

荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造  
项目收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

豫兴和会咨字（2026）第 009 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

二〇二六年一月二十七日

# 荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评估报告

豫兴和会咨字(2026)第009号

我们接受委托，对荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目（以下简称“该项目”或“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍。

总体评估结果如下：

## 一、项目概述

### （一）项目名称

荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目。

### （二）项目单位

#### 1、主管部门

荥阳市豫龙镇人民政府为本项目主管部门。

#### 2、项目业主

荥阳市豫龙镇人民政府为本项目业主。

统一社会信用代码	1141018200529161XN
机构名称	荥阳市豫龙镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	河南省荥阳市豫龙镇郑上路 283 号
负责人	陈向辉
赋码机关	荥阳市机构编制委员会办公室

荥阳市豫龙镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### （三）项目性质

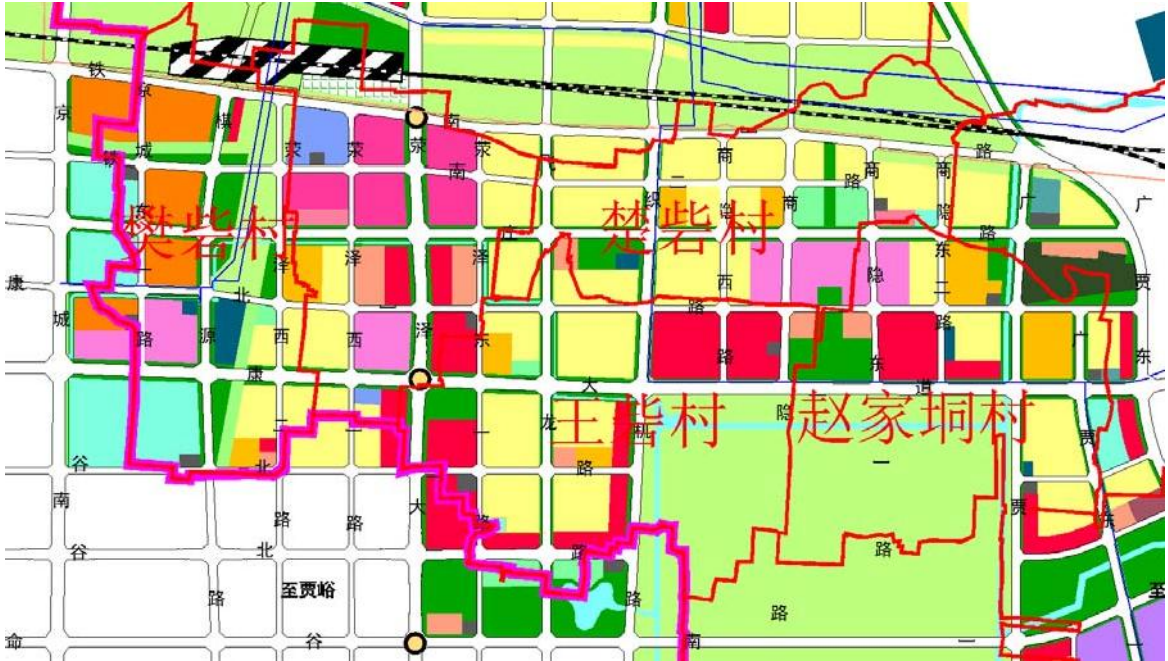
项目所属领域：本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预【2018】28号）要求。具备发行专项债券的条件。

### （四）建设地点

项目建设地点位于河南省荥阳市。

本项目属于原地安置，安置区东至商隐西路，西至飞龙路，南至兴国大道，北至高铁南一路。规划总占地面积为 232384.02 m<sup>2</sup>（约合 348.57 亩）。

本项目征收范围位于健康园区范围内的楚砦村、王砦村、樊寨村、赵家垌村等 4 个村庄。涉及征收 1828 户，征收房屋建筑面积约 270544 m<sup>2</sup>，全部为住宅。征收区域占地面积 10553.00 亩，土地性质为二类住宅用地 1788.09 亩，商业用地 834.30 亩，其他用地 7929.81 亩。



图一安置村庄村界及用地规划示意图

## (五) 建设规模及内容

### 1、建设规模

本项目建设主要为安置豫龙镇楚砦村、王砦村、樊寨村和赵家垌村居民，项目拆迁共涉及 4 个村庄，总占地面积 10553.00 亩，本项目属于原地安置，项目总占地面积 30.361 公顷（约合 303610.00m<sup>2</sup>，455.41 亩）。总建筑面积 865658.12m<sup>2</sup>，其中：地上面积 679827.98m<sup>2</sup>，地下面积 185830.14m<sup>2</sup>（含地下室 52595.74m<sup>2</sup>，地下车库 133234.40m<sup>2</sup>）。

### 2、建设内容

主要建设内容：高层安置楼 37 栋（楚砦、王砦、樊寨、赵家垌 4 个村、4750 套安置房），配套建设社区公共服务用房 6 栋、社区服务中心 1 栋、幼儿园 2 所、菜市场 1 栋、机动车停车位 5247 个、非机动车停车位 10988 个，配套建设市政道路 4 条共计 3238.306m（高铁南二路（飞龙路—商隐

路) 1138.076m、飞龙路(高铁南一路—兴国大道) 479.303m、商隐西路(高铁南一路—兴国大道) 459.584m、兴国大道(飞龙路—商隐路) 1161.343m), 以及相应的设备采购安装、配套设施建设等。

## (六) 建设期

本项目于 2018 年 1 月开工, 计划于 2026 年 12 月竣工。

## (七) 主管部门责任

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

## (八) 项目主体及运作模式

### 1、项目主体

本项目主管部门为荥阳市豫龙镇人民政府。

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

本项目资产登记单位为荥阳市豫龙镇人民政府。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。

## 二、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）编制依据及原则

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（国家发展改革委、建设部发改投资〔2006〕1325号）；
- 4、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 6、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 7、《荥阳市建设工程材料基准价格信息》；

8、建筑、安装定额根据荥阳市造价信息及周边同类工程造价情况，并进行适当调整。

## （二）估算范围

本项目建设投资估算范围为荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户户区改造项目工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

## （三）投资估算

### 1、项目总投资

本项目总投资为 347,520.00 万元，其中，工程费用 252,128.16 万元，占 72.55%；工程建设其他费用 49,998.21 万元，占 14.39%；预备费 24,193.63 万元，占 6.96%；建设期债券利息 6,209.60 万元，占 1.79%；铺底流动资金 14,990.40 万元，占比 4.31%。

### 投资构成表

表 2-1

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	326320.00	93.90%
1	工程费用	252128.16	72.55%
2	工程建设其他费用	49998.21	14.39%
3	预备费	24193.63	6.96%
二	建设期利息	6209.6	1.79%
1	建设期债券利息	6209.6	1.79%
三	铺底流动资金	14990.4	4.31%
四	总投资	347520	100.00%

### 投资估算明细表

表 2-2

建设项目名称：荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目							
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	
<b>一、</b>	<b>工程费用</b>						
1.1	住宅社区 A 地块	66540.56	11666.78	3874.17	794.38	82875.90	
1.2	住宅社区 B 地块	39148.45	6830.76	2078.04	410.08	48467.32	
1.3	住宅社区 C 地块	64989.37	11256.12	3888.82	764.37	80898.68	
1.4	住宅社区 D 地块	24384.45	4234.48	1378.16	274.60	30271.70	
1.5	配套市政道路	9614.56	0.00	0.00	0.00	9614.56	
	<b>工程费用小计</b>	<b>204677.39</b>	<b>33988.14</b>	<b>11219.20</b>	<b>2243.43</b>	<b>252128.16</b>	
<b>二、</b>	<b>工程建设其他费</b>						
<b>序号</b>	<b>费用科目</b>						
1	土地费用					39072.00	
2	建设单位管理费					1570.46	
3	项目设计费					3475.84	
4	工程监理费					1929.42	
5	工程勘察费					1066.20	
6	项目前期工作咨询费					193.58	
7	环境影响评价费用					72.75	
8	节能评估费用					48.50	
9	工程造价咨询费					561.94	
10	工程保险费					877.64	
11	场地准备及临时设施费					929.88	
12	城市基础设施配套费					0.00	
13	外电引入费用					200.00	

	工程建设其他费小计					49998.21	
	第一、二部分费用合计					302126.37	
三、	预备费						
	基本预备费					24193.63	
	涨价预备费					0.00	
	预备费小计					24193.63	
四、	建设投资（一+二+三）					326320.00	
五、	建设期利息					6209.60	
六、	铺底流动资金					14990.40	
七、	建设项目总投资（四+五）					347520.00	

## 2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 347,520.00 万元。

### (1) 资本金来源

本项目资本金 87,520.00 万元，占总投资的 25.18%。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 260,000.00 万元，占项目资金筹措总额的 74.82%。

根据资金使用计划，本项目 2023 年已申请使用专项债券 49,080.00 万元，债券期限为 7 年；2024 年已申请使用专项债券 4,000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2026 年申请使用专项债券 206,920.00 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 2018 年已投资 613.00 万元，2019 年已投资 758.00 万元，2020 年已投资 19214.00 万元，2021 年已投资 704.00 万元，2022 年计划投资 90,614.00 万元，2023 年计划投资 55,993.00 万元，2024 年计划投资 8,466.00 万元，2025 年计划投资 6,000.00 万元，2026 年计划投资 250,158.00 万元。

本项目资本金 87,520.00 万元，其中 6,209.60 万元用于支付建设期债

券利息，66,320.00 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 2-3

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一	总投资	347520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	8466.00	6000.00	250158.00
1	建设投资	326320.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	233044.40
2	建设期债券利息	6209.60					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20
3	铺底流动资金	14990.40					0.00	0.00	0.00	0.00	14990.40
二	资金筹措	347520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	8466.00	6000.00	250158.00
1	发行债券	260000.00					0.00	49080.00	4000.00	0.00	206920.00
2	资本金	87520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	6913.00	4466.00	6000.00	43238.00
2.1	用于项目建设投资	66320.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	6913.00	2502.80	3876.80	26124.40
2.2	用于建设期债券利息	6209.60					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20
2.3	铺底流动资金	14990.40									14990.40

#### 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、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得荥阳市发展和改革委员会关于《荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批[2022]88 号）。

本项目已取得用地预审与选址意见书（用字第 410182202200017）。

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

## 6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

### （1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

### （2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

## 三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地

方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）（以下简称“该通知”）提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的充足性（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和稳定性（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

### （一）预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 639,111.50 万元，全部为政府性基金收入。

#### 1、收入分析

本项目征拆后腾出可出让土地 2623.19 亩，土地性质为二类住宅用地 1788.89 亩，商业 834.30 亩。

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

荥阳市豫龙镇周边地区近三年住宅用地出让情况

表 3-1

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）
1	乔兴路与索华南路交叉口东南侧	36124.75	住宅用地	70	11480.00	211.86
2	泽众路与三公路交叉口东北侧	47858.44	住宅用地	70	20190.00	281.24
3	荣运路与三公路交叉口东南侧	43856.23	住宅用地	70	18515.00	281.45
4	惠民路与索河路交叉口东北侧	21813.5	住宅用地	70	10580.00	323.34
5	荷苑路与规划六路交叉口西南侧	38464.15	住宅用地	70	14830.00	257.03
6	荣泽大道与泽众路交叉口西北侧	39654.71	住宅用地	70	16820.00	282.77
7	棋源路与兴国大道交叉口西南角	41998.73	住宅用地	70	18200.00	288.89

根据上表，荥阳市豫龙镇周边地区近三年住宅用地平均出让价格为 275.23 万元，本项目住宅用地 1788.89 亩，谨慎保守测算，住宅用地出让价格按 250 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

根据荥阳市公共资源交易中心和中国土地市场网 (<https://www.landchina.com>) 公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，荥阳市豫龙镇周边地区近三年商业用地出让情况如下表：

荣阳市豫龙镇周边地区近三年商业用地出让情况

表 3-2

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）
1	中原西路与织机南路交叉口东南侧	2861.9	商业用地	40	4737.00	1103.45
2	上河路与中原路辅道交叉口东北侧	19556.59	商业用地	40	7135.00	243.22
3	棋源路与郑上路交叉口东北侧	59913.03	商业用地	40	22920.00	255.03
4	棋源路与郑上路交叉口东北侧	69573.88	商业用地	40	29900.00	286.50
5	荣泽路与三公路交叉口东南侧	15879.06	商业用地	40	11974.00	502.71

根据上表，剔除序号 1 和序号 5 两个异常值，荣阳市豫龙镇周边地区近三年商业用地平均出让价格为 261.59 万元，本项目商业用地 834.30 亩，谨慎保守测算，商业用地出让价格按 230 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

本项目预计可实现土地出让收入 639,111.50 万元。

具体估算如下表：

项目营业收入估算

表 3-3

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	总收入（万元）	639111.50	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91289.30
2	住宅用地出让收入（万元）	447222.50	63890.00	63890.00	63890.00	63890.00	63890.00	63890.00	63882.50
	面积（亩）	1788.89	255.56	255.56	255.56	255.56	255.56	255.56	255.53
	单价（万元/亩）		250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
3	商业用地出让收入（万元）	191889.00	27413.70	27413.70	27413.70	27413.70	27413.70	27413.70	27406.80
	面积（亩）	834.30	119.19	119.19	119.19	119.19	119.19	119.19	119.16
	单价（万元/亩）		230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00

(二) 预期成本

1、财务费用

本项目债券融资本金 260,000.00 万元，其中 2023 年已申请使用债券 49,080.00 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 4,000.00 万元，债券期限为 7 年；2026 年拟申请使用债券 206,920.00 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 72,800.00 万元，其中，计入建设期利息 6,209.60 万元，计入经营期财务费用用的债券利息共 66,590.40 万元。

本项目财务费用详见下表：

项目财务费用估算表

表 3-4

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	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0	49080	53080	53080	260000	260000	260000	260000	210920	206920	206920
2	本年新增债券融资	260000	49080	4000	0	206920							
3	应计债券利息	72800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	10400	8436.8	8276.8	8276.8
3.1	建设期利息	6209.6	0	1963.2	2123.2	2123.2							
3.2	财务费用	66590.4					10400	10400	10400	10400	8436.8	8276.8	8276.8
4	本年债券还本付息	332800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	59480	12436.8	8276.8	215196.8
4.1	债券还本	260000	0	0		0	0	0		49080	4000	0	206920
4.2	债券付息	72800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	10400	8436.8	8276.8	8276.8
5	年末债券融资本金累计		49080	53080	53080	260000	260000	260000	260000	260000	210920	206920	206920

