地管理服务；灌溉与排水、生态环境治理；农业种植服务、农业观光服务；矿山治理修复服务、地理信息测绘服务；房地产开发；招投标代理服务；工程项目咨询服务*涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	邓州市国有资产管理办公室持股比例 100%		

邓州市自然资源开发集团有限公司不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2.项目位置

项目位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

3.建设规模与内容

本项目总占地面积约 45,567.00 ㎡，使用权面积约 31,434.42 ㎡（约合 47.15 亩），总建筑面积 130,655.00 ㎡，其中地上建筑面积 94,155.00 ㎡，地下建筑面积 36,500.00 ㎡。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 ㎡，公共配套服务用房

建筑面积约 6,085.00 ㎡（其中养老服务设施建筑面积约 812.00 ㎡，物业管理用房建筑面积约 523.00 ㎡，党建活动室建筑面积约 300.00 ㎡，变配电室建筑面积约 500.00 ㎡，公厕建筑面积约 50.00 ㎡，其他配套用房建筑面积约 3,900.00 ㎡）；地下建筑面积约 36,500.00 ㎡；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期为 24 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 58,318.09 万元，其中：工程建设费用 45,132.56 万元，工程建设其他费用 5,492.91 万元，基本预备费 3,822.62 万元，建设期利息 3,870.00 万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程建设费用	36,307.25	7,175.91	1,649.40		45,132.56
1	建筑工程	31,527.87	7,175.91			38,703.78
1.1	住宅	20,256.10	3,346.66			23,602.76
1.1.1	土建工程	20,256.10				20,256.10
1.1.2	给排水工程		880.70			880.70
1.1.3	电气工程		1,056.84			1,056.84
1.1.4	弱电工程		264.21			264.21
1.1.5	消防工程		528.42			528.42
1.1.6	通风工程		264.21			264.21
1.1.7	燃气工程		352.28			352.28
1.2	其他配套用房面积	897.00	132.60			1,029.60
1.2.1	土建工程	897.00				897.00
1.2.2	给排水工程		39.00			39.00
1.2.3	电气工程		46.80			46.80
1.2.4	弱电工程		11.70			11.70
1.2.5	消防工程		23.40			23.40

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.2.6	通风工程		11.70			11.70
1.3	公共配套建筑面积	502.55	74.29			576.84
1.3.1	土建工程	502.55				502.55
1.3.2	给排水工程		21.85			21.85
1.3.3	电气工程		26.22			26.22
1.3.4	弱电工程		6.56			6.56
1.3.5	消防工程		13.11			13.11
1.3.6	通风工程		6.56			6.56
1.4	地下建筑	9,872.22	3,622.36			13,494.58
1.4.1	土建工程	9,872.22				9,872.22
1.4.2	给排水工程		277.66			277.66
1.4.3	电气工程		370.21			370.21
1.4.4	弱电工程		215.95			215.95
1.4.5	消防工程		308.51			308.51
1.4.6	通风工程		246.81			246.81
1.4.7	人防工程		2,203.23			2,203.23
2	设备购置			1,649.40		1,649.40
2.1	电梯			1,080.00		1,080.00
2.2	变配电设备			200.00		200.00
2.3	智能化设备			20.00		20.00
2.4	机动车充电桩（快充）			124.00		124.00
2.5	机动车充电桩（慢充）			142.00		142.00
2.6	非机动车充电桩			83.40		83.40
3	室外公用工程	4,779.38				4,779.38
3.1	广场硬化铺装	502.95				502.95
3.2	绿地工程	330.53				330.53
3.3	室外配套基础设施	3,645.90				3,645.90
3.3.1	给水工程	653.28				653.28
3.3.2	雨水工程	653.28				653.28
3.3.3	污水工程	653.28				653.28
3.3.4	电气工程	653.28				653.28
3.3.5	弱电工程	376.62				376.62

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3.3.6	燃气工程	264.21				264.21
3.3.7	消防工程	391.97				391.97
3.4	围墙及大门	300.00				300.00
二	工程建设其他费用				5,492.91	5,492.91
1	土地补偿费				363.99	363.99
2	拆迁补偿费				2,842.72	2,842.72
3	项目建设管理费				273.67	273.67
4	工程勘察费				119.58	119.58
5	工程设计费				597.90	597.90
6	工程监理费				374.82	374.82
7	项目前期工程咨询费				48.50	48.50
8	工程造价咨询服务费				106.42	106.42
9	招标代理服务费				50.63	50.63
10	建设工程文物勘探费				12.64	12.64
11	水土保持及补偿费				3.77	3.77
12	环境影响评价费用				21.28	21.28
13	检测试验费				180.53	180.53
14	劳动安全卫生评审费				135.40	135.40
15	工程保险费				135.40	135.40
16	场地准备及临时设施费				225.66	225.66
三	基本预备费				3,822.62	3,822.62
四	建设期利息				3,870.00	3,870.00
五	项目总投资	36,307.25	7,175.91	1,649.40	13,185.53	58,318.09

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	8,000.00	8,318.09	16,318.09	27.98%
专项债券资金	2,000.00	40,000.00	42,000.00	72.02%
合计	10,000.00	48,318.09	58,318.09	100.00%

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
占比	17.15%	82.85%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市自然资源开发集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市自然资源开发集团有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市自然资源开发集团有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由邓州市自然资源开发集团有限公司根据运营情况及时向邓州市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额42,000.00万元。其中：2024年已发行2,000.00万元；2025年计划使用40,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第2年	2,000.00	40,000.00		42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第3年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第4年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第5年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第6年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第7年	42,000.00		2,000.00	40,000.00	4.00%	1,680.00	3,680.00
第8年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		42,000.00	42,000.00			11,760.00	53,760.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分

支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期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

表5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	土地出让收入	91,808.20	100.00%
合计			91,808.20	100.00%

项目拆迁区域村民生活环境比较差，大多路网结构、布局不合理，不成系统，无法满足人流、物流的基本需要。道路等级低，道路狭窄、曲折，消防车根本无法进入，火灾隐患很大；没有排水设施或排水不畅，每到雨季，小区内道路泥泞，污水横流；居民私拉乱扯电线，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，随着电路的老化，存在较大安全隐患；环卫设施缺乏，没有垃圾处理站点，致使蚊蝇乱飞，臭气熏天，成为环境脏乱差的典型；医疗主要为简易的医疗诊所，设备极不完善，范围内没有任何可供居民休闲活动的社区活动场所。整个村庄的村容村貌与邓州市的城乡发展环境极不协调，亟需改造来解决现状。

1.土地出让数量

本项目改造后可集约出城镇住宅用地417.31亩，地块一面积192.23亩，位于邓罗路以西，世纪花园以北；地块二面积225.08亩，位于湍河南侧，邓罗路西侧、东侧。

2.出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	34.02	7,830.00	230.18
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

本项目所在地附近住宅用地出让价格210.41万元/亩~230.18万元/亩，平均价

格为 221.99 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，运营期土地出让价格按照 220.00 万元/亩进行测算，基于谨慎性原则运营期内不再考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年开始出让，各年出让土地价格如下：

年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
价格（万元/亩）	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

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	合计					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
居住用地	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19	417.31

综上，项目运营收入预测情况如下：

5-2　项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	用地类型	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、收入合计		91,808.20	9,180.60	13,772.00	18,361.20	22,952.60	27,541.80
面积（亩）	居住用地	417.31	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19
单价（万元/亩）	居住用地		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为 30.00 元/㎡。
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

类型	征收标准
	号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部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。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准20.00元/㎡。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

综上，项目运营成本预测情况如下：

5-3 项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
二、成本支出		**26,351.75**	**2,635.12**	**3,952.99**	**5,270.22**	**6,588.09**	**7,905.33**
1.土地出让基金及费用		9,987.63	998.74	1,498.23	1,997.48	2,496.97	2,996.21
上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
农业土地开发资金	30元/㎡*30%	250.39	25.04	37.56	50.08	62.60	75.11
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
新增建设用地土地有偿使用费	20元/㎡	556.42	55.64	83.47	111.28	139.11	166.92
2.土地收益提取各类资金		16,364.12	1,636.38	2,454.76	3,272.74	4,091.12	4,909.12
教育资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56

项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56

（四）覆盖倍数测算

表 5-4　专项债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					80.00	1.22
第 2 年					1,680.00	
第 3 年	9,180.60	2,635.12	6,545.48	6,545.48	1,680.00	
第 4 年	13,772.00	3,952.99	9,819.01	16,364.49	1,680.00	
第 5 年	18,361.20	5,270.22	13,090.98	29,455.47	1,680.00	
第 6 年	22,952.60	6,588.09	16,364.51	45,819.98	1,680.00	
第 7 年	27,541.80	7,905.33	19,636.47	65,456.45	3,680.00	
第 8 年				65,456.45	41,600.00	
合计	91,808.20	26,351.75	65,456.45		53,760.00	1.22

六、总体评价结果

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 65,456.45 万元，偿还债券本息合计为 53,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22 倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告评价结果，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力等因素纳入评价范围。

（二）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。

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name	李春阳
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1987-03-08
工作单位 Working unit	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	412821198703081012

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2024）第090053号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年一月十五日

目　录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 3
（三）投资估算与资金筹措 5
（四）债券资金使用合规性 10
（五）项目主体及运作模式 11
四、应付债券本息情况 11
五、经营现金流分析 12
（一）基本假设条件及依据 12
（二）项目运营收入分析 12
（三）项目运营成本分析 13
（四）净收益分析 16
（五）现金流分析 16
（六）本息覆盖倍数 16
六、总体评价结果 19
七、使用限制 19

睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090053 号

我们接受委托，对睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。睢县城市发展投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据睢县城市发展投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 1 月 15 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从睢县城市发展投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

项目安置区建设地点位于睢县凤栖路南侧、凤仪路西侧、凤鸣路北侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为睢县住房保障中心。

本项目专项债券申请单位为睢县城市发展投资有限公司。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	睢县城市发展投资有限公司		
法定代表人	刘超	**成立日期**	2011-12-27
注册资本	10,000.00 万人民币	**营业期限**	2011-12-27 至无固定期限
统一社会信用代码	91411422588576552G		
注册地址	睢县产业集聚区世纪大道中段西侧		
经营范围	对工业结构调整；高新技术企业投资与经营，城市基础建设与投资，农业产业化及交通旅游的投资经营与管理，土地整理开发；水利基础设施投资、开发及建设；保障房项目的建设与投资；建筑工程材料购销；化工原料（不含危险化学品）、有色金属的销售。		
公司类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	睢县财政局持股 100%		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

