

**清丰县前游子庄城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090568 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年五月六日

目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措方式	5
四、应付债券本息情况	8
五、经营现金流分析	8
（一）基本假设条件及依据	8
（二）项目运营方案	9
（三）项目运营收入分析	9
（四）项目运营成本分析	10
（五）净收益分析	12
（六）现金流量分析	13
（七）本息覆盖倍数	14
（八）敏感性分析	14
六、总体评价结果	15
七、使用限制	15

清丰县前游子庄城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090568 号

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

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 05 月 06 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从清丰县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指清丰县前游子庄城中村改造项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的)均为真实、准确和可靠的;

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据;

6.除特别注明外,财务数据币种为人民币,金额单位为万元;

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目位于清丰县马颊河以东、文明路以西、富民路以南、江都路以北,安置房位于马庄路以东,新店路以南,安东路以西,长安路以北。

2.项目参与主体

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

项目单位具体情况如下:

名称	清丰县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410922MB1920933N
住所	河南省清丰县春晖路
负责人	丁洪涛
登记机关	中共濮阳市委办公室濮阳市人民政府办公室

清丰县住房和城乡建设局无存量隐性债务,系依法设立并有效存

续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司出具的《清丰县前游子庄城中村改造项目可行性研究报告》以及清丰县发展和改革委员会《关于清丰县前游子庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（清住建〔2022〕20号）：项目主要建设内容包括：

本项目为清丰县前游子庄城中村改造项目，项目涉及征地 330 亩，包括安置小区占地面积 51.37 亩，可出让开发土地占地面积 330 亩。主要建设内容包括征地、拆迁补偿和安置小区建设，基础设施工程建设等。

（一）征地

项目征地 330 亩。

（二）拆迁安置补偿

项目共涉及拆迁户数 454 户，拆迁人数 1816 人，拆迁居住建筑面积 61000 平方米。

（三）安置小区建设

安置小区占地约 51.37 亩，总建筑面积约 102804.89 平方米，地上建筑面积 73367.15 平方米，地下建筑面积 29437.74 平方米，其中地上主要建设住宅 10 栋，均为 20 层，建筑面积 72000 平方米，配套设施建筑面积 1367.15 平方米，地下建筑面积 29437.74 平方米，其中地下车库 15803.68 平方米，地下人防 4402.03 平方米，地下储藏室 9232.03 平方米。同时，项目区将配套建设绿地面积 12412 平方米，道路硬化

16192 平方米以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；机动停车位 1175 个，设置充电桩 118 个。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，本项目已纳入国家 2018 年棚户区改造规划，目前项目前期工作正在有序进行，因资金原因尚未完全开工，计划 2025 年 5 月开工，预计完工时间 2027 年 4 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 37,462.37 万元，其中：工程费用 29,192.09 万元，第二部分其他费用 5,495.29 万元（拆迁安置补偿费用 3,497.48 万元，其他费用 1,997.81 万元），基本预备费 2,774.99 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	金额	占比
一	第一部分工程费用	29192.09	77.92%
1	主体建设费用	25016.89	66.78%
1.1	住宅	16560	44.20%
1.2	配套设施	284.65	0.76%
1.2.1	商业	0	0.00%
1.2.2	物理管理用房	124.03	0.33%
1.2.3	社区服务用房	67.2	0.18%
1.2.4	配电室	69.62	0.19%
1.2.5	公厕	10	0.03%
1.2.6	地下车库地上部分	8.1	0.02%
1.2.7	大门（门卫房）	5.7	0.02%
1.3	地下建筑	8172.24	21.81%
1.3.1	地下车库	4741.1	12.66%

