

青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改
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（2025）第 127 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

HENAN ZHONGXINGXINHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANT FIRM CO.,LTD.

二〇二五年十一月二十七日

青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目

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（2025）第 127 号

我们接受委托，对青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目（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 1.94 倍。

总体评估结果如下：

一、项目概述

（一）项目名称

青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目。

（二）项目单位

1、主管部门

新密市青屏街街道办事处为项目主管部门。

2、项目业主

新密市青屏街街道办事处为项目业主。

统一社会信用代码	114101837338793740
机构名称	新密市青屏街街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省新密市溱水路 660 号
负责人	翟文辉
赋码机关	中共新密市委机构编制委员会办公室

本项目项目业主新密市青屏街街道办事处系在中国境内依法设立的机关，具备以青屏街街道雪花山东部片区开阳社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。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

项目位于新密市育才街与周楼街交汇处东北角。

（五）建设规模及内容

项目规划总用地面积 300 亩，本项目采取原地安置，涉及征收户 68 户，拆迁征收建筑面积为 10132.00 m²，安置房套数 324 套。场地平整 256 亩，安置房占地面积 44 亩，总建筑面积 56500.00 m²。其中：地上建筑面积 49212.00 m²，包括安置房建筑面积 46262.00 m²，配套

服务用房建筑面积 2950.00 m²；地下建筑面积 7288.00 m²，包括人防、车库、设备用房等。配套建设区内道路及硬化、停车场、绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

项目的实施从根本上改善城中村人居环境，优化居住环境，提升生活质量；改变城市面貌，体现人与环境的和谐发展；化解社会矛盾，促进社会稳定；增强群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。

（六）建设期

本项目从项目可行性研究报告编制到竣工交付使用，计划安排 2 年。2026 年 1 月开始前期准备，2026 年 4 月开工建设，2027 年 12 月竣工。

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目主管部门为新密市青屏街街道办事处。主管部门负有指导、监督债券单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任；主管部门和相关单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和相关单位都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单位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新密市青屏街街道办事处，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况内部审计，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新密市青屏街街道办事处，为政府行政单位。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，本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》和《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内将本项目所属的土地出让收益缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

二、估算及资金筹措方案

（一）编制依据及原则

1、《政府投资项目可行性研究报告编写通用大纲》（2023 年版本）；

2、国家发展改革委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

- 4、《建设项目全过程造价管理技术规程》(DBJ41/T199-2018);
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA-01-31-2016);
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》(HA-02-31-2016);
- 7、《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016);
- 8、《河南省绿色建筑工程预算定额》(编号为 HA01-31 (02)-2019);
- 9、主材单价选用标准参照近期《郑州市建设工程材料价格信息》，并结合新密市当地同类型项目价格信息及市场价;
- 10、《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2024 年 7 月至 12 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》(豫建消技〔2024〕31 号)。

(二) 估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用，土地及拆迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询服务费、招标代理服务费等、工程造价咨询服务费、施工图审查等其它费用，基本预备费及建设期利息等。

其他费用按照《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)及有关工程项目其它费用的计算规定，并结合市场调节价计入，其中：

- 1、建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号文件规定，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；
- 2、前期工作咨询费：参考计价格〔1999〕1283 号文，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；
- 3、工程勘察设计的：参考中设协字〔2022〕52 号、中设协字〔2016〕

89 号、中设协字〔2018〕119 号、中设协字〔2019〕7 号、中设协字〔2022〕52 号文，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；

4、招标代理服务费：参照国家计委计价格〔2002〕1980 号文、国家发改办价格〔2011〕534 号文及豫招协〔2023〕002 号，按累进比例并结合市场调节价计入；

5、工程监理费：参考豫建监协〔2015〕19 号文，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；

6、工程造价咨询服务费：参考豫价协〔2022〕6 号文，以工程费用为基数，按累进比例并结合市场调节价计入；

7、场地准备费及临时设施费：按工程费用的 0.5%计算；工程保险费：取第一部分工程费用的 0.3%计取；

9、基本预备费：按工程费用和其他费用之和的 5%计入；

10、专项债券利率：本项目计划申请使用 5 年期债券，年利率按 4.0%计算。

（三）投资估算

1、项目总投资

总投资 25,863.80 万元，其中，工程费用 20,583.22 万元，占总投资比例 79.58%，工程建设其他费用 1,846.23 万元，占总投资比例 7.14%，预备费 1794.36 万元，占总投资比例 6.94%，建设期利息 400.00 万元，占总投资比例 1.55%，铺底流动资金 1,239.99 万元，占总投资比例 4.79%。

总投资估算如下表：

总投资估算表

表 2-1

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	24223.81	93.66%
1	工程费用	20583.22	79.58%
2	工程建设其他费用	1846.23	7.14%
3	预备费	1794.36	6.94%
二	建设期利息	400.00	1.55%
三	铺底流动资金	1239.99	4.79%
四	总投资	25863.80	100.00%

具体建设投资明细如下表：

建设投资明细表

表 2-2

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	18574.22	1767.50	241.50	0.00	20583.22		49212.00		
(一)	地上建筑	14763.60	1476.36	0.00	0.00	16239.96				
1	住宅	13878.60	1387.86	0.00	0.00	15266.46	m²	46262.00	3300	21#地上 23 层，地下 1 层，19-20#楼地上 24 层，地下1 层
	建筑工程	12953.36				12953.36			2800	
	装修工程	925.24				925.24			200	
	机电安装工程		1387.86			1387.86			300	含给排水、供电、暖通、弱电工程。
2	公共服务用房	885.00	88.50	0.00	0.00	973.50	m²	2950.00	3300	19-20#商业网点建筑面积 1331 m²，21#商业网点建筑面积 857 m²，便民店建筑面积 762 m²
	建筑工程	826.00				826.00			2800	
	装修工程	59.00				59.00			200	
	机电安装工程		88.50			88.50			300	含给排水、供电、暖通、弱电工程。
(二)	地下建筑	2412.33	218.64	0.00	0.00	2630.97				地下 1F/框架结构
	普通地下车库主体及装饰工程	1581.50				1581.50	m²	5101.60	3100	含基坑支护
	人防地下车库主体及装饰	830.83				830.83	m²	2186.40	3800	

	工程									
	机电安装工程		218.64			218.64	m²	7288.00	300	含给排水、供电、通风、弱电工程。
(三)	设备费用		48.50	241.50		290.00				
1	电梯									
	1 栋 23F		8.00	32.00		40.00	部	2.00	200000	
	2 栋 24F		12.00	48.00		60.00	部	4.00	150000	
2	停车场管理系统		1.50	8.50		10.00	套	2.00	50000	
3	变压器		18.00	102.00		120.00	台	6.00	200000	
4	柴油发电机组		9.00	51.00		60.00	组	6.00	100000	
(四)	室外配套工程	971.29	24.00	0.00	0.00	995.29				
1	供水管网	10.80				10.80	m	900.00	120	
2	雨水管网	11.52				11.52	m	960.00	120	
3	污水管网	12.48				12.48	m	960.00	130	
4	供电线路	25.20				25.20	m	840.00	300	
5	道路及硬化	410.89				410.89	m²	14168.50	290	
6	绿化	462.00				462.00	m²	13200.07	350	
7	大门		24.00			24.00	座	2.00	120000	
8	围墙	38.40				38.40	m	480.00	800	
(五)	拆除工程	427.00				427.00				
1	房屋拆除	22.50				22.50	m²	3750.20	60	
2	建筑垃圾清运	4.50				4.50	m³	3750.20	12	
3	场地平整	400.00				400.00	m²	200000.00	20	
	第一部分费用小计	18574.22	1767.50	241.50	0.00	20583.22				
二	工程建设其他费用									
1	项目建设管理费				485.83	485.83	总投资			财建〔2016〕504 号
2	工程监理费				315.17	315.17	第一部分费用			豫建监协〔2015〕19 号文

3	前期工作咨询费				99.26	99.26	第一部分 费用			计价格（1999）1283 号文
4	设计费				379.31	379.31	第一部分 费用		1.84%	中设协字（2022）52 号
5	勘察费				205.83	205.83	第一部分 费用		1.00%	中设协字（2022）52 号
6	造价咨询服务费				102.92	102.92	第一部分 费用		0.50%	豫价协（2022）6 号文
7	环境影响评价费				5.08	5.08	第一部分 费用			国家环保局（2002）125 号
8	招标代理服务费				47.01	47.01	第一部分 费用			计价格（2002）1980 号文
9	工程保险费				102.92	102.92	第一部分 费用		0.50%	
10	场地准备及临时设施费				102.92	102.92	第一部分 费用		0.50%	0.5%
	第二部分费用小计				1846.23	1846.23				
三	基本预备费					1794.36		22429.45	8%	取工程费用、其它费用合计 的 8%
四	建设期利息					400.00				
五	铺底流动资金					1239.99				
六	总投资					25863.80				

2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 25,863.80 万元。

(1) 资本金来源

本项目资本金 5,863.80 万元，占总投资的 22.67%。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。

(2) 融资计划

计划发行专项债券融资 20,000.00 万元，占总投资的 77.33%。

根据资金使用计划，2026 年拟申请使用 5 年期专项债券 10,000.00 万元，2027 年拟申请使用 5 年期专项债券 10,000.00 万元。

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 2026 年投资规模为 13,000.00 万元，2027 年投资规模为 12,863.80 万元。

本项目资本金 5,863.80 万元，其中用于项目建设 5,463.80 万元，用于建设期利息支付 400.00 万元。本项目建设期债券利息由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 2-4

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年
一	总投资	25863.80	13000.00	12863.80
1	建设投资	24223.81	13000.00	11223.81
2	建设期债券利息	400.00	0.00	400.00
3	铺底流动资金	1239.99	0.00	1239.99
二	资金筹措	25863.80	13000.00	12863.80
1	发行债券	20000.00	10000.00	10000.00
2	资本金	5863.80	3000.00	2863.80

2.1	用于项目投资	5463.80	3000.00	2463.80
2.2	用于建设期债券利息	400.00	0.00	400.00

4、专项债券资金使用合规性

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

5、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

本项目已取得新密市发展和改革委员会出具的《关于雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新密发改审批〔2025〕23 号）。

本项目已纳入河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于《下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》。

6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

三、评估要素

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

（一）预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 65,280.00 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

新密市青屏街道周楼九组城棚户区改造项目收益通过出让拆迁区域内可供出让土地实现。根据项目整理出来的棚改范围内的 256 亩城镇

住宅用地作为本项目还款资金来源。

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下如下：

宗地编号	土地位置	土地用途	面积（m²）	面积（亩）	成交价/起始价	均价
2023-14 号	栖霞街北、祥云街南侧、福寿街西、政通路东侧	城镇住宅用地	8720.524	13.0807206	3378	258.24
2022-8 号	北密新路西、育才街南侧、规划路东侧、溱水路北	城镇住宅用地	10180.756	15.27105764	4672	305.94
2022-9 号	未来大道西侧、互助路南、芸翠南路东侧、报恩街北侧	城镇住宅用地	50359.944	75.5395383	20908	276.78
2024-20 号	西大街北侧、人和路东侧、青屏大街南侧、政通路西	城镇住宅用地	37832.75	56.74884126	14513	255.74
平均地价（万元/亩）						274.18

2022—9号（网）地块国有建设用地使用权网上挂牌出让-结果公告

发布时间： 2022-11-11 10:33:17 发布人：新密市公共资源交易中心 浏览量： 668 【大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

新密市国有建设用地使用权挂牌出让结果公示
挂牌时间: 2022年10月20日至2022年11月10日9时

宗地编号	土地位置	土地面积（平方米）	土地用途	出让年限	成交价（万元）	成交确认书签订时间	竞得人	备注
2022-9号（网）	未来大道西侧、互助路南、芸翠南路东侧、报恩街北侧	50359.944	城镇住宅用地(地下空间用途为地下交通运输设施)	70年 50年	20908	2022年11月10日	新密市豫之秋开发建设有限公司	

2022-8号地块（网）国有建设用地使用权网上挂牌出让-结果公告

发布时间：2023-01-29 15:30:32 发布人：新密市公共资源交易中心 浏览量：1055 【大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

新密市国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

挂牌时间: 2023年1月3日至2023年1月16日9时

宗地编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地用途	出让年限	成交价 (万元)	成交确认 书签订时间	竞得人	备注
2022-8号（网）	北密新路西、育才街南侧、规划路东侧、溱水路北	10180.756	城镇住宅用地(地下空间用途为地下交通運輸设施)	70年 (地下空间用途为地下交通運輸设施50年)	4672	2023年1月17日	郑州长隆置业有限公司	

2023-14号地块（网）国有建设用地使用权网上挂牌出让-结果公告

发布时间：2024-01-17 16:38:53 发布人：新密市公共资源交易中心 浏览量：442 【大 中 小】 【我要打印】 【关闭】

新密市国有建设用地使用权挂牌出让结果公示

挂牌时间: 2024年1月4日至2024年1月17日9时

宗地编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地用途	出让年限	土地级别	容积率	开发程度	成交价 (万元)	成交确认书签订 时间	竞得人	备注
2023 - 14号 (网)	栖霞街北、祥云街南侧、福寿街西、政通路东侧	8720.524	城镇住宅用地（地下空间用途为交通服务场站用地）	70年 (地下空间50年)	城区住宅用地一级	1.0 < 容积率 < 2.0	宗地外“七通”宗地内“平整”	3378	2024年1月17日	郑州宏拓置业有限公司	

新密市公共资源交易中心

新密市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告											
新密交易告字〔2024〕10号											
经新密市人民政府批准，新密市自然资源和规划局决定以无底价网上挂牌方式出让2024-20号、21号（网）等两宗地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：											
一、挂牌出让地块的基本情况											
宗地编号	土地位置	土地使用权面积(m ²)	土地用途	规划指标要求				起始价(万元)	竞买保证金(万元)	出让年限	开发程度
				建筑高度	容积率	建筑密度	绿地率				
2024-20号(网)	西大街北侧、人和路东侧、青屏大街南侧、政通路西	37832.75	城镇住宅用地(地下空间用途为交通服务场站用地)	< 54米	< 1.8	< 28%	> 30%	14513	2903	70年 50年	宗地外“七通”宗地内“现状”