（1）项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收 区

域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 ㎡（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 ㎡，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 ㎡（239.79 亩）。

（2）睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目采用异地安置，地块总占地面积 13,952.02 ㎡（约 20.93 亩），总建筑面积 35,992.63 ㎡，其中：地下建筑面积 8,460.25 ㎡，地上建筑面积 27,532.38 ㎡（含：住宅面积 25,582.69 ㎡、商业面积 1,269.57 ㎡、物业管理中心 191.73 ㎡、社区服务用房 311.05 ㎡、养老用房 107.90 ㎡、消防水箱 50.39 ㎡、出地面风井 19.05 ㎡），总户数 212 户，基底建筑面积 3,363.15 ㎡，容积率为 1.97，建筑密度为 24.11%，绿地率约 30.01%。

表 3-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称			数量	单位	备注
一	规划用地面积			13,952.02	㎡	约 20.93 亩
二	总建筑面积			35,992.63	㎡	
1	其中	地下建筑面积		8,460.25	㎡	不计容建筑面积
2		地上建筑面积		27,532.38	㎡	计容建筑面积
2.1		其中	住宅面积	25,582.69	㎡	
2.2			商业面积	1,269.57	㎡	
2.3			物业管理中心	191.73	㎡	
2.4			社区服务用房	311.05	㎡	
2.5			养老用房	107.90	㎡	
2.6			消防水箱	50.39	㎡	
2.7			出地面风井	19.05	㎡	
三	总户数			212	户	
四	基地面积			3,363.15	㎡	
五	容积率			1.97		
六	建筑密度			24.11%		
七	绿地率			30.01%		
八	机动车停车位			212	个	
1	其中	地上		32	个	
2		地下		180	个	

（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4月，预计完工时间2026年3月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目预计总投资约15,498.45万元，包含工程费用12,495.38万元，其他费用1,932.90万元，建设期利息675.00万元，预备费39.005.17万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
一	工程建设费用	11,056.18	535.26		11,591.44					
1	主体工程	11,056.18			11,056.18					
1.1	住宅面积	5,884.02			5,884.02	25,582.69	㎡	2,300.00		
1.2	商业面积	292.00			292.00	1,269.57	㎡	2,300.00		
1.3	物业管理中心	38.35			38.35	191.73	㎡	2,000.00		
1.4	社区服务用房	62.21			62.21	311.05	㎡	2,000.00		
1.5	养老用房	21.58			21.58	107.90	㎡	2,000.00		
1.6	消防水箱	10.08			10.08	50.39	㎡	2,000.00		
1.7	出地面风井	7.24			7.24	19.05	㎡	3,800.00		
1.8	地下建筑	3,045.69			3,045.69	8,460.25	㎡	3,600.00		
1.9	绿化面积	66.99			66.99	4,187.00	㎡	160.00		
1.1	道路	128.02			128.02	6,401.19	㎡	200.00		
1.11	其他配套费用	1,500.00			1,500.00	1	项	15,000,000.00		雨污管网、热力管网等
2	设备工程		535.26		535.26					

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
2.1	监控系统		40.00		40.00	1	项	400,000.00		
2.2	电梯		276.00		276.00	12	部	230,000.00		
2.3	非机动车充电桩		4.66		4.66	212	个	220.00		
2.4	开闭所		13.60		13.60	1	个	136,000.00		
2.5	燃气调压设备		12.00		12.00	1	个	120,000.00		
2.7	其他配套设施		150.00		150.00	1	套	1,500,000.00		
二	工程建设其他费用			2,865.45	2,865.45					
1	安置补偿费用			2,238.20	2,238.20	310	户	72,200.00		
2	建设单位管理费			81.14	81.14	11,591.44	万元	0.70%		财政部《基本建设项目建设成本规定》财建〔2016 年〕504 号
3	工程勘察设计费			139.10	139.10	11,591.44	万元	1.20%		中设协字〔2016 年〕89 号
4	工程监理费			69.55	69.55	11,591.44	万元	0.60%		豫建监协〔2015〕19 号
5	项目前期咨询费			60.44	60.44					计价格〔1999 年〕

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
										1283 号
5.1	项目建议书			5.80	5.80	11,591.44	万元	0.05%		计价格〔1999 年〕1283 号
5.2	可行性研究报告			12.75	12.75	11,591.44	万元	0.11%		计价格〔1999 年〕1283 号
5.5	造价咨询费			11.59	11.59	11,591.44	万元	0.10%		
6	施工图审查费			10.43	10.43	11,591.44	万元	0.09%		中设协字〔2016 年〕89 号
7	三通一平费			115.91	115.91	11,591.44	万元	1.00%	工程费×1%	
8	消防及电气安全监测费			23.18	23.18	11,591.44	万元	0.20%		
9	特殊设备检测费			23.18	23.18	11,591.44	万元	0.20%		
10	场地准备及临时设施费			69.55	69.55	11,591.44	万元	0.60%		
11	工程保险费			34.77	34.77	11,591.44	万元	0.30%	工程费用×0.3%	
三	建设期利息			675.00	675.00					
四	预备费			366.56	366.56					
	基本预备费			366.56	366.56	12,218.69	万元	3%	(工程费用+其他费用-土地费)*5%	

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其它费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
五	建设投资合计	11,056.18	535.26	3,907.01	15,498.45	35,992.63	㎡	4,306.01		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致

2.资金筹措

表 3-3　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政预算资金	2,000.00	3,498.45	5,498.45	35.48%
建设资金	专项债券资金	10,000.00		10,000.00	64.52%
合计		12,000.00	3,498.45	15,498.45	100.00%
占比		77.43%	22.57%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.48%，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睢县城市发展投资有限公司，主管部门为睢县住房保障中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为睢县城市发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为睢县城市发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由睢县城市发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由睢县城市发展投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由睢县城市发展投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额10,000.00万元。2024年已发行2,200.00万元，2025年计划申请使用7,800.00万元，本次申请使用1,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限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，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		10,000.00		10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 2 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 3 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 4 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 5 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 6 年	10,000.00			10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第 7 年	10,000.00		10,000.00		4.50%	450.00	10,450.00
合计		**10,000.00**	**10,000.00**			**3,150.00**	**13,150.00**

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，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	38,366.40	100.00%
合计			**38,366.40**	**100.00%**

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

（1）数量

项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收 区域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 ㎡（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 ㎡，采用异地安置模式，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 ㎡（239.79 亩）。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 3 年开始出让，分 5 年全部出让完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考睢县同类型出让土地价格如下：

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价
2023 年	4114222023B000093	拱州路南侧、凤仪路东侧	商住用地	69.61	15,100.00	216.92
2023 年	4114222023B000030	迎宾路西侧，规划路南侧	商住用地	35.85	5,580.00	155.65
2022 年	4114222022B00099	西门口新街东侧、豆元路北侧	商住用地	51.06	8,710.00	170.58
2022 年	4114222022B00068	富余街南侧、利民河西侧	商住用地	60.95	9,200.00	150.94
2021 年	4114222021B00093	凤城大道南侧、马头西街西侧	商住用地	45.89	9,200.00	200.48
2021 年	4114222021B00170	东环路东侧、拱州路南侧	商住用地	86.1	15,550.00	180.60
平均价格						**179.20**

参考上述案例，近三年商住用地出让均价为 179.20 万元/亩。考虑地块位置的差异，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年土地出让价格为 160.00 万元/亩，基于谨慎性原则，以后年度不再考虑价格的增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第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	
商住用地	47.96	47.96	47.96	47.96	47.95	239.79

（三）项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=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，睢县标准为15.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），睢县标准为10.00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

类型	征收标准
	彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（四）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期						
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	**收入合计**		**38,366.40**			**7,673.60**	**7,673.60**	**7,673.60**	**7,673.60**	**7,672.00**
1	土地出让收入		38,366.40			7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,672.00
	可出让面积（亩）	住宅	239.79			47.96	47.96	47.96	47.96	47.95
	单价	住宅		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
二	**成本合计**		**10,928.04**			**2,185.70**	**2,185.70**	**2,185.70**	**2,185.70**	**2,185.24**
（一）	土地出让成本	万元	10,928.04			2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.24
1	土地出让基金及费用	万元	4,068.44			813.72	813.72	813.72	813.72	813.56
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,151.00			230.21	230.21	230.21	230.21	230.16
	农业土地开发资金	15.00 元/平方米*30.00%	71.95			14.39	14.39	14.39	14.39	14.39
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	767.32			153.47	153.47	153.47	153.47	153.44
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,151.00			230.21	230.21	230.21	230.21	230.16
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	767.32			153.47	153.47	153.47	153.47	153.44
	新增建设用地有偿使用费	10.00 元/平方米	159.85			31.97	31.97	31.97	31.97	31.97

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期						
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	土地出让收益	万元	34,297.96			6,859.88	6,859.88	6,859.88	6,859.88	6,858.44
2	土地收益提取各类资金	万元	6,859.60			1,371.98	1,371.98	1,371.98	1,371.98	1,371.68
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	3,429.80			685.99	685.99	685.99	685.99	685.84
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	3,429.80			685.99	685.99	685.99	685.99	685.84
三	**收益合计**	**万元**	**27,438.36**			**5,487.90**	**5,487.90**	**5,487.90**	**5,487.90**	**5,486.76**

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-3　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	**经营活动产生的现金**							
1	经营活动收入	38,366.40		7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,673.60	7,672.00
2	经营活动支出（含税费）	10,928.04		2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.70	2,185.24
	经营活动产生的现金净额	27,438.36		5,487.90	5,487.90	5,487.90	5,487.90	5,486.76
二	**投资活动产生的现金**							
1	建设成本支出（含建设期利息）	15,498.45	15,498.45					
	投资活动产生的现金净额	-15,498.45	-15,498.45					

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
三	**融资活动产生的现金**							
1	财政资金	5,498.45	5,498.45					
2	债券资金	10,000.00	10,000.00					
3	偿还债券本金	10,000.00						10,000.00
4	支付运营期债券利息	2,250.00		450.00	450.00	450.00	450.00	450.00
	融资活动产生的现金净额	3,248.45	15,498.45	-450.00	-450.00	-450.00	-450.00	-10,450.00
四	**净现金流量**	**15,188.36**		**5,037.90**	**5,037.90**	**5,037.90**	**5,037.90**	**-4,963.24**
五	**累计现金流量**	**15,188.36**		**5,037.90**	**10,075.80**	**15,113.70**	**20,151.60**	**15,188.36**