## 2、土地出让成本

### (1) 上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

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

### (2) 国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

### (3) 保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3%

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南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

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，荥阳市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。

（6）教育资金：土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金-保障性安居工程基金-土地出让业务费）\*10%。

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

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

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

### 3、总成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为 249,738.64 万元，其中财务费用即利息支出合计为 66,590.40 万元，土地出让计提的各项基金合计为 183,148.24 万元。

项目成本估算表如下。

## 项目成本估算表

表 3-5

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	土地出让金省集中部分	19173.34	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2738.68
2	国有土地收益基金	12782.21	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1825.79
3	保障性住房建设资金	19173.34	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2739.11	2738.68
4	土地出让业务费	12782.21	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1826.07	1825.79
5	农业土地开发资金	5246.38	749.50	749.50	749.50	749.50	749.50	749.50	749.38
6	教育资金	56995.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8141.10
7	农田水利建设资金	56995.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8142.38	8141.10
8	<b>土地出让计提的各项基金</b>	183148.24	<b>26164.62</b>	<b>26164.62</b>	<b>26164.62</b>	<b>26164.62</b>	<b>26164.62</b>	<b>26164.62</b>	<b>26160.52</b>
9	财务费用	66590.40	10400.00	10400.00	10400.00	10400.00	8436.80	8276.80	8276.80
10	<b>总成本费用</b>	249738.64	<b>36564.62</b>	<b>36564.62</b>	<b>36564.62</b>	<b>36564.62</b>	<b>34601.42</b>	<b>34441.42</b>	<b>34437.32</b>

### 4、相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

### 5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 389,372.86 万元，具体损益情况详见下表：

## 项目损益情况预测

表 3-6

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	639111.5	91303.7	91303.7	91303.7	91303.7	91303.7	91303.7	91289.3
2	税金及附加	0							
3	总成本费用	249738.64	36564.62	36564.62	36564.62	36564.62	34601.42	34441.42	34437.32
4	补贴收入	0							
5	利润总额	389372.86	54739.08	54739.08	54739.08	54739.08	56702.28	56862.28	56851.98
6	弥补以前年度亏损	0							
7	应纳税所得额	389372.86	54739.08	54739.08	54739.08	54739.08	56702.28	56862.28	56851.98
8	所得税	0							
9	净利润	389372.86	54739.08	54739.08	54739.08	54739.08	56702.28	56862.28	56851.98
10	息税折旧摊销前利润	449809.66	56862.28	65139.08	65139.08	65139.08	67102.28	65299.08	65128.78

### 6、项目收益

#### (1) 偿债计划

2023年已申请使用债券49,080.00万元，债券期限为7年；2024年拟申请使用债券4,000.00万元，债券期限为7年；2026年拟申请使用债券206,920.00万元，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

表 3-7

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0	49080	53080	53080	260000	260000	260000	260000	210920	206920	206920
2	本年新增债券融资	260000	49080	4000	0	206920	0	0	0	0	0	0	0
3	本年债券还本付息	332800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	59480	12436.8	8276.8	215196.8
3.1	债券还本	260000	0	0		0	0	0	0	49080	4000	0	206920
3.2	债券付息	72800	0	1963.2	2123.2	2123.2	10400	10400	10400	10400	8436.8	8276.8	8276.8
4	年末债券融资本金累计		49080	53080	53080	260000	260000	260000	260000	260000	210920	206920	206920

### (2) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 449,809.66 万元。本息覆盖倍数为 1.35 倍。

#### 项目收益表

表 3-8

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	91303.70	26164.62	56862.28
2028 年	91303.70	26164.62	65139.08
2029 年	91303.70	26164.62	65139.08
2030 年	91303.70	26164.62	65139.08
2031 年	91303.70	26164.62	67102.28
2032 年	91303.70	26164.62	65299.08
2033 年	91289.30	26160.52	65128.78
合计	639111.50	183148.24	449809.66
本息合计	332800.00		
本息覆盖倍数	1.35		

### (3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

敏感性分析表

表 3-9

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	404828.69	427319.18	449809.66	472300.14	494790.63
债券还本付息额（万元）	332800.00	332800.00	332800.00	332800.00	332800.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.22	1.28	1.35	1.42	1.49

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.28 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.22 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

### 7、资金测算平衡分析

计算期内累计资金流入 986,631.50 万元，累计资金流出 597,258.64 万元，累计现金结余 389,372.86 万元。本项目全部 260,000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 389,372.86 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

## 资金测算平衡表

表 3-10

单位：万元

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	455963.26										65139.08	65139.08	65139.08	65139.08	65139.08	65139.08	65128.78
1.1	现金流入	639111.50										91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91289.30
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	639111.50										91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91303.70	91289.30
1.2	现金流出	183148.24										26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26160.52
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	183148.24										26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26164.62	26160.52
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-341310.40	-613.00	-758.00	-19214.00	-704.00	-5614.00	-55993.00	-6502.80	-3876.80	-248034.80	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	341310.40	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	248034.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	326320.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	233044.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.2	维持运营投资	0.00																
2.2.3	流动资金	14990.40					0.00	0.00			14990.40							
2.2.4	其他流出	0.00																
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	274720.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	6502.80	3876.80	248034.80	-10400.00	-10400.00	-10400.00	-10400.00	-8436.80	-8276.80	-8276.80
3.1	现金流入	347520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	55993.00	8466.00	6000.00	250158.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本金投入	87520.00	613.00	758.00	19214.00	704.00	5614.00	6913.00	4466.00	6000.00	43238.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	260000.00					0.00	49080.00	4000.00	0.00	206920.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	72800.00					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20	10400.00	10400.00	10400.00	10400.00	8436.80	8276.80	8276.80
3.2.1	债券利息支付	72800.00					0.00	0.00	1963.20	2123.20	2123.20	10400.00	10400.00	10400.00	10400.00	8436.80	8276.80	8276.80
3.2.2	债券发行费用	0.00																
3.2.3	偿还债券本金	0.00																
3.2.4	市场化融资还本	0.00																
3.2.5	市场化融资付	0.00																

序号	项目	合计	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
	息																	
4	净现金流量 (1+2+3)	389372.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54739.08	54739.08	54739.08	54739.08	56702.28	56862.28	56851.98
5	累计盈余资金						0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54739.08	109478.16	164217.24	218956.32	275658.60	332520.88	389372.86

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

## 四、评估结论

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

## 五、其他说明

（一）本报告是基于“荥阳市健康园区豫龙镇安置区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年一月二十七日



# 营业执照

(副本) (1-2)

统一社会信用代码  
91410100559624535D



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 河南中兴信和会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年07月20日

法定代表人 辛润克

住所 郑州市郑东新区商都路8号东6单元  
13层1301号

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务（以上范围，凭有效执业证核定的范围经营）。



登记机关

2025 年 02 月 24 日

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：河南中兴信和会计师事务所有限公司  
首席合伙人：辛润克  
主任会计师：辛润克  
经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号  
组织形式：有限责任  
执业证书编号：41010084  
批准执业文号：豫财会（2010）45号  
批准执业日期：2010年6月9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》。



2025年6月19日



中华人民共和国财政部制





## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**王全江**

会员编号 110001547478

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

#### 历年记录

**2024年**

2024-06-18

通过

**2023年**

2023-07-20

通过

**2022年**

2022-09-22

通过



姓名 尉伟  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1985-05-10  
Date of birth  
工作单位 河南中兴信和会计师事务所有限公司  
Working unit  
身份证号码 411523198505106026  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号:  
No. of Certificate

410100840003

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

发证日期: 2021 年 10 月 27 日  
Date of Issuance /y /m /d



尉伟 410100840003

2025 年 7 月 日  
/y /m /d



## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**尉伟**

会员编号 410100840003

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

#### 历年记录

**2024年**

2024-06-18

通过

**2023年**

2023-07-20

通过

**2022年**

2022-09-22

通过

**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) 项目运营收益分析 .....	11
(三) 净收益分析 .....	18
(四) 现金流量表分析 .....	20
(五) 本息覆盖倍数 .....	22
六、总体评价结果 .....	22
七、使用限制 .....	23

# 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 m<sup>2</sup> (约 139.00 亩)，总建筑面积 217,578.11 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积为 184,388.23 m<sup>2</sup>，包含住宅 165,959.41 m<sup>2</sup>，底商建筑 9,209.41 m<sup>2</sup>，物业管理用房 1,249.41 m<sup>2</sup>，社区服务中心 1,300.00 m<sup>2</sup>，社区卫生服务站 300.00 m<sup>2</sup>，社区综合服务用房 980.00 m<sup>2</sup>，养老服务设施 760.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 4,350.00 m<sup>2</sup>、其他用房 280.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积为 33,189.88 m<sup>2</sup>，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				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	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					m <sup>2</sup>	217,578.11
	地上建筑面积					m <sup>2</sup>	184,388.22
1.1.1	住宅	33,357.84			33,357.84	m <sup>2</sup>	165,959.40
1.1.2	底商建筑面积	2,302.35			2,302.35	m <sup>2</sup>	9,209.41
1.1.3	物业管理用房	249.88			249.88	m <sup>2</sup>	1,249.41
1.1.4	社区服务中心	260.00			260.00	m <sup>2</sup>	1,300.00
1.1.5	社区卫生服务站	60.00			60.00	m <sup>2</sup>	300.00
1.1.6	社区综合服务用房	196.00			196.00	m <sup>2</sup>	980.00
1.1.7	养老服务设施	152.00			152.00	m <sup>2</sup>	760.00
1.1.8	幼儿园	870.00			870.00	m <sup>2</sup>	4,350.00
1.1.9	开闭所	24.00			24.00	m <sup>2</sup>	120.00
1.1.10	门卫	32.00			32.00	m <sup>2</sup>	160.00
1.1.11	地下建筑(人防及车库)	9,956.96			9,956.96	m <sup>2</sup>	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				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量
1.2.1	车行道及步行道	426.27			426.27	m <sup>2</sup>	18,533.33
1.2.2	景观绿化工程	389.20			389.20	m <sup>2</sup>	32,433.33
1.2.3	广场及区域硬化工程	291.90			291.90	m <sup>2</sup>	13,900.00
1.2.4	给水工程		331.28			m <sup>2</sup>	60,233.33
1.2.5	消防给水及雨水		210.82			m <sup>2</sup>	60,233.33
1.2.6	污水排水管网工程		662.57			m <sup>2</sup>	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			m <sup>2</sup>	92,666.67
1.2.10	小区消防工程		509.67		509.67	m <sup>2</sup>	92,666.67
1.2.11	安防及弱电系统		463.33		463.33	m <sup>2</sup>	92,666.67
1.2.12	其他室外工程		278.00		278.00	m <sup>2</sup>	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/m <sup>2</sup>	225,000.00
	搬迁费及奖金			2,445.48	2,445.48	元/m <sup>2</sup>	225,000.00
	货币安置			9,446.50	9,446.50	元/m <sup>2</sup>	59,040.60

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	其他费用	合计	单位	数量
	厂房货币安置			2,400.00	2,400.00	元/m <sup>2</sup>	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	合计	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		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	10,000.00	6,000.00	40,000.00	56,000.00	58.21%
合计	20,202.62	21,000.00	55,000.00	96,202.62	100.00%
占比	21.00%	21.83%	57.17%	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：已于 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，2025 年 2 月发行债券资金 1,000.00 万元，2025 年 7 月发行债券资金 5,000.00 万元，2026 年 2 月发行债券资金 3,000.00 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		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00

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 2 年	10,000.00	6,000.00		16,000.00	4.00%	640.00	640.00
第 3 年	16,000.00	40,000.00		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
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		10,000.00	46,000.00	4.00%	2,240.00	12,240.00
第 8 年	46,000.00		6,000.00	40,000.00	4.00%	1,840.00	7,840.00
第 9 年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		56,000.00	56,000.00			15,680.00	71,680.00

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）项目运营收益分析

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	78,975.66	88.36%
2	新建底商建筑、地下车位	销售收益	10,402.45	11.64%
合计			89,378.11	100.00%

### 1.土地出让收益

#### （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 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) 土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 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暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（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/m <sup>2</sup> 。
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。

类型	征收标准
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/m <sup>2</sup> 。
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。

### (3) 土地出让收益

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
面积(亩)	住宅	869.00	269.00	200.00	200.00	200.00
单价	住宅		124.48	126.97	129.51	132.10
一、出让收入		111,201.12	33,485.12	25,394.00	25,902.00	26,420.00
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/m <sup>2</sup> *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	土地出让收	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60

金	入的 3%					
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/m <sup>2</sup>	926.92	286.93	213.33	213.33	213.33
土地出让收益 (1-2)	万元	98,719.60	29,715.19	22,541.27	22,998.47	23,464.67
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
二、成本合计	万元	32,225.46	9,712.97	7,360.99	7,503.23	7,648.27
三、土地出让净收益	万元	78,975.66	23,772.15	18,033.01	18,398.77	18,771.73

## 2.销售收益

### (1) 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 m<sup>2</sup>。根据网络查询，延津县商铺销售价格参考如下：

https://xx.sydcanjuke.com/sp-shou/yanjinxinxiang/

商铺出售 视频看房 全景看房 安选看房 3D看房



**此商铺位于商业街西头2楼，在楼梯口处，位置...**

延津 - 东方国际广场·西门 | 空置中

商业街店铺 第2层

郑先生 个人房东

商业街店铺 新房 临街

53m<sup>2</sup>

建筑面积

**50万元**

单价 9433.96元/m<sup>2</sup>

---



**临街商铺出售，需要请联系**

延津 - 延津县城关镇 | 经营中

临街门面 第1层

李航 个人房东

临街门面 临街 上水 下水

90m<sup>2</sup>

建筑面积

**43万元**

单价 4777.78元/m<sup>2</sup>

---



**出售延津县建设路临街门面**

延津 - 建设路 - 健康路 | 空置中

临街门面 1至2层

虞女士 个人房东

临街门面 新房 临街 上水 下水 外摆区

156m<sup>2</sup>

建筑面积

**78万元**

单价 5000元/m<sup>2</sup>

根据以上价格参考，延津县商铺销售单价为 6,403.91 元/m<sup>2</sup>。基于

谨慎性原则，本项目底商建筑销售价格按 4,500.00 元/m<sup>2</sup> 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：