经测算，上述地块的城镇住宅用地均价为 274.18 万元/亩。基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照 255.00 万元/亩。本项目运营期内价格不进行增长。

本项目预计可实现土地出让收入 65,280.00 万元。
具体测算如下：

项目收入计算表

表 3-1

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一	总收入（万元）	65280.00	13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
1	住宅用地出让收入（万元）	65280.00	13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
	面积（亩）	256.00	52.00	52.00	52.00	52.00	48.00
	单价（万元/亩）		255.00	255.00	255.00	255.00	255.00
	价格涨幅		0%	0%	0%	0%	0%

（二）预期成本

1、财务费用

（1）财务费用

本项目债券融资本金 20,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按照 4.00%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，到期一次性还本。

本项目专项债券利息共 4,000.00 万元，其中计入建设期利息累计 400.00 万元，计入经营期利息累计 3,600.00 万元。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 3-2

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00
2	本年新增债券融资	20000.00	10000.00	10000.00					
3	应计债券利息	4000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
3.1	建设期利息	400.00	0.00	400.00					
3.2	经营期利息	3600.00			800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
4	债券还本付息	24000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	10800.00	10400.00
4.1	债券还本	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00
4.2	债券利息支付	4000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
5	年末债券融资本金累计		10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00	0.00

2、总成本费用

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) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

4) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%

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

5) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

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

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

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

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

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

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

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

提取。

经估算，项目经营期内，总成本费用为 22,274.36 万元，其中财务费用即利息支出合计为 3,600.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 18,674.36 万元。

项目总成本费用估算表

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	省级财政集中资金	1958.40	397.80	397.80	397.80	397.80	367.20
2	国有土地收益基金	1305.60	265.20	265.20	265.20	265.20	244.80
3	保障性安居工程基金	1958.40	397.80	397.80	397.80	397.80	367.20
4	土地出让业务费	1305.60	265.20	265.20	265.20	265.20	244.80
5	农业土地开发资金	153.60	31.20	31.20	31.20	31.20	28.80
6	新增建设用地有偿使用费	341.32	69.33	69.33	69.33	69.33	64.00
7	教育资金	5825.72	1183.35	1183.35	1183.35	1183.35	1092.32
8	农田水利建设资金	5825.72	1183.35	1183.35	1183.35	1183.35	1092.32
9	土地出让计提的各项基金	18674.36	3793.23	3793.23	3793.23	3793.23	3501.44
10	财务费用	3600.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
11	总成本费用	22274.36	4593.23	4593.23	4593.23	4593.23	3901.44

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 43,005.64 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 3-4

单位：万元

序号	项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	65280.00	13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
2	税金及附加						
3	总成本费用	22274.36	4593.23	4593.23	4593.23	4593.23	3901.44
4	补贴收入						
5	利润总额	43005.64	8666.77	8666.77	8666.77	8666.77	8338.56
6	弥补以前亏损						
7	应纳税所得额	43005.64	8666.77	8666.77	8666.77	8666.77	8338.56
8	所得税						
9	净利润	43005.64	8666.77	8666.77	8666.77	8666.77	8338.56
10	息税前利润	46605.64	9466.77	9466.77	9466.77	9466.77	8738.56

5、项目收益

本项目经营收入 65,280.00 万元,扣除项目成本 18,674.36 万元后用于平衡项目融资本息的收益为 46,605.64 万元。本息覆盖倍数为 1.94。

项目收益表

表 3-5

单位: 万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2028 年	13260.00	3793.23	9466.77
2029 年	13260.00	3793.23	9466.77
2030 年	13260.00	3793.23	9466.77
2031 年	13260.00	3793.23	9466.77
2032 年	12240.00	3501.44	8738.56
合计	65280.00	18674.36	46605.64
本息合计	24000.00		
本息覆盖倍数	1.94		

6、资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

根据资金使用计划,2026 年拟申请使用 5 年期专项债券 10,000.00 万元,2027 年拟申请使用 5 年期专项债券 10,000.00 万元。到期一次性还本。

每半年支付一次利息。项目假设发行时间为发行年度年中进行财务测算,实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于资本金,经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下:

偿债计划表

表 3-6

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		经营期				
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00
2	本年新增债券融资	20000.00	10000.00	10000.00					
3	本年还本付息	24000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	10800.00	10400.00
3.1	债券还本	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00
3.2	债券利息支付	4000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
4	年末债券融资本金累计		10000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	10000.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收益敏感性分析表

表 3-7

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	41945.08	44275.36	46605.64	48935.92	51266.20
债券还本付息额（万元）	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00	24000.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.75	1.84	1.94	2.04	2.14

当项目收益比预测下降 5.00%时，本息覆盖倍数为 1.84 倍；当项目 10.00%时，本息覆盖倍数为 1.75 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计资金流入 91,143.80 万元，累计现金流出 68,138.16 万元，累计现金结余 23,005.64 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 3-9

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	46605.64			9466.77	9466.77	9466.77	9466.77	8738.56
1.1	现金流入	65280.00			13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
1.1.1	专项收入								
1.1.2	补贴收入								
1.1.3	增值税销项税额								
1.1.4	土地出让收入	65280.00			13260.00	13260.00	13260.00	13260.00	12240.00
1.2	现金流出	18674.36			3793.23	3793.23	3793.23	3793.23	3501.44
1.2.1	经营成本								
1.2.2	增值税进项税额								
1.2.3	税金及附加								
1.2.4	增值税								
1.2.5	所得税								
1.2.6	土地出让计提的各项基金	18674.36			3793.23	3793.23	3793.23	3793.23	3501.44
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-25463.80	-13000.00	-12463.80					
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	25463.80	13000.00	12463.80					
2.2.1	建设投资	24223.81	13000.00	11223.81					
2.2.2	维持运营投资								
2.2.3	流动资金								
2.2.4	其他流出	1239.99	0.00	1239.99					
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	1863.80	13000.00	12463.80	-800.00	-800.00	-800.00	-10800.00	-10400.00
3.1	现金流入	25863.80	13000.00	12863.80					

3.1.1	项目资本金投入	5863.80	3000.00	2863.80					
3.1.2	建设投资借款								
3.1.3	流动资金借款								
3.1.4	债券	20000.00	10000.00	10000.00					
3.1.5	短期借款								
3.1.6	市场化融资								
3.2	现金流出	24000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	10800.00	10400.00
3.2.1	债券利息支付	4000.00	0.00	400.00	800.00	800.00	800.00	800.00	400.00
3.2.2	债券发行费用								
3.2.3	偿还债券本金	20000.00			0.00	0.00	0.00	10000.00	10000.00
3.2.4	市场化融资还本								
3.2.5	市场化融资付息								
4	净现金流量（1+2+3）	23005.64	0.00	0.00	8666.77	8666.77	8666.77	-1333.23	-1661.44
5	累计盈余资金		0.00	0.00	8666.77	17333.54	26000.31	24667.08	23005.64

7、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专项债券的要求，结合当前国内融资环境研究，认为该项目能够以契合当下市场环境、具备竞争力的融资成本完成资金筹措，为项目提供充足资金支持，保障项目顺利施工。同时，项目建成后可通过收益形成充足、稳定现金流入，符合项目收益与融资自求平衡条件，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“青屏街街道雪花山东部片区开阳社区棚户区改造项目专项债券实施方案”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：



二〇二五年十一月二十七日



营业执照

(副本)

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》。



行政审批专用章

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



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



尉伟 410100840003

证书编号:
No. of Certificate

410100840003

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2021 年 10 月 27 日

2025 年 7 月 日



cmis.cicpa.org.cn



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

**侯寨新镇区三期棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 091797 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年十一月三十日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	6
（三）投资估算与资金筹措	6
（四）债券资金使用合规性	10
（五）项目主体及运作模式	10
四、应付债券本息情况	11
五、经营现金流分析	12
（一）基本假设条件及依据	12
（二）项目运营收入分析	12
（三）项目运营成本分析	14
（四）净收益分析	16
（五）现金流分析	17
（六）本息覆盖倍数	19
六、总体评价结果	19
七、使用限制	19

侯寨新镇区三期棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 091797 号

我们接受委托，对侯寨新镇区三期棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解侯寨新镇区三期棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。郑州市二七区侯寨街道办事处的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据郑州市二七区侯寨街道办事处提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对侯寨新镇区三期棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 11 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从郑州市二七区侯寨街道办事处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”	指侯寨新镇区三期棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；
- 6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
- 7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块。NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。NG02-01 地块位于郑州市二七区大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。地块周边交通便利，基础设施配套完善，适合本项目的建设。项目区域位置图如下：



NG01-01 地块



NG02-01 地块

2.项目参与主体

本项目主管部门为郑州市二七区侯寨街道办事处。

本项目专项债券申请单位为郑州市二七区侯寨街道办事处。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	郑州市二七区侯寨街道办事处
统一社会信用代码	114101030052538675
机构性质	机关单位
法定代表人	于建业
机构地址	河南省郑州市二七区侯寨乡侯寨村
赋码机关	中共郑州市二七区委机构编制委员会办公室

郑州市二七区侯寨街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目涉及侯寨新镇区三期棚户区改造项目包括 NG01-01、NG02-01 两个地块，两个地块具体建设规模与内容如下：

一、NG01-01 地块

NG01-01 地块位于郑州市二七区长江路以东、渠南路以南、大顺路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 48,462.45 m²（合72.69 亩）。根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG01-01 地块规划总建筑面积 162,080.06 m²，其中：地上建筑面积为 121,028.73 m²，包括：住宅建筑面积为 118,113.03 m²，社区配套建筑面积为 2,738.95 m²（其中：便民店 462.25 m²、文化活动站 616.43 m²、居委会/治安联防室 30.66 m²、物业管理 675.21 m²、居家养老服务设施 340.83 m²、消防控制室 57.74 m²、开闭所 146.63 m²、变电所 409.20 m²）其他建筑 176.75 m²；地下建筑面积 48,462.45 m²，建设内容包括：非机动车停车库、设备用房面积 6,492.41 m²、机动车停车库面积 34,558.92 m²。

二、NG02-01 地块

NG02-01 地块位于郑州市二七区大顺路以东、渠南路以南、兴安路以西、杏贾路以北。建设用地面积为 43,467.00 m²（合65.20 亩）根据拆迁规模和安置方案，结合地块规划设计条件及场地现状，NG02-01 地块规划总建筑面积 147,054.22 m²，其中：地上建筑面积为 10,8642.00 m²，包括：住宅建筑面积为 102,932.00 m²，幼儿园建筑面积 3,003.00 m²，社区配套建筑面积为 2,267.00 m²（其中：便民店 384.00 m²、社区卫生服务站 255.00 m²、社区服务中心 750 m²、物业管理 590 m²、社区养老服

务设施 288.00 m²），其他建筑 440.00 m²；地下建筑面积 38,412.22 m²，建设内容包括：主楼地下室 5,160.00 m²、机动车停车库面积 33,252.22 m²。NG01-01 地块共设置总户数 1,120 户，可安置 3,584 人，NG01-01 地块共设置总户数 958 户，可安置 3,066 人。两个地块均能满足居民安置需求。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2024 年 10 月，预计完工时间 2027 年 3 月。

（三）投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 192,530.60 万元。其中：建筑工程费用 95,153.73 万元，安装工程费 12,292.34 万元，设备购置费 4,204.01 万元，预备费 13,011.53 万元，建设期利息 16,875.00 万元，其他费用 50,993.99 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	估算金额							主要技术经济指标		
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	预备费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
一	第一部分工程费用	95,153.73	12,292.34	4,204.01			111,650.08	m²	309,134.28	
1	NG01-01	49,981.28	6,414.51	2,112.14			58,507.93	m²	162,080.06	3,610.00
2	NG02-01	45,172.45	5,877.83	2,091.87			53,142.15	m²	147,054.22	3,614.00
	第一部分工程费用小计	95,153.73	12,292.34	4,204.01			111,650.08			
二	第二部分其他费用					50,993.99	50,993.99			
1	NG01-01 土地费用					21,758.60	21,758.60			
1.1	土地获取费					10,176.60	10,176.60	亩	72.69	1,400,000.00
1.2	征收费					3,718.00	3,718.00	项	1	37,180,000.00
1.3	清表费					1,144.00	1,144.00	项	1	11,440,000.00
1.4	拆迁补偿费					5,720.00	5,720.00	项	1	57,200,000.00
1.5	过渡费					1,000.00	1,000.00	项	1	10,000,000.00
2	NG02-01 土地费用					18,046.00	18,046.00			
2.1	土地获取费					9,128.00	9,128.00	亩	65.2	1,400,000.00
2.2	征收费					2,782.00	2,782.00	项	1	27,820,000.00
2.3	清表费					856.00	856.00	项	1	8,560,000.00

序号	估算金额							主要技术经济指标		
	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	预备费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)
2.4	拆迁补偿费					4,280.00	4,280.00	项	1	42,800,000.00
2.5	过渡费					1,000.00	1,000.00	项	1	10,000,000.00
3	前期工作费					50.00	50.00	项	1	500,000.00
4	场地准备及临时设施费					558.25	558.25	第一部分工程费用	111,650.08	0.50%
5	地质勘探费					79.46	79.46	地下室占地面积	39,731.78	20
6	工程设计费					2,679.60	2,679.60	第一部分工程费用	111,650.08	2.40%
7	工程监理费					1,647.44	1,647.44	第一部分工程费用	按规定	1.48%
8	招标代理费					68.98	68.98	第一部分工程费用	按规定	0.06%
9	城市配套费					5,255.28	5,255.28	总建筑面积	309134.28	170
10	造价咨询服务费					837.38	837.38	第一部分工程费用	111650.08	0.75%
11	环评费用					8.00	8.00	项	1	80,000
12	能评费用					5.00	5.00	项	1	50,000
	第一、第二部分费用合计	95,153.73	12,292.34	4,204.01		50,993.99	162,644.07			
三	预备费				13,011.53		13,011.53	第一+第二部分工程费用	162,644.07	8%
四	建设投资	95,153.73	12,292.34	4,204.01	13,011.53	50,993.99	175,655.60			
五	融资利息					16,875.00	16,875.00	融资金额	150,000	4.50%
六	项目总投资	95,153.73	12,292.34	4,204.01	13,011.53	67,868.99	192,530.60			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资 192,530.60 万元。其中：财政资金 87,530.60 万元，专项债券资金 105,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
财政资金	35,000.00	30,000.00	22,530.60	87,530.60	45.46%
专项债券资金	19,700.00	38,300.00	47,000.00	105,000.00	54.54%
合计	54,700.00	68,300.00	69,530.60	192,530.60	100.00%
占比	28.41%	35.47%	36.12%	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郑州市二七区侯寨街道办事处，主管部门为郑州市二七区侯寨街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郑州市二七区侯寨街道办事处，项目建设及运营单