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-4　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		450.00	450.00	
第 2 年		450.00	450.00	
第 3 年		450.00	450.00	5,487.90
第 4 年		450.00	450.00	5,487.90
第 5 年		450.00	450.00	5,487.90
第 6 年		450.00	450.00	5,487.90
第 7 年	10,000.00	450.00	10,450.00	5,486.76
合计	**10,000.00**	**3,150.00**	**13,150.00**	**27,438.36**
本息覆盖倍数	**2.09**			

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，为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年一月十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name	李春阳
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1987-03-08
工作单位 Working unit	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	412821198703081012

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2023年07月	年检通过

历年记录

2022年

通过

2022-09-20

永城市侯岭安置社区（沱南新城）
棚户区改造建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十九日

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023 年度已使用 34,500.00 万元，2024 年度已使用 28,000.00 万元，2025 年度计划申请使用 72,900.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		34,500.00		34,500.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第 2 年	34,500.00	28,000.00		62,500.00	4.00%	2,500.00	2,500.00
第 3 年	62,500.00	72,900.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		34,500.00	100,900.00	4.00%	5,416.00	39,916.00
第 8 年	100,900.00		28,000.00	72,900.00	4.00%	4,036.00	32,036.00
第 9 年	72,900.00		72,900.00	0.00	4.00%	2,916.00	75,816.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
项目净收益	210,986.21	35,120.12	35,120.12	35,120.12

（续上表）

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年
项目净收益	35,120.12	35,120.12	35,385.61

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
210,986.21	173,312.00	37,674.21	1.22

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融

资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年六月二十九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

2008 年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

2012 年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区(危旧房)改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。

2014 年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村。2014 年(计划)改造棚户区 470 万户以上。

2016 年，中国《政府工作报告》要求，2016 年要开工改造 600 万套。党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记十分关心住房困难群众，2018 年 4 月 28 日到武汉市青山区工人村街青和居社区视察时指出，“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨，只要有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”李克强总理也多次做出指示、批示，多次深入实地研究指导棚户区改造工作，要求进一步加大棚改工作力度，更好造福住房困难群众。10 月 8 日，国务院常务会议听取了棚户区改造工作汇报，部署推进棚户区改造工作，进一步改善住房困难群众居住条件。

棚改是重大民生工程，也是发展工程。按照党中央、国务院部署，这些年来各地区、各有关部门大力推进棚改工作，累计已有 1 亿多棚户区的居民“出棚进楼”。永城市委、市政府积极贯彻落实中央及国务院关于棚户区战略方针与政策，自 2009 年以来，围绕棚户区改造工作先后制定了《永城市房屋拆迁及附属物补偿标准》及《永城市城区土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关文件。

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做

好项目的前期工作。根据棚户区改造的有关方针政策，从“以人为本”理念出发，本着先安置后拆迁的原则开展棚改工作。遵照市委、政府的部署，永城市侯岭街道办、日月湖街道办、永城市房投保障房开发建设管理有限公司在进行初步可行性研究的前提下，提出“永城侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造项目”的建设意见。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

（二）建设规模及内容

根据河南黎光工程咨询有限公司出具的《永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告》以及永城市发展和改革委员会《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18 号）：项目主要建设内容包括：

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 ㎡（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 ㎡,其中地上建筑面积 398,096.20 ㎡,地下建筑面积 50,760.00 ㎡。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办亓庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 ㎡，均为住宅建筑。

（三）项目建设期

本项目建设期 42 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
一	**建筑安装工程费**	**17,923.77**	**100,984.36**	**2,155.13**	**33,897.72**	**154,960.98**
1	住宅建筑	16,980.81	94,226.46	1,997.99	31,696.48	144,901.74
1.1	桩基工程	677.82	3,705.44	135.56	1,265.23	5,784.05
1.2	土建工程	9,312.22	50,906.77	1,862.43	17,382.25	79,463.67
1.3	装饰工程	2,580.47	14,622.64	0.00	4,816.72	22,019.83
1.4	电气工程	1,144.66	6,486.38	0.00	2,136.62	9,767.66
1.5	管道工程	3,081.77	17,463.33	0.00	5,752.45	26,297.55
1.6	通风工程	88.05	498.95	0.00	164.35	751.35
1.7	设备购置与安装	95.82	542.95	0.00	178.86	817.63
2	公共建筑	942.96	6,757.90	157.14	2,201.24	10,059.24
2.1	幼儿园	55.20	395.60	9.20	128.86	588.86
2.2	社区综合楼	31.42	225.15	5.23	73.34	335.14
2.3	变电室	4.03	28.90	0.67	9.41	43.01
2.4	换热站房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.5	水泵房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.6	室外公厕	2.18	15.61	0.36	5.08	23.23
2.7	人防工程	847.83	6,076.12	141.30	1,979.17	9,044.42
二	**工程其他费用**					**4,756.42**
1	建设管理费					2,683.20
1.1	建设单位管理费					706.39
1.2	工程监理费					1,976.81
2	可行性研究费					25.00
3	勘察设计费					774.80
4	工程造价咨询费					1,166.02
4.1	设计概算的编制与审核					36.82
4.2	施工图预算、标底投标报价编制费					98.19
4.3	编制竣工预算					12.27
4.4	审核施工图预算标底					98.19
4.5	审核竣工结算					184.11
4.6	编制工程清算单					245.48
4.7	施工阶段工程造价控制					245.48
4.8	工程造价鉴证					245.48
5	环境保护评价费					10.00

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
6	劳动安全卫生评价费					60.00
7	节能评价费					25.00
8	招标投标活动资金					12.40
三	**基本预备费**					**9,583.04**
合计						**169,300.44**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	-	-
	小计	33,900.44	20.02%
2.债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	-	-
	小计	135,400.00	79.98%
合计		169,300.44	100.00%

除专项债券及自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年 7 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-12 月	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9685.84	33,900.44

资金筹措	资金来源	2022 年 7 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-12 月	合计
	专项债券资金	-	-	-	-	
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9685.84	33,900.44
2.债务资金	专项债券资金	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
合计		**4,842.92**	**44,185.84**	**37,685.84**	**82,585.84**	**169,300.44**
占比		**2.86%**	**26.10%**	**22.26%**	**48.78%**	**100.00%**

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（五）项目参与主体基本情况

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司
成立日期	2016-06-22
注册资本	1000 万人民币
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场
法定代表人	窦保华
登记机关	永城市市场监督管理局
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

永城市房投保障房开发建设管理有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收益主要为土地出让收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市房投保障房开发建设管理有限公司。项目运营期内，永城市房投保障房开发建设管理有限公司责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 2,403.00 亩，所腾出的 2,403.00 亩土地的所有权属于国有土地，可供出让土地面积约为 2,193.00 亩，其中约 1,640.00 亩土地性质为住宅用地、约 330.00 亩土地性质为商业用地、约 223.00 亩土地性质为工业用地。

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	5,050.00	30.06	168.00	146.71

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
	10,861.00	76.77	141.48	
	9,001.00	68.90	130.64	
2021 年	2,519.99	18.00	140.00	108.31
	5,634.30	78.19	72.06	
	4,589.04	40.66	112.88	
2022 年	29,570.00	90.00	328.56	213.26
	3,689.00	22.98	160.53	
	6,666.00	44.24	150.68	
平均单价				**156.09**

商业土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	8,573.00	70.57	121.48	122.62
	348.00	2.65	131.32	
	1,420.00	12.34	115.07	
2021 年	962.00	7.62	126.25	126.89
	282.00	2.23	126.46	
	270.00	2.11	127.96	
2022 年	5,725.00	45.00	127.22	127.92
	628.30	5.30	118.55	
	9,124.47	66.12	138.00	
平均单价				**125.81**

工业土地出让价格

年度	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	1,444.30	145.25	9.94	9.99
	604.10	59.35	10.18	
	817.13	83.04	9.84	
2021 年	68.30	6.73	10.15	10.11
	65.20	6.42	10.16	
	269.70	26.89	10.03	
2022 年	423.26	29.50	14.35	12.96
	2,020.00	138.84	14.55	
	414.60	41.52	9.99	
平均单价				11.02

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，本项目拟出让土地价格参考各类型出让土地的平均价格计算

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	**合计**	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	**出让商业土地回款**		**41,517.28**	**6,910.74**	**6,910.74**	**6,910.74**	**6,910.74**	**6,910.74**	**6,963.58**
	商业楼面地价均价	万元/亩		125.81	125.81	125.81	125.81	125.81	125.81
	出让土地	亩	330.00	54.93	54.93	54.93	54.93	54.93	55.35
2	**出让工业土地回款**		**2,457.45**	**409.06**	**409.06**	**409.06**	**409.06**	**409.06**	**412.15**
	工业楼面地价均价	万元/亩		11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02
	出让土地	亩	223.00	37.12	37.12	37.12	37.12	37.12	37.40
3	**出让居住土地回款**		**255,987.60**	**42,611.01**	**42,611.01**	**42,611.01**	**42,611.01**	**42,611.01**	**42,932.55**
	住宅楼面地价均价	万元/亩		156.09	156.09	156.09	156.09	156.09	156.09
	出让土地	亩	1,640.00	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	275.05
	出让土地总回款	**万元**	**299,962.33**	**49,930.81**	**49,930.81**	**49,930.81**	**49,930.81**	**49,930.81**	**50,308.28**

2、运营成本预测

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让总价 2%提取；

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×35 元/平方米×30%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，商丘市永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款×2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

（6）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地

出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	国有土地收益基金	2.00%	**1,997.24**	998.62	998.62	998.62	998.62	998.62	1,006.17
2	上缴省级费用	3.00%	**2,995.84**	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
3	保障性安居工程资金	3.00%	**2,995.84**	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
4	农业土地开发资金		**327.58**	163.79	163.79	163.79	163.79	163.79	165.03
5	农田水利建设资金	10.00%	**9,154.52**	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
6	教育资金	10.00%	**9,154.52**	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
7	土地出让费	3.00%	**8,998.85**	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
	应上交和提取的费用		**88,976.12**	**14,810.69**	**14,810.69**	**14,810.69**	**14,810.69**	**14,810.69**	**14,922.67**