安居客 <https://xx.sydc.anjike.com/cw-shou/>

	<p><b>正商城四期小区23号楼下，标准车位，编号061，</b></p> <p>牧野 - 定国湖 正商城 于律师 个人房东</p>	12.6m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>12万元</b> 单价 9523.81元/m <sup>2</sup>
	<p><b>伟业中央公园地下子母车位便宜售</b></p> <p>红旗 - 市政府 河南省新乡市红旗区荣校东路358号 韩先生 个人房东</p>	28m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>15.6万元</b> 单价 5571.43元/m <sup>2</sup>
	<p><b>蓝葆湾五期地下车位出售</b></p> <p>红旗 - 红旗局边 河南省新乡市红旗区海河路与丰华街交叉口 先生 个人房东</p>	30m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>6.7万元</b> 单价 2233.33元/m <sup>2</sup>
	<p><b>自用 盛大凯旋城5号楼下车位</b></p> <p>牧野 - 定国湖 荣校东路东明大道(盛大凯旋城) 张女士 个人房东</p>	12m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>10万元</b> 单价 8333.33元/m <sup>2</sup>

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。

## (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维护建设税暂行条例》、《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 5-3 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
附加税	24.99	8.33	8.33	8.33

项目	合计	第4年	第5年	第6年
所得税	619.78	207.06	206.60	206.12
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77

(3) 销售收益

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		第4年	第5年	第6年
一、销售收入	11,820.36	3,940.12	3,940.12	3,940.12
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		30.00%	30.00%	30.00%
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		30.00%	30.00%	30.00%
二、出售成本	1,417.91	471.22	472.63	474.06
管理费用	118.20	39.40	39.40	39.40
职工薪酬	286.78	93.71	95.58	97.49
销售费用	118.20	39.40	39.40	39.40
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77
三、出售收益	10,402.45	3,468.90	3,467.49	3,466.06

### （三）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		<b>123,021.48</b>	<b>37,425.24</b>	<b>29,334.12</b>	<b>29,842.12</b>	<b>26,420.00</b>
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
<b>二、成本合计</b>		<b>33,643.37</b>	<b>10,184.19</b>	<b>7,833.62</b>	<b>7,977.29</b>	<b>7,648.27</b>
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/m <sup>2</sup> *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/m <sup>2</sup>	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	
<b>三、净收益</b>		<b>89,378.11</b>	<b>27,241.05</b>	<b>21,500.50</b>	<b>21,864.83</b>	<b>18,771.73</b>

#### （四）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	第 8 年	第 9 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						
偿还债券本金	56,000.00					10,000.00	6,000.00	40,000.00
支付债券利息	12,400.00		2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	1,840.00	1,600.00
融资活动产生的现金净额	27,802.62	96,202.62	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-12,240.00	-7,840.00	-41,600.00
四、净现金流量	20,978.11		25,001.05	19,260.50	19,624.83	6,531.73	-7,840.00	-41,600.00

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
五、累计现金流量	20,978.11		25,001.05	44,261.55	63,886.38	70,418.11	62,578.11	20,978.11

## （五）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		400.00	400.00	
第 2 年		640.00	640.00	
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	10,000.00	2,240.00	12,240.00	18,771.73
第 8 年	6,000.00	1,840.00	7,840.00	
第 9 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	
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)

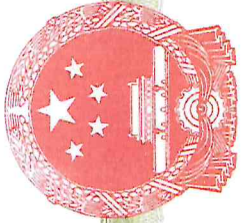
和信会计师事务所(特殊普通合伙)  
河南分所

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



# 营业执照

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

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

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

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

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

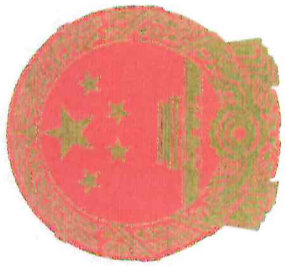
2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

## 说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:



二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

# 执业证书

## 会计师事务所分所

此件与原件一致  
再行复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



1100001629949

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

2013 年 12 月 03 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



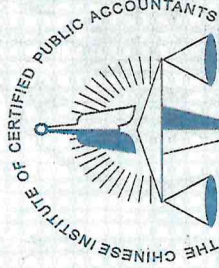
年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010171  
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.



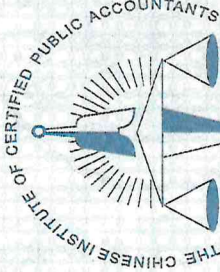
2021年6月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

李春阳

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



男  
1987-03-08  
德信会计师事务所(特殊普  
通合伙)河南分所

412821198703081012

此件与原件一致  
再次复印无效

**封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）  
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 090191 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月九日



# 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 .....	7
(五) 项目主体及运作模式 .....	7
四、应付债券本息情况 .....	8
五、经营现金流分析 .....	9
(一) 基本假设条件及依据 .....	9
(二) 项目运营收入分析 .....	9
(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 .....	15
六、总体评价结果 .....	15
七、使用限制 .....	16

# 封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）

## 城中村改造建设项目

### 收益与融资自求平衡

#### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090191 号

我们接受委托，对封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。封丘县王村乡人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据封丘县王村乡人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 2 月 9 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从封丘县王村乡人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）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位于世纪大道以南，北干道以北，大功路以西。具体详见下图（图中红色区域为拆迁范围，黄色区域为安置区地点）：



##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为封丘县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为封丘县王村乡人民政府。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	封丘县王村乡人民政府
统一社会信用代码	114107270055502983

机构性质	行政单位
住所	河南省封丘县王村乡贾王村
负责人	衡家庆
登记机关	中共封丘县委机构编制委员会办公室

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

### 3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：

1.住宅建筑面积 121,900.00 平方米，共 16 栋，其中 6 层住 14 栋，9 层住宅楼 2 栋；

2.社区集中商业服务网点/商业，建筑面积 4,650.00 平方米，主要为临街商业；

3.地下建筑面积 27,593.00 平方米，地下 1 层，平时主要作为地下储藏室、地下机动车库和设备用房（战时兼作人防地下室）等；

4.室外建设道路硬化面积 21,388.53 平方米，绿地面积 20,794.59 平方米，建设机动车停车位 976 个（地上 178 个，地下 760 个），并配备机动车充电桩 146 个，非机动车充电桩 938 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 9 月，预计完工时间 2027 年 9 月。

### （三）投资估算与资金筹措

#### 1.投资估算

本项目总投资为 74,450.11 万元，其中：工程费用 42,157.67 万元，工程建设其他费 24,632.91 万元（含安置区土地费用 8,020.77 万元，征

收补偿费用 15,436.71 万元，扣除征收补偿费和安置区土地费用的其他费用 1,175.43 万元），基本预备费 3,339.53 万元，建设期利息 4,320.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-1 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	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	31,835.22	6,983.31	3,339.14		42,157.67
1	安置区建设费用	31,835.22	6,983.31	3,339.14		42,157.67
二	工程建设其他费用				24,632.91	24,632.91
1	征收补偿费				15,436.71	15,436.71
2	安置区土地费用				8,020.77	8,020.77
3	建设单位管理费				184.63	184.63
4	工程监理费				313.97	313.97
5	前期工作咨询费				32.89	32.89
6	工程勘察费				147.55	147.55
7	工程设计费				234.30	234.30
8	招标代理服务费用				61.32	61.32
9	工程造价咨询服务费				116.46	116.46
10	场地准备及临时设施费				42.16	42.16
11	工程保险费				42.16	42.16
三	基本预备费					3,339.53
四	建设投资					70,130.11
五	建设期利息					4,320.00
六	项目总投资					74,450.11

其中，安置区建设投资估算表如下：

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		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
1	主体建筑	30,873.97	4,592.16			35,466.13
1.1	住宅	21,942.00	3,900.80			25,842.80
1.1.1	土建工程	21,942.00				21,942.00

1.1.2	安装工程		3,900.80			3,900.80
1.2	商业用房	930.00	139.50			1,069.50
1.2.1	土建工程	930.00				930.00
1.2.2	安装工程		139.50			139.50
1.3	地下建筑	8,001.97	551.86			8,553.83
1.3.1	土建工程	8,001.97				8,001.97
1.3.2	安装工程		551.86			551.86
2	设备设施		79.00	3,339.14		3,418.14
2.1	6层电梯		64.00	576.00		640.00
2.2	9层电梯		15.00	135.00		150.00
2.3	电力设备			1,541.43		1,541.43
2.4	其他设备			554.91		554.91
2.5	机动车充电桩			438.00		438.00
2.6	非机动车充电桩			93.80		93.80
3	室外工程	961.25	2,312.15			3,273.39
3.1	道路及硬化	534.71				534.71
3.2	绿化景观	249.54				249.54
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	117.00				117.00
3.5	室外辅助工程		2,312.15			2,312.15

备注：若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	2024年9-12月	2025年	2026年	2027年1-9月	合计	占比
财政预算资金	6,950.11	7,000.00	7,000.00	7,000.00	27,950.11	37.54%
专项债券资金	7,300.00	7,500.00	31,700.00		46,500.00	62.46%
合计	<b>14,250.11</b>	<b>14,500.00</b>	<b>38,700.00</b>	<b>7,000.00</b>	<b>74,450.11</b>	100.00%
占比	19.14%	19.48%	51.98%	9.40%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

#### （四）债券资金使用合规性

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

#### （五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为封丘县王村乡人民政府，主管部门为封丘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封丘县王村乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县王村乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县王村乡人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

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

关于债券本息偿付，由封丘县王村乡人民政府根据运营情况及时向封丘县财政局上缴项目运营收益，由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

##### 1. 本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 46,500.00 万元。其中：2024 年度已发行债券资金 7,300.00 万元；2025 年度已发行债券资金 7,500.00 万元；2026 年度申请使用 31,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		7,300.00		7,300.00	4.00%	292.00	292.00
第 2 年	7,300.00	7,500.00		14,800.00	4.00%	592.00	592.00
第 3 年	14,800.00	31,700.00		46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 4 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 5 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 6 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 7 年	46,500.00		7,300.00	39,200.00	4.00%	1,860.00	9,160.00
第 8 年	39,200.00		7,500.00	31,700.00	4.00%	1,568.00	9,068.00
第 9 年	31,700.00		31,700.00		4.00%	1,268.00	32,968.00
合计		<b>46,500.00</b>	<b>46,500.00</b>			<b>13,020.00</b>	<b>59,520.00</b>

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36个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第四年为项目运营期第一年。

### (二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套商业、机动车停车等	腾出土地出让收入	117,589.60	100.00%
合计			117,589.60	100.00%

#### (1) 腾出土地出让收入

##### ①数量

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁后有 660.57 亩土地可用于

出让，具体腾出地块位于封丘县城区西北角，地理位置优越。

### ②价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
4107272022B00049-1	封丘县东风路路北、健康路路东	城镇住宅-普通商品房住房用地	93.39	13,322.68	142.66
4107272021B00675	封丘县北干道东段路北、幸福路路西	城镇住宅-普通商品房住房用地	21.61	5,040.10	233.20
4107272021B00648-1	封丘县兴华路路南、文化路东、横一路路北	城镇住宅-普通商品房住房用地	96.22	16,729.04	173.86
4107272021B00656-1	封丘县兴华路路南、幸福路西、横一路路北	城镇住宅-普通商品房住房用地	97.74	15,634.34	159.95
4107272021B00230	封丘县幸福路北段路西、博学路南	城镇住宅-普通商品房住房用地	100.11	18,981.10	189.61
平均价格			409.07	69,707.26	170.40

本项目所在地附近住宅用地出让价格 142.66 万元/亩~233.20 万元/亩，平均价格为 170.40 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，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 165.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑物价上涨因素，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)	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91

### 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	66.06	66.06	165.14	165.14	99.09	99.08	660.57

### (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，封丘县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），封丘县标准 14.00 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，

类型	征收标准
	按照土地出让净收益的 10%提取。

#### （四）净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、出让收入		117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	660.57	66.06	66.06	165.14	165.15	99.09	99.08
单价	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91
二、成本合计		33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
1.土地出让基金及费用	万元	12,639.79	1,232.51	1,232.51	3,081.29	3,224.44	1,934.57	1,934.47
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	264.22	26.42	26.42	66.06	66.06	39.63	39.63
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/平方米	616.53	61.65	61.65	154.13	154.14	92.48	92.48
2.土地收益提取各类资金	万元	20,990.16	2,042.38	2,042.38	5,105.94	5,363.60	3,218.02	3,217.84
教育资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92

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	万元	83,960.47	8,169.49	8,169.49	20,423.71	21,454.40	12,872.05	12,871.33

### (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	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	117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
1	经营活动收入	117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
二	现金流出	90,405.95	5,134.89	5,134.89	10,047.23	17,748.04	14,220.59	38,120.31
1	经营活动支出（含税费）	33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
2	偿还债券本金	46,500.00	-	-	-	7,300.00	7,500.00	31,700.00
3	支付债券利息	10,276.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,568.00	1,268.00
三	净现金流量	27,184.47	6,309.49	6,309.49	18,563.71	12,294.40	3,804.05	-20,096.67
四	累计现金流量	27,184.47	6,309.49	12,618.98	31,182.69	43,477.09	47,281.14	27,184.47

## （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		292.00	292.00	
第 2 年		592.00	592.00	
第 3 年		1,860.00	1,860.00	
第 4 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 5 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 6 年		1,860.00	1,860.00	20,423.71
第 7 年	7,300.00	1,860.00	9,160.00	21,454.40
第 8 年	7,500.00	1,568.00	9,068.00	12,872.05
第 9 年	31,700.00	1,268.00	32,968.00	12,871.33
合计	<b>46,500.00</b>	<b>13,020.00</b>	<b>59,520.00</b>	<b>83,960.47</b>
本息覆盖倍数	1.41			

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

## 六、总体评价结果

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

## 七、使用限制

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

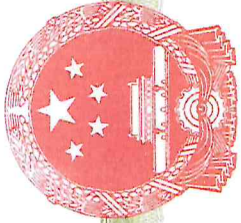
(本页无正文，为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚  
户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页  
)



中国·郑州



二〇二三年二月九日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

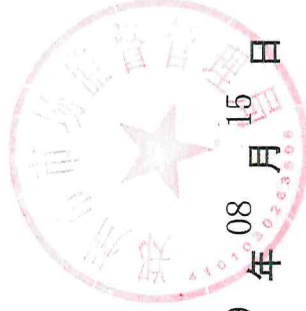
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商 务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

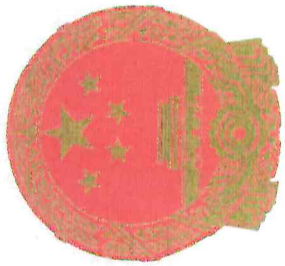


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

## 说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:



二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制

# 执业证书

此件与原件一致  
再行复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



1100001629949

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: 2013 年 12 月 03 日  
Date of Issuance



2020年3月30日  
年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



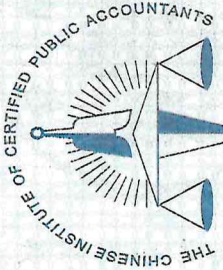
2021年6月30日  
年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010171  
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.