位均为郑州市二七区侯寨街道办事处。

关于项目债券资金使用，由郑州市二七区侯寨街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由郑州市二七区侯寨街道办事处将清表土地交付至郑州市自然资源和规划局，郑州市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，当地财政局根据郑州市自然资源和规划局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额105,000.00万元，其中：2024年计划使用19,700.00万元，2025年计划使用38,300.00万元，2026年计划使用47,000.00万元。2024年已使用债券资金19,700.00万元，2025年已使用债券资金38,300.00万元，2026年已使用债券资金12,600.00万元，本次申请使用10,700.00万元，假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		19,700.00		19,700.00	4.00%	788.00	788.00
第 2 年	19,700.00	38,300.00		58,000.00	4.00%	2,320.00	2,320.00
第 3 年	58,000.00	47,000.00		105,000.00	4.00%	4,200.00	4,200.00
第 4 年	105,000.00			105,000.00	4.00%	4,200.00	4,200.00
第 5 年	105,000.00		19,700.00	85,300.00	4.00%	4,200.00	23,900.00
第 6 年	85,300.00		38,300.00	47,000.00	4.00%	3,412.00	41,712.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 7 年	47,000.00		47,000.00		4.00%	1,880.00	48,880.00
合计		105,000.00	105,000.00			21,000.00	126,000.00

注：假设各年的起始点为发行日，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 5 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	规划用地	土地出让收入	249,739.00	100.00%
合计			249,739.00	100.00%

(1) 需求分析

在郑州城市化进程和郑州都市区建设中，加快合村并城、促进新型城镇化建设是郑州市建设的重点任务之一。加快合村并城任务为：到2020年，中心城区规划的1,100.20平方公里内(含上街)的城郊村统一并入城区，6县(市)规划面积内的行政村全部纳入县(市)城，统一规划，统一建设。为加快郑州都市区建设，全面实施合村并城战略，郑州市人民政府提出了《郑州市人民政府关于合村并城工作的指导意见》（郑政文〔2011〕257号）。为加快郑州都市区建设，全面实施合村并城战略，妥善安置村民生活居住，合理控制土地使用，改善村民人居环境，完善公共设施和基础设施配套，营造高品质城镇景观环境，郑州市二七区人民政府、郑州市二七区侯寨街道办事处根据二七区实际情况，结合《郑州市二七区侯寨滨河花园社区（二期）控制性详细规划》，提出侯寨新镇区三期棚户区改造项目的建设。

(2) 土地出让收入

①可出让土地面积

项目拟使用D-07-02地块、D-08-01地块、D-05-03地块、HZL25-03地块，占地合计356.77亩，用于项目还款来源。

D-07-02地块位于金沙江路东、丹水大道西、晨景路南、安亭路北，占地123.82亩，用地性质为二类居住用地。D-08-01地块位于金沙江路东、丹水大道西、安亭路南、长江路以北，占地115.13亩，用地性质为二类居住用地。D-05-03地块位于樱桃路东、金沙江西、安亭路南、南四环北，占地96.34亩，用地性质为商业用地。HZL25-03地块位于秋分路东、樱桃路西、桂江路南、秋岚路北，占地21.48亩，用地性质

为商业用地。

②出让价格

经中国土地市场网查询郑州市土地出让情况，本项目周边地区出让居住用地参考价格如下：

序号	地块	土地位置	占地面积 (亩)	中标总地价 (万元)	土地 性质	单价(万元 /亩)
1	郑政出(2022) 46号(网)	思源路南、宜华街西	39.40	27,606.00	城镇 住宅	700.71
2	郑政出(2022) 47号(网)	南四环南、景东路西	79.17	58,733.00	城镇 住宅	741.87
3	郑政出(2022) 58号(网)	航海西路南、凯旋路 (尖岗路西)	56.58	43,853.00	城镇 住宅	775.06
4	郑政出(2022) 27号(网)	桂江路(鼎盛大道) 南、安泰路(天泰路) 东	43.04	34,302.00	城镇 住宅	796.98
5	郑政出(2022) 22号(网)	郁江路南、铁三官庙 街西	58.59	52,150.00	城镇 住宅	890.10
均价						780.95

根据郑州市近期土地交易总体情况，结合后期本区域的发展规划，并参考项目腾出地块近期周边住宅用地交易均价为 780.95 万元/亩；基于谨慎性原则，本项目土地出让价格按照 700 万元/亩进行测算,运营期内保持价格不变。

③出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 3 年，从运营期第 1 年（即债券存续期第 3 年）以招拍挂方式开始出让，出让规模运营期第 1-5 年按照 20.00%的比例计算，运营期第 5 年出让完毕。具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	71.35	71.35	71.35	71.35	71.37	356.77
占比	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要为各计提事项：

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

（四）净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	出让土地收入	万元	249,739.00	49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,959.00
	收储土地类型及面积	亩	356.77	71.35	71.35	71.35	71.35	71.37
	单价	万元/亩		700.00	700.00	700.00	700.00	700.00
二	减：计提事项	万元	82,413.87	16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,486.47
1	省级财政集中资金	土地出让收入的 3.00%	7,492.17	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.77
2	国有土地收益基金	土地出让收入的 5.00%	12,486.95	2497.25	2497.25	2497.25	2497.25	2497.95
3	保障性住房建设资金	土地出让收入的 3.00%	7,492.17	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.35	1,498.77
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	土地出让收入的 5.00%	12,486.95	2497.25	2,497.25	2,497.25	2,497.25	2,497.95
5	公共交通基础设施建设发展专项资金	土地出让收入的 17.00%	42,455.63	8,490.65	8,490.65	8,490.65	8,490.65	8,493.03
三	资金平衡净收益	万元	167,325.13	33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,472.53

（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

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	249,739.00		49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,945.00	49,959.00
经营活动支出（含税费）	82,413.87		16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,481.85	16,486.47
经营活动产生的现金净额	167,325.13		33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,463.15	33,472.53
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出 （含建设期利息）	192,530.60	192,530.60					
投资活动产生的现金净额	-192,530.60	-192,530.60	-				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	87,530.60	87,530.60					
债券资金	105,000.00	105,000.00		-			
银行借款							
偿还债券本金	105,000.00		-	-	50,000.00	30,000.00	25,000.00
偿还银行借款本金							

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付债券利息	15,800.00		4,200.00	4,200.00	4,200.00	2,200.00	1,000.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	71,730.60	192,530.60	-4,200.00	-4,200.00	-54,200.00	-32,200.00	-26,000.00
四、净现金流量	46,525.13		29,263.15	29,263.15	-20,736.85	1,263.15	7,472.53
五、累计现金流量	46,525.13		29,263.15	58,526.30	37,789.45	39,052.60	46,525.13

（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		788.00	788.00	
第 2 年		2,320.00	2,320.00	
第 3 年		4,200.00	4,200.00	33,463.15
第 4 年		4,200.00	4,200.00	33,463.15
第 5 年	19,700.00	4,200.00	23,900.00	33,463.15
第 6 年	38,300.00	3,412.00	41,712.00	33,463.15
第 7 年	47,000.00	1,880.00	48,880.00	33,472.53
合计	105,000.00	21,000.00	126,000.00	167,325.13
本息覆盖倍数	1.33			

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项目单位财政资金进行支付。

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，为侯寨新镇区三期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

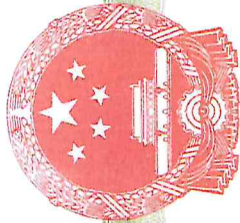
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年十一月三十日



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；出具有关报告；
基本建设年度财务决算审计；代理记账；
会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，
经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2019年08月15日

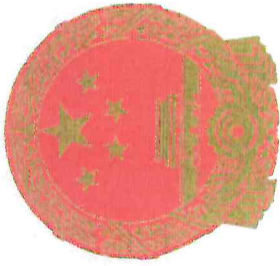


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

会计师事务所分所 执业证书



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

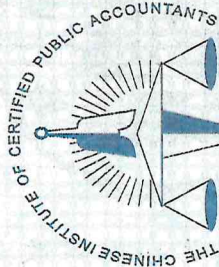
中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001629949
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

姓名

Full name

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

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2019 年 07 月 03 日
2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



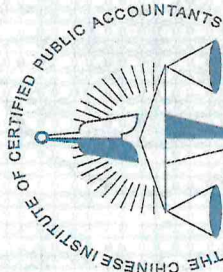
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

Full name 男

Sex 男

出生日期 1987-03-08

Date of birth 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.



此件与原件一致
再次复印无效

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2023年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-09-20

通过

郑州航空港经济综合实验区（郑州新
郑综合保税区）河东棚户区改造项目
三期项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）



目 录

一、专项评价报告	1-16
二、专项评价报告附件	
1、项目所在地及周边地区 2018 年、2019 年住宅用地土地出让价格表	17
2、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区） 河东棚户区改造项目三期债券存续期间项目收益预测表	18-24

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）

河东棚户区改造项目三期

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2026】1033号

我们接受委托，对郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造项目三期（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本评价报告仅供本项目申报专项债券资金 585,860.00 万元（以下简称“本期债券”）及后续发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

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

1、航空港区募投项目应付本息情况

航空港区拟就河东第一棚户区3号地建设项目、河东第一棚户区6号地建设项目、河东第二棚户区4号地建设项目、河东第二棚户区5号地建设项目、河东第二棚户区7号地建设项目、锦绣茶园安置区建设项目、锦绣柳园安置区建设项目共7个子项目分期申请使用棚户区改造专项债券，本项目计划申请使用政府专项债券资金585,860.00万元，根据项目建设进度、工期安排等因素，已于2020年使用政府专项债券资金3,400.00万元，已于2021年申请政府专项债券资金103,710.00万元，2022年申请政府专项债券资金104,300.00万元；2023年申请政府专项债券资金21,410.00万元；2024年申请使用政府专项债券资金283,900.00万元，2026年计划申请使用政府专项债券资金69,140.00万元。假设债券票面利率4.50%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。自债券申请之日起债券存续期应还本付息情况如下：

(1) 河东第一棚户区3号地建设项目

河东第一棚户区3号地项目还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020年				
2	2021年	24,300.00			
3	2022年	16,400.00	747.62		747.62
4	2023年	4,700.00	1,195.22		1,195.22
5	2024年	34,560.00	1,810.84	500.00	1,310.84
6	2025年		2,832.94		2,832.94
7	2026年		27,132.94	24,300.00	2,832.94
8	2027年		18,485.32	16,400.00	2,085.32
9	2028年		6,337.72	4,700.00	1,637.72
10	2029年		35,582.10	34,060.00	1,522.10

合计	79,960.00	94,124.70	79,960.00	14,164.70
----	-----------	-----------	-----------	-----------

(2) 河东第一棚户区 6 号地建设项目

河东第一棚户区 6 号地项目还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020 年	3,400.00			
2	2021 年	22,810.00	153.00		153.00
3	2022 年	24,800.00	851.98		851.98
4	2023 年	4,910.00	1,527.88		1,527.88
5	2024 年	47,280.00	1,974.35	320.00	1,654.35
6	2025 年		7,153.13	3,400.00	3,753.13
7	2026 年		27,273.13	23,520.00	3,753.13
8	2027 年		27,831.00	24,800.00	3,031.00
9	2028 年		6,555.10	4,200.00	2,355.10
10	2029 年		49,211.78	46,960.00	2,251.78
合计		103,200.00	122,531.36	103,200.00	19,331.36

(3) 河东第二棚户区 4 号地建设项目

河东第二棚户区 4 号地项目还本付息汇总表					
单位：万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020 年				
2	2021 年	3,200.00			
3	2022 年	9,400.00	104.32		104.32
4	2023 年	0.00	1,069.30	710.00	359.30
5	2024 年	4,760.00	336.15		336.15
6	2025 年		450.94		450.94
7	2026 年	69,140.00	2,940.94	2,490.00	450.94
8	2027 年		12,881.07	9,400.00	3,481.07
9	2028 年		3,226.09		3,226.09
10	2029 年		6,986.09	3,760.00	3,226.09
11	2030 年		3,136.60		3,136.60
12	2031 年		72,276.60	69,140.00	3,136.60
13	2032 年		25.30		25.30
14	2033 年		25.30		25.30

15	2034 年		1,025.30	1,000.00	25.30
合计		86,500.00	104,484.00	86,500.00	17,984.00

(4) 河东第二棚户区 5 号地建设项目

河东第二棚户区 5 号地项目还本付息汇总表					
单位: 万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020 年				
2	2021 年	16,100.00			
3	2022 年	24,900.00	494.95		494.95
4	2023 年		11,772.93	10,600.00	1,172.93
5	2024 年	47,100.00	883.93		883.93
6	2025 年		3,003.43		3,003.43
7	2026 年		19,103.43	16,100.00	3,003.43
8	2027 年		16,808.48	14,300.00	2,508.48
9	2028 年		2,119.50		2,119.50
10	2029 年		49,219.50	47,100.00	2,119.50
合计		88,100.00	103,406.15	88,100.00	15,306.15