3、项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 210,986.21 万元。

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第 4 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 5 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 6 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 7 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 8 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 9 年	50,308.28	14,922.67	35,385.61
合计	**299,962.33**	**88,976.12**	**210,986.21**

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	299,962.33				49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	50,308.28
经营活动支出（含税费）	88,976.12				14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,922.67
经营活动产生的现金净额	210,986.21			-	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,385.61
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	169,300.44	4,842.92	44,185.84	37,685.84	82,585.84					
投资活动产生的现金净额	-169,300.44	-4,842.92	-44,185.84	-37,685.84	-82,585.84					
三、融资活动产生的现金										
财政资金	33,900.44	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84					
债券资金	135,400.00	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00					
银行借款	-									
偿还债券本金	135,400.00			-	-	-	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00
偿还银行借款本金	-									
支付债券利息	28,616.00				5,416.00	5,416.00	5,416.00	5,416.00	4,036.00	2,916.00
支付银行借款利息	-									
融资活动产生的现金净额	5,284.44	4,842.92	44,185.84	37,685.84	77,169.84	-5,416.00	-5,416.00	-39,916.00	-32,036.00	-75,816.00
四、净现金流量	46,970.21	-	-	-	29,704.12	29,704.12	29,704.12	-4,795.88	3,084.12	-40,430.39
五、累计现金流量	46,970.21	-	-	-	29,704.12	59,408.24	89,112.36	84,316.48	87,400.60	46,970.21

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 135,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		1,380.00	1,380.00	
第 2 年		2,500.00	2,500.00	
第 3 年		5,416.00	5,416.00	
第 4 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 5 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 6 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 7 年	34,500.00	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第 8 年	28,000.00	4,036.00	32,036.00	35,120.12
第 9 年	72,900.00	2,916.00	75,816.00	35,385.61
合计	**135,400.00**	**37,912.00**	**173,312.00**	**210,986.21**
本息覆盖倍数	**1.22**			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南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：4101007O

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇二三年　一　月七　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

年 月 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓名 Full name	王伟东
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1973-01-27
工作单位 Working unit	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.	410321197301274555

复印件 仅供会计师事务所年检使用 未经许可 不得他用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

证书编号：110100750189
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2020 年 08 月 12 日
Date of Issuance

禁止再次查验

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南方 CPA 专用章

2021年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南旧昇 CPA 专用章

2021年12月21日

中国注册会计师协会 CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

河南旧昇会计师事务所（集团）有限公司



姓名 Full name	王庆慧
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1987-11-06
工作单位 Working unit	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410728198711069846

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（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。永城市房投保障房开发建设管理有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 1 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从永城市房投保障房开发建设管理有限公司获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

2.项目参与主体

本项目主管部门为永城市住房保障局。

本项目专项债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司		
法定代表人	窦保华	**成立日期**	2016-06-22
注册资本	1,000.00 万元	**营业期限**	2016-06-22 至无固定期限
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10		
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设基金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。		
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	永城市金财投资发展有限公司持股 100.00%		

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括:项目规划建设用地面积46,551.60平方米，其中建筑物用地11,828.25平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积116,752.00平方米，地上建筑面积93,100.00平方米，地下建筑面积23,652.00平方米；在地上建筑物中住宅面积77,615.00平方米。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期24个月，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 年已发行债券资金 15,500.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年；已发行债券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各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（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）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年一月三十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name	张璐杨
性别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1991-04-12
工作单位 Working unit	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410181199104125029



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388659

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

	年 /y	月 /m	日 /d

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 /y 12 月 /m 27 日 /d
Date of Issuance

4

5

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

固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房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 090718 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年三月二十五日

目 录

专项评价报告 2

一、简称与定义 3

二、方法与限制 3

三、项目概况 4

（一）项目情况 4

（二）项目建设周期 6

（三）投资估算与资金筹措方式 6

（四）债券资金使用合规性 8

（五）项目主体及运作模式 9

四、应付债券本息情况 9

五、经营现金流分析 10

（一）基本假设条件及依据 10

（二）项目运营收入分析 11

（三）项目运营成本分析 11

（四）净收益分析 14

（五）现金流量分析 14

（六）本息覆盖倍数 17

六、总体评价结果 17

七、使用限制 17

固始县蓼城街道办事处大别山路东侧
棚户区改造安置房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2023）第 090718 号

我们接受委托，对固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目（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，了解固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。固始县蓼城街道办事处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。我们的责任是根据固始县蓼城街道办事处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固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房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 3 月 25 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固始县蓼城街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目

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蓼城街道办事处辖区内，规划滨河西路西侧、文昌街以南。

2.项目参与主体

固始县住房和城乡建设局为本项目主管部门，固始县蓼城街道办事处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。项目单位具体情况如下：

表 3-2　项目单位基本信息一览表

单位名称	固始县蓼城街道办事处
统一社会信用代码	11411525006092866P
机构性质	机关单位
法定代表人	郑铭华
机构地址	固始县蓼城办事处黄河路 522 号

单位名称	固始县蓼城街道办事处
赋码机关	中共固始县县委机构编制委员会办公室

固始县蓼城街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模及内容

项目占地面积约 180.00 亩，总建筑面积约 43.73 万平方米，项目分三期实施。其中，地上建筑面积约 34.73 万平方米，主要包括住宅（高层）、商业、幼儿园、社区机构用房、社区卫生服务站、物业用房、公厕等；地下建筑面积约 90,000.00 平方米。同时，建设道路、绿化、亮化、燃气、供排水、供电、消防、垃圾收集等附属设施并购置电梯、健身娱乐设施及信息系统等。

项目建成后，可提供 2,932 套安置用房以及（非）机动车停车位 5,864 个，将有助于解决项目区居民住房困难问题，改善居民生产生活条件和环境。

表 3-2　项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	数量	单位
一	地上建筑	平方米	
1	住宅建筑及装饰工程	平方米	327,401.00
2	社区机构用房	平方米	900.00
3	社区卫生服务站	平方米	200.00
4	幼儿园	平方米	4,000.00
5	公厕	平方米	50.00
6	商业	平方米	13,000.00
7	物业	平方米	1,749.00
二	地下建筑（含人防）	平方米	90,000.00

序号	项目	数量	单位
1	道路	项	1
2	供电工程（含亮化）	平方米	437,300.00
3	通风工程	平方米	437,300.00
4	给排水、消防工程	平方米	437,300.00
5	燃气工程	平方米	437,300.00
6	土地平整费	平方米	120,001.28
7	垃圾收集	项	1
8	绿化	项	1
三	设备购置		
1	电梯	台	62
2	健身娱乐设施	套	3
3	信息系统等	套	3

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 60 个月，实际开工日期为 2021 年 4 月，根据项目施工进度，预计完工时间 2026 年 3 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资 102,800.00 万元，其中：工程费用为 90,529.29 万元，工程建设其他费用 3,711.70 万元，预备费 3,924.01 万元，建设期利息 4,635.00 万元。

表 3-3　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	费用名称	单位	工程量	单价	费用合计
一	工程费用				90,529.29
（一）	建设安装费用				75,410.53
1	地上建筑	平方米			55,610.53
1.1	住宅建筑及装饰工程	平方米	327,401.00	0.16	52,384.16
1.2	社区机构用房	平方米	900.00	0.13	117.00
1.3	社区卫生服务站	平方米	200.00	0.13	26.00
1.4	幼儿园	平方米	4,000.00	0.16	640.00
1.5	公厕	平方米	50.00	0.12	6.00
1.6	商业	平方米	13,000.00	0.17	2,210.00
1.7	物业	平方米	1,749.00	0.13	227.37
2	地下建筑（含人防）	平方米	90,000.00	0.22	19,800.00
（二）	配套基础设施工程				13,217.21
1	道路	项	1	180	180.00
2	供电工程（含亮化）	平方米	437,300.00	0.012	5,247.60
3	通风工程	平方米	437,300.00	0.002	874.60
4	给排水、消防工程	平方米	437,300.00	0.01	4,373.00
5	燃气工程	平方米	437,300.00	0.001	437.00
6	停车场				1,595.01
7	土地平整费	平方米	120,001.28	0.0035	420.00
8	垃圾收集	项	1	10	10.00
9	绿化	项	1	80	80.00
（三）	设备购置及安装费				1,901.55
1	电梯	台	62	28	1,736.00
2	健身娱乐设施	套	3	10	30.00
3	信息系统等	套	3	15	45.00
4	设备安装费				90.55
二	工程建设其他费用				3,711.70
1	建设单位管理费	工程费用	0.80%		724.23
2	规划、勘查、设计费费用	工程费用	1.50%		1,357.94
3	工程监理费	工程费用	1.00%		905.29

序号	费用名称	单位	工程量	单价	费用合计
4	场地临时设施费	工程费用	0.50%		452.65
5	工程保险费	工程费用	0.30%		271.59
三	预备费				3,924.01
四	建设期利息				4,635.00
五	项目总投资				102,800.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所得，本项目建设期债券利息由财政资金支付。

2.资金筹措计划

本项目总投资 102,800.00 万元。其中：财政预算资金 61,800.00 万元，专项债券资金 41,000.00 万元。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

表 3-4　项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	以前年度	2024 年	2025 年	合计	占比
财政预算资金	12,520.00	20,000.00	29,280.00	61,800.00	60.12%
专项债券资金	10,000.00	1,000.00	30,000.00	41,000.00	39.88%
合计	**22,520.00**	**21,000.00**	**59,280.00**	**102,800.00**	**100.00%**
占比	**21.90%**	**20.43%**	**57.67%**	**100.00%**	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办

公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为固始县蓼城街道办事处，主管部门为固始县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为固始县蓼城街道办事处，项目建设及运营单位均为固始县蓼城街道办事处。

关于项目债券资金使用，由固始县蓼城街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由固始县蓼城街道办事处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，由固始县蓼城街道办事处根据运营情况及时向固始县财政局上缴项目运营收益，由固始县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 41,000.00 万元。其中：2020