序号	项目名称	金额	占比
1.3.2	地下人防	1584.73	4.23%
1.3.3	地下储藏室	1846.41	4.93%
2	设备购置	440	1.17%
2.1	电梯	440	1.17%
3	辅助工程	3735.2	9.97%
3.1	道路及硬化	420.99	1.12%
3.2	绿化	148.94	0.40%
3.3	大门及围墙	40	0.11%
3.4	基础设施	3125.27	8.34%
3.4.1	给水工程	359.82	0.96%
3.4.2	排水工程	565.43	1.51%
3.4.3	电力工程	1130.85	3.02%
3.4.4	燃气工程	328.98	0.88%
3.4.5	热力工程	359.82	0.96%
3.4.6	消防工程	257.01	0.69%
3.4.7	弱电工程	123.37	0.33%
二	第二部分其他费用	5495.29	14.67%
1	拆迁安置补偿费	3497.48	9.34%
2	建设单位管理费	331.92	0.89%
3	工程监理费	332	0.89%
4	建设项目前期工作咨询费	28	0.07%
5	水土保持编制费	10	0.03%
6	工程勘察费	233.54	0.62%
7	工程设计费	601	1.60%
8	环境影响评价费用	3	0.01%
9	招标代理服务费	50	0.13%
10	施工图预算编制费	12.8	0.03%
11	施工图审查费	30.05	0.08%
12	劳动安全卫生评审费	29.19	0.08%
13	城市基础设施配套费	336.3	0.90%
13.1	安置房	324	0.86%
13.2	非安置房	12.3	0.03%
	第一、二部分费用合计	34687.38	92.59%

序号	项目名称	金额	占比
三	基本预备费	2774.99	7.41%
	合计	37462.37	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

本项目总投资 37,462.37 万元，其中：财政资金安排 10,462.37 万元，申请专项债券资金 27,000.00 万元。

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

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025 年 5-12	2026 年 1-12 月	2027 年 1-4 月	合计
1	财政资金	1,220.00	6,000.00	3,242.37	10,462.37
2	专项债资金	27,000.00			27,000.00
	合计	28,220.00	6,000.00	3,242.37	37,462.37

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 27,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿 还本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	应付本息
第 1 年		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 2 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 3 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 4 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 5 年	27,000.00		27,000.00		4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		27,000.00	27,000.00			6,075.00	33,075.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），假设可出让居住建设用地面积按照收益期第 1 年出让 40%，第 2 年出让 60%。

（二）项目运营方案

项目运营期内，清丰县前游子庄城中村改造项目单位将清表土地交付至清丰县自然资源部门，清丰县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，清丰县财政局根据清丰县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目运营收入为可出让土地的土地收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

根据项目区规划情况，本项目拆迁完成后可出让土地为 330 亩（均为居住建设用地）。

②出让价格

清丰县国土资源局成交的项目区域 5 公里以内居住用地成交价格如下：

项目周边居民用地出让价格一览表

宗地编号	地块位置	土地性质	土地面积(亩)	出让年限(年)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)
清地 2020-C-60	清丰县安廉路北侧、诚睦路东侧	城镇住宅—普通商品住房用地	73.22	70	13890	189.69
清地 2021-C-24	清丰县诚睦路西侧、新民路北侧	城镇住宅—普通商品住房用地	67.67	70	11504.108	170.00
清地 2021-C-66	清丰县诚睦路西侧、江滨路北侧	城镇住宅—普通商品住房用地	41.45	70	7045.6883	170.00

根据清丰县土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 180.00 万元/亩。

（四）项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让收入*3%。

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

（2）农业开发基金：土地出让面积×25 元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49 号，清丰县周边土地出让平均纯收益标准按

照第十三等别，标准为 25 元/平方米。

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

（3）国有土地收益基金：土地出让收入*2%。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让收入*3%

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

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

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

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

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

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

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	合计
一	营业收入	24,420.00	38,461.50	62,881.50
1	土地出让收入	24,420.00	38,461.50	62,881.50
1.1	出让价格（万元/亩）	185.00	194.25	
	数量（亩）	132.00	198.00	330.00
二	出让基金及费用（万元）	2,019.60	3,175.93	5,195.53
1	上解省财政费用（土地出让收入的3%）	732.60	1,153.85	1,886.45
2	农业土地开发资金（25元/平方米*30%）	66.00	99.00	165.00
3	国有土地收益基金（土地出让收入的2%）	488.40	769.23	1,257.63
4	保障性安居工程资金（土地出让收入的3%）	732.60	1,153.85	1,886.45