(5) 河东第二棚户区 7 号地建设项目

河东第二棚户区 7 号地项目还本付息汇总表					
单位: 万元					
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020 年				
2	2021 年	6,900.00			
3	2022 年	14,100.00	214.14		214.14
4	2023 年		598.90		598.90
5	2024 年	25,600.00	598.90		598.90
6	2025 年		1,727.58		1,727.58
7	2026 年		8,627.58	6,900.00	1,727.58
8	2027 年		15,613.44	14,100.00	1,513.44
9	2028 年		1,128.68		1,128.68
10	2029 年		26,728.68	25,600.00	1,128.68
合计		46,600.00	55,237.90	46,600.00	8,637.90

(6) 锦绣茶园安置区建设项目

锦绣茶园安置区建设项目还本付息汇总表					
					单位：万元
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020 年				
2	2021 年	22,000.00			
3	2022 年	9,500.00	663.90		663.90
4	2023 年	11,800.00	923.80		923.80
5	2024 年	85,000.00	2,914.08	1,700.00	1,214.08
6	2025 年		4,956.22		4,956.22
7	2026 年		26,956.22	22,000.00	4,956.22
8	2027 年		13,792.32	9,500.00	4,292.32
9	2028 年		15,832.42	11,800.00	4,032.42
10	2029 年		87,042.14	83,300.00	3,742.14
合计		128,300.00	153,081.10	128,300.00	24,781.10

(7) 锦绣柳园安置区建设项目

锦绣柳园还本付息汇总表					
					单位：万元
序号	年份	当期发行债券	当期还本付息金额	偿还债券本金	付息
1	2020 年				
2	2021 年	8,400.00			
3	2022 年	5,200.00	251.16		251.16
4	2023 年		393.04		393.04
5	2024 年	39,600.00	393.04		393.04
6	2025 年		2,175.04		2,175.04
7	2026 年		10,575.04	8,400.00	2,175.04
8	2027 年		7,123.88	5,200.00	1,923.88
9	2028 年		1,923.88		1,923.88
10	2029 年		41,382.00	39,600.00	1,782.00
合计		53,200.00	64,217.08	53,200.00	11,017.08

2、现金流入基本假设条件及依据

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目现金流入通过土地出让实现。

相应土地全部位于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区），经查询中国土地市场网郑州市土地出让信息，2018年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为797.37万元/亩，2019年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为863.52万元/亩，增长率为8.29%。考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目2020年拟待出让居住用地的土地出让价为864.00万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区2018年、2019年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地价格年增长率为8.00%；本项目计划2026年开始推进土地出让计划（其中河东第二棚户区4号地计划2027年开始土地出让，2026年居住用地土地出让单价预估为1269.50万元/亩，分5年出让完成），基于上述分析，2027年居住用地土地出让单价预估为1,269.50万元/亩，分5年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。（土地交易情况详见附件一）

3、现金流出

本项目现金流出主要是按土地出让收入规定计提的相关费用和基金，包括上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障安居工程资金、出让业务费、新增建设用地有偿使用费、教育资金及农田水利建设资金等，

假设郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目改造地块土地自2021年开始土地挂牌交易，五年内出让完成，根据对债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
1	河东第一棚户区3号地建设项目	223,560.77	详见附件二
2	河东第一棚户区6号地建设项目	291,997.74	详见附件三
3	河东第二棚户区4号地建设项目	228,123.24	详见附件四
4	河东第二棚户区5号地建设项目	228,123.24	详见附件五

序号	项目名称	土地出让净收入	备注
5	河东第二棚户区 7 号地建设项目	118,624.08	详见附件六
6	锦绣茶园安置区建设项目	374,122.11	详见附件七
7	锦绣柳园安置区建设项目	145,998.87	详见附件八
合计		1,610,550.05	

4、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，按 2019 年 GDP 目标增速 8% 的计算土地价格和配套商业设施出售价格的增速的情况下：

（1）河东第一棚户区 3 号地建设项目

2021 年实际申请债券资金 24,300.00 万元，2022 年实际申请债券资金 16,400.00 万元，2023 年实际申请债券资金 4,700.00 万元，2024 年计划申请使用债券资金 34,560.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2023 年共发行 1 期，对应利率 2.46%，2021 年、2022 年及 2023 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

其中，2024 年该子项目减少债券资金 500 万元，为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 500 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 4 号地。

河东第一棚户区 3 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 94,124.70 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 223,560.77 万元，覆盖倍数约为 2.38。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		747.62	747.62	
2023 年		1,195.22	1,195.22	
2024 年	500.00	1,310.84	1,810.84	
2025 年		2,832.94	2,832.94	44,712.15
2026 年	24,300.00	2,832.94	27,132.94	44,712.15
2027 年	16,400.00	2,085.32	18,485.32	44,712.15
2028 年	4,700.00	1,637.72	6,337.72	44,712.15
2029 年	34,060.00	1,522.10	35,582.10	44,712.15
合计	79,960.00	14,164.70	94,124.70	223,560.77
本息覆盖倍数	2.38			

（2）河东第一棚户区 6 号地建设项目

河东第一棚户区 6 号地计划申请使用政府专项债券资金 103,200.00 万元，其中 2020 年已经使用债券资金 3400 万元（实际利率 3.34%），2021 年实际申请债券资金 22,810.00 万元，2022 年实际申请债券资金 24,800.00 万元；2023 年实际申请债券资金 4,910.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 47,280.00 万元。

其中，2023 年该子项目申请使用债券资金 710 万元 (调整至本项目的金额)，为 2021 年河南省棚改专项债券（一期）-2021 年河南省政府专项债券（六期）债券中 710 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 3.26%，每年年末支付利息，2026 年 4 月 8 日偿还本金。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，除上述用途调整外 2023 年共发行 1 期，对应利率 2.46%，2021 年、2022 年及 2023 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

2024 年该子项目减少债券资金 320 万元，为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 320 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 4 号地。

河东第一棚户区 6 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 122,531.36 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 291,997.74 万元，覆盖倍数约为 2.38。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年		153.00	153.00	
2022 年		851.98	851.98	
2023 年		1,527.88	1,527.88	
2024 年	320.00	1,654.35	1,974.35	
2025 年	3,400.00	3,753.13	7,153.13	58,399.55
2026 年	23,520.00	3,753.13	27,273.13	58,399.55
2027 年	24,800.00	3,031.00	27,831.00	58,399.55
2028 年	4,200.00	2,355.10	6,555.10	58,399.55
2029 年	46,960.00	2,251.78	49,211.78	58,399.55
合计	103,200.00	19,331.36	122,531.36	291,997.74
本息覆盖倍数	2.38			

（3）河东第二棚户区 4 号地建设项目

河东第二棚户区 4 号地计划申请使用政府专项债券资金 86,500.00 万元，2021 年实际申请债券资金 3,200.00 万元，2022 年实际申请债券资金 9,400.00 万元；2024 年实际申请使用债券资金 4,760.00 万元；2026 年计划申请政府专项债券资金 69,140.00 万元；本次申请使用专项债券资金 24,900.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022

年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2021 年及 2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

其中，2023 年该子项目减少债券资金 710 万元。为 2021 年河南省棚改专项债券（一期）-2021 年河南省政府专项债券（六期）债券中 710 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区 6 号地。

2024 年该子项目申请使用债券资金合计为 4760 万元，为其他项目调整至本项目金额。其中，2024 年该子项目申请使用债券资金 3760 万元 (调整至本项目的金额)，为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 3760 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 2.38%，每年年末支付利息，2029 年 2 月 6 日到期偿还本金；2024 年该子项目申请使用债券资金 1000 万元 (调整至本项目的金额)，为 24 河南债 13-2024 年河南省棚改专项债券（三期）郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）大寨安置区债券中 1000 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 2.53%，每年年末支付利息，2034 年 2 月 6 日到期偿还本金。

河东第二棚户区 4 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 104,484.00 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 228,123.24 万元，覆盖倍数约为 2.18。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				/
2022 年		104.32	104.32	/
2023 年	710.00	359.30	1,069.30	/
2024 年		336.15	336.15	/
2025 年		450.94	450.94	45,624.65
2026 年	2,490.00	450.94	2,940.94	45,624.65
2027 年	9,400.00	3,481.07	12,881.07	45,624.65
2028 年		3,226.09	3,226.09	45,624.65

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2029 年	3,760.00	3,226.09	6,986.09	45,624.65
2030 年		3,136.60	3,136.60	
2031 年	69,140.00	3,136.60	72,276.60	
2032 年		25.30	25.30	
2033 年		25.30	25.30	
2034 年	1,000.00	25.30	1,025.30	
合计	86,500.00	17,984.00	104,484.00	228,123.24
本息覆盖倍数	2.18			

(4) 河东第二棚户区 5 号地建设项目

河东第二棚户区 5 号地计划申请使用政府专项债券资金 88,100.00 万元，2021 年实际申请债券资金 16,100.00 万元，2022 年实际申请债券资金 24,900.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 47,100.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2021 年及 2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

其中，2023 年该子项目减少债券资金 10,600.00 万元.为 2022 年河南省棚改专项债券（十期）——2022 年河南省政府专项债券（三十八期））中 10,600.00 万元资金调整用途至其他项目。其中调整至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区 5 号地项目金额 2,400.00 万元，调整至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区 3 号地 8,200.00 万元。

河东第二棚户区 5 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 103,406.15 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 228,123.24 万元，覆盖倍数约为 2.21。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		494.95	494.95	
2023 年	10,600.00	1,172.93	11,772.93	
2024 年		883.93	883.93	
2025 年		3,003.43	3,003.43	45,624.65
2026 年	16,100.00	3,003.43	19,103.43	45,624.65
2027 年	14,300.00	2,508.48	16,808.48	45,624.65
2028 年		2,119.50	2,119.50	45,624.65
2029 年	47,100.00	2,119.50	49,219.50	45,624.65
合计	88,100.00	15,306.15	103,406.15	228,123.24
本息覆盖倍数	2.21			

(5) 河东第二棚户区 7 号地建设项目

河东第二棚户区 7 号地计划申请使用政府专项债券资金 46,600.00 万元，2021 年实际申请债券资金 6,900.00 万元，2022 年实际申请债券资金 14,100.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 25,600.00 万元。其中，2024 年本批次该子项目申请使用债券资金 1100 万元 (调整至本项目的金额)，为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）锦绣茶园安置区债券中 1100 万元资金调整用途至本项目。利率不超过 2.38%，每年年末支付利息，2029 年 2 月 6 日偿还本金。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2021 年及 2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

河东第二棚户区 7 号地申请使用的债券资金预期还本付息总额为 55,237.90 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 118,624.08 万元，覆盖倍数约为 2.15。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		214.14	214.14	
2023 年		598.90	598.90	
2024 年		598.90	598.90	
2025 年		1,727.58	1,727.58	23,724.82
2026 年	6,900.00	1,727.58	8,627.58	23,724.82
2027 年	14,100.00	1,513.44	15,613.44	23,724.82
2028 年		1,128.68	1,128.68	23,724.82
2029 年	25,600.00	1,128.68	26,728.68	23,724.82
合计	46,600.00	8,637.90	55,237.90	118,624.08
本息覆盖倍数	2.15			

（6）锦绣茶园安置区建设项目

锦绣茶园安置区计划申请使用政府专项债券资金 128,300.00 万元，2021 年实际申请债券资金 22,000.00 万元，2022 年实际申请债券资金 9,500.00 万元；2023 年实际申请债券资金 11,800.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 85,000.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2023 年共发行 1 期，对应利率 2.46%，2021 年、2022 年及 2023 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

其中，2024 年该子项目减少债券资金 1,700.00 万元。其中，为 24 河南债 11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 600.00 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 4 号地；为 24 河南债

11-2024 年河南省棚改专项债券（一期）债券中 1,100.00 万元资金调整用途至郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区 7 号地。

锦绣茶园安置区申请使用的债券资金预期还本付息总额为 153,081.10 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 374,122.11 万元，覆盖倍数约为 2.44。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		663.90	663.90	
2023 年		923.80	923.80	
2024 年	1,700.00	1,214.08	2,914.08	
2025 年		4,956.22	4,956.22	74,824.42
2026 年	22,000.00	4,956.22	26,956.22	74,824.42
2027 年	9,500.00	4,292.32	13,792.32	74,824.42
2028 年	11,800.00	4,032.42	15,832.42	74,824.42
2029 年	83,300.00	3,742.14	87,042.14	74,824.42
合计	128,300.00	24,781.10	153,081.10	374,122.11
本息覆盖倍数	2.44			

（7）锦绣柳园安置区建设项目

锦绣柳园安置区计划申请使用政府专项债券资金 53,200.00 万元，2021 年实际申请债券资金 8,400.00 万元，2022 年已经申请政府专项债券资金 5,200.00 万元；2024 年计划申请使用债券资金 39,600.00 万元。

债券期限 5 年，预期债券利率为 4.5%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2022 年共发行 4 期，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%，2021 年及 2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。

锦绣柳园安置区申请使用的债券资金预期还本付息总额为 64,217.08 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为 145,998.87 万元，覆盖倍数约为 2.27。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年				
2022 年		251.16	251.16	
2023 年		393.04	393.04	
2024 年		393.04	393.04	
2025 年		2,175.04	2,175.04	29,199.77
2026 年	8,400.00	2,175.04	10,575.04	29,199.77
2027 年	5,200.00	1,923.88	7,123.88	29,199.77
2028 年		1,923.88	1,923.88	29,199.77
2029 年	39,600.00	1,782.00	41,382.00	29,199.77
合计	53,200.00	11,017.08	64,217.08	145,998.87
本息覆盖倍数	2.27			

综上，郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，预期可用于偿还项目融资本息的专项收入对还本付息能形成有效的覆盖倍数，债券存续期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

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，认为郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造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，为郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造提供足够的资金支持，保证河东第一棚户区 3 号地建设项目、河东第一棚户区 6 号地建设项目、河东第二棚户区 4 号地建设项目、河东第二棚户区 5 号地建设项目、河东第二棚户区 7 号地建设项目、锦绣茶园安置区建设项目、锦绣柳园安置区建

设项目的顺利施工。同时，通过土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。



河南恒新会计师事务所

(普通合伙)