年已发行“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”4,000.00 万元；2022 年已发行“2022 年河南省专项债券三十八期（棚改专项债）”6,000.00 万元；2024 年计划申请 1,000.00 万元；2025 年计划申请 30,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	10,000.00	1,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	30,000.00	4,000.00	37,000.00	4.50%	1,845.00	5,845.00
第 3 年	37,000.00			37,000.00	4.50%	1,665.00	1,665.00
第 4 年	37,000.00		6,000.00	31,000.00	4.50%	1,665.00	7,665.00
第 5 年	31,000.00			31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 6 年	31,000.00			31,000.00	4.50%	1,395.00	1,395.00
第 7 年	31,000.00		1,000.00	30,000.00	4.50%	1,395.00	2,395.00
第 8 年	30,000.00		30,000.00		4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		31,000.00	41,000.00			11,205.00	52,205.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设周期 60 个月，实际开工日期为 2021 年 4 月，预计完工时间 2026 年 3 月。本项目在债券存续期第 2 年开始出让土地，第 8 年出让完毕。

（二）项目运营收入分析

表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	安置房建设，拆迁腾出土地	土地出让收入	92,282.85	100.00%
合计			**92,282.85**	**100.00%**

1.土地出让收入

固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目安置地占地面积约 180.00 亩，总建筑面积约 43.73 万平方米。可提供安置房 2,932 套。

（1）数量：

根据固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目相关情况说明，本项目占地块总面积为 1,097.00 亩，安置房占地面积为 180.00 亩，项目占地面积 180.00 亩是针对安置房单独立项，其剩余地块面积可用于出让，项目实际建设时分为三期，一期、二期分别纳入棚改台账、根据项目可研报告以及棚改安置方案，可腾出净地共 617.76 亩，土地性质全部为城镇住宅-普通商品住房用地，可全部用于出让（固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目分三期进行建设，本次土地整理测算只涉及一期、二期）。项目

建设期 5 年，计划在债券存续期第 2 年-第 5 年分别可出让土地面积 10.00%，计划第 6 年-第 8 年分别可出让土地面积的 20.00%。

（2）价格：

参考近三年固始县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-2　拟出让居住用地参考表

序号	取得时间	电子监管号	地块位置	地块性质	面积（亩）	单价（万元/亩）
1	2023/3/7	4115252023B00027	红苏路以东、南环路以北、青峰路以西	城镇住宅-住房用地	74.94	127.48
2	2023/1/13	4115252022B01141	信合大道与 S204 交叉口东南角	城镇住宅-住房用地	86.08	137.27
3	2023/1/13	4115252022B01176	新五街北侧、二零四省道西侧	城镇住宅-住房用地	67.32	138.21
4	2023/1/13	4115252022B01165	新四街南侧、二零四省道西侧	城镇住宅-住房用地	56.15	138.57
5	2022/6/27	4115252022B00606-1	蓼城大道与西关大街西南角	城镇住宅-住房用地	10.62	160.40
平均值（万元/亩）			**140.39**			

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 140.00 万元/亩进行测算。考虑土地价格增速，根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 1.80%的增长率逐年递增。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

表 5-3　现金流出依据

类型	征收标准
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

类型	征收标准
	源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。信阳市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%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），信阳市 20.00 元/平方米。
土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（四）净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据见下表。

表 5-4　项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	**运营收入**	**92,282.85**	**8,648.64**	**8,804.32**	**8,963.08**	**9,124.32**	**18,577.28**	**18,912.10**	**19,253.11**
1	土地出让收入	92,282.85	8,648.64	8,804.32	8,963.08	9,124.32	18,577.28	18,912.10	19,253.11
	面积（亩）	617.76	61.78	61.78	61.78	61.78	123.55	123.55	123.55
	单价（万元/亩）		140.00	142.52	145.09	147.70	150.36	153.07	155.83
二	**运营成本**	**26,813.77**	**2,554.40**	**2,542.64**	**2,605.20**	**2,650.36**	**5,392.75**	**5,486.47**	**5,581.95**
1	土地出让基金及费用	10,446.53	1,030.84	977.22	1,015.74	1,031.88	2,096.61	2,130.07	2,164.17
	上解省财政费用	2,768.48	259.46	264.13	268.89	273.73	557.32	567.36	577.59
	农业土地开发资金	378.08	50.66	30.89	37.07	37.07	74.13	74.13	74.13
	国有土地收益基金	1,845.66	172.97	176.09	179.26	182.49	371.55	378.24	385.06
	保障性安居工程资金	2,768.48	259.46	264.13	268.89	273.73	557.32	567.36	577.59
	土地开发费用	1,845.66	172.97	176.09	179.26	182.49	371.55	378.24	385.06
	新增建设用地使用费	840.17	115.32	65.89	82.37	82.37	164.74	164.74	164.74
2	土地收益提取各类资金	16,367.24	1,523.56	1,565.42	1,589.46	1,618.48	3,296.14	3,356.40	3,417.78
	教育资金	8,183.62	761.78	782.71	794.73	809.24	1,648.07	1,678.20	1,708.89

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	农田水利建设资金	8,183.62	761.78	782.71	794.73	809.24	1,648.07	1,678.20	1,708.89
三	**净收益**	**65,469.08**	**6,094.24**	**6,261.68**	**6,357.88**	**6,473.96**	**13,184.53**	**13,425.63**	**13,671.16**

（五）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
经营活动产生的现金	-								
经营活动现金流入	92,282.85		8,648.64	8,804.32	8,963.08	9,124.32	18,577.28	18,912.10	19,253.11
经营活动现金流出	26,813.77		2,554.40	2,542.64	2,605.20	2,650.36	5,392.75	5,486.47	5,581.95
经营活动产生的现金净额	**65,469.08**		**6,094.24**	**6,261.68**	**6,357.88**	**6,473.96**	**13,184.53**	**13,425.63**	**13,671.16**
投资活动产生的现金	-								
建设成本支出	102,800.00	102,800.00							
投资活动产生的现金净额	**-102,800.00**	**-102,800.00**							
筹资活动产生的现金	-								
财政资金	61,800.00	61,800.00							
债券资金	41,000.00	41,000.00							
银行借款	-								

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
偿还债券本金	41,000.00	-	4,000.00	-	6,000.00	-	-	1,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金	-								
支付运营期债券利息	10,710.00		1845	1,665.00	1,665.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	1,350.00
支付银行借款利息	-								
融资活动产生的现金净额	51,090.00	102,800.00	-5,845.00	-1,665.00	-7,665.00	-1,395.00	-1,395.00	-2,395.00	-31,350.00
净现金流量	**13,759.08**	**-**	**249.24**	**4,596.68**	-1,307.12	5,078.96	11,789.53	11,030.63	-17,678.84
累计现金流量	**13,759.08**		**249.24**	**4,845.92**	**3,538.80**	**8,617.76**	**20,407.29**	**31,437.92**	**13,759.08**

（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 5-6　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		495.00	495.00	
第 2 年	4,000.00	1,845.00	5,845.00	6094.24
第 3 年		1,665.00	1,665.00	6261.68
第 4 年	6,000.00	1,665.00	7,665.00	6,357.88
第 5 年		1,395.00	1,395.00	6,473.96
第 6 年		1,395.00	1,395.00	13,184.53
第 7 年	1,000.00	1,395.00	2,395.00	13,425.63
第 8 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	13,671.16
合计	41,000.00	11,205.00	52,205.00	65,469.08
本息覆盖倍数	**1.25**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政预算资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的

使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	农田水利建设资金	8,183.62	761.78	782.71	794.73	809.24	1,648.07	1,678.20	1,708.89
三	**净收益**	**65,469.08**	**6,094.24**	**6,261.68**	**6,357.88**	**6,473.96**	**13,184.53**	**13,425.63**	**13,671.16**

（五）现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。

表 5-5　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	92,282.85		8,648.64	8,804.32	8,963.08	9,124.32	18,577.28	18,912.10	19,253.11
经营活动现金流出	26,813.77		2,554.40	2,542.64	2,605.20	2,650.36	5,392.75	5,486.47	5,581.95
经营活动产生的现金净额	**65,469.08**		**6,094.24**	**6,261.68**	**6,357.88**	**6,473.96**	**13,184.53**	**13,425.63**	**13,671.16**
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	102,800.00	102,800.00							
投资活动产生的现金净额	**-102,800.00**	**-102,800.00**							
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	61,800.00	61,800.00							
债券资金	41,000.00	41,000.00							
银行借款									

项目	合计	建设期	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
偿还债券本金	41,000.00		4,000.00		6,000.00			15,000.00	16,000.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	10,080.00		1845	1,665.00	1,665.00	1,395.00	1,395.00	1,395.00	720.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	51,720.00	102,800.00	-5,845.00	-1,665.00	-7,665.00	-1,395.00	-1,395.00	-16,395.00	-16,720.00
四、净现金流量	**14,389.08**		**249.24**	**4,596.68**	**-1,307.12**	**5,078.96**	**11,789.53**	**-2,969.37**	**-3,048.84**
五、累计现金流量	**14,389.08**		**249.24**	**4,845.92**	**3,538.80**	**8,617.76**	**20,407.29**	**17,437.92**	**14,389.08**

（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 5-6　还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,125.00	1,125.00	
第 2 年	4,000.00	1,845.00	5,845.00	6,094.24
第 3 年		1,665.00	1,665.00	6,261.68
第 4 年	6,000.00	1,665.00	7,665.00	6,357.88
第 5 年		1,395.00	1,395.00	6,473.96
第 6 年		1,395.00	1,395.00	13,184.53
第 7 年	15,000.00	1,395.00	16,395.00	13,425.63
第 8 年	16,000.00	720.00	16,720.00	13,671.16
合计	41,000.00	11,205.00	52,205.00	65,469.08
本息覆盖倍数	**1.25**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政预算资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的

使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为固始县蓼城街道办事处大别山路东侧棚户区改造安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年三月二十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

经营范围　审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name	张悦
性　别 Sex	女
出生日期 Date of birth	1989-12-20
工作单位 Working unit	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	410222198912201043



河南省注册会计师协会 4101055388659

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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：370100010232

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021 年 12 月 27 日

Date of Issuance /y /m /d

年 月 日

/y /m /d

此件与原件一致
再次复印无效

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0472 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 153,840.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	36,000.00		36,000.00	1,620.00	1,620.00
第二年	36,000.00	8,700.00		44,700.00	2,011.50	2,011.50
第三年	44,700.00	41,200.00		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第四年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第五年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第六年	85,900.00	67,940.00		153,840.00	6,922.80	6,922.80
第七年	153,840.00	-	36,000.00	117,840.00	6,922.80	42,922.80
第八年	117,840.00	-	8,700.00	10,9140.00	5,302.80	14,002.80
第九年	109,140.00		41,200.00	67,940.00	4,911.30	46,111.30
第十年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30