序号	项目	第 4 年	第 5 年	合计
三	土地开发成本（土地出让收入的 2%）	488.40	769.23	1,257.63
四	土地出让收益	21,912.00	34,516.34	56,428.34
五	土地收益提取各类资金	4,382.40	6,903.26	11,285.66
1	教育资金（土地出让收益的 10%）	2,191.20	3,451.63	5,642.83
2	农田水利建设资金（土地出让收益的 10%）	2,191.20	3,451.63	5,642.83
六	土地出让净收益	18,018.00	28,382.31	46,400.31

（六）现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	62,881.50				24,420.00	38,461.50
经营活动支出（含税费）	16,481.19				6,402.00	10,079.19
经营活动产生的现金净额	46,400.31		-	-	18,018.00	28,382.31
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	37,462.37	28,220.00	6,000.00	3,242.37		
投资活动产生的现金净额	37,462.37	28,220.00	6,000.00	3,242.37		
三、筹资活动产生的现金						
财政资金	10,462.37	1,220.00	6,000.00	3,242.37		
债券资金	27,000.00	27,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	27,000.00		-			27,000.00
偿还银行借款本金						
支付运营期债券利息	2,430.00				1,215.00	1,215.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	11,274.74	28,220.00	9,242.37	3,242.37	-1,215.00	28,215.00
四、净现金流量	16,970.31			-	16,803.00	167.31
五、累计现金流量	16,970.31		-	-	16,803.00	16,970.31

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 46,400.31 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.40。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,215.00	1,215.00	
第 2 年		1,215.00	1,215.00	
第 3 年		1,215.00	1,215.00	
第 4 年		1,215.00	1,215.00	18,018.00
第 5 年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	28,382.31
合计	27,000.00	6,075.00	33,075.00	46,400.31
本息覆盖倍数	1.40			

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

（八）敏感性分析

当项目收益、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	27,000.00	27,000.00	27,000.00	27,000.00
债券本息合计	33,075.00	33,075.00	33,075.00	34,728.75
项目收益	46,400.31	43,256.24	45,576.25	46,400.31

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
覆盖倍数	1.40	1.31	1.38	1.34

六、总体评价结果

经过测算，在清丰县前游子庄城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 46,400.31 万元，应付债券本金及利息合计 33,075.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

（本页无正文，为清丰县前游子庄城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国·郑州



中国注册会计师



二〇二二年五月六日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 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》。

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001620149
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2010 年 07 月 22 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

此证与原件一致
再次复印无效

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



2020年8月3日

李变利

姓名 李变利
Full name 女
Sex 1985-03-02
出生日期 和信会计师事务所(特殊普
Date of birth 通合伙) 河南分所
工作单位 410725198503020045
Working unit
身份证号码
Identity card No.



7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010174

No. of Certificate

批准注册单位: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 07 08

日

月

年

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日



姓名: 王伟
Full name: 王伟
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1984-05-12
Date of birth: 1984-05-12
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 410703198405123034
Identity card No.: 410703198405123034



此件与原件一致
再次复印无效

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

日昇专审字[2021]第 0207 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二一年二月二十二日

商丘市城乡一体化示范区和悦新城（二期）西地块棚户区改造工程

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2021]第 0207 号

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

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概要

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

（二）项目建工期

项目建设期 24 个月，实际开工日期 2020 年 11 月，由于环境等多因素影响导致项目延迟完工，预计完工日期 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

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

项目投资估算表入下：

单位：人民币万元

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

2.资金筹措方式

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

项目资金筹措计划表入下：

单位：人民币万元

年度	专项债券资金	财政预算安排资金
2021 年	6,700.00	12,958.00
2022 年	17,000.00	5,000.00
2024 年	15,000.00	2,000.00
2025 年	53,000.00	3,000.00
合计	91,700.00	22,958.00