中国·郑州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年五月六日

附件一：项目所在地及周边地区 2018 年、2019 年住宅用地土地出让价格表

宗地编号	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（元/亩）	合同签订时间
郑港出〔2018〕140号（网）	58.59	住宅用地	51,798.00	884.14	2018年10月
郑港出〔2018〕166号（网）	112.05	住宅用地	78,779.00	703.10	2018年10月
郑港出〔2018〕141号（网）	81.45	住宅用地	74,630.00	916.31	2018年8月
郑港出〔2018〕52号（网）	73.4	住宅用地	57,122.00	778.18	2018年6月
郑港出〔2018〕53号（网）	65.34	住宅用地	51,266.00	784.58	2018年6月
郑港出〔2018〕54号（网）	48.78	住宅用地	38,238.00	783.83	2018年6月
郑港出〔2018〕56号（网）	55.19	住宅用地	40,369.00	731.50	2018年6月
2018年土地出让价格平均值			797.37		
郑港出〔2019〕101号(网)	4.5	住宅用地	5,448.00	1,210.63	2019年12月
郑港出〔2019〕114号（网）	57.44	住宅用地	41,425.00	721.14	2019年12月
郑港出〔2019〕115号（网）	69.45	住宅用地	50,146.00	722.09	2019年12月
郑港出〔2019〕116号（网）	72.89	住宅用地	58,331.00	800.23	2019年12月
2019年土地出让价格平均值			863.52		

附件二：河东第一棚户区3号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	62,205.47	62,205.47	62,205.47	62,205.47	62,205.47	311,027.37
1.1	出让面积	亩	49.00	49.00	49.00	49.00	49.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	6,315.28	6,315.28	6,315.28	6,315.28	6,315.28	31,576.40
2.1	上解省财政费用	3.00%	1,866.16	1,866.16	1,866.16	1,866.16	1,866.16	9,330.82
2.2	国有土地收益基金	2.00%	1,244.11	1,244.11	1,244.11	1,244.11	1,244.11	6,220.55
2.3	农业土地开发基金	30.00	29.40	29.40	29.40	29.40	29.40	147.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	1,866.16	1,866.16	1,866.16	1,866.16	1,866.16	9,330.82
2.5	土地出让业务费	2.00%	1,244.11	1,244.11	1,244.11	1,244.11	1,244.11	6,220.55
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	65.33	65.33	65.33	65.33	65.33	326.67
3	土地出让净收益	万元	55,890.19	55,890.19	55,890.19	55,890.19	55,890.19	279,450.96
4	土地收益提取各类资金	万元	11,178.04	11,178.04	11,178.04	11,178.04	11,178.04	55,890.19
4.1	农田水利建设资金	10.00%	5,589.02	5,589.02	5,589.02	5,589.02	5,589.02	27,945.10
4.2	教育资金	10.00%	5,589.02	5,589.02	5,589.02	5,589.02	5,589.02	27,945.10
5	计提总额（支出总额）	万元	17,493.32	17,493.32	17,493.32	17,493.32	17,493.32	87,466.60
6	土地出让净收入	万元	44,712.15	44,712.15	44,712.15	44,712.15	44,712.15	223,560.77

附件三：河东第一棚户区6号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	81,247.97	81,247.97	81,247.97	81,247.97	81,247.97	406,239.83
1.1	出让面积	亩	64.00	64.00	64.00	64.00	64.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	8,248.53	8,248.53	8,248.53	8,248.53	8,248.53	41,242.65
2.1	上解省财政费用	3.00%	2,437.44	2,437.44	2,437.44	2,437.44	2,437.44	12,187.19
2.2	国有土地收益基金	2.00%	1,624.96	1,624.96	1,624.96	1,624.96	1,624.96	8,124.80
2.3	农业土地开发基金	30.00	38.40	38.40	38.40	38.40	38.40	192.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	2,437.44	2,437.44	2,437.44	2,437.44	2,437.44	12,187.19
2.5	土地出让业务费	2.00%	1,624.96	1,624.96	1,624.96	1,624.96	1,624.96	8,124.80
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	85.33	85.33	85.33	85.33	85.33	426.67
3	土地出让净收益	万元	72,999.44	72,999.44	72,999.44	72,999.44	72,999.44	364,997.18
4	土地收益提取各类资金	万元	14,599.89	14,599.89	14,599.89	14,599.89	14,599.89	72,999.44
4.1	农田水利建设资金	10.00%	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	36,499.72
4.2	教育资金	10.00%	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	36,499.72
5	计提总额（支出总额）	万元	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42	22,848.42	114,242.08
6	土地出让净收入	万元	58,399.55	58,399.55	58,399.55	58,399.55	58,399.55	291,997.74

附件四：河东第二棚户区4号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	土地出让收入	万元	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	317,374.86
1.1	出让面积	亩	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	6,444.16	6,444.16	6,444.16	6,444.16	6,444.16	32,220.82
2.1	上解省财政费用	3.00%	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	9,521.25
2.2	国有土地收益基金	2.00%	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	6,347.50
2.3	农业土地开发基金	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	150.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	9,521.25
2.5	土地出让业务费	2.00%	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	6,347.50
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	333.33
3	土地出让净收益	万元	57,030.81	57,030.81	57,030.81	57,030.81	57,030.81	285,154.04
4	土地收益提取各类资金	万元	11,406.16	11,406.16	11,406.16	11,406.16	11,406.16	57,030.81
4.1	农田水利建设资金	10.00%	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	28,515.40
4.2	教育资金	10.00%	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	28,515.40
5	计提总额（支出总额）	万元	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	89,251.63
6	土地出让净收入	万元	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	228,123.24

附件五：河东第二棚户区 5 号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	63,474.97	317,374.86
1.1	出让面积	亩	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	6,444.16	6,444.16	6,444.16	6,444.16	6,444.16	32,220.82
2.1	上解省财政费用	3.00%	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	9,521.25
2.2	国有土地收益基金	2.00%	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	6,347.50
2.3	农业土地开发基金	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	150.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	1,904.25	9,521.25
2.5	土地出让业务费	2.00%	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	6,347.50
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	333.33
3	土地出让净收益	万元	57,030.81	57,030.81	57,030.81	57,030.81	57,030.81	285,154.04
4	土地收益提取各类资金	万元	11,406.16	11,406.16	11,406.16	11,406.16	11,406.16	57,030.81
4.1	农田水利建设资金	10.00%	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	28,515.40
4.2	教育资金	10.00%	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	5,703.08	28,515.40
5	计提总额（支出总额）	万元	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	17,850.33	89,251.63
6	土地出让净收入	万元	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	45,624.65	228,123.24

附件六：河东第二棚户区7号地建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	33,006.99	33,006.99	33,006.99	33,006.99	33,006.99	165,034.93
1.1	出让面积	亩	26.00	26.00	26.00	26.00	26.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	3,350.97	3,350.97	3,350.97	3,350.97	3,350.97	16,754.83
2.1	上解省财政费用	3.00%	990.21	990.21	990.21	990.21	990.21	4,951.05
2.2	国有土地收益基金	2.00%	660.14	660.14	660.14	660.14	660.14	3,300.70
2.3	农业土地开发基金	30.00	15.60	15.60	15.60	15.60	15.60	78.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	990.21	990.21	990.21	990.21	990.21	4,951.05
2.5	土地出让业务费	2.00%	660.14	660.14	660.14	660.14	660.14	3,300.70
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	34.67	34.67	34.67	34.67	34.67	173.33
3	土地出让净收益	万元	29,656.02	29,656.02	29,656.02	29,656.02	29,656.02	148,280.10
4	土地收益提取各类资金	万元	5,931.20	5,931.20	5,931.20	5,931.20	5,931.20	29,656.02
4.1	农田水利建设资金	10.00%	2,965.60	2,965.60	2,965.60	2,965.60	2,965.60	14,828.01
4.2	教育资金	10.00%	2,965.60	2,965.60	2,965.60	2,965.60	2,965.60	14,828.01
5	计提总额（支出总额）	万元	9,282.17	9,282.17	9,282.17	9,282.17	9,282.17	46,410.85
6	土地出让净收入	万元	23,724.82	23,724.82	23,724.82	23,724.82	23,724.82	118,624.08

附件七：锦绣茶园安置区建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	104,098.96	104,098.96	104,098.96	104,098.96	104,098.96	520,494.78
1.1	出让面积	亩	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	10,568.43	10,568.43	10,568.43	10,568.43	10,568.43	52,842.14
2.1	上解省财政费用	3.00%	3,122.97	3,122.97	3,122.97	3,122.97	3,122.97	15,614.84
2.2	国有土地收益基金	2.00%	2,081.98	2,081.98	2,081.98	2,081.98	2,081.98	10,409.90
2.3	农业土地开发基金	30.00	49.20	49.20	49.20	49.20	49.20	246.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	3,122.97	3,122.97	3,122.97	3,122.97	3,122.97	15,614.84
2.5	土地出让业务费	2.00%	2,081.98	2,081.98	2,081.98	2,081.98	2,081.98	10,409.90
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	109.33	109.33	109.33	109.33	109.33	546.67
3	土地出让净收益	万元	93,530.53	93,530.53	93,530.53	93,530.53	93,530.53	467,652.63
4	土地收益提取各类资金	万元	18,706.11	18,706.11	18,706.11	18,706.11	18,706.11	93,530.53
4.1	农田水利建设资金	10.00%	9,353.05	9,353.05	9,353.05	9,353.05	9,353.05	46,765.26
4.2	教育资金	10.00%	9,353.05	9,353.05	9,353.05	9,353.05	9,353.05	46,765.26
5	计提总额（支出总额）	万元	29,274.53	29,274.53	29,274.53	29,274.53	29,274.53	146,372.67
6	土地出让净收入	万元	74,824.42	74,824.42	74,824.42	74,824.42	74,824.42	374,122.11

附件八：锦绣柳园安置区建设项目土地出让预期净收入

序号	项目	单位 收费标准	计算期					合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	土地出让收入	万元	40,623.98	40,623.98	40,623.98	40,623.98	40,623.98	203,119.91
1.1	出让面积	亩	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00	
1.2	出让价格	万元	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	1,269.50	
2	土地出让收入基金及费用	万元	4,124.26	4,124.26	4,124.26	4,124.26	4,124.26	20,621.32
2.1	上解省财政费用	3.00%	1,218.72	1,218.72	1,218.72	1,218.72	1,218.72	6,093.60
2.2	国有土地收益基金	2.00%	812.48	812.48	812.48	812.48	812.48	4,062.40
2.3	农业土地开发基金	30.00	19.20	19.20	19.20	19.20	19.20	96.00
2.4	保障性安居工程资金	3.00%	1,218.72	1,218.72	1,218.72	1,218.72	1,218.72	6,093.60
2.5	土地出让业务费	2.00%	812.48	812.48	812.48	812.48	812.48	4,062.40
2.6	新增建设用地有偿使用费	20.00	42.67	42.67	42.67	42.67	42.67	213.33
3	土地出让净收益	万元	36,499.72	36,499.72	36,499.72	36,499.72	36,499.72	182,498.59
4	土地收益提取各类资金	万元	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	7,299.94	36,499.72
4.1	农田水利建设资金	10.00%	3,649.97	3,649.97	3,649.97	3,649.97	3,649.97	18,249.86
4.2	教育资金	10.00%	3,649.97	3,649.97	3,649.97	3,649.97	3,649.97	18,249.86
5	计提总额（支出总额）	万元	11,424.21	11,424.21	11,424.21	11,424.21	11,424.21	57,121.04
6	土地出让净收入	万元	29,199.77	29,199.77	29,199.77	29,199.77	29,199.77	145,998.87



统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

营业执照

(副本) (2-1)



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

名称	河南恒新会计师事务所(普通合伙)	出资额	壹佰万圆整
类型	普通合伙企业	成立日期	2019年09月23日
执行事务合伙人	朱越男	主要经营场所	河南自贸试验区郑州片区(郑东)) 商务外环路25号王鼎国际大厦 29层2906号
经营范围	审计服务; 会计服务; 税务服务; 资产评估; 代理记账服务。		

与原件核对一致



登记机关

2025 年 01 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址:

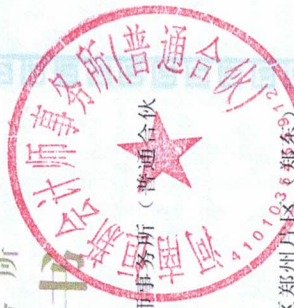
<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书



名称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：朱越男
主任会计师：
经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）
商务外环路25号王鼎国际大厦29层
2906号

组织形式：普通合伙
执业证书编号：41010186
批准执业文号：豫财会（2020）7号
批准执业日期：2020年4月20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》。

与原件核对一致



2025年2月15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

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

同意调入
Agrees the holder to be transferred from

河南华必信经纬



同意调入
Agrees the holder to be transferred from

中天银河南分



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

同意调入
Agrees the holder to be transferred from

中天银河南分



同意调入
Agrees the holder to be transferred from

河南46分



姓名 秦邦国
Full name 男
Sex 男
出生日期 1978-04-10
Date of birth 河南华必信经纬会计师事务所有限公司
Working unit 410521197804105017
身份证号
Identity card No.



与原件核对一致



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



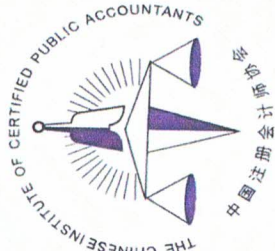
2016年3月30日

证书编号
No. of certificate

410000380044

注册会计师协会
Association of CPAs

2004年09月29日
Date of issuance



与原件核对一致

姓名 潘冰冰
性别 女
出生日期 1990-05-03
工作单位 河南大河联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号 410181199005037226
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.