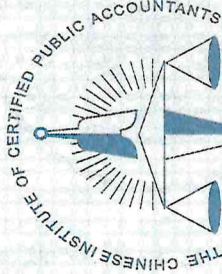
2021年6月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年月日



中国注册会计师协会

李睿阳

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



男

1987-03-08

德信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

412821198703081012



此件与原件一致  
再次复印无效

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

和信咨字（2021）第 090538 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十日



# 目 录

<b>专项评价报告</b> .....	1
<b>一、简称与定义</b> .....	2
<b>二、方法与限制</b> .....	2
<b>三、项目概况</b> .....	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
<b>四、应付债券本息情况</b> .....	11
<b>五、经营现金流分析</b> .....	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
<b>六、总体评价结果</b> .....	19
<b>七、使用限制</b> .....	19

# 焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2021）第 090538 号

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

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

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

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

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

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

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

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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>，地块二总建筑面积 176,690.2 m<sup>2</sup>，地块三总建筑面积 14,986.67 m<sup>2</sup>。

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 m<sup>2</sup>；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m<sup>2</sup>；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m<sup>2</sup>；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 m<sup>2</sup>；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

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

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 m<sup>2</sup>；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,127.81 m<sup>2</sup>；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,159.26 m<sup>2</sup>；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,149.43 m<sup>2</sup>；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 56,76.72 m<sup>2</sup>；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

5,631.43 m<sup>2</sup>；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 m<sup>2</sup>；开闭所建筑层数为地上1层，建筑面积为135.36 m<sup>2</sup>；配电室建筑层数为地上1层，建筑面积为529.06 m<sup>2</sup>（2栋）；地下车库建筑层数为地下1层，建筑面积为34,101.20 m<sup>2</sup>。

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 m<sup>2</sup>。

## （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2026年12月。

## （三）投资估算与资金筹措方式

### 1.投资估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	<b>88,707.69</b>	<b>60.02</b>	<b>17,249.72</b>	<b>13,749.31</b>	<b>119,766.74</b>
1	建筑工程	<b>86,653.54</b>		<b>14,106.10</b>		<b>100,759.64</b>
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
<b>2</b>	<b>设备购置费</b>				<b>13,249.31</b>	<b>13,249.31</b>
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
<b>3</b>	<b>辅助工程</b>	<b>2,054.15</b>	<b>60.02</b>	<b>3,143.62</b>	<b>500.00</b>	<b>5,757.79</b>
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
<b>二</b>	<b>第二部分工程建设其他费用</b>				<b>105,686.85</b>	<b>105,686.85</b>
1	安置区土地费用				53,843.67	53,843.67
2	拆迁补偿及过渡费用				42,234.15	42,234.15
3	建设单位管理费				2,395.33	2,395.33
4	环境影响咨询服务费				4.06	4.06
5	工程勘察费				1,197.67	1,197.67
6	工程设计费				2,395.33	2,395.33
7	工程监理费				1,317.43	1,317.43
8	建设项目前期工作咨询费				44.31	44.31
9	节能评估费				16.77	16.77
10	招标代理服务费用				59.88	59.88
11	工程造价咨询服务费				261.98	261.98

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

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	2026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	17,000.00	34,000.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-	-			-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	17,000.00	34,000.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95,623.14	14,600.00	17,000.00	34,000.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	5.66%	6.59%	13.18%	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。

#### 4.1 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 年已申请使用 17,000.00 万元，2026 年计划使用债券资金 34,000.00 万元，本次申请使用债券资金 10,000.00 万元。

#### 4.2 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。

#### 4.3 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。

## 5. 应付债券本息情况

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 年已申请使用 17,000.00 万元，2026 年计划使用债券资金 34,000.00 万元，本次申请使用债券资金 10,000.00 万元。

### 1. 已发行债券还本付息情况

年度	2019 发行 8,600.00 万			2019 年发行 10,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.33%)			(利率 3.34%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
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	<b>8,600.00</b>	<b>8,600.00</b>	<b>1,431.90</b>	<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>1,670.00</b>	<b>21,701.90</b>

(续)

年度	2020 年发行 32,000.00 万			2021 年发行 40,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.34%)			(利率 2.97%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
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	<b>32,000.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>5,344.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>5,940.00</b>	<b>83,284.00</b>

(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	<b>9,400.00</b>	<b>9,400.00</b>	<b>1,306.60</b>	<b>7,500.00</b>	<b>7,500.00</b>	<b>1,470.00</b>	<b>20,199.24</b>

(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	<b>17,500.00</b>	<b>17,500.00</b>	<b>2,520.00</b>

## 2. 本次发行债券还本付息情况

2024 年计划使用债券资金 14,600.00 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%		
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		<b>5,000.00</b>	<b>5,000.00</b>			<b>1,821.25</b>	<b>6,821.25</b>

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
<b>合计</b>		<b>3,400.00</b>	<b>3,400.00</b>			<b>2,371.50</b>	<b>5,771.50</b>

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.还本付息情况

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 年已申请使用 17,000.00 万元，2026 年计划使用债券资金 34,000.00 万元，本次申请使用债券资金 10,000.00 万元。

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		17,000.00		17,000.00	4.50%	765.00	765.00
第 7 年	17,000.00	3,4000.00		51,000.00	4.50%	2,295.00	2,295.00
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		17,000.00	51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 13 年	51,000.00		34,000.00		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	620.38
第 2 年	18,600.00	32,000.00		50,600.00	1689.18	1689.18
第 3 年	50,600.00	40,000.00		90,600.00	2877.18	2877.18
第 4 年	90,600.00	34,400.00		125,000.00	3852.5	3852.5
第 5 年	125,000.00	14,600.00	18,600.00	121,000.00	3852.5	22452.5
第 6 年	121,000.00	17,000.00	32,000.00	140,000.00	5527.12	37527.12
第 7 年	140,000.00	3,4000.00	40,000.00	100,000.00	4994.32	44994.32
第 8 年	100,000.00		34,400.00	65,600.00	3806.32	38206.32

第9年	65,600.00		-	65,600.00	2831	2831
第10年	65,600.00		284.00	65,316.00	3115	3399
第11年	65,316.00		284.00	65,032.00	3106.23	3390.23
第12年	65,032.00		57,484.00	7,548.00	3097.46	60581.46
第13年	7,548.00		284.00	7,264.00	514.69	798.69
第14年	7,264.00		284.00	6,980.00	505.92	789.92
第15年	6,980.00		818.00	6,162.00	1031.15	1849.15
第16年	6,162.00		818.00	5,344.00	1005.86	1823.86
第17年	5,344.00		818.00	4,526.00	980.57	1798.57
第18年	4,526.00		818.00	3,708.00	955.28	1773.28
第19年	3,708.00		818.00	2,890.00	929.99	1747.99
第20年	2,890.00		68.00	2,822.00	154.7	222.7
第21年	2,822.00		68.00	2,754.00	152.66	220.66
第22年	2,754.00		68.00	2,686.00	150.62	218.62
第23年	2,686.00		68.00	2,618.00	148.58	216.58
第24年	2,618.00		68.00	2,550.00	146.54	214.54
第25年	2,550.00		170.00	2,380.00	246.5	416.5
第26年	2,380.00		170.00	2,210.00	241.4	411.4
第27年	2,210.00		170.00	2,040.00	236.3	406.3
第28年	2,040.00		170.00	1,870.00	231.2	401.2
第29年	1,870.00		170.00	1,700.00	226.1	396.1
第30年	1,700.00		340.00	1,360.00	391	731
第31年	1,360.00		340.00	1,020.00	380.8	720.8
第32年	1,020.00		340.00	680.00	370.6	710.6
第33年	680.00		340.00	340.00	360.4	700.4
第34年	340.00		340.00		350.2	690.2
合计		<b>190,600.00</b>	<b>190,600.00</b>		<b>49,080.25</b>	<b>239,680.25</b>

## 5.1 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)
----	------	-------	-----------	----------	--------------------	-------------

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

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

拟出让土地面积及价格如下：

项目	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

试行政办法的通知》（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列（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
<b>1</b>	<b>出让土地收入</b>	<b>37,334.19</b>	<b>58,554.95</b>	<b>61,225.05</b>	<b>42,677.94</b>	<b>44,624.06</b>	<b>186,635.67</b>	<b>431,051.86</b>
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	
<b>2</b>	<b>政策性基金及费用</b>	<b>10,554.56</b>	<b>16,546.86</b>	<b>17,294.48</b>	<b>12,050.80</b>	<b>12,595.70</b>	<b>52,661.90</b>	<b>121,704.30</b>
<b>2.1</b>	<b>土地出让基金及费用</b>	<b>3,859.64</b>	<b>6,044.84</b>	<b>6,311.84</b>	<b>4,394.02</b>	<b>4,588.62</b>	<b>19,168.46</b>	<b>44,367.42</b>
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
<b>2.2</b>	<b>土地收益提取各类资金</b>	<b>6,694.92</b>	<b>10,502.02</b>	<b>10,982.64</b>	<b>7,656.78</b>	<b>8,007.08</b>	<b>33,493.44</b>	<b>77,336.88</b>
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
<b>3</b>	<b>用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）</b>	<b>26,779.63</b>	<b>42,008.09</b>	<b>43,930.57</b>	<b>30,627.14</b>	<b>32,028.36</b>	<b>133,973.77</b>	<b>309,347.56</b>

## 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	<b>经营活动产生的现金</b>								
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
	<b>经营活动产生的现金净额</b>	<b>309,347.56</b>				<b>26,779.63</b>	<b>42,008.09</b>	<b>43,930.57</b>	<b>30,627.14</b>
二	<b>投资活动产生的现金</b>								
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	
	<b>投资活动产生的现金净额</b>	<b>-257,944.88</b>	<b>-18,600.00</b>	<b>-32,000.00</b>	<b>-40,000.00</b>	<b>101,744.88</b>	<b>-8,400.00</b>	<b>-57,200.00</b>	
三	<b>融资活动产生的现金</b>								
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								
	<b>融资活动产生的现金净额</b>	<b>41,677.81</b>	<b>18,600.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>101,744.88</b>	<b>-10,200.00</b>	<b>25,200.00</b>	<b>-40,000.00</b>

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	5,527.12	37527.12	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	<b>190,600.00</b>	<b>49,080.25</b>	<b>239,680.25</b>	<b>309,347.56</b>
覆盖倍数	<b>1.29</b>			

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 239,680.25 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	239,680.25	239,680.25	239,680.25	251,664.26
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.29	1.20	1.27	1.23

## 六、总体评价结果

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

## 七、使用限制

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

(本页无正文，为焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年十二月二十日



# 营业执照

(副本) (1-1)

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



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商  
务外环路14号13层1303号

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

此件与原件一致  
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

## 说明

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

河南省财政厅

发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所

# 执业证书



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 01 日

Date of Issuance

2020年3月30日

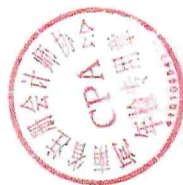
年 月 日

4

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.

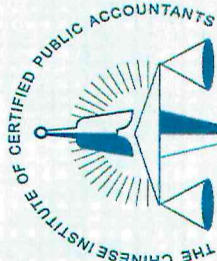


2021年6月30日

年 月 日

6

7



中国注册会计师协会

刘方微

姓名

Full name

女

性

Sex

1985-11-23

出生日期

Date of birth

和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

工作单位

Working unit

41032919851123408x

身份证号码

Identity card No.



此件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

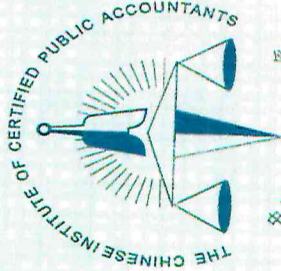
年 月 日  
y m d

证书编号：  
No. of Certificate  
370100010135

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

发证日期：  
Date of Issuance  
2018 年 05 月 18 日  
y m d

4



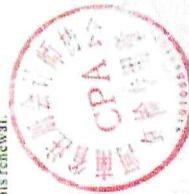
姓名 褚梦杰  
Full name 褚梦杰  
性别 女  
Sex 女  
出生日期 1991-10-03  
Date of birth 1991-10-03  
工作单位 和信会计师事务所(特殊普  
Working unit 通合伙)河南分所  
身份证号码 411422199110033064  
Identity card No. 411422199110033064



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

年 月 日  
y m d

此件与原件一致  
再次复印无效

6

**商丘市梁园区北岸尚城  
棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信专字（2020）第 091103 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十八日

# 商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信专字（2020）第 091103 号

我们接受商丘市梁园区高铁建设办公室委托，对商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在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）项目概括

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（梁发改投资〔2020〕54号）及可行性研究报告的内容，本项目主要建设内容及规模为：总用地面积 55102.968 m<sup>2</sup>（约 82.65 亩），规划用地面积 44708.975 m<sup>2</sup>（约 67.06 亩），总建筑面积 187836.63 m<sup>2</sup>，包括地上建筑面积 128997.01 m<sup>2</sup>，其中：住宅建筑面积 124972.63 m<sup>2</sup>，物业管理及其他建筑面积 4024.38 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 58839.62 m<sup>2</sup>。配套建设围墙、大门、道路、绿化、给排水、电力、热力、燃气、消防等设施。

### （二）项目建设周期

该项目计划建设期 2 年。

### （三）投资估算与资金筹措方式

#### 1、投资估算

本项目总投资 84,200.00 万元，其中：工程建设费用 43,281.08 万元，工程建设其他费用 36,909.40 万元，基本预备费 4,009.52 万元。