第十一年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30
第十二年	67,940.00		67,940.00		3,057.30	70,997.30
合计	-	153,840.00	153,840.00	-	48,459.60	202,299.60

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

淮阳区 2018-2020 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 8.10%、7.90%和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5%的增速计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部土地债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，以本次预测增速 5.5%的比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 322,330.13 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2020 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.5%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.59。

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		2,011.50	2,011.50	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		3,865.50	3,865.50	
第四年		3,865.50	3,865.50	
第五年		3,865.50	3,865.50	
第六年		6,922.80	6,922.80	
第七年	36,000.00	6,922.80	42,922.80	57,691.53
第八年	8,700.00	5,302.80	14,002.80	60,898.19
第九年	41,200.00	4,911.30	46,111.30	64,281.32
第十年		3,057.30	3,057.30	67,847.74
第十一年		3,057.30	3,057.30	71,611.35
第十二年	67,940.00	3,057.30	70,997.30	
合计	153,840.00	48,459.60	202,299.60	322,330.13
本息覆盖倍数	1.59			

四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

（本页无正文）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国郑州

二〇二一年十二月二十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

2011 年 6 月 26 日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金 9 亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施 600 个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010 年，完成各类棚户区拆迁 735.00 万㎡、开工建设 1.034.00 万㎡、竣工 340 万㎡、投资 123.00 亿元；2011 年，完成各类棚户区拆迁 1,235.00 万㎡、开工建设 1,054.00 万㎡、竣工 800.00 万㎡、投资 135.00 亿元；2012 年，完成各类棚户区拆迁 803.00 万㎡、开工建设 841.00 万㎡、竣工 709.00 万㎡、投资 163.00 亿元。

2012 年 8 月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金 16,861.00 万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的 2012 年城市棚户区改造户数、2012 年城市棚户区改造面积以及 2011 年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南 2012 年中央补助城市棚户区改造专项资金 16,861.00 万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府 2015 年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017 年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 100 万套和农村危房 60 万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，

严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约淮阳区城市现代化发展进程。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1141172700592726X3	**名称**	周口市淮阳区住房和城乡建设局
类型	机关	**法定代表人**	李怀坤
住所	河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

三、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山路东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 2070 户，征收房屋建筑面积 553400 ㎡。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,350 亩，用途为住宅兼容商业。

（二）项目建设概况

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。项目总用地面积为 153,178.00 ㎡。总建筑面积 383,165.10 ㎡，其中：地上建筑面积 275,940.00 ㎡，包括：住宅建筑面积 220,752.00 ㎡、商业建筑面积 48,153.00 ㎡、幼儿园建筑面积 3,150.00 ㎡、社区配套设施用房建筑面积 3,885.00 ㎡（其中：社区服务站 850.00 ㎡、物业管理用房 1,200.00 ㎡、文化活动站 900.00 ㎡、老年人日间照料中心 685.00 ㎡、社区卫生服务站 200.00 ㎡、公共厕所 50.00 ㎡）、地下建筑面积 107,225.10 ㎡，新建安置房 2,044 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元、预备费 9,908.40 万元、土地费用为 25,300.00 万元、拆迁安置补偿费 30,826.44 万元、建设期利息 15,230.16 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	项目名称	估算金额（万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元)
一	工程费用	114430.86	260.49	2344.39		117035.73			
1.1	住宅建筑	53863.49	260.49	2344.39		56468.36	㎡	220752	2558
1.1.1	土建	43046.64				43046.64	m	220752	1950
1.1.2	装饰	3973.54				3973.54	㎡	220752	180
1.1.3	给排水	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.4	电气	2207.52				2207.52	㎡	220752	100
1.1.5	消防	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.6	弱电	1103.76				1103.76	㎡	220752	50
1.1.7	电梯		260.49	2344.39		2604.87	㎡	220752	118
1.2	商业建筑	11628.95				11628.95	㎡	48153	2415
1.2.1	土建	9389.84				9389.84	㎡	48153	1950
1.2.2	装饰	866.75				866.75	m	48153	180
1.2.3	给排水	264.84				264.84	m	48153	55
1.2.4	电气	481.53				481.53	㎡	48153	100
1.2.5	消防	385.22				385.22	m	48153	80
1.2.6	弱电	240.77				240.77	m	48153	50
1.3	幼儿园	737.1				737.1	㎡	3150	2340

序号	项目名称	估算金额（万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元)
1.3.1	土建	567				567	m	3150	1800
1.3.2	装饰	63				63	㎡	3150	200
1.3.3	给排水	25.2				25.2	㎡	3150	80
1.3.4	电气	31.5				31.5	m	3150	100
1.3.5	消防	25.2				25.2	㎡	3150	80
1.3.6	弱电	15.75				15.75	m	3150	50
1.3.7	通风空调	9.45				9.45	m	3150	30
1.4	社区配套用房	876.07				876.07	m	3885	2255
1.4.1	土建	699.3				699.3	m	3885	1800
1.4.2	装饰	77.7				77.7	m	3885	200
1.4.3	给排水	23.31				23.31	m	3885	60
1.4.4	电气	31.08				31.08	m	3885	80
1.4.5	消防	31.08				31.08	㎡	3885	80
1.4.6	弱电	13.6				13.6	㎡	3885	35
1.5	地下车库	38440.2				38440.2	㎡	107225.1	3585
1.5.1	土建	34526.48				34526.48	㎡	107225.1	3220
1.5.2	装饰	1072.25				1072.25	㎡	107225.1	100

序号	项目名称	估算金额（万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元)
1.5.3	给排水	536.13				536.13	m	107225.1	50
1.5.4	电气	589.74				589.74	㎡	107225.1	55
1.5.5	消防	857.8				857.8	m	107225.1	80
1.5.6	弱电	214.45				214.45	m	107225.1	20
1.5.7	通风	643.35				643.35	㎡	107225.1	60
1.6	室外配套工程费用	8885.05				8885.05			
二	工程建设其他费用				6819.27	6819.27			
三	基本预备费				9908.4	9908.4			
四	拆迁安置补偿费				30826.44	30826.44			
五	土地费用				25300	25300	亩	230	1100000
建设投资		114430.86	260.49	2344.39	72854.11	189889.84			
六	建设期利息					15230.16			
项目总投资						205120			

2、资金筹措和使用计划

（1）项目资金来源

项目总投资为205,120.00万元，其中：计划申请使用专项债券资金153,840.00万元，项目资本金51,280.00万元，由财政资金安排，占项目总投资的25.00%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	51,280.00	25.00%
债券资金	153,840.00	75.00%
其它资金		
合计	205,120.00	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资205,120.00万元，其中：拟申请专项债券资金153,840.00万元，剩余资金51,280.00万元，通过淮阳区财政资金安排。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					
			2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一	总投资	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
二	资金筹措	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
1	发行债券	153,840.00	36,000.00	8,700.00	41,200.00			67,940.00
2	配套资金	51,280.00		5,000.00	8,500.00	10,000.00	27,780.00	

（四）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财

综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

（五）债券使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目收益及现金流入预测以淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、2018-2020 年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速 5.5%比例作为土地价格的增幅。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目债券资金申请单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，建设主体为周口市淮阳区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

2、项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，周口市淮阳区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目现金流入预测

（1）出让价格预测

2018-2020 年距离项目区域内较近的居住兼容商业用地出让地块如下表所示：如下表所示：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
HY2020042	住宅兼容商用	平安路南、羲陵路北	2020/9/14	81.28	14630	180.00
HY2020011	住宅兼容商用	工业中大道南、纬十一路北	2020/7/27	31.21	2810	90.03

HY2020010	住宅兼容商用	新星路以东、纬十一路以北	2020/7/3	25.48	2300	90.27
HY2019053	住宅兼容商用	太行山路东侧、新星路西侧	2019/11/19	38.19	8400	219.98
HY2019018	住宅兼容商用	白云山路南侧、新民路东侧	2019/7/24	32.5	3,910	120.31
HY2019005	住宅兼容商用	清风路北侧、衡山路东侧	2019/6/19	69.94	6,350	90.8
2018017	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路西侧	2018/11/21	77.43	15,100	195.01
2018018	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路东侧	2018/11/21	124	24,150	194.75
2018082	住宅兼容商用	淮郸路北侧、邢楼路东侧	2019/5/15	77.08	6,990	90.68
2018112	住宅兼容商用	淮阳区公交公司北侧、羲皇大道东侧	2019/4/10	26.02	2,395	92.04
2017023	住宅兼容商用	五彩路南侧、建设路东侧	2019/1/24	33.44	5,550	165.97
2017025	住宅兼容商用	规划松花江路南侧、新星路东侧	2019/1/24	50.11	8,050	160.63
2017030	住宅兼容商用	羲皇大道西侧，清风路北侧	2018/6/1	37.65	2,920	77.56
平均地价						136

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 136 万元/亩。

（2）拟出让面积

本项目拆迁后可对外出让土地面积 2350 亩，全部为居住兼容商业用地。

（3）现金流入预测

本项目改造地块土地计划自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%、20%，以本次预测增速 5.5%比例计算土地价格的增长。考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
预计出让面积（亩）	470	470	470	470	470	2350
预计出让单价（万元/亩）	168.48	177.75	187.53	197.84	208.72	
土地出让收入（万元）	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40

2、政策性基金及费用

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让总价的3%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）的30%提取。

（4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

（5）保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及（河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（6）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

（7）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
上解省财政费用	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
农业土地开发资金	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	1,175.00
国有土地收益基金	1,583.71	1,670.85	1,762.78	1,859.70	1,961.97	8,839.01
新增建设用地有偿使用费	501.34	501.34	501.34	501.34	501.34	2,506.70
保障性安居工程资金	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
教育资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
农田水利建设资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
合计	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27

3、土地出让收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 322,330.13 万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
土地出让收入	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40
政策性基金及费用	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27
可用于偿还债券本息的土地收益	57,691.53	60,898.19	64,281.32	67,847.74	71,611.35	322,330.13

（四）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项

目累计净收益为322,330.13万元，应付债券本金及利息合计202,299.60万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.59，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　卞永军