潘冰冰 410100610006

证书编号: 410100610006

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

发证日期: 2023 年 03 月 20 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南大河联合会计师事务所
转所专用章
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 3 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南恒新会计师事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 3 月 28 日

**洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090773 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年九月二十一日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义.....	2
二、方法与限制.....	2
三、项目概况	3
（一）项目情况.....	3
（二）项目建设周期.....	5
（三）投资估算与资金筹措.....	5
（四）债券资金使用合规性.....	9
（五）项目主体及运作模式.....	10
四、应付债券本息情况	11
五、经营现金流分析.....	12
（一）基本假设条件及依据.....	12
（二）项目运营收入分析	13
（三）项目运营成本分析	24
（四）净收益分析	29
（五）现金流分析	32
（六）本息覆盖倍数.....	36
六、总体评价结果	38
七、使用限制	38

洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090773 号

我们接受委托，对洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 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，了解洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳龙跃产业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。我们的责任是根据洛阳龙跃产业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洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 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 2025 年 9 月 21 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洛阳龙跃产业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”	指洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

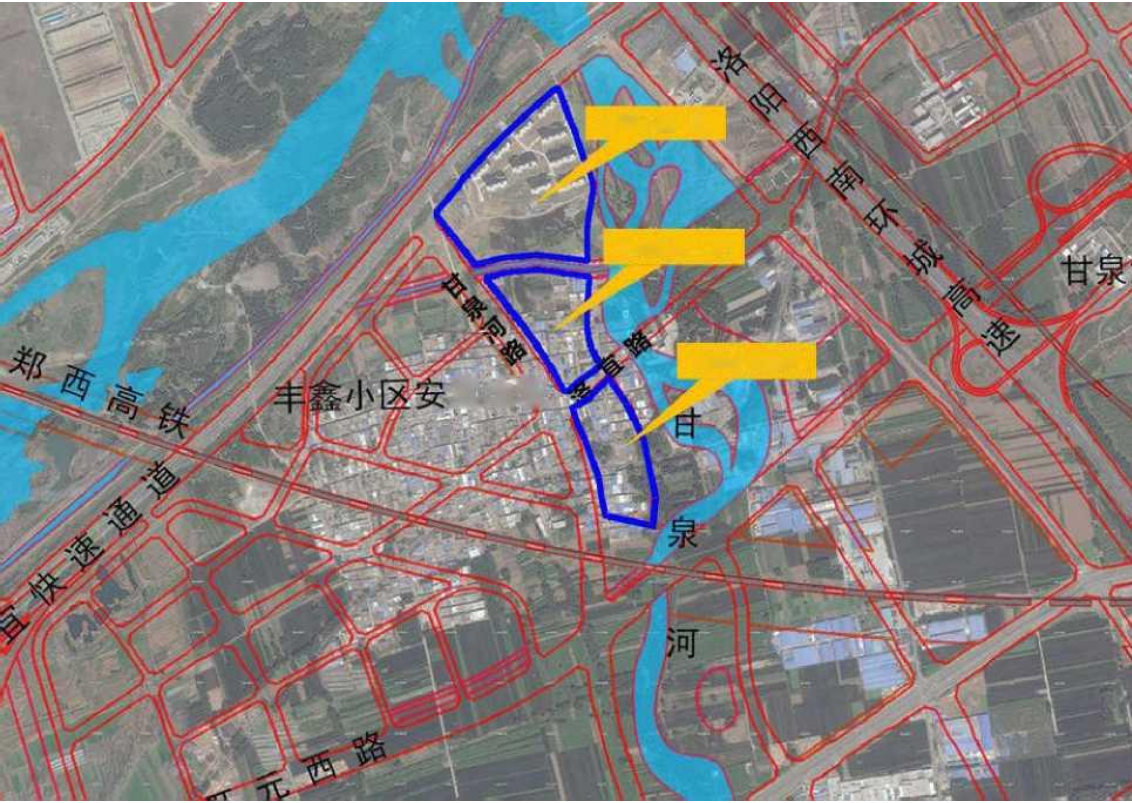
- 6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
- 7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目位于洛阳洛龙区丰李片区内，洛宜快速通道以南，甘泉河路（规划路）以东，开元西路以北，甘泉河湿地公园（规划）以西。



2.项目参与主体

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳龙跃产业投资有限公司		
法定代表人	赵志远	成立日期	2023-10-26

注册资本	10,000 万元	营业期限	2023-10-26 至 无固定期限
统一社会信用代码	91410311MAD25X9J2W		
注册地址	河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号		
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；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计；建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（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）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	洛阳市洛龙区财政局持股 100%		

洛阳龙跃产业投资有限公司系依法设立并有效存续的国有企业，非为“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”，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

3.建设规模与内容

本项目包含丰鑫棚户區一期 B 区地块建设。其中：

一期 B 区地块规划用地面积 63,540.31 平方米（95.31 亩），规划总建筑面积 270,214.05 平方米，地上建筑面积 181,104.05 平方米，地

下建筑面积 89,110.00 平方米，容积率 3.03，建筑密度 17.20%。绿地率 33.20%，总户数 1,532 户。

项目由 1 栋 27 层的拼接高层住宅，3 栋 27 层的点式高层住宅，2 栋 26 层的点式高层住宅，4 栋 33 层的点式高层住宅，1 栋 33 层的拼接高层住宅，一栋 4 层社区综合楼组成。地下室为设备用房、地下人防工程及车库组成。

（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 2025 年 10 月，预计完工时间 2028 年 9 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 87,721.55 万元，其中：工程费用为 71,534.76 万元，工程建设其他费用 7,723.86 万元，基本预备费 3,962.93 万元，建设期利息 4,500.00 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	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值
一	工程费用	54,494.74	15,840.02	1,200.00		71,534.76			
1	建筑工程	52,800.02	15,840.02			68,640.04	270,214.05	m ²	2,540.21
1.1	地上建筑	34,705.29	10,411.59			45,116.88	181,104.05	m ²	2,491.21
1.1.1	高层建筑	16,345.47	4,903.64			21,249.11	96,149.85	m ²	2,210.00
1.1.2	社区卫生服务站	163.80	49.14			212.94	1,260.00	m ²	1,690.00
1.1.3	老年人日间照料中心	50.70	15.21			65.91	390.00	m ²	1,690.00
1.1.4	物业用房	93.60	28.08			121.68	720.00	m ²	1,690.00
1.1.5	门卫以及其他用房	39.00	11.70			50.70	300.00	m ²	1,690.00
1.1.6	社区服务中心	93.60	28.08			121.68	720.00	m ²	1,690.00
1.1.7	商业配套	85.00	25.50			110.50	500.00	m ²	2,210.00
1.1.8	装配式建筑	17,834.12	5,350.24			23,184.36	81,064.20	m ²	2,860.00
1.2	地下建筑	18,094.73	5,428.43			23,523.16	89,110.00	m ²	2,639.79
1.2.1	地下车库以及储藏	15,786.39	4,735.92			20,522.31	70,800.00	m ²	2,898.63
1.2.2	地下人防工程	2,263.75	679.13			2,942.88	9,055.00	m ²	3,250.01
1.2.3	热交换站	44.59	13.38			57.97	200.00	m ²	2,898.50
2	室外工程	1,694.72		1,200.00		2,794.72			

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值
2.1	绿化工程以及景观建设	456.57				456.57	20,753.00	m²	220.00
2.2	室外硬化面积	687.94				687.94	28,664.00	m²	240.00
2.3	室外管网工程	386.96				386.96	28,664.00	m²	135.00
2.4	室外照明以及监控工程	148.25				148.25	49,417.00	m²	30.00
2.5	大门工程	15.00				15.00	1	处	150,000.00
2.6	热交换站			100.00		100.00	1	处	1,000,000.00
2.7	变电设施			100.00		100.00	1	套	1,000,000.00
2.8	充电桩			1,000.00		1,000.00	200	个	50,000.00
二	工程建设其它费用				7,723.86	7,723.86			
1	建设单位管理费				712.28	712.28	财政部财建〔2016〕504号		
2	勘察费				239.19	239.19	工程勘察设计收费标准 (2002年修订版)		
3	设计费				1,355.42	1,355.42	工程勘察设计收费标准 (2002年修订版)		
4	施工图审查费				108.43	108.43	设计费的8.00%		
5	招标代理费				61.32	61.32	《招标代理服务收费管理暂行办法》 (计价格〔2002〕1980号)		
6	工程咨询费				74.07	74.07	国家计委计价格〔1999〕1283		
7	造价咨询费				115.53	115.53	豫发改收费〔2008〕2510号文		

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值
8	工程监理费				1,001.49	1,001.49	豫建监协〔2015〕19号		
9	工程保险费				214.60	214.60	建标〔2007〕164号		
10	文物普探费				50.83	50.83	按占地面积计算，8.00 元/m²		
11	消防电气安全检测费				179.66	179.66	按建筑面积计算，5.00 元/m²		
12	水土保持补偿及评价费				10.80	10.80	按占地面积计算，1.70 元/m²		
13	场地准备及临时设施费				357.67	357.67	建标〔2007〕164号		
14	城市配套费				3,242.57	3,242.57	120.00 元/m²		
	小计	54,494.74	15,840.02	1,200.00	7,723.86	79,258.62			
三	预备费					3,962.93	第一部分、第二部分费用之和的 5.00%		
四	建设期利息					4,500.00			
五	总投资					87,721.55			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	自筹资金	11,421.55	15,000.00	8,000.00	34,421.55	39.24%
	专项债券资金	4,150.00			4,150.00	4.73%
	小计	15,571.55	15,000.00	8,000.00	38,571.55	43.97%
建设资金	专项债券资金	40,850.00			40,850.00	46.57%
	银行贷款	8,300.00			8,300.00	9.46%
	小计	49,150.00			49,150.00	56.03%
合计		64,721.55	15,000.00	8,000.00	87,721.55	100.00%
占比		73.78%	17.10%	9.12%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及其他融资安排。

本项目申请的专项债券用作项目资本金，本项目资本金占比 43.97%，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。

（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洛阳龙跃产业投资有限公司，项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。项目资产登记单位以及资金使用单位为洛阳龙跃产业投资有限公司，洛阳龙跃产业投资有限公司负责项目的建设运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳龙跃产业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洛阳龙跃产业投资有限公司。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。

关于项目收益收缴，纳入专项收入土地出让金收入直接归入国库，用于专项债券的偿还；纳入专项收入的物业费收入、停车费收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资，由洛阳龙跃产业投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由洛阳龙跃产业投资有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由洛阳龙跃产业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。

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

本项目总投资为 87,721.55 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 38,571.55 万元，资本金来源于自筹资金 34,421.55 万元、专项债券资金 4,150.00 万元；项目剩余建设资金 49,150.00 万元，资金来源于市场化融资 8,300.00 万元、专项债券资金 40,850.00 万元。

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	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 2 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 3 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 4 年	45,000.00			45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 5 年	45,000.00		45,000.00		4.50%	2,025.00	47,025.00
合计		45,000.00	45,000.00			10,125.00	55,125.00

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。

2. 本项目申请市场化融资

表 4-2 市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,300.00		8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 2 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 3 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 4 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 5 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 6 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 7 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 8 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 9 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 10 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 11 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 12 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 13 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 14 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 15 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 16 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 17 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 18 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 19 年	8,300.00			8,300.00	4.20%	348.60	348.60
第 20 年	8,300.00		8,300.00		4.20%	348.60	8,648.60
合计		8,300.00	8,300.00			6,972.00	15,272.00

注：假设第一年起始点为借款日，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，2022 年、2023 年、2024 年居民消费

价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%；考虑物价上涨因素，本项目部分支出项目价格增长标准按照 1.00% 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 5 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。

（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	收入偿还对象	项目收入	收入金额	占比
1	出让地块	专项债券	土地出让金收入	101,200.00	84.18%
2	高层建筑	市场化融资	物业费收入	4,248.88	3.53%
3	停车位	市场化融资	车位出租，出售收入	14,762.88	12.28%
合计				120,211.76	100.00%

本项目收益包括纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，纳入专项收入的物业费收入以及车位租售的收入。本项目预计可实现收入 120,211.76 万元，其中，国有土地使用权出让收入 101,200.00 万元、专项收入 19,011.76 万元。

本项目收入实施分账管理，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债券本息，专项收入用于偿还市场化融资的本息。

（1）专项债券对应项目收益

本项目专项债还款来源为项目腾出土地的出让收入。棚户区改造可出让国有土地使用权面积 220 亩，纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入 101,200.00 万元，扣除各项提留费用共计 28,676.26 万元，项目偿债收益 72,523.74 万元。

1) 收入分析

①可出让土地面积

根据可行性研究报告，本项目涉及安置村庄范围面积为 220.00 亩，均为住宅用地。

②土地出让价格

项目土地出让价格参照近年来自然资源部门成交项目所在住宅用地成交价格进行预测。

序号	位置	面积 (亩)	成交价 (万元)	价格 (万元/亩)	来源依据
1	洛龙区广阜路与定鼎门街东南角	53.85	23,467.00	435.57	中国土地市场网
2	洛龙区伊洛路与广利街东南角	63.99	56,373.00	881.03	中国土地市场网
3	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一	120.04	57,858.72	482.00	中国土地市场网
4	洛龙区王城大道与通衢路西北角	51.78	24,338.00	470.00	中国土地市场网
5	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三	197.67	82,861.33	461.18	中国土地市场网
6	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二	128.26	72,159.77	562.60	中国土地市场网

供地结果信息									
行政区：		河南省洛阳市本级			电子监管号：		4103002023B000067		
项目名称：		洛龙区广阜路与定鼎门街东南角							
项目位置：		洛龙区广阜路与定鼎门街东南角							
面积(m²)：		35902.70							
土地用途：		城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：拍卖出让				
土地使用年限：		70			行业分类：房地产业				
土地级别：		三级			成交价格(万元)：23467				
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2023-11-21		11733.5		第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）	
	1			2023-11-21		11733.5		第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）	
	2			2024-08-21		11733.5		第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。	
	2			2024-08-21		11733.5		第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。	
土地使用权人：		洛阳城乡建设投资集团有限公司							
约定容积率：		下限：	1	上限：	1.5	约定交地时间：		2023-08-21	
约定开工时间：		2024-08-21			约定竣工时间：		2027-08-21		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		洛阳市人民政府			合同签订日期：2023-08-21				