#### 2、资金筹措方式

本项目总投资 84,200.00 万元，其中财政资金安排 30,100.00 万元，拟申请政府专项债券资金 54,100.00 万元。

#### 3、项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为 84,200.00 万元，项目资产权益归属于项目单位商丘市梁园区高铁建设办公室，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 349,138.50 万元，为土地出

让收入，成本及相关税费为 92,508.57 万元，总收益为 256,629.93 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例 100%。

## 二、应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 54,100.00 万元，其中：2025 年已发行 3,000.00 万元，2026 年计划使用 51,100.00 万元。2026 年已发行 1,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	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		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	51,100.00		54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 3 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 4 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 5 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 6 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 7 年	54,100.00		3,000.00	51,100.00	4.00%	2,164.00	5,164.00
第 8 年	51,100.00		51,100.00		4.00%	2,044.00	53,144.00
合计		54,100.00	54,100.00			15,148.00	69,248.00

## 三、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

#### 1、土地出让价格及增速

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

经查询中国土地市场网，项目所在区域的 2018 年以来土地出让价格如下：

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

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

## 2、政策性基金及费用

### (1) 上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

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

### (2) 国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米\*30%

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

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

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

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

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

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

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

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

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

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

## (二) 土地出让收益预测

### 1、可出让土地面积

通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、拆迁、补偿,项目可腾空土地面积600亩。

### 2、土地出让收益测算

根据以上假设条件,假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让,现预测项目可实现土地出让收益情况如下:

金额单位：人民币万元

序号	项目	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
<b>1</b>	<b>出让土地收入</b>	<b>78,717.00</b>	<b>84,172.50</b>	<b>90,006.00</b>	<b>96,243.00</b>	<b>349,138.50</b>
1.1	其中：土地出让面积（亩）	150.00	150.00	150.00	150.00	600.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	524.78	561.15	600.04	641.62	
<b>2</b>	<b>政策性基金及费用</b>	<b>20,865.28</b>	<b>22,305.55</b>	<b>23,845.58</b>	<b>25,492.16</b>	<b>92,508.57</b>
<b>2.1</b>	<b>土地出让基金及费用</b>	<b>6,402.36</b>	<b>6,838.81</b>	<b>7,305.48</b>	<b>7,804.44</b>	<b>28,351.09</b>
2.1.1	其中：上解省财政费用	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.1.2	农业土地开发资金	105.00	105.00	105.00	105.00	420.00
2.1.3	国有土地收益基金	1,574.34	1,683.45	1,800.12	1,924.86	6,982.77
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
<b>2.2</b>	<b>土地收益提取各类资金</b>	<b>14,462.92</b>	<b>15,466.74</b>	<b>16,540.10</b>	<b>17,687.72</b>	<b>64,157.48</b>
2.2.1	其中：教育资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
2.2.2	农田水利建设资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
<b>3</b>	<b>用于偿还债券本息的相关收益（1-2）</b>	<b>57,851.72</b>	<b>61,866.95</b>	<b>66,160.42</b>	<b>70,750.84</b>	<b>256,629.93</b>

#### 四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 256,629.93 万元，计算的本息覆盖倍数为 3.71 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		120.00	120.00	
第 2 年		2,164.00	2,164.00	
第 3 年		2,164.00	2,164.00	57,851.72
第 4 年		2,164.00	2,164.00	61,866.95
第 5 年		2,164.00	2,164.00	66,160.42
第 6 年		2,164.00	2,164.00	70,750.84
第 7 年	3,000.00	2,164.00	5,164.00	
第 8 年	51,100.00	2,044.00	53,144.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	54,100.00	15,148.00	69,248.00	256,629.93
本息覆盖倍数	3.71			

## 五、总体评价结果

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 256,629.93 万元，应付债券本金及利息合计 69,248.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 3.71，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文,为商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目收益与  
融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师:



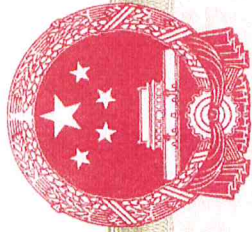
中国·郑州



中国注册会计师:



二〇二〇年五月二十八日



# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H



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

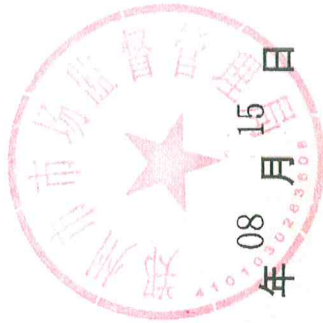
营业场所



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

<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：50033333

## 说明

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



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致  
再次复印无效



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

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 注册会计师协会  
 CPA  
 年度检验合格  
 本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日



13年 03月 26日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 注册会计师协会  
 CPA  
 年度检验合格  
 本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2012年3月23日



此件与原件一致  
 再次复印无效

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 注册会计师协会  
 CPA  
 年度检验合格  
 年检专用章

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

2019年3月30日



证书编号: 110001620149  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 7 月 26 日  
 Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

2014.03.23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.

2015.03.30日



年 月 日  
y m d



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

2015年1月10日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2015年1月10日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

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

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

2013年11月1日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2013年11月1日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

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

2016年12月26日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2016年12月26日



姓名 刘方微  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1985-11-23  
 Date of birth  
 工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司  
 Working unit  
 身份证号码 41032919851123408x  
 Identity card No.

此件与原件一致  
 再次复印无效

证书编号:  
 No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance

2013 12 03  
 年 月 日  
 /y /m /d



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

2019年3月30日

日 月 年



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

日 月 年



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



20150330日

日 月 年



**永城市侯岭安置社区（沱南新城）  
棚户区改造建设项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十九日

# 永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0683 号

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

#### 一、应付本息情况

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023 年度已使用 34,500.00 万元，2024 年度已使用 28,000.00 万元，2025 年度已使用 30,400.00 万元。2026 年已使用 10,000.00 万元。本次申请使用 10,000.00 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。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	本期偿还本金	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		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	30,400.00		92,900.00	4.00%	3,716.00	3,716.00
第 4 年	92,900.00	42,500.00		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		30,400.00	42,500.00	4.00%	2,916.00	33,316.00
第 10 年	42,500.00		42,500.00	0.00	4.00%	1,700.00	44,200.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

### 2、净现金流入

以永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
项目净收益	210,986.21	35,120.12	35,120.12	35,120.12

（续上表）

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年
项目净收益	35,120.12	35,120.12	35,385.61

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
210,986.21	173,312.00	37,674.21	1.22

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，

本次评价的永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

### **五、其他需说明事项**

1、本专项评价报告仅供永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目  
项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月二十九日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

2008 年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区(场)棚户区(危旧房)、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

2012 年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区(危旧房)改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。

2014 年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村。2014 年(计划)改造棚户区 470 万户以上。

2016 年，中国《政府工作报告》要求，2016 年要开工改造 600 万套。党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记十分关心住房困难群众，2018 年 4 月 28 日到武汉市青山区工人村街青和居社区视察时指出，“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨，只要有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”李克强总理也多次做出指示、批示，多次深入地研究指导棚户区改造工作，要求进一步加大棚改工作力度，更好造福住房困难群众。10 月 8 日，国务院常务会议听取了棚户区改造工作汇报，部署推进棚户区改造工作，进一步改善住房困难群众居住条件。

棚改是重大民生工程，也是发展工程。按照党中央、国务院部署，这些年来各地区、各有关部门大力推进棚改工作，累计已有 1 亿多棚户区的居民“出棚进楼”。永城市委、市政府积极贯彻落实中央及国务院关于棚户区战略方针与政策，自 2009 年以来，围绕棚户区改造工作先后制定了《永城市房屋拆迁及附属物补偿标准》及《永城市城区土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关文件。

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做

好项目的前期工作。根据棚户区改造的有关方针政策，从“以人为本”理念出发，本着先安置后拆迁的原则开展棚改工作。遵照市委、政府的部署，永城市侯岭街道办、日月湖街道办、永城市房投保障房开发建设管理有限公司在进行初步可行性研究的前提下，提出“永城侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造项目”的建设意见。

## 二、项目概况

### （一）项目建设地点

本项目位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

### （二）建设规模及内容

根据河南黎光工程咨询有限公司出具的《永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告》以及永城市发展和改革委员会《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18号）：项目主要建设内容包括：

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 m<sup>2</sup>（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 398,096.20 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 50,760.00 m<sup>2</sup>。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办元庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 m<sup>2</sup>，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	<b>建筑安装工程费</b>	<b>17,923.77</b>	<b>100,984.36</b>	<b>2,155.13</b>	<b>33,897.72</b>	<b>154,960.98</b>
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	<b>工程其他费用</b>					<b>4,756.42</b>
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	<b>基本预备费</b>					<b>9,583.04</b>
	<b>合计</b>					<b>169,300.44</b>

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%
<b>合计</b>		<b>169,300.44</b>	<b>100.00%</b>

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

项目	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
财政投入	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	0.00	33,900.44
债券投入		34,500.00	28,000.00	30,400.00	42,500.00	135,400.00
合计	4,842.92	44,185.84	37,685.84	40,085.84	42,500.00	169,300.44

投资比例	2.86%	26.10%	22.26%	23.68%	25.10%	117.16%
------	-------	--------	--------	--------	--------	---------

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

#### 4、债券资金使用合规性

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

#### (五) 项目参与主体基本情况

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司
成立日期	2016-06-22
注册资本	1000 万人民币
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场
法定代表人	窦保华
登记机关	永城市市场监督管理局
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设资金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

永城市房投保障房开发建设管理有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目收益及现金流入预测编制基础

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收益主要为土地出让收入组成。

#### (二) 项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

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

### （三）项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责项目的建设与管理。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市房投保障房开发建设管理有限公司。项目运营期内，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能够还本付息。

### （四）项目收益及现金流入预测

#### 1、项目收入预测

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 2,403.00 亩，所腾出的 2,403.00 亩土地的所有权属于国有土地，可供出让土地面积约为 2,193.00 亩，其中约 1,640.00 亩土地性质为住宅用地、约 330.00 亩土地性质为商业用地、约 223.00 亩土地性质为工业用地。

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

#### 住宅土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	5,050.00	30.06	168.00	146.71
	10,861.00	76.77	141.48	
	9,001.00	68.90	130.64	
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	

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
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 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
<b>1</b>	<b>出让商业土地回款</b>		<b>41,517.28</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,963.58</b>
	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
<b>2</b>	<b>出让工业土地回款</b>		<b>2,457.45</b>	<b>409.06</b>	<b>409.06</b>	<b>409.06</b>	<b>409.06</b>	<b>409.06</b>	<b>412.15</b>
	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
<b>3</b>	<b>出让居住土地回款</b>		<b>255,987.60</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,932.55</b>
	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
	<b>出让土地总回款</b>	<b>万元</b>	<b>299,962.33</b>	<b>49,930.81</b>	<b>49,930.81</b>	<b>49,930.81</b>	<b>49,930.81</b>	<b>49,930.81</b>	<b>50,308.28</b>

## 2、运营成本预测

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35 元/平方米×30%

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

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

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

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

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	国有土地收益基金	2.00%	<b>1,997.24</b>	998.62	998.62	998.62	998.62	998.62	1,006.17
2	上缴省级费用	3.00%	<b>2,995.84</b>	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%	<b>2,995.84</b>	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		<b>327.58</b>	163.79	163.79	163.79	163.79	163.79	165.03
5	农田水利建设资金	10.00%	<b>9,154.52</b>	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%	<b>9,154.52</b>	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%	<b>8,998.85</b>	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
	<b>应上交和提取的费用</b>		<b>88,976.12</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,922.67</b>

### 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 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	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 10 年	50,308.28	14,922.67	35,385.61
<b>合计</b>	<b>299,962.33</b>	<b>88,976.12</b>	<b>210,986.21</b>

### （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		3,716.00	3,716.00	
第 4 年		5,416.00	5,416.00	
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	34500	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第 8 年	28000	4,036.00	32,036.00	35,120.12
第 9 年	30400	2,916.00	33,316.00	35,120.12
第 10 年	42500	1,700.00	44,200.00	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。

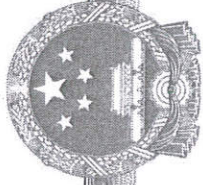
### （五）现金流覆盖还本付息的测算

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	<b>135,400.00</b>	<b>37,912.00</b>	<b>173,312.00</b>	<b>210,986.21</b>
本息覆盖倍数	<b>1.22</b>			

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  
914101006921924283

# 营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

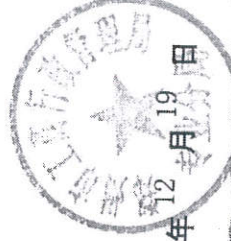
主要经营场所

经营范围

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



郑州市金水区农业路37号银丰商务港  
B座1003-1004



登记机关

2019

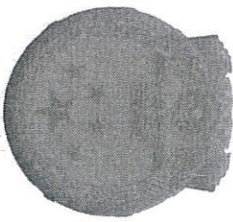
12月19日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

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

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日



证书序号：0009995

## 说明

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



中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



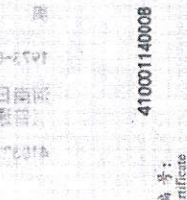
2020年3月30日

年 月 日

5

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

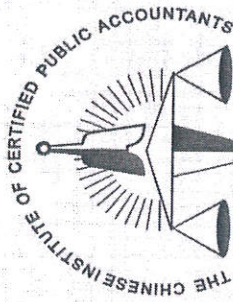


2021年6月30日

年 月 日

6

禁止再次复印



中国注册会计师协会



王伟东

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



1973-01-27

河南日昇联合会计师事务所  
(普通合伙)

410321197301274555

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日  
年 月 日

110100750189

证书编号:  
No. of Certificate

河南省注册会计师协会  
Henan Provincial Institute of CPAs

发证日期: 2020年08月13日  
Date of Issuance

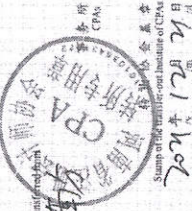
禁止再次复印

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

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

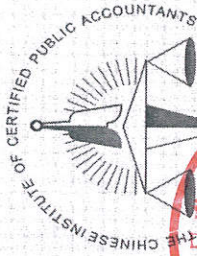
同意调出  
Agree the holder to be transferred to



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



年 月 日



姓名 王庆慧

性别 女

出生日期 1987-11-06

工作单位 亚太(集团)会计师事务所河南分所  
(特殊普通合伙)