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1974-04-20

工作单位 Working unit　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No.　412924197404204254



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

证书编号：No. of Certificate　410000130010

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　1998 年 /y　03 月 /m　24 日 /d

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 专用章

2021年6月30日

年 /y　月 /m　日 /d

6

证书编号:
No. of Certificate 410000130020

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2001 年 03 月 30 日

姓名 Full name 魏永广
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-08-16
工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=59881438860113427f841345f7649

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=59881438860113427f841345f7649

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南中正 会计师事务所 CPAs

河南省注册会计师协会转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特殊普通合伙)河南分所 CPAs

河南省注册会计师协会转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 4 月 16 日

12

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

7

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2023）第 0819 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在咨询服务过程中我们结合周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 65,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位:万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	-	30,000.00	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第二年	30,000.00	35,000.00	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第三年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第四年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第五年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第六年	65,000.00	-	-	65,000.00	2,925.00	2,925.00
第七年	65,000.00	-	30,000.00	35,000.00	2,925.00	32,925.00
第八年	35,000.00	-	35,000.00	-	1,575.00	36,575.00

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
合计	-	65,000.00	65,000.00	-	20,475.00	85,475.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测土地价格在债券存续期内不考虑递增。

2、出让产生的净现金流入

假设周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 135,438.55 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近期项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：本息覆盖倍数为 1.58。

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

单位：万元、倍

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,350.00	1,350.00	
第二年		2,925.00	2,925.00	
第三年		2,925.00	2,925.00	
第四年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第五年		2,925.00	2,925.00	27,087.71

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第七年	30,000.00	2,925.00	32,925.00	27,087.71
第八年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	27,087.71
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	135,438.55
本息覆盖倍数	1.58			

四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

本页无正文，仅为《周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目专项评价报告》之签字盖章页



中国　郑州　　二〇二三年七月十九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

2011 年 6 月 26 日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金 9 亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施 600 个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010 年，完成各类棚户区拆迁 735.00 万㎡、开工建设 1,034.00 万㎡、竣工 340.00 万㎡、投资 12.003 亿元；2011 年，完成各类棚户区拆迁 1,235.00 万㎡、开工建设 1,054.00 万㎡、竣工 800.00 万㎡、投资 135.00 亿元；2012 年，完成各类棚户区拆迁 803.00 万㎡、开工建设 841.00 万㎡、竣工 709.00 万㎡、投资 163.00 亿元。

2012 年 8 月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金 16,861.00 万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的 2012 年城市棚户区改造户数、2012 年城市棚户区改造面积以及 2011 年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南 2012 年中央补助城市棚户区改造专项资金 16,861.00 万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府 2015 年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88 号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017 年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 100 万套和农村危房 60 万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，

严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约淮阳区城市现代化发展进程。

二、项目单位情况

本项目的项目单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，符合作为周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申报主体资格。

三、项目概况

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及李柿园、小徐庄、张桥三个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 870 户，征收房屋建筑面积 198000 ㎡，征迁人数 2784 人。

（二）项目建设概况

本项目总用地面积为 54430.22 ㎡（81.6 亩）。总建筑面积 174176.7 ㎡，其中：地上建筑面积 136075.55 ㎡，包括：住宅建筑面积 115664.25 ㎡、商业建筑面积 19211.3 ㎡、物业服务用房建筑面积 700 ㎡、社区服务用房建筑面积 500 ㎡；地下建筑面积 38101.15 ㎡，新建安置房 1000 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

（三）项目建设期

本项目建设期为 36 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 88,568.00 万元，其中：工程费用 46,258.23 万元，工程建设其他费用 17,794.51 万元（其中：土地费用为 14,688.00 万元）、拆迁安置补偿费 12,956.04 万元、建设期利息 6,435.00 万元、基本预备费 5,124.22 万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/㎡）
一	工程费用	46258.23	0.00	46258.23		174176.7	

（一）	新建安置房	38033.12		38033.12		153765.4	
1	住宅	26602.78		26602.78	平方米	115664.25	2300
2	地下车库	11430.35		11430.35	平方米	38101.15	3000
（二）	配套服务用房	5102.83		5102.83	平方米	20411.3	
1	配套商业用房	4802.83		4802.83	平方米	19211.3	2500
2	配套物业服务用房	175.00		175.00	平方米	700	2500
3	配套社区服务用房	125.00		125.00	平方米	500	2500
（三）	配套基础设施	3122.28		3122.28			
1	围墙	95.00		95.00	米	950	1000
2	大门	40.00		40.00	个	2	200000
3	道路及地面硬化	702.09		702.09	平方米	24341	288
4	绿化（含海绵城市）、景观	494.44		494.44	平方米	16481	300
5	场区给排水、消防	326.58		326.58	平方米	40823	80
6	安防	48.99		48.99	平方米	40823	12
7	电气	1415.19		1415.19	平方米	136075.55	104
二	工程建设其它费用		17794.51	17794.51			
1	土地费用		14688.00	14688.00	亩	81.6	1800000
2	水土保持费		16.33	16.33			
3	场地准备临时设施费		231.29	231.29			
4	工程保险费		138.77	138.77			
5	建设单位管理费		477.81	477.81			
6	前期咨询费		35.00	35.00			
7	环评费		20.00	20.00			
8	勘察设计费		1017.68	1017.68			
9	工程监理费		740.13	740.13			
10	招标代理服务费		40.00	40.00			
11	施工图设计审查费		40.71	40.71			
12	工程造价咨询服务费		71.24	71.24			

2、资金筹措和使用计划

(1)项目资金来源

项目总投资为 88,568.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 65,000.00 万元，项目资本金 23,568.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 26.61%。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	23,568.00	26.61%
债券资金	65,000.00	73.39%
其它资金		
合计	88,568.00	100.00%

⑵项目资金使用计划

本项目总投资 88,568.00 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 65,000.00 万元，剩余资金 23,568.00 万元由财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021-2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	88,568.00	13,000.00	33,568.00	42,000.00
二	资金筹措	88,568.00	13,000.00	33,568.00	42,000.00
1	债券资金	65,000.00		30,000.00	35,000.00
2	财政配套	23,568.00	13,000.00	3,568.00	7,000.00

（五）债券资金使用合规性

本项目建设属于保障性安居工程范畴，符合《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。

（六）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南

省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以项目改造地块出让收入为基础，结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收益预测表。

（二）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，符合作为周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申报资格。

2、项目运营模式

本项目由周口市淮阳区住房和城乡建设局公开招标确定施工单位，根据施工进度由周口市淮阳区住房和城乡建设局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由周口市淮阳区财政局拨付项目建设资金。本项目建设后由周口市淮阳区住房和城乡建设局负责运营，周口市淮阳区住房和城乡建设局与周口市淮阳区财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性

基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

（三）项目收益及现金流入预测

1、基本假设条件

（1）预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

（2）预测期内国家税收政策不发生重大变化；

（3）预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

（4）预测项目能够按计划建成并投入运营；

（5）预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

（6）土地出让价格在正常范围内变动；

（7）无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、项目现金流入预测

（1）出让价格预测

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域内土地近期出让成交记录，经查询淮阳区近期公布的土地成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
HY2023005	住宅兼容商用	陈风路南侧、文鼎路东侧	2023-6-2	60.02	12004	200.01
HY2022026	住宅兼容商用	羲皇大道东侧、淮宁大道南侧	2023-5-15	124.74	22453	180.00
HY2023017	住宅兼容商用	太极路东侧、呈祥路南侧	2023-5-15	104.31	20862	200.00
HY2023018	住宅兼容商用	太极路东侧、育德路南、文鼎路西、教育路北	2023-5-15	107.44	21488	200.00

HY2022054	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路北侧	2023-3-23	51.47	11,265	218.87
HY2022055	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路南侧	2023-3-23	63.78	14,983	234.91
HY2022056	住宅兼容商用	羲皇大道西侧、西园路南侧	2023-3-23	39.03	8,926	228.71
HY2022004	住宅兼容商用	明信路西侧、创业路南侧	2023-2-26	9.81	1,766	179.99
平均地价						205.31

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 200 万元/亩。

（2）拟出让面积

本项目拆迁后可对外出让土地面积 928 亩，全部为居住兼容商业用地。

（3）现金流入预测

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测土地价格在运营期内不考虑递增。

假设周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	185.6	185.6	185.6	185.6	185.6	928
预计出让单价（万元/亩）	200	200	200	200	200	
土地出让收入（万元）	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	185,600.00

3、政策性基金及费用

（1）上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30%提取。

（4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按 16 元/平方米计提。

（5）保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及（河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

（6）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79 号），按照土地出让净收益的 10%计提。

（7）教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号），按照土地出让净收益

的 10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	5,568.00
农业土地开发资金	92.80	92.80	92.80	92.80	92.80	464.00
国有土地收益基金	742.40	742.40	742.40	742.40	742.40	3,712.00
新增建设用地有偿使用费	197.97	197.97	197.97	197.97	197.97	989.85
保障性安居工程资金	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	5,568.00
教育资金	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	16,929.80
农田水利建设资金	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	16,929.80
合计	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	50,161.45

4、土地出让收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 135,438.55 万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
土地出让收入	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	185,600.00
政策性基金及费用	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	50,161.45
可用于偿还债券本息的土地收益	27,087.71	27,087.71	27,087.71	27,087.71	27,087.71	135,438.55

（四）现金流覆盖还本付息的测算

债券存续期内，本项目累计净收益 135,438.55 万元，应付债券本金及利息合计 85,475.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.58，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

会计师事务所分所
执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21日

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 Full name 卞永辉

性 别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-04-20

工作单位 Working unit 上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

身份证号码 Identity card No. 412723197404202534



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

证书编号：
No. of Certificate 410000130010

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 1998 年 03 月 24 日

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张大龙

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1979-05-07

工作单位 Working unit 上海会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证件号码 Identity card No. 412324197905074858

http://ecc.mof.gov.cn/qgkjcx/toAuthPrint?id=7[illegible]

证书编号: No. of Certificate 410000110080

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 2015 年 01 月 16 日

http://ecc.mof.gov.cn/qgkjcx/toAuthPrint?id=7[illegible]

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日


年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
卞永军
会员编号 410000130010
最后年检时间
2023年07月
年检结果
年检通过
历年记录
2022年
2022-09-20
通过
2014年
2014-06-30
通过
2013年
2013-03-27
通过