供地结果信息									
行政区:		河南省洛阳市本级				电子监管号:		4103002023B00266	
项目名称:		洛龙区伊洛路与广利街东南角							
项目位置:		洛龙区伊洛路与广利街东南角							
面积(m²):		42657.25							
土地用途:		城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式:		拍卖出让	
土地使用年限:		70				行业分类:		房地产业	
土地级别:		二级				成交价格(万元):		56373	
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-08-12		28186.5		土地出让金首期交纳比例不低于出让价款的50% (三个月内, 不计利息)		
	2		2024-05-12		28186.5		剩余价款可在一年内缴清, 分期交纳部分需按银行 同期贷款支付利息。		
土地使用权人:		洛阳联袂置业有限公司							
约定容积率:		下限:	1	上限:	2.5	约定交地时间:		2023-05-12	
约定开工时间:		2024-05-12				约定竣工时间:		2027-05-12	
实际开工时间:		--				实际竣工时间:		--	
批准单位:		洛阳市				合同签订日期:		2023-05-12	

供地结果信息									
行政区：	河南省洛阳市本级				电子监管号：	4103002022B01081			
项目名称：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一								
项目位置：	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块一								
面积(m²)：	80025.90								
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式：	拍卖出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	四级				成交价格(万元)：	57858.7257			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2023-02-07		57858.7257		--		
土地使用权人：	洛阳市轨道交通集团有限责任公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.7	约定交地时间：	2022-12-09			
约定开工时间：	2023-12-09				约定竣工时间：	2026-12-09			
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--			
批准单位：	洛阳市				合同签订日期：	2022-12-09			

供地结果信息									
行政区：		河南省洛阳市本级			电子监管号：		4103002022B01248		
项目名称：		房地产开发项目							
项目位置：		洛龙区王城大道与通衢路西北角							
面积(m²)：		34521.92							
土地用途：		城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：		拍卖出让		
土地使用年限：		70			行业分类：		房地产业		
土地级别：		二级			成交价格(万元)：		24338		
分期支付约定：		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注	
		1		2023-01-28		24338		--	
土地使用权人：		洛阳城投地产发展有限公司							
约定容积率：		下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：		2022-12-29	
约定开工时间：		2023-12-29			约定竣工时间：		2026-12-29		
实际开工时间：		--			实际竣工时间：		--		
批准单位：		洛阳市			合同签订日期：		2022-12-29		

供地结果信息				
行政区:	河南省洛阳市本级		电子监管号:	4103002022B01104
项目名称:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三			
项目位置:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三			
面积(m ²):	119781.62			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	四级		成交价格(万元):	82861.3313
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-07	82861.3313	--
土地使用权人:	洛阳市轨道交通集团有限责任公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.8
约定开工时间:	2023-12-09		约定竣工时间:	2022-12-09
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洛阳市		合同签订日期:	2022-12-09

供地结果信息				
行政区:	河南省洛阳市本级		电子监管号:	4103002022B01096
项目名称:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二			
项目位置:	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块二			
面积(m ²):	85507.49			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	四级		成交价格(万元):	72159.7708
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-07	72159.7708	--
土地使用权人:	洛阳市轨道交通集团有限责任公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.9
约定开工时间:	2023-12-09		约定竣工时间:	2022-12-09
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	洛阳市		合同签订日期:	2022-12-09

土地出让价格参考中国土地市场网公布的洛阳市洛龙区出让地块价格,结合土地位置因素,本项目预估住宅用地出让综合均价为 460.00 万元/亩,在债券存续期内保持不变。

③出让率

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通,本项目预计于债券存续期第 4 年及第 5 年平均出让土地。

2) 各项提留费用

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定,项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库,支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排,实行“收支两条线”管理。

本项目成本为政策性基金及相关费用，具体如下：

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

①上解省财政费用：土地出让收入*3.00%

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号），“省级财政集中土地出让金总价款的 3.00% 由省统一管理使用，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

②农业土地开发资金：土地出让面积*30.00 元/平方米*30.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30.00 元/平方米）的 30.00%提取。

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，本项目所在地标准为 30.00 元/平方米。

③国有土地收益基金：土地出让收入*2.00%

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综（2006）68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办（2009）38号），按土地出让总价的 2.00%计提。

④保障性安居工程基金：土地出让收入*3.00%

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综（2010）95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政（2011）84号），按土地出让总收入的 3.00%计提。

⑤土地出让业务费：土地出让收入*2.00%

由财政部分按土地出让总收入 2.00%计提，支付国土部门。

⑥新增建设用地土地有偿使用费：20.00 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综（2006）48号），按 20.00 元/平方米计提。

⑦教育资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用）*10.00%

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综（2011）62号），按照土地出让净收益的 10.00% 计提。

⑧农田水利建设资金：土地出让净收益（土地出让收入-上解省财

政费用-农业土地开发资金-国有土地收益基金-保障性安居工程基金-土地开发费用)*10.00%

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综（2011）48号），按照土地出让净收益的10.00%计提。

3) 项目收益

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

表 5-2 项目经营收入测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	合计
住宅用地出让收入				50,600.00	50,600.00	101,200.00
单价（万元/亩）				460.00	460.00	
面积（亩）				220.00	220.00	
出让率				50.00%	50.00%	100.00%

表 5-3 项目经营支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
1、土地出让基金及费用				5,272.67	5,272.67	10,545.34
上解省财政费用				1,518.00	1,518.00	3,036.00
农业土地开发资金				66.00	66.00	132.00
国有土地收益基金				1,012.00	1,012.00	2,024.00
保障性安居工程基金				1,518.00	1,518.00	3,036.00
土地出让业务费				1,012.00	1,012.00	2,024.00
新增建设用地有偿使用费				146.67	146.67	293.34
2、土地收益提取各类资金				9,065.46	9,065.46	18,130.92
教育资金				4,532.73	4,532.73	9,065.46
农田水利建设资金				4,532.73	4,532.73	9,065.46
成本合计				14,338.13	14,338.13	28,676.26

(2) 市场化融资对应项目收益

市场化融资对应项目专项收入为物业费收入以及车位租售的收入，运营期内合计为 19,011.76 万元，扣除各项成本费用 3,578.52 万元，项目偿债收益 15,433.24 万元。

1) 收入分析

① 物业费收入

根据可行性研究报告，本项目可收取物业费的高层住宅面积共 177,214.05 平方米，物业费收入价格参考洛龙区内小区物业费水平进行收取，具体单价如下：





小区:泉舜锦泉苑
小区地址:永泰街
房租走势

129

在租房源

建筑年代: 2012
建筑类型: 超高层
物业公司: 洛阳泉舜物业服务有限公司
物业费用: 1.35元/平米/月
所属商圈: 洛龙 / 泉舜财富中心

小区地图



序号	项目	类型	单价（元/m ² /月）
1	洛龙区建业龙城南区	物业	1.35
2	洛龙区泉舜财富中心	物业	1.35
平均价			1.35

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.35 元/m²/月进行测算，暂不考虑物价上涨的因素。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 70.00%、第二年 75.00%、第三年 80.00%、第四年 85.00%、第五年及以后年度按照 90.00% 进行测算。

2) 停车位出租收入

①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设停车位 1,810 个，可全部出租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及

周边出租单价如下：

序号	项目	类型	单价（元/m²/月）
1	洛龙区、政和街亚威卓越	停车位	350.00
2	洛龙区古城路盛唐至尊	停车位	300.00
			325.00

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出租 > 洛龙车位出租 > 政和路车位出租

(出租) 位于亚威国际地下一层，为封闭卷帘门车库

随时入驻 随时可看 价格可面议 转让费可面议 更新于2025-08-21



47.75m²
建筑面积

350元/月 0.24元/m²/天 (费用可面议)

地下车库
车位类型

面议
支付方式

区域: 洛龙 - 政和路
地址: 亚威卓越国际广场

李先生
个人
已在58注册13年
已实名认证

电话联系TA

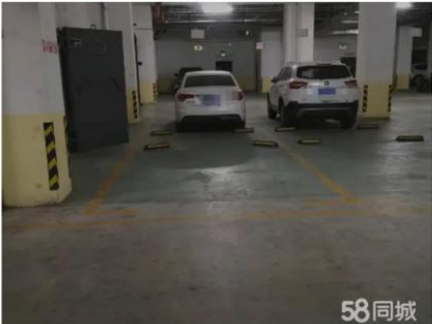
在线沟通

58同城·房产

洛阳58同城 > 洛阳房产信息 > 洛阳车位出租 > 洛龙车位出租 > 古城路车位出租

(出租) 车位出租或出售 价格面议

租金含物业费 更新于2025-08-12



20m²
建筑面积

300元/月 0.5元/m²/天

地下车库
车位类型

面议
支付方式

区域: 洛龙 - 古城路
地址: 盛唐至尊20号楼

陈昊
个人
已在58注册10年
已实名认证

电话联系TA

在线沟通

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 300 元/月进行测算，暂不考虑进行增长。

3) 停车位出售收入

①出售数量

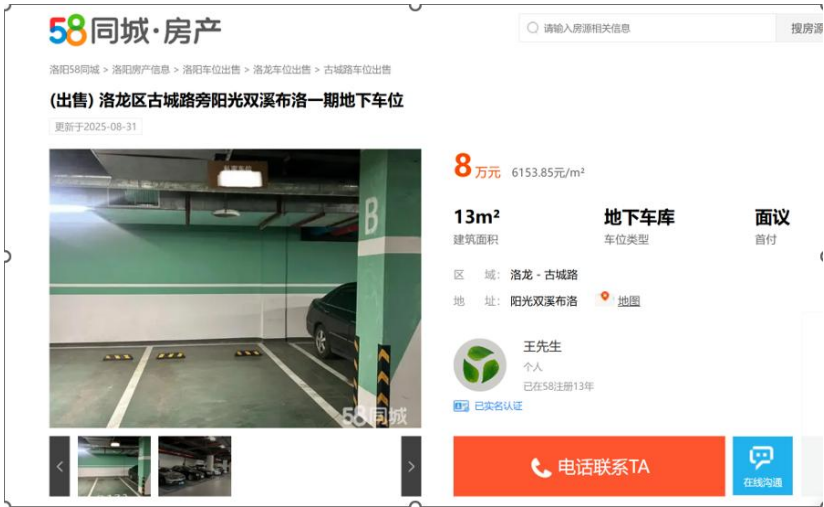
经过谨慎性考虑，在项目偿还完毕专项债券资金之年起，即运营期的第 6 年开始，逐步将小区车位对外进行出售，共计出售 1500 个按照每年均匀出售进行测算。

②出售价格

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

序号	项目	类型	价格（元）
1	洛龙区古城路阳光双溪布洛	停车位	80,000.00
2	洛龙区宝龙城市广场	停车位	69,000.00
3	洛龙区中成钰洧府	停车位	70,000.00
			73,000.00



58同城·房产

[洛阳58同城](#) > [洛阳房产信息](#) > [洛阳车位出售](#) > [洛龙车位出售](#) > [宝龙城市广场车位出售](#)

(出售) 绿都塞纳春天, 六号楼前, 负二层车位

价格可面议

更新于2025-08-17



6.9万元

4600元/m²

(价格可面议)

15m²

建筑面积

地下车库

车位类型

面议

首付

区域: 洛龙 - 宝龙城市广场

地址: 河南省洛阳市洛龙区关林街道厚载门街与香山...

李武伟

个人

已在58注册8年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通

58同城·房产

[洛阳58同城](#) > [洛阳房产信息](#) > [洛阳车位出售](#) > [洛龙车位出售](#) > [洛龙周边车位出售](#)

(出售) 蓝光钰珑府1期3号楼负一层, 位置好, 出行方便

随时入住

更新于2025-08-26



7万元

5833.33元/m²

12m²

建筑面积

地下车库

车位类型

面议

首付

区域: 洛龙 - 洛龙周边

地址: 中成钰珑府

李伟

个人

已在58注册7年

已实名认证

电话联系TA

在线沟通

根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格按照 6 万元/个进行出售。

(三) 项目运营成本分析

①外购燃料及动力费

本项目年用电量为 2.82 万度，电价根据河南省电网价格销售表，按 0.60 元/度测算；年用水量为 0.84 万吨，根据当地水价情况，非居民

用水价格按照 4.30 元/吨测算。

②工资及福利费

本项目投入运营后，劳动定员暂定 29 人，其中管理人员 4 人，后勤及其他人员 25 人。根据《河南统计年鉴 2024》，洛阳市老城区城镇单位就业人员平均工资为 9.82 万元/年，考虑到洛阳市其他区平均薪资水平，本项目管理人員工资按照 9.00 万元/年，后勤人员工资按 4.00 万元/年进行测算。

③修理费

本项目的修理费主要包括日常维修费、项目建筑维护费等定期修理费，第一年按照总投资的 0.01%计取，以后年份按照每年 1.00%的速度递增。

④管理及其他费用

本项目的管理及其他费用主要包括差旅费、办公费、宣传费、业务招待费以及其他因不可预见因素可能发生的费用等，按照当年营业收入的 2.00%计取。

⑤税费

本项目涉及税种主要有增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，增值税进项税水费按 9.00%，电费、修理费按 13.00%测算，其他费用按 6.00%测算；销项税物业费收入按照 6.00%、停车位租售收入按照 9.00%测算；房产税按照从租计征 12%测算，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按照 7.00%、3.00%、2.00%进行测算，所得税税率按 25.00%测算，同时考

考虑固定资产折旧和利息的税前扣除。

表 5-4 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	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	第 10 年
1	增值税									
	销项税	716.34		49.04	52.54	53.66	54.49	55.02	52.35	49.67
	建设期进项	2,057.32								
	运营期进项	48.50		2.25	2.31	3.02	3.05	3.07	3.04	3.02
	待抵扣进项税		2,057.32	2,010.53	1,960.30	1,909.66	1,858.21	1,806.26	1,756.96	1,710.30
2	附加税									-
3	房产税	634.45		50.22	53.80	54.22	54.24	53.86	50.29	46.73
	折旧	38,509.55		2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27
	摊销									
	银行贷款利息	14,226.20		348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	利润总额	-37,302.51		-2,170.22	-2,127.90	-1,522.63	-1,508.50	-1,497.50	-1,525.77	-1,554.05
4	所得税									
5	税费合计	634.45		50.22	53.80	54.22	54.24	53.86	50.29	46.73