身份证号码 410728198711069846



淮滨县建设街社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫永舜评字[2023]第 116 号

河南永舜会计师事务所(普通合伙)

2023 年 8 月

# 目 录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	3
二、方法与限制 .....	3
三、项目概况 .....	4
四、应付债券本息情况 .....	7
五、项目收益情况 .....	7
六、债券资金使用合规性 .....	14
七、项目主体及运作模式 .....	15
八、总体评价结果 .....	18
九、敏感性分析 .....	18
十、使用限制 .....	18

# 淮滨县建设街社区棚户区改造项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫永舜评字[2023]第 116 号

我们接受委托，对淮滨县建设街社区棚户区改造项目（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，了解淮滨县建设街社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。淮滨县房产服务中心目的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。我们的责任是根据淮滨县房产服务中心目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淮滨县建设街社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”	指由河南永舜会计师事务所(普通合伙)于2023年8月16日出具咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指河南永舜会计师事务所(普通合伙)进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从淮滨县房产服务中心目或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料
“本次发债项目”或“本项目”	指淮滨县建设街社区棚户区改造项目

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

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. 与项目建设单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们有效的的事实和数据；
6. 除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
7. 我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

### 三、项目概况

#### （一）项目情况

根据河南景应项目管理咨询公司 2022 年 8 月出具的《淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告》和淮滨县发展和改革委员会 2022 年 8 月 14 日出具的《关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改[2022]104 号），本项目主要建设内容和规模：本项目占地面积 45340 平方米（折合 68 亩），总建筑面积 95370 平方米，其中：地上建筑面积 87740 平方米，地下车库及人防建筑面积 7630 平方米。新建安置住宅总套数 500 套及其配套基础设施等。

#### （二）项目建设周期

本项目建设期 36 个月，计划开工时间 2024 年 11 月，于 2027 年 10 月完工。

### (三) 投资估算与资金筹措方式

本项目总投资估算 39072.66 万元。其中：建筑工程费 29484.23 万元(住宅工程费用 25446.30 万元、地下车库人防工程费 2642.27 万元、其他工程 1255.66 万元、土地整理 140 万元)，工程建设其他费 3391.51 万元，拆迁补偿费 2074.76 万元，工程预备费 3125.81 万元，建设期利息 996.35 万元。

表 1：项目投资估算表

序号	单位工程名称	估算价值				总计	单位	工程量	经济指标	投资比例%
		建工程费	安装 工程费	设备 购置费	其它 费用					
一	第一部分：工程费用					29484.23				75.46%
(一)	住宅					25446.3				
1	建筑工程	14126.14				14126.14	m <sup>2</sup>	87740	1610	
2	装饰工程	4737.96				4737.96	m <sup>2</sup>	87740	540	
3	给排水工程		1667.06			1667.06	m <sup>2</sup>	87740	190	
4	电气工程		879.1			879.1	m <sup>2</sup>	87740	170	
5	弱电工程		1052.88			1052.88	m <sup>2</sup>	87740	120	
6	消防工程		789.66			789.66	m <sup>2</sup>	87740	90	
7	通风工程		2193.5			2193.5	m <sup>2</sup>	87740	250	
(二)	地下车库及人防					2642.27				
1	建筑工程	1983.8				1983.8	m <sup>2</sup>	7630	2600	
2	装饰工程	305.2				305.2	m <sup>2</sup>	7630	400	
3	给排水工程		83.93			83.93	m <sup>2</sup>	7630	110	
4	电气工程		86.22			86.22	m <sup>2</sup>	7630	113	
5	弱电工程		45.78			45.78	m <sup>2</sup>	7630	60	
6	消防工程		30.52			30.52	m <sup>2</sup>	7630	40	
7	通风工程		106.82			106.82	m <sup>2</sup>	7630	140	
(三)	其他工程					1255.66				
1	给水管		17.82			17.82	m	220	810	
2	排水管		21.6			20.61	m	229	900	
3	变压器 1000kVA			24.7		24.7	台	2	123500	

4	充电桩			352.8		352.8	座	84	42000	
4	雨水管		29.9			29.9	m	230	1300	
5	电缆		27.6			27.6	m	240	1150	
6	绿化	377.23				377.23	m <sup>2</sup>	18136	208	
7	硬化	405				405	m <sup>2</sup>	18000	225	
(四)	土地整理					140				
1	土地平整	140				140				
二	第二部分工程建设 其他费用					<b>3391.51</b>	<b>3391.51</b>			8.68%
1	建设单位管理费					440.89	440.89			13
2	工程设计费					1264.25	1264.25			37.2771
3	招投标代理服务费					50.87	50.87			1.5
4	工程监理费					723.16	723.16			21.3226
5	工程保险费					53.04	53.04			1.564
6	工程造价咨询服务费					98.35	98.35			2.8676
7	环境影响咨询费					35.37	35.37			1.0428
8	前期工作咨询费					74.98	74.98			2.211
9	临时场地准备费					390.53	390.53			11.515
10	工程勘察费					262.29	262.29			7.7336
三	第三部分拆迁补偿费					2074.76	2074.76			5.31%
	拆迁补偿费					2074.76	2074.76			
四	第五部分预备费					3125.81	3125.81			8.00%
	基本预备费 8%					3125.81	3125.81			
五	第六部分建设期利息					996.35	996.35			2.55%
	建设期利息 (4.5%)					996.35	996.35			
	工程项目总投资	22075.33	7032.39	377.50		9587.44	39072.66			100.00%

## 2. 资金筹措方式

本项目所需资金由财政投入及申请地方政府专项债相结合的方式筹措，其中财政资金安排 19072.66 万元，占比 48.81%；拟申请专项债券资金 20000.00 万元，占比 51.19%。

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，本项目资本金占比 48.81%，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。

具体筹措方式如下表：

表 2：项目资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年 1 月至 10 月	合计
1	财政投入	5000.00	5000.00	5000.00	4072.66	19072.66
2	专项债券资金	2000.00	8400.00	9600.00	-	20000.00
	合计	7000.00	15000.00	13000.00	4072.66	39072.66

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 20000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2000.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 8400.00 万元，本次申请使用 9600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

表 3：债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第 1 年		2000.00		2000.00	4.50%	90.00
第 2 年	2000.00	8400.00		10400.00	4.50%	468.00
第 3 年	10400.00	9600.00		20000.00	4.50%	900.00
第 4 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00

第5年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00
第6年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00
第7年	20000.00		2000.00	18000.00	4.50%	900.00
第8年	18000.00		8400.00	9600.00	4.50%	810.00
第9年	9600.00		9600.00	0.00	4.50%	432.00
合计		20000.00	20000.00			6300.00

## 五、项目收益情况

### （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%。基于谨慎性原则，考虑到物价上涨等因素，部分收入及支出项目价格增长标准按照2.50%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5年，建设期为36个月。为便于测算，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）。

## （二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目可供出让土地的出让收入作为债券还款资金来源。

### （1）土地出让收入

本项目采用异地安置方式，项目建成后共计腾出可出让土地面积共计177174.22平方米（折合265.76亩），土地类型为城镇住宅-普通商品住房用地。本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入，项目建设期三年，自债券存续期第四年出让，每年出让16.67%，第9年出让16.65%，六年内出让完毕。

参考中国土地市场网淮滨县土地出让信息（查询网址<https://www.landchina.com/>），2019-2023年土地出让平均价格，具体如下：

序号	用地性质	宗地位置	面积（亩）	电子监管号：	合同签订日期	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	住宅兼容商用	闫河路东侧青年街北侧	8.36	4115272023B00154	2023年05月30日	1004.2776	120.12
2	住宅兼容商用	淮河大道北侧、洪河路东侧	29.67	4115272022B00166	2022年04月20日	4810.5446	162.13
3	住宅兼容商用	文化路南侧、闫河路西侧	54.82	4115272021B00040	2021年02月22日	11307.7717	206.27
4	住宅兼容商用	健康路西侧	12.77	4115272020B00016	2020年01月08日	2681.595	209.99
5	住宅兼容商用	青年街北侧	5.95	4115272019B00047	2019年01月12日	1500.2243	252.14
6		平均地价					190.13

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 160.00 万元/亩。

淮滨县 2018 年、2019 年、2020 年、2021、2022 年全县生产总值(GDP)增长率分别为 8.10%、7.90%、1.70%、7.10%、5.20%，近五年平均增速 6.00%，考虑到近几年土地出让市场疲软状态，本次预测出于谨慎性考虑，按照 3.00%的增速计算土地价格的增长。

假设淮滨县建设街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，依据本项目还款计划及国土部门提供的土地出让计划，第 4 年出让 16.67%，第 5 年出让 16.67%，第 6 年出让 16.67%，第 7 年出让 16.67%，第 8 年出让 16.67%，第 9 年出让 16.65%，第 9 年出让完毕，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
一、土地出让收入(万元)				7896.48	8212.33	8540.60	8882.15	9237.44	9596.50	52365.50
预计出让面积(亩)				44.30	44.30	44.30	44.30	44.30	44.25	265.76
预计出让单价(万元/亩)	160.00	164.80	171.39	178.25	185.38	192.79	200.50	208.52	216.87	

3. 本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上缴省财政费用

根据《河南省财政厅河南省国土资源厅人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》

（豫财办综〔2007〕44号），将土地部价款的3%集中管理使用。

## 2、上缴农业土地开发资金

根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），市、县（市区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。淮滨县属15级测算，每平方15元。

## 3、计提国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68号），国有土地收益基金收取按土地出让收入的2%。

## 4、计提保障性安居工程资金

根据《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》财综〔2010〕95号及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的相关内容，2012年1月1日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，

并实行专户管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

#### 5、计提新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地有偿使用费征收等别，为10元/平方米。

#### 6、计提农田水利保障基金

根据《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）文件的要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

#### 7、计提教育基金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件的要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁

补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田教育资金。

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
<b>项目成本</b>				<b>2119.00</b>	<b>2202.39</b>	<b>2289.10</b>	<b>2379.30</b>	<b>2473.10</b>	<b>2567.57</b>	<b>14030.46</b>
上缴省财政费用				236.90	246.38	256.23	266.48	277.14	287.88	1571.01
上缴农业土地开发资金				13.29	13.29	13.29	13.29	13.29	13.27	79.72
计提国有土地收益基金				157.94	164.25	170.82	177.66	184.76	191.92	1047.35
计提保障性安居工程资金				236.90	246.38	256.23	266.48	277.14	287.88	1571.01
计提新增建设用地有偿使用费				29.53	29.53	29.53	29.53	29.53	29.50	177.15
土地出让净收益				7221.92	7512.50	7814.50	8128.71	8455.58	8786.05	47919.25
教育基金（土地出让净收益*10%）				722.22	751.28	781.50	812.93	845.62	878.56	4792.11
农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）				722.22	751.28	781.50	812.93	845.62	878.56	4792.11
合计（1+2+3+4+5+7+8+9）				2119.00	2202.39	2289.10	2379.30	2473.10	2567.57	14030.46

#### （四）净收益预测

基于以上基础数据假设依据，测算债券存续期本项目可实现的预期收益为 38335.04 万元，详见下表：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让收入				7896.48	8212.33	8540.60	8882.15	9237.44	9596.50	52365.50
土地出让成本				2119.00	2202.39	2289.10	2379.30	2473.10	2567.57	14030.46
可用于偿还债券本息的土地收益				5777.48	6009.94	6251.50	6502.85	6764.34	7028.93	38335.04
<b>三、收支结余</b>				<b>5777.48</b>	<b>6009.94</b>	<b>6251.50</b>	<b>6502.85</b>	<b>6764.34</b>	<b>7028.93</b>	<b>38335.04</b>

#### （五）本息覆盖倍数

经上述测算，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，债券存续期可实现的项目相关收益 38335.04 万元，本着谨慎性原则，假设项目全部债券资金于申请第一年一次性全部到位开始计息，计算的本息覆盖倍数为 1.46 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表。

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	还本付息合 计
第 1 年		2000.00		2000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2000.00	8400.00		10400.00	4.50%	468.00	468.00
第 3 年	10400.00	9600.00		20000.00	4.50%	900.00	900.00
第 4 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
第 5 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
第 6 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
第 7 年	20000.00		2000.00	18000.00	4.50%	900.00	2900.00
第 8 年	18000.00		8400.00	9600.00	4.50%	810.00	9210.00
第 9 年	9600.00		9600.00	0.00	4.50%	432.00	10032.00
合计		20000.00	20000.00			6300.00	26300.00

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。

## 六、债券资金使用合规性

根据财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号），2022 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项

目属于保障性安居工程。

本项目的建设，符合当地自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；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）支持范围。项目建成后能够产生收入，属于有一定收益的公益性项目，且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，未用于货币化安置，未用于发放工资、养老金等社保支出，未用于单位工作经费等。

## 七、项目主体及运作模式

### 1. 项目主体

本项目主体为淮滨县房产服务中心，主管部门为淮滨县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的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淮滨县房产服务中心，资金使用单位为淮滨县房产服务中心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淮滨县房产服务中心，为事业单位。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。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。

## 3. 项目运作模式及资金拨付

本项目作为政府投资新建项目，由淮滨县房产服务中心

作为建设单位负责项目建设，通过淮滨县县属国有企业负责后续运营工作，淮滨县房产服务中心应根据项目建设进度向县财政局申请拨付项目建设资金。在收到县财政局拨付的建设资金后，淮滨县房产服务中心应专款专用，不得截留、挪用，并接受县财政局、审计局等部门的审计和监督，项目业主要严格履行偿债主体的相关职责，及时将本项目产生的专项收入上缴至项目主管部门，项目主管部门在规定时间内将还本付息资金足额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。

#### 4. 资金管理方案

(1) 资金流入管理项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。本项目专项债券资金由本级财政局统一管理。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(2) 资金流出管理本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。关于债券本息偿

付，由项目单位、财政局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。运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

## 八、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。

## 九、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：

表 5：敏感性分析表

单位：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	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
债券本息合计	26300.00	26300.00	26300.00	26615.00
项目收益	38335.04	35716.76	37633.51	38335.04
覆盖倍数	1.46	1.36	1.43	1.44

## 十、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。

(此页无正文，为淮滨县建设街社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



河南永舜会计师事务所(普通合伙)

河南·郑州

中国注册会计师:

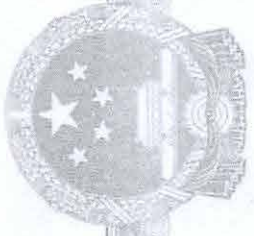


石海军

中国注册会计师:



二〇二三年八月十六日



# 营业执照

(副本)

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



统一社会信用代码  
91410107MA9GHCY68T

名称 河南永申会计师事务所普通合伙

类型 普通合伙

执行事务合伙人 石海军

经营范围 许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（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；企业管理咨询（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 2021年03月18日

合伙期限 长期

主要经营场所 河南省郑州市金水区农科路38号5号楼东2单元1309号



登记机关

2022年01月04日



证书序号：0014856

## 说明

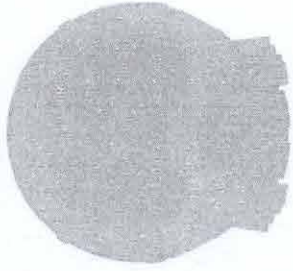
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：河南省财政厅

二〇二二年一月二十五日

中华人民共和国财政部制



# 会计师事务所 执业证书

名称：河南永舜会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：石海军

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农科路38号5号楼2单元1309号

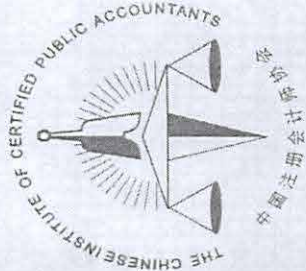
组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010208

批准执业文号：豫财会〔2022〕5号

批准执业日期：2022年01月25日





石海军  
 姓名 Full name  
 男 Sex  
 1970-06-30 Date of birth  
 河南永诺会计师事务所(普通合伙) Working unit  
 410205197006301519 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

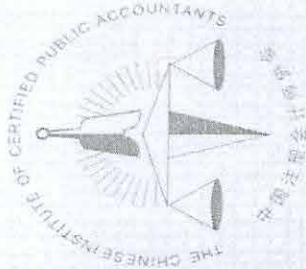


2021年6月30日  
 年 月 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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





姓名	张东莹
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1988-08-17
Date of birth	
工作单位	河南永诺会计师事务所(普通合伙)
Working unit	
身份证号码	411327198808170644
Identity card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410100380012  
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 13 日  
Date of Issuance

2021年6月30日

白河南棚户区改造安置房项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

和信咨字（2025）第 090918 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十月十一日



# 白河南棚户区改造安置房项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2025）第 090918 号

我们接受委托，对白河南棚户区改造安置房项目（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，了解白河南棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。南阳城乡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。我们的责任是根据南阳城乡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白河南棚户区改造安置房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，在白河南棚户区改造安置房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、应付融资本息情况

##### 1.专项债券应付本息

本项目计划申请债券资金总额 50,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年末支付债券利息；到期还本，已兑付本金不再计息。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		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 2 年	18,000.00	15,200.00		33,200.00	4.50%	1,494.00	1,494.00
第 3 年	33,200.00	16,800.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 4 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 5 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 6 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 7 年	50,000.00		18,000.00	32,000.00	4.50%	2,250.00	20,250.00
第 8 年	32,000.00		15,200.00	16,800.00	4.50%	1,440.00	16,640.00
第 9 年	16,800.00		16,800.00	-	4.50%	756.00	17,556.00
合计		<b>50,000.00</b>	<b>50,000.00</b>			<b>15,750.00</b>	<b>65,750.00</b>

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、项目预期收益

### （一）基本假设条件及依据

白河南棚户区改造安置房项目建设期为 3 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为政府性基金收入和专项收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本及相关税费。

本次预测根据项目单位提供的《白河南棚户区改造安置房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《白河南棚户区改造安置房项目可行性研究报告》，本项目建设期 3 年，债券存续期产生的收入扣除相关支出，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			

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第4年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第5年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第6年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第7年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第8年	23,639.74	7,438.30	16,201.44
第9年			
合计	<b>118,198.70</b>	<b>37,191.50</b>	<b>81,007.20</b>

### 三、预期收益偿还融资本金和利息情况

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政府性基金收益为 81,007.20 万元，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	收入来源	收入金额	项目收益	融资金额	融资本息	覆盖倍数
专项债券	政府性基金收入	118,198.70	81,007.20	50,000.00	65,750.00	1.23

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 81,007.20 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.23。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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		810.00	810.00	
第2年		1,494.00	1,494.00	
第3年		2,250.00	2,250.00	
第4年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第5年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第6年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第7年	18,000.00	2,250.00	20,250.00	16,201.44
第8年	15,200.00	1,440.00	16,640.00	16,201.44

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9年	16,800.00	756.00	17,556.00	
合计	<b>50,000.00</b>	<b>15,750.00</b>	<b>65,750.00</b>	<b>81,007.20</b>
本息覆盖倍数	<b>1.23</b>			

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。

#### 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：白河南棚户区改造安置房项目收益与现金流入评价说明

(此页无正文，仅供白河南棚户区改造安置房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)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十月十一日

附件

## 白河南棚户区改造安置房项目 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 2025 年 9 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南阳城乡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”	指白河南棚户区改造安置房项目

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

本项目主管部门为南阳市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为南阳城乡发展投资有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	南阳城乡发展投资有限公司		
法定代表人	王坤	成立日期	2019-01-15
注册资本	20,000 万人民币	营业期限	2019-01-15 至 无固定期限
统一社会信用代码	91411300MA4698P69X		
注册地址	南阳市宛城区五里堡街道泊寓一号小区 6 号楼		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；公共事业管理服务（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	股权关系穿透后南阳市财政局持股 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，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

##### 2.项目位置

本项目位于南阳市中心城区长江路以东，规划 B12 路以北区域。

##### 3.建设规模与内容

本项目安置房建设情况如下：总用地面积 48206.01 平方米（合 72.45 亩），实用面积 40555.60 平方米（合 60.833 亩），新建安置住宅总建筑面积 170200.53 平方米，地上建筑面积 121576.6m<sup>2</sup>，包含 1#至 10#楼住宅建筑面积 117282.25m<sup>2</sup>，11#楼幼儿园建筑面积 2262.54m<sup>2</sup>，12#楼养老、配套用房建筑面积为 1533.01m<sup>2</sup>，

13#楼配电室、并配建公厕垃圾中转站建筑面积 498.80m<sup>2</sup>；地下建筑面积 48623.93m<sup>2</sup>，附属工程包括项目区内道路、场地硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信、燃气及供热等基础设施配套工程。

项目建成后共安置居民 1052 套，安置人口 3682 人，机动车停车位 1263 个，非机动车停车位 2104 个，建筑密度 18.27%，容积率 3.0，绿地率 40.03%。

## **（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期为 36 个月。

## **（三）投资估算与资金筹措**

### **1.投资估算**

本项目估算总投资 87,670.99 万元，其中建安工程费用为 56,500.15 万元，设备购置费 2,945 万元，工程其他费用为 21,766.08 万元（含土地费 20,068.05 万元），预备费为 2,972.26 万元，建设期利息 3,487.50 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	费用估算（万元）				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
一	<b>建安工程费</b>				<b>56500.15</b>		170200.53	3319.62	
(一)	主体建安工程				<b>51348.36</b>	m <sup>2</sup>	170200.53	3016.93	元/m <sup>2</sup>
1	<b>地上建筑</b>				<b>36138.90</b>	m <sup>2</sup>	121576.60	2973	元/m <sup>2</sup>
1.1	<b>住宅</b>	30493.39		4456.73	34950.11	m <sup>2</sup>	117282.25	2980	元/m <sup>2</sup>
1.1.1	建筑	21110.81			21110.81	m <sup>2</sup>	117282.25	1800	元/m <sup>2</sup>
1.1.2	装修	9382.58			9382.58	m <sup>2</sup>	117282.25	800	元/m <sup>2</sup>
1.1.3	给排水工程			938.26	938.26	m <sup>2</sup>	117282.25	80	元/m <sup>2</sup>
1.1.4	电气工程			2111.08	2111.08	m <sup>2</sup>	117282.25	180	元/m <sup>2</sup>
1.1.5	暖通工程			586.41	586.41	m <sup>2</sup>	117282.25	50	元/m <sup>2</sup>
1.1.6	消防工程			820.98	820.98	m <sup>2</sup>	117282.25	70	元/m <sup>2</sup>
1.2	<b>养老、配套用房</b>	367.92		55.19	423.11	m <sup>2</sup>	1533.01	2760	元/m <sup>2</sup>
1.2.1	建筑	245.28			245.28	m <sup>2</sup>	1533.01	1600	元/m <sup>2</sup>
1.2.2	装修	122.64			122.64	m <sup>2</sup>	1533.01	800	元/m <sup>2</sup>
1.2.3	给排水工程			12.26	12.26	m <sup>2</sup>	1533.01	80	元/m <sup>2</sup>
1.2.4	电气工程			27.59	27.59	m <sup>2</sup>	1533.01	180	元/m <sup>2</sup>
1.2.5	暖通工程			4.60	4.60	m <sup>2</sup>	1533.01	30	元/m <sup>2</sup>

序号	项目名称	费用估算 (万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
1.2.6	消防工程			10.73	10.73	m <sup>2</sup>	1533.01	70	元/m <sup>2</sup>
<b>1.3</b>	<b>幼儿园</b>	543.01		119.91	662.92	m <sup>2</sup>	<b>2262.54</b>	2930	元/m <sup>2</sup>
1.3.1	建筑	362.01			362.01	m <sup>2</sup>	2262.54	1600	元/m <sup>2</sup>
1.3.2	装修	181.00			181.00	m <sup>2</sup>	2262.54	800	元/m <sup>2</sup>
1.3.3	给排水工程			18.10	18.10	m <sup>2</sup>	2262.54	80	元/m <sup>2</sup>
1.3.4	电气工程			33.94	33.94	m <sup>2</sup>	2262.54	150	元/m <sup>2</sup>
1.3.5	暖通工程			45.25	45.25	m <sup>2</sup>	2262.54	200	元/m <sup>2</sup>
1.3.6	消防工程			22.63	22.63	m <sup>2</sup>	2262.54	100	元/m <sup>2</sup>
<b>1.4</b>	<b>配电室</b>	89.78		12.97	102.75	m <sup>2</sup>	<b>498.80</b>	2060	元/m <sup>2</sup>
1.4.1	建筑	79.81			79.81	m <sup>2</sup>	498.8	1600	元/m <sup>2</sup>
1.4.2	装修	9.98			9.98	m <sup>2</sup>	498.8	200	元/m <sup>2</sup>
1.4.3	给排水工程			0.50	0.50	m <sup>2</sup>	498.8	10	元/m <sup>2</sup>
1.4.4	电气工程			9.98	9.98	m <sup>2</sup>	498.8	200	元/m <sup>2</sup>
1.4.5	消防工程			2.49	2.49	m <sup>2</sup>	498.8	50	元/m <sup>2</sup>
<b>2</b>	<b>地下建筑</b>	11079.48		1231.05	15209.46	m <sup>2</sup>	48623.93	2965	元/m <sup>2</sup>
2.1	人防工程				2898.93	m <sup>2</sup>	7588.82	3820	元/m <sup>2</sup>
2.1.1	建筑	2428.42			2428.42	m <sup>2</sup>	7588.82	3200	元/m <sup>2</sup>
2.1.2	装修	227.66			227.66	m <sup>2</sup>	7588.82	300	元/m <sup>2</sup>

序号	项目名称	费用估算(万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
2.1.3	给排水工程			53.12	53.12	m <sup>2</sup>	7588.82	70	元/m <sup>2</sup>
2.1.4	电气工程			60.71	60.71	m <sup>2</sup>	7588.82	80	元/m <sup>2</sup>
2.1.5	暖通工程			37.94	37.94	m <sup>2</sup>	7588.82	50	元/m <sup>2</sup>
2.1.6	消防工程			91.07	91.07	m <sup>2</sup>	7588.82	120	元/m <sup>2</sup>
2.2	地下车库				12310.53	m <sup>2</sup>	41035.11	3000	元/m <sup>2</sup>
2.2.1	建筑	9848.43			9848.43	m <sup>2</sup>	41035.11	2400	元/m <sup>2</sup>
2.2.2	装修	1231.05			1231.05	m <sup>2</sup>	41035.11	300	元/m <sup>2</sup>
2.2.3	给排水工程			143.62	143.62	m <sup>2</sup>	41035.11	35	元/m <sup>2</sup>
2.2.4	电气工程			328.28	328.28	m <sup>2</sup>	41035.11	80	元/m <sup>2</sup>
2.2.5	暖通工程			205.18	205.18	m <sup>2</sup>	41035.11	50	元/m <sup>2</sup>
2.2.6	消防工程			410.35	410.35	m <sup>2</sup>	41035.11	100	元/m <sup>2</sup>
2.2.7	支护降水			143.62	143.62	m <sup>2</sup>	41035.11	35	元/m <sup>2</sup>
(二)	室外配套工程				<b>5151.79</b>	m <sup>2</sup>	170200.53	302.69	元/m <sup>2</sup>
1	室外土建工程	760.06	41.13	141.39	1268.23	m <sup>2</sup>	32981	479	元/m <sup>2</sup>
1.1	道路	276.8		48.8	325.66	m <sup>2</sup>	9046	360	元/m <sup>2</sup>
1.2	室外健身场地	102		18	120.00	m <sup>2</sup>	3000	400	元/m <sup>2</sup>
1.3	儿童活动场地	79.20	4.95	14.85	99.00	m <sup>2</sup>	2500	500	元/m <sup>2</sup>
1.4	老年人活动场地	79.20	4.95	14.85	99	m <sup>2</sup>	2200	450	元/m <sup>2</sup>