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付债券本息情况

该项目拟申请专项债券资金 91,700.00 万元。该项目共发行债券资金 38,700.00 万元，其中：2021 年发行 6,700.00 万元（21 年发行 13,550.00 万元，23 年 5 月从该项目调减 6,850.00 万元用于其他项目，调整后该项目债券资金合计 6,700.00 万元）；2022 年发行 17,000.00 万元（22 年发行 26,500.00 万元，2023 年 5 月从该项目调减 9,500.00 万元用于其他项目，调整后该项目债券资金合计 17,000.00 万元）；2023 年发行专项债券 0 万元，2024 年发行专项债券 15,000.00 万元；2025 年计划申请使用债券资金总额 53,000.00 万元，已使用债券资金 14,750.00 万元，本次申请使用债券资金 37,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	当期新增 本金	当期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	应付本息 合计
第 1 年		6,700.00		6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 2 年	6,700.00	17,000.00		23,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 3 年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 4 年	23,700.00	15,000.00		38,700.00	4.50%	1,066.50	1,066.50
第 5 年	38,700.00	53,000.00	6,700.00	85,000.00	4.50%	1,741.50	8,441.50
第 6 年	85,000.00		17,000.00	68,000.00	4.50%	3,825.00	20,825.00
第 7 年	68,000.00			68,000.00	4.50%	3,060.00	3,060.00

年度	期初 本金余额	当期新增 本金	当期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息	应付本息 合计
第 8 年	68,000.00		15,000.00	53,000.00	4.50%	3,060.00	18,060.00
第 9 年	53,000.00		53,000.00		4.50%	2,385.00	55,385.00
合计		91,700.00	91,700.00			17,572.50	109,272.50

(二) 项目收益

1. 基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

2. 土地出让价格预测

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

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

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

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

基于谨慎性原则，债券存续期内土地价格保持不变。

拟出让土地面积及价格如下：

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

3.项目成本预测

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×35 元/平方米*30%

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

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

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

(4) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24 元/平方米

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

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

(5) 土地出让业务费：按照土地出让收入的 2%计提。

(6) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

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

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

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

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

4.项目收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

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

5.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	本息支付	项目收益
----	------	------

	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		301.50	301.50	
第 2 年		1,066.50	1,066.50	
第 3 年		1,066.50	1,066.50	
第 4 年		1,066.50	1,066.50	142,827.67
第 5 年	6,700.00	1,741.50	8,441.50	
第 6 年	17,000.00	3,825.00	20,825.00	
第 7 年		3,060.00	3,060.00	
第 8 年	15,000.00	3,060.00	18,060.00	
第 9 年	53,000.00	2,385.00	55,385.00	
合计	91,700.00	17,572.50	109,272.50	142,827.67
本息覆盖倍数	1.31			

三、总体评价结果

经测算，在商丘市城乡一体化示范区和悦棚户区改造项目（二期）收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 142,827.67 万元，应付债券本金及利息合计 109,272.50 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年二月二十二日



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



营业执照

统一社会信用代码
914101006921924283

(副本) 1-1

名称	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）	成立日期	2009年07月28日
类型	合伙企业	合伙期限	2009年07月28日至2029年07月27日
执行事务合伙人	李彦	主要经营场所	郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004



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



登记机关

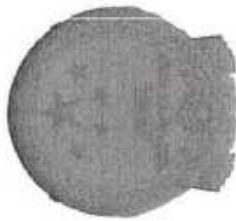


2019 年 12 月 19 日

市场监管总局公告2018年第61号附件1
国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日



说明

证书序号：0009995

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



发证机关：河南省财政厅

二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会



王伟东

男

1973-01-27

河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

410321197301274555

姓名 Name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

410321197301274555

河南省注册会计师协会

1032-01-27

男

王伟东

410001140008

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日

7

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

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

2019年8月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

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

2019年8月13日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPA

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

2019年8月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

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

2019年8月13日

13

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格有效，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

5

证书编号:
No. of Certificate

370100011245

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2017 11 02

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日

河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号
Identity card No.

柳娟 女 1985-03-15 山东和信会计师事务所(普通合伙)河南分所 411029198503151260



21