年检历史查询
年检凭证
中国注册会计师协会
张大龙
会员编号 410000110030
最后年检时间
2023年07月
年检结果
年检通过
历年记录
2022年
2022-09-20
通过
2014年
2014-06-30
通过

沈丘县槐莲路棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2025）第 090093号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年二月十五日

沈丘县槐莲路棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第090093号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对沈丘县槐莲路棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合沈丘县槐莲路棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

沈丘县槐莲路棚户区改造项目拟申请使用债券资金总额64,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

自使用专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		64,000.00		64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第2年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第3年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第4年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第5年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第6年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第7年	64,000.00		64,000.00		4.00%	2,560.00	66,560.00
合计		64,000.00	64,000.00			17,920.00	81,920.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

沈丘县槐莲路棚户区改造项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实

现现金流入。

根据沈丘县城区改造建设投资开发有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

沈丘县槐莲路棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发费用、农田水利建设资金、教育资金等费用，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
项目净收益	100,387.20	20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为沈丘县槐莲路棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，沈丘县槐莲路棚户区改造项目本息覆盖倍数为1.23。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
100,387.20	81,920.00	1.23

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7年期债券存续期运营收入合计为140,760.00万元、运营成本合计为40,372.80万元，偿债净收益合计为100,387.20万元。

本次评价的沈丘县槐莲路棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供沈丘县槐莲路棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。按照住建部、国家发改委、财政部、农业部、国务院国资委、国家林业局等六部委《关于申报 2018 年棚户区改造计划任务的通知》（建办保函〔2017〕511 号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）要求，棚户区改造要统筹兼顾民生改善和经济发展，结合房地产市场去库存形势，继续加大力度推进城镇棚户区、城中村和城市危房改造，努力提高货币化安置比例。要把符合条件的城市危房优先纳入棚户区改造，加快推进；重点安排资源枯竭型城市、独立工矿棚户区和三线企业集中地区棚户区改造；基本完成符合条件的中央企业棚户区、林区、垦区棚户区改造。城镇保障性安居工程是中央重大惠民工程，有利于明确当地总体规划，招商引资等，可以提升老百姓安居乐业的获得感、幸福感和安全感。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。

（二）建设规模及内容

项目安置区规划用地面积 77,142.07 ㎡（约合 115.71 亩），规划总建筑面积 202,157.18 ㎡（其中地上建筑面积 154,277.18 ㎡，地下建筑面积 47,880.00 ㎡），规划安置房 1,208 套。

建设内容包括 22 栋 17 层住宅（含 3 栋 2F 临街商业及其他公共配建用房），1 栋 3F 幼儿园，地下建筑设置地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。室外配套建设小区内道路广场硬化及铺装、景观绿化、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

（三）项目建设期

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。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资10,0774.51万元，其中工程建设费用59,799.97万元，工程建设其他费用30,842.42万元，基本预备费4,532.12万元，建设期利息5,600.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
1	主体工程	40,618.40	10,486.35			51,104.75
1.1	地上建筑	29,127.20	7,613.55			36,740.75
1.1.1	住宅	27,550.75	7,250.20			34,800.95
	建筑工程	27,550.75				27,550.75
	安装工程		7,250.20			7,250.20
1.1.2	商业	729.48	154.48			883.96
	建筑工程	729.48				729.48
	安装工程		154.48			154.48
1.1.3	幼儿园	336.67	118.83			455.50
	建筑工程	336.67				336.67
	安装工程		118.83			118.83
1.1.4	配套公建	510.30	90.05			600.35
	建筑工程	510.30				510.30
	安装工程		90.05			120.07
1.2	地下建筑	11,491.20	2,872.80			14,364.00
2	设备购置		1,278.35	5,113.42		6,391.77
2.1	给排水、消防		323.45	1,293.81		1,617.26
2.2	供配电		404.31	1,617.26		2,021.57
2.3	电梯		308.00	1,232.00		1,540.00
2.4	热力		242.59	970.35		1,212.94

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3	室外工程	1,371.72	931.72			2,303.44
3.1	景观绿化	548.02				548.02
3.2	道路广场硬化	763.71				763.71
3.3	室外综合管网		931.72			931.72
3.4	大门及围墙	60.00				60.00
	工程费用小计	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
二	工程建设其他费用				30,842.42	30,842.42
1	征收补偿费				24,252.40	24,252.40
2	建设单位管理费				247.36	247.36
3	前期工作咨询费				79.90	79.90
4	勘察费				239.20	239.20
5	设计费				906.35	906.35
6	工程造价咨询服务费				239.20	239.20
7	招标代理费				53.98	53.98
8	工程监理费				609.96	609.96
9	场地准备及临时设施费				598.00	598.00
10	工程保险费				179.40	179.40
11	城市基础设施配套费				3,436.67	3,436.67
	工程建设其他费用小计				30,842.42	30,842.42
	工程费用+工程建设其他费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42	30,842.42	90,642.39
三	预备费				4,532.12	4,532.12
四	建设投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	35,374.54	95,174.51
五	建设期利息				5,600.00	5,600.00
六	总投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	40,974.54	100,774.51

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	36,774.51	36.49%
专项债券资金	64,000.00	63.51%

资金来源	金额	占比
总计	100,774.51	100.00%

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2024 年 7-12 月	2025 年	2026 年 1-6 月	合计	占比
资本金	财政预算资金	26,774.51	10,000.00	10,000.00	36,774.51	36.49%
建设资金	专项债券资金	3,000.00	61,000.00		64,000.00	63.51%
合计		**29,774.51**	**71,000.00**	**10,000.00**	**100,774.51**	**100.00%**
占比		**29.55%**	**61.23%**	**9.92%**	**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 36.49%，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。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（五）项目参与主体基本情况

沈丘县住房和城乡建设局为本项目主管部门，沈丘县城区改造建设投资开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

沈丘县槐莲路棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。项目建设及运营单位均为沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

表 4-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地腾空	土地出让收入	140,760.00	100.00%
合计			**140,760.00**	**100.00%**

（1）拟出让面积

本项目征收土地面积 1,036.66 亩，扣除安置区及公共设施用地外可出让净地面积为 900.00 亩，依据《沈丘县国土空间规划（2020-2035）》其中 720.00 亩为城镇住宅用地，180.00 亩为商服用地，拟在计算期第 3 年起平均出让。

（2）出让价格

根据周口市公共资源易中心国土资源结果公示显示，沈丘城镇住宅用地和商服用地成交单价在 128.02-371.75 万元/亩之间，如下表所示：

表 4-2 沈丘近年住宅土地出让价格一览表

地块编号	宗地坐落	规划用途	单价（万元/亩）
SQ2022-09	人民大道西侧	城镇住宅	135.01
SQ2022-05	吉祥路南侧，东邻现状路，南邻现状路，西邻居民点及现状路	城镇住宅	128.02
SQ2022-02	高铁片区站前大道以北，东邻经六路、西邻经五路、南邻绿地、北邻纬五路	城镇住宅	150.01
SQ2021-110	县城西环路东侧	城镇住宅	135.52
SQ2021-03	县城兆丰大道西侧	城镇住宅	163.09
平均价格			142.33

表 4-3 沈丘近年商服用地出让价格一览表

地块编号	宗地坐落	规划用途	单价（万元/亩）
SQ2022-47	县城西蔡河商业街滨河东路东侧，东邻新华大道和居民、南邻南一路、西邻滨河东路、北邻长安西路	商服用地	230.07
SQ2021-74	沈郸公路东侧、县高铁片区内	商服用地	371.75
SQ2021-15	县城阳光路北侧	商服用地	194.68
SQ2020-74	县城西蔡河商业街滨河西路东侧	商服用地	200.09
SQ2020-73	县城西蔡河商业街滨河东路东侧	商服用地	230.07

地块编号	宗地坐落	规划用途	单价（万元/亩）
平均价格			245.33

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅用地按 138.00 万元/亩计算，商业用地按 230.00 万元/亩计算，运营期内价格不再增长。

结合沈丘县的基本情况，本项目计划运营期第 3 年开始平均出让。则项目现金流入情况如下：

表 4-4 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2025	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2026	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2027	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2028	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2029	19,872.00	8,280.00	28,152.00
合计	99,360.00	41,400.00	140,760.00

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发费用、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
土地开发费用	按照土地出让收入的 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%

类型	征收标准
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56
农业土地开发基金	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
国有土地收益基金	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04
新增建设用地有偿使用费	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
保障性安居工程资金	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56
土地开发费用	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04
教育资金	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68
农田水利建设资金	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68
合计	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	40,372.80

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 100,387.20 万元。

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 3 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 4 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 5 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 6 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 7 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
合计	**140,760.00**	**40,372.80**	**100,387.20**

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	140,760.00			28,152.00	28,152.00	28,152.00	28,152.00	28,152.00
经营活动现金流出	40,372.80			8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56
经营活动产生的现金净额	100,387.20			20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	100,774.51	80,774.51	10,000.00	10,000.00				
投资活动产生的现金净额	-100,774.51	-80,774.51	-10,000.00	-10,000.00				
三、筹资活动产生的现金								
自有资金	36,774.51	16,774.51	10,000.00	10,000.00				
债券资金	64,000.00	64,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	64,000.00							64,000.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	12,800.00			2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	23,974.51	80,774.51	10,000.00	7,440.00	-2,560.00	-2,560.00	-2,560.00	-66,560.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
四、净现金流量	23,587.20			17,517.44	17,517.44	17,517.44	17,517.44	-46,482.56
五、累计现金流量	23,587.20			17,517.44	35,034.88	52,552.32	70,069.76	23,587.20

（五）现金流覆盖还本付息的测算

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		2,560.00	2,560.00	
第 2 年		2,560.00	2,560.00	
第 3 年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第 4 年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第 5 年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第 6 年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第 7 年	64,000.00	2,560.00	66,560.00	20,077.44
合计	64,000.00	17,920.00	81,920.00	100,387.20
本息覆盖倍数	1.23			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.23，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

（本页无正文，为沈丘县槐莲路棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年二月十五日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（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）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

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

登记机关

2024年12月17日

原件与复印件一致再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓　　名 Full name：刘方微
性　　别 Sex：女
出生日期 Date of birth：1985-11-23
工作单位 Working unit：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.：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	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

证书编号：370100010171
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name	李春阳
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1987-03-08
工作单位 Working unit	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.	412821198703081012

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	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20