序号	项目名称	费用估算(万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
1.5	主大门及附属	40	2.50	7.50	50	个	1	50	万/个
1.6	次大门及附属	24	1.50	4.50	30	个	1	30	万/个
1.7	次大门及附属	48	3.00	9.00	60	个	2	30	万/个
1.8	标识系统	24	1.50	4.50	30	项	1	30	万/项
1.9	景观、绿化	363.66	22.73	68.19	454.57	m <sup>2</sup>	16235	280	元/m <sup>2</sup>
2	室外安装工程	537.53	179.18	2866.85	3883.56	m <sup>2</sup>	170200.53	228.18	元/m <sup>2</sup>
2.1	室外给排水系统	127.65	42.55	680.80	851.00	m <sup>2</sup>	170200.53	50	元/m <sup>2</sup>
2.2	消防系统	51.06	17.02	272.32	340.40	m <sup>2</sup>	170200.53	20	元/m <sup>2</sup>
2.3	10KV 配电工程	45.00	15.00	240.00	300.00	项	1	300	万元/项
2.4	电气工程	178.71	59.57	953.12	1191.40	m <sup>2</sup>	170200.53	70	元/m <sup>2</sup>
2.5	室外泛光照明	25.53	8.51	136.16	170.20	m <sup>2</sup>	170200.53	10	元/m <sup>2</sup>
2.6	室外路灯工程	5.40	1.80	28.80	36.00	盏	60	6000	元/m <sup>2</sup>
2.7	智能信息化系统	45.00	15.00	240.00	300.00	项	1	300	万元
2.8	视频监控系统	25.53	8.51	136.16	170.20	m <sup>2</sup>	170200.53	10	元/m <sup>2</sup>
2.9	雨水利用系统	3.65	1.22	19.48	24.35	m <sup>2</sup>	16234.80	15	元/m <sup>2</sup>
2.10	燃气工程	30.00	10.00	160.00	200.00	项	1	200	万元/项
2.11	移高压线路			300.00	300.00	项	1	300	万元/项
二	设备购置				<b>2945.00</b>				

序号	项目名称	费用估算(万元)				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
1	变压器				240.00	台	6	40	万元/台
2	电梯				1568.00	台	20	78.4	万元/台
2.1	26层电梯				608.00	台	8	76	万元/台
2.2	27层电梯				960.00	台	12	80	万元/台
3	充电桩				1137.00	台	379	3.0	万元/台
三	<b>工程其他费用</b>			其他费用	<b>21766.08</b>				
1	建设单位管理费			237.78	237.78	项	59445.15	0.40%	
2	前期工程费用			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
3	环境影响评价费			11.89	11.89	项	59445.15	0.02%	
4	规划设计费用			594.45	594.45	项	59445.15	1.00%	
5	工程勘察费			47.56	47.56	项	59445.15	0.08%	
6	施工图审查费			34.04	34.04	项	170200.53	2	
7	工程监理费			297.23	297.23	项	59445.15	0.50%	
8	水土保持费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
9	工程造价咨询费			297.23	297.23	项	59445.15	0.50%	
10	地震安全评价费			34.04	34.04	项	170200.53	2	
11	文物勘探费			24.33	24.33	项	40555.60	6	
12	临设及场地准备费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	

序号	项目名称	费用估算（万元）				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
13	工程保险费			118.89	118.89	项	59445.15	0.20%	
14	质量检测费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
15	土地费用			20068.65	20068.65	项	72.45	277	
<b>四</b>	<b>预备费</b>				<b>2972.26</b>				
1	基本预备费			2972.26	2972.26	项	59445.15	5%	
<b>五</b>	<b>建设期利息</b>				<b>3487.50</b>	项		4.5%	
<b>六</b>	<b>项目总投资</b>				<b>87670.99</b>				

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
专项债	18,000.00	15,200.00	16,800.00	50,000.00	57.03%
企业自有资金	15,000.00	12,670.99	10,000.00	37,670.99	42.97%
合计	33,000.00	27,870.99	26,800.00	87,670.99	100.00%
占比	37.64%	31.79%	30.57%	100.00%	

注 1：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。

注 2：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 42.97%，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.项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要为新建安置住宅总建筑面积 170200.53 平方米，地上建筑面积 121576.6m<sup>2</sup>，包含 1#至 10#楼住宅建筑面积 117282.25m<sup>2</sup>，11#楼幼儿园建筑面积 2262.54m<sup>2</sup>，12#楼养老、配套用房建筑面积为 1533.01m<sup>2</sup>，13#楼配电室、并配建公厕垃圾中转站建筑面积 498.80m<sup>2</sup>；地下建筑面积 48623.93m<sup>2</sup>，附属工程包括项目区内道路、场地硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信、燃气及供热等基础设施配套工程。

经预估，项目建成后形成资产价值为 87,670.99 万元，项目资产权益归属于项目单位南阳城乡发展投资有限公司，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计现金流入 118,198.70 万元，其中：政府性基金收入涉及土地出让收入 118,198.70 万元其中：政府性基金收入对应成本为 37,191.50 万元，现金净流入 81,007.20 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为 100%。

#### （四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；不得用于完全无收益的项

目；楼堂馆所；形象工程和政绩工程；除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。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南阳城乡发展投资有限公司，主管部门为南阳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南阳城乡发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为南阳城乡发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳城乡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。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为南阳城乡发展投资有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，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，不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

关于债券本息偿付，由南阳城乡发展投资有限公司根据运营情况及时向本级财政上缴项目运营收益，由南阳城乡发展投资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。

### 四、应付融资本息情况

#### 1.专项债券应付本息

本项目计划申请债券资金总额 50,000.00 万元。其中：2024 年已发行债券资金 18,000.00 万元，2025 年已发行债券资金 15,200.00 万元，2026 年申请债券资金 16,800.00 万元，本次申请债券资金 16,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%（为方便测算，已发行额度也按照 4.50%测算），期限 7 年，在债券存续期每年末支付债券利息；到期还本，已兑付本金不再计息。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 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		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00

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 2 年	18,000.00	15,200.00		33,200.00	4.50%	1,494.00	1,494.00
第 3 年	33,200.00	16,800.00		50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 4 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 5 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 6 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
第 7 年	50,000.00		18,000.00	32,000.00	4.50%	2,250.00	20,250.00
第 8 年	32,000.00		15,200.00	16,800.00	4.50%	1,440.00	16,640.00
第 9 年	16,800.00		16,800.00	-	4.50%	756.00	17,556.00
合计		<b>50,000.00</b>	<b>50,000.00</b>			<b>15,750.00</b>	<b>65,750.00</b>

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：本项目债券存续期共 9 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

#### 1.政府性基金收入

##### （1）拟出让土地位置及面积

本项目腾空土地位于在南阳市宛城区五里堡街道姚庄社区，拆迁地块范围在伏牛路以东、华山路以西、雪枫路以北、B12 路以南区域，拆迁地块总面积 213334.4 平方米，约合 320 亩，整个拆迁地块可出让面积 137334.02 平方米，约合 206 亩，

总户数为 704 户，征收房屋建筑面积 140800m<sup>2</sup>，其中征收住宅建筑面积 93600m<sup>2</sup>，征迁户全部安置，房屋赔偿按照 1:1.25 安置，需安置住房面积 117000 平方米，征迁后可腾出 206 亩土地用于出让，用于城镇住宅用地，通过招拍挂出让该地块。

2023 年 6 月 7 日，南阳市宛城区规划发展中心出具《关于白河南棚户区改造安置房项目相关规划的情况说明》，项目涉及的征迁地块规划用地性质为二类居住用地，总用地面积约 320 亩，其中规划住宅用地面积约 206 亩。

### (2) 出让计划

本项目仅出售拆迁腾空用地 206 亩，本项目可出让土地拟在债券存续的第 4-8 年出让，每年出让比例 20.00%。根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 5 年，计算期第 4 年以招拍挂方式开始出让，计算期第 8 年出让完毕。第 4-8 年每年出让规模为 41.20 亩，具体情况如下所示：

名称	出让面积 (亩)					合计 (亩)
	收储用地	41.20	41.20	41.20	41.20	
占比%	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	100%

### (3) 拟出让土地价格预测

根据南阳市近期土地成交记录，南阳市宛城区类似位置居住用地出让价格为 337.48-695.59 万元/亩，根据《河南省自然资源厅办公室关于做好 2021 年度自然资源评价评估有关工作的通知》（豫自然资办发〔2021〕27 号）要求，参照综合地价，出于谨慎性考虑，本项目土地出让单价按照 573.78 万元/亩进行设定，且债券存续期内不增长，具体如下表所示：

序号	宗地编号	位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起叫价 (万元)	起拍土地单价 (万元/亩)
1	GXG2022-18	中州西路以南、西环路以东	8.42	城镇住宅用地	不大于 2.5 且不小于 1.0	不大于 20%	不小于 40%	城镇住宅用地 70 年	5857	695.59
2	G2020-73	黄河路以西、信臣南二路以北区域	161.379	城镇住宅用地	不大于 2.0 且不小于 1.0	不大于 20%	不小于 40%	城镇住宅用地 70 年	96880	600.33

序号	宗地编号	位置	面积(亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起叫价(万元)	起拍土地单价(万元/亩)
3	G2020-90	孔明路以北、关帝庙路以西	13.068	城镇住宅用地	不大于4.0且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	8690	664.98
4	G2021-69	黄河路以西、信臣南二路以北区域	21.619	城镇住宅用地	不大于5.8且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	14300	661.46
5	G2021-06	黄河路以西、信臣南二路以北区域	44.004	城镇住宅用地	不大于5.8且不小于1.1	不大于20%	不小于30%	城镇住宅用地70年	26670	606.08
6	G2020-09	邓禹路以东、范蠡路以南	48.669	城镇住宅用地	不大于3.5且不小于1.0	不大于24%	不小于30%	城镇住宅用地70年	30205	620.62
7	GXG2022-29	独山大道以西、北环路南侧	11.26	城镇住宅用地	不大于3.5且不小于1.1	不大于25%	不小于35%	城镇住宅用地70年	3800	337.48
8	WLG2022-29	车站路以西、雪枫路以北	11.57	城镇住宅用地	不大于3且不小于2.2	不大于22%	不小于35%	城镇住宅用地70年	4188	361.97
9	WLG2022-34	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧	29.54	城镇住宅用地	不大于2.5且不小于1.0	不大于25%	不小于35%	城镇住宅用地70年	12295	416.22
10		平均值	98.20						56345.00	573.78

(4) 拟出让土地收入预测

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	项目腾出土地	项目腾出土地的出让收入	118,198.70	100.00%
合计			118,198.70	100.00%

5-2 项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			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	土地出让收入	118,198.70				23,639.74	23,639.74	23,639.74	23,639.74	23,639.74
	出让土地面积(亩)	206				41.20	41.20	41.20	41.20	41.20
	出让比例(%)	100.00%				20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	出让价格(万元/亩)					573.78	573.78	573.78	573.78	573.78

### (三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

#### 1. 政府性基金收入对应成本

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，本项目按为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%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〕8号），以及《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贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》（豫财办综〔2006〕85号）及《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）文件规定，按照 14 元/m <sup>2</sup> 提取。
(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

类型	征收标准
	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。

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

序号	项目	合计	建设期			运营期				
			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	成本合计	37,191.50				7,438.30	7,438.30	7,438.30	7,438.30	7,438.30
1	土地出让基金及费用	16,939.77				3,387.95	3,387.95	3,387.95	3,387.95	3,387.95
1.1	上解省财政费用	3,545.96				709.19	709.19	709.19	709.19	709.19
1.2	农业土地开发资金	639.90				127.98	127.98	127.98	127.98	127.98
1.3	国有土地收益基金	2,363.97				472.79	472.79	472.79	472.79	472.79
1.4	保障性安居工程资金	3,545.96				709.19	709.19	709.19	709.19	709.19
1.5	土地开发费用	2,363.97				472.79	472.79	472.79	472.79	472.79
1.6	新增建设用地上地有偿使用费	4,480.00				896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
1.7	土地出让收益(土地出让收入-土地出让基金及费用)	101,258.91				20,251.78	20,251.78	20,251.78	20,251.78	20,251.78
2	土地收益提取各类资金	20,251.78				4,050.36	4,050.36	4,050.36	4,050.36	4,050.36
2.1	教育资金	10,125.89				2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18
2.2	农田水利建设资金	10,125.89				2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18

#### (四) 覆盖倍数测算

##### 1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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81,007.20万元；计算的本息覆盖倍数为1.23。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-4 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		810.00	810.00	
第 2 年		1,494.00	1,494.00	
第 3 年		2,250.00	2,250.00	
第 4 年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第 5 年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第 6 年		2,250.00	2,250.00	16,201.44
第 7 年	18,000.00	2,250.00	20,250.00	16,201.44
第 8 年	15,200.00	1,440.00	16,640.00	16,201.44
第 9 年	16,800.00	756.00	17,556.00	
合计	<b>50,000.00</b>	<b>15,750.00</b>	<b>65,750.00</b>	<b>81,007.20</b>
<b>本息覆盖倍数</b>	<b>1.23</b>			

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 81,007.20 万元，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23。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

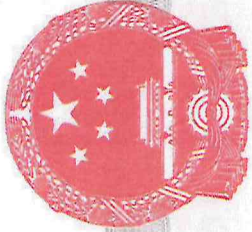
### （一）使用提示

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  
91410100MA3X4YLL00H

# 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

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

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；财政咨询；项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询服务；企业法律服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）

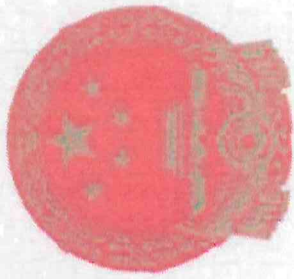
经营场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

本附件仅供收益与融资自求平衡专项  
评价报告使用 复印无效



登记机关

2024年 12月 17日



# 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  
 人：冯宏志  
 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



本附件仅供收益与融资  
 评价报告使用 复印无效

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7月26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

2025年6月30日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日  
年 月 日

110001629949

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

2013

发证日期:  
Date of Issuance

2013 年 4 月 2 日

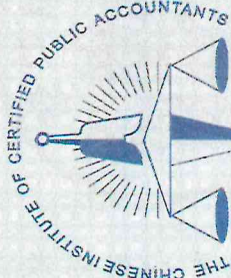
本附件仅供验资与评价报告使用  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日  
年 月 日



中国注册会计师协会

姓名  
Full name

刘方薇

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



本附件仅供验资与评价报告使用  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日  
年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日  
年 月 日

证书编号:  
No. of Certificate

370100010171  
河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2019年07月03日  
年 月 日

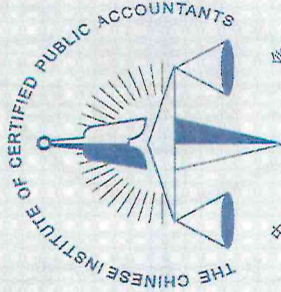
本附件仅供收益与资产评估报告使用  
Annual Renewal Registration  
4101



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



姓名 李春阳

性别 男

Sex 男

出生日期 1987-03-08

Date of birth 1987-03-08

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

Working unit 通合伙)河南分所

身份证号码 412821198703081012

Identity card No. 412821198703081012



2021年6月30日  
年 月 日