(续)

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
1	增值税										
	销项税	47.00	44.32	41.64	38.97	36.29	33.62	30.94	28.27	25.59	22.92

序号	项目	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
	建设期进项										
	运营期进项	2.99	2.96	2.94	2.91	2.89	2.86	2.84	2.81	2.79	2.76
	待抵扣进项税	1,666.30	1,624.94	1,586.24	1,550.18	1,516.77	1,486.02	1,457.91	1,432.45	1,409.64	1,389.49
2	附加税										
3	房产税	43.16	39.59	36.03	32.46	28.89	25.33	21.76	18.19	14.62	11.06
	折旧	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27	2,265.27
	摊销										
	银行贷款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	8,648.60
	利润总额	-1,582.33	-1,610.61	-1,638.89	-1,667.17	-1,695.45	-1,723.73	-1,752.02	-1,780.30	-1,808.59	-10,136.87
4	所得税										
5	税费合计	43.16	39.59	36.03	32.46	28.89	25.33	21.76	18.19	14.62	11.06

（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 5-5 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	营业收入	19,011.76	-	657.08	704.02	1,322.15	1,336.68	1,347.62	1,315.22	1,282.82	1,250.42
1	物业费收入	4,248.88		200.96	215.32	229.67	244.02	258.38	258.38	258.38	258.38
	高层面积（平方米）			177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05
	物业费收费标准（元/平方米/月）			1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车费收入	5,762.88	-	456.12	488.70	492.48	492.66	489.24	456.84	424.44	392.04
	停车位数量（个）			1,810	1,810	1,710	1,610	1,510	1,410	1,310	1,210
	租金（元/月）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	月份			12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率			70.00%	75.00%	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位出售收入	9,000.00				600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出售停车位数量（个）					100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出售价格（万元）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

序号	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	第 10 年	第 11 年
二	成本支出	3,578.52		213.43	218.05	230.91	231.31	231.25	227.12	223.00	218.88
1	燃料动力费	90.17		5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
	年耗电量（万 kwh）			2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
	电价（元/kwh）			0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年用水量（万立方米）			0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	水价（元/立方米）			4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30
2	工资及福利费	2,312.00	-	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
	管理人员薪资			36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	人数（人）			4	4	4	4	4	4	4	4
	管理人员平均薪资（万元/年）			9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	后勤及其他人员薪资			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	人数（人）			25	25	25	25	25	25	25	25
	后勤及其他人员平均薪资（万元/年）			4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	修理费	161.67		8.77	8.86	8.95	9.04	9.13	9.22	9.31	9.40
4	管理及其他费用	380.24	-	13.14	14.08	26.44	26.73	26.95	26.30	25.66	25.01
5	税费	634.45	-	50.22	53.80	54.22	54.24	53.86	50.29	46.73	43.16
三	净收益	15,433.24	-	443.65	485.97	1,091.24	1,105.37	1,116.37	1,088.10	1,059.82	1,031.54

（续）

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	营业收入	1,218.02	1,185.62	1,153.22	1,120.82	1,088.42	1,056.02	1,023.62	991.22	958.82
1	物业费收入	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38	258.38
	高层面积（平方米）	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05	177,214.05
	物业费收费标准（元/平方米/月）	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
2	停车费收入	359.64	327.24	294.84	262.44	230.04	197.64	165.24	132.84	100.44
	停车位数量（个）	1,110	1,010	910	810	710	610	510	410	310
	租金（元/月）	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
	月份	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
3	停车位出售收入	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
	出售停车位数量（个）	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	出售价格（万元）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
二	成本支出	214.76	210.64	206.52	202.40	198.28	194.17	190.05	185.94	181.82
1	燃料动力费	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
	年耗电量（万 kwh）	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82	2.82
	电价（元/kwh）	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	年用水量（万立方米）	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84	0.84
	水价（元/立方米）	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30	4.30

序号	项目	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
2	工资及福利费	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00	136.00
	管理人员薪资	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
	人数（人）	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	管理人员平均薪资（万元/年）	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
	后勤及其他人员薪资	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
	人数（人）	25	25	25	25	25	25	25	25	25
	后勤及其他人员平均薪资（万元/年）	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
3	修理费	9.50	9.59	9.69	9.79	9.88	9.98	10.08	10.18	10.29
4	管理及其他费用	24.36	23.71	23.06	22.42	21.77	21.12	20.47	19.82	19.18
5	税费	39.59	36.03	32.46	28.89	25.33	21.76	18.19	14.62	11.06
三	净收益	1,003.26	974.98	946.70	918.42	890.14	861.85	833.57	805.28	776.99

（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 5-6 项目现金流量分析表

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	第 8 年
一	经营活动产生的现金									
1	经营活动收入	120,211.76				51,257.08	51,304.02	1,322.15	1,336.68	1,347.62

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	第 8 年
2	经营活动支出（含税费）	32,254.78				14,551.56	14,556.18	230.91	231.31	231.25
	经营活动产生的现金净额	87,956.98				36,705.52	36,747.84	1,091.24	1,105.37	1,116.37
二	投资活动产生的现金									
1	建设成本支出（含建设期利息）	87,721.55	64,721.55	15,000.00	8,000.00					
	投资活动产生的现金净额	-87,721.55	-64,721.55	-15,000.00	-8,000.00					
三	融资活动产生的现金	-								
1	自有资金	34,421.55	11,421.55	15,000.00	8,000.00					
2	债券资金	45,000.00	45,000.00							
3	银行借款	8,300.00	8,300.00							
4	偿还债券本金	45,000.00					45,000.00			
5	偿还银行借款本金	8,300.00								
6	支付运营期债券利息	-				-	-			
7	支付银行借款利息	5,926.20				348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	28,495.35	64,721.55	15,000.00	8,000.00	-348.60	-45,348.60	-348.60	-348.60	-348.60
四	净现金流量	28,730.78	-	-	-	36,356.92	-8,600.76	742.64	756.77	767.77
五	累计现金流量	28,730.78	-	-	-	36,356.92	27,756.16	28,498.79	29,255.56	30,023.34

（续）

序号	项目	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							

序号	项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年
1	经营活动收入	1,315.22	1,282.82	1,250.42	1,218.02	1,185.62	1,153.22	1,120.82
2	经营活动支出（含税费）	227.12	223.00	218.88	214.76	210.64	206.52	202.40
	经营活动产生的现金净额	1,088.10	1,059.82	1,031.54	1,003.26	974.98	946.70	918.42
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	自有资金							
2	债券资金							
3	银行借款							
4	偿还债券本金							
5	偿还银行借款本金							
6	支付运营期债券利息							
7	支付银行借款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60
四	净现金流量	739.50	711.22	682.94	654.66	626.38	598.10	569.82
五	累计现金流量	30,762.83	31,474.05	32,156.99	32,811.65	33,438.03	34,036.13	34,605.95

（续）

序号	项目	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年
一	经营活动产生的现金					
1	经营活动收入	1,088.42	1,056.02	1,023.62	991.22	958.82
2	经营活动支出（含税费）	198.28	194.17	190.05	185.94	181.82
	经营活动产生的现金净额	890.14	861.85	833.57	805.28	776.99
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	自有资金					
2	债券资金					
3	银行借款					
4	偿还债券本金					
5	偿还银行借款本金					8,300.00
6	支付运营期债券利息					
7	支付银行借款利息	348.60	348.60	348.60	348.60	348.60
	融资活动产生的现金净额	-348.60	-348.60	-348.60	-348.60	-8,648.60
四	净现金流量	541.54	513.25	484.97	456.68	-7,871.61
五	累计现金流量	35,147.49	35,660.74	36,145.71	36,602.39	28,730.78

（六）本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 87,956.98 万元，融资本息 70,397.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.25 倍。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.01 倍。具体如下：

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	土地出让收入	101,200.00	72,523.74	45,000.00	55,125.00	1.32
市场化融资	物业费收入、停车位出租出售收入	19,011.76	15,433.24	8,300.00	15,272.00	1.01

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 72,523.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-7 专项债券还本付息计算表

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		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		2,025.00	2,025.00	
第 3 年		2,025.00	2,025.00	
第 4 年		2,025.00	2,025.00	36,261.87
第 5 年	45,000.00	2,025.00	47,025.00	36,261.87
合计	45,000.00	10,125.00	55,125.00	72,523.74
本息覆盖倍数	1.32			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预

算资金进行支付。

2.市场化融资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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 15,433.24 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.01。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-10 市场化融资还本付息计算表

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		348.60	348.60	
第 2 年		348.60	348.60	
第 3 年		348.60	348.60	
第 4 年		348.60	348.60	443.65
第 5 年		348.60	348.60	485.97
第 6 年		348.60	348.60	1,091.24
第 7 年		348.60	348.60	1,105.37
第 8 年		348.60	348.60	1,116.37
第 9 年		348.60	348.60	1,088.10
第 10 年		348.60	348.60	1,059.82
第 11 年		348.60	348.60	1,031.54
第 12 年		348.60	348.60	1,003.26
第 13 年		348.60	348.60	974.98
第 14 年		348.60	348.60	946.70
第 15 年		348.60	348.60	918.42
第 16 年		348.60	348.60	890.14
第 17 年		348.60	348.60	861.85
第 18 年		348.60	348.60	833.57
第 19 年		348.60	348.60	805.28
第 20 年	8,300.00	348.60	8,648.60	776.99
合计	8,300.00	6,972.00	15,272.00	15,433.24
本息覆盖倍数	1.01			

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

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，为洛阳市洛龙区丰鑫棚户区一期 B 区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年九月二十一日



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、
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 负责人 冯宏志
类型 普通合伙企业分支机构
经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：财务咨询；税务服务；工程造价咨询业务；法律咨询
评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询服务
（不含依法须经批准的项目许可的业务）（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）



登记机关

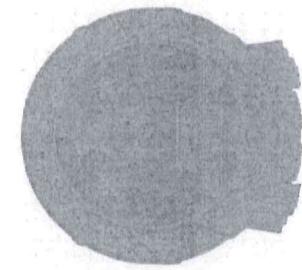
2024年12月1日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称： 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

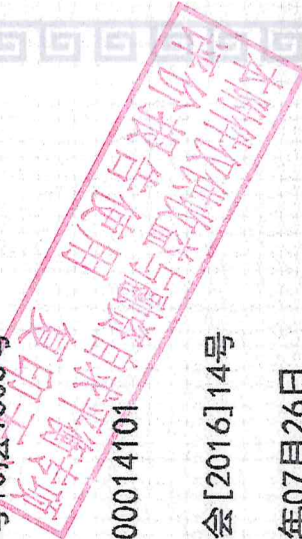
负责人： 冯宏志

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

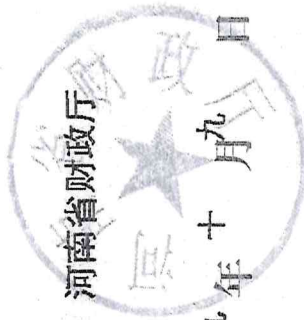
批准执业日期： 2016年07月26日



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

证书序号：50033333

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 110001620149
No. of Certificate
北注协: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2010-07-02
Date of Issuance

2020年03月30日
日
月
年

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
日
月
年

6

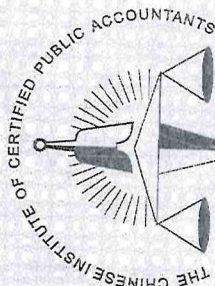
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年
月
日

7



中国注册会计师协会

李变利

姓名 Full name 李变利
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-03-02
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. 410725198503020045





姓名 张瑞芳
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1980-09-12
Date of birth
工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙企业)河南分所
Working unit
身份证号码 411102498009125662
Identity card No.



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

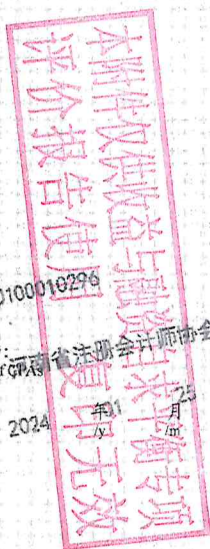


张瑞芳 370100010296

证书编号: 370100010296
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: 2024年11月25日
Date of Issuance



**平顶山市新华区光明路建设路周边区域
及大香山路周边区域棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

豫卓越专评字【2020】第 0159 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年五月

**平顶山市新华区光明路建设路周边区域及
大香山路周边区域棚户区改造项目**

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0159 号

我们接受平顶山市新华区住房和城乡建设局委托，对平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域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本项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，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）项目位置

本项目涉及 4 个地块，分别为：王庄安置区 A01、A05 地块，杨官营安置区 A1 地块，焦店安置区 JD-B7-02 地块。

(1)王庄安置区 A01、A05 地块位于园林路以北、光明路以西。

(2)杨官营安置区 A1 地块位于平安大道与大香山路交叉口东南角。

(3)焦店安置区 JD-B7-02 地块位于纬一路以北，纬二路以南，长兴路以东，经四路以西。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期为 72 个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资 281882.27 万元。其中工程费用 175085.71 万元，其他费用 69213.59 万元，基本预备费 12214.97 万元，建设期利息 25368.00 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资为 281882.27 万元，资金来源为：申请专项债券资金总额 211,400.00 万元，财政预算资金为 70,482.27 万元。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额211,400.00万元，已于2021年使用债券资金7,000.00万元，已于2022年使用债券资金30,800.00万元，已于2023 年使用债券资金31,500.00万元，已于2024年使用债券资金20,500.00万元，已于2025年使用债券资金2,200.00万元，已于2026年使用债券资金3,800.00万元，本次申请使用8,400.00万元。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		211,400.00		211,400.00	4.50%	9,513.00
第二年	211,400.00			211,400.00	4.50%	9,513.00
第三年	211,400.00			211,400.00	4.50%	9,513.00
第四年	211,400.00			211,400.00	4.50%	9,513.00
第五年	211,400.00		211,400.00		4.50%	9,513.00
合计	211,400.00		211,400.00			47,565.00
本息合计				258,965.00		

（二）现金净流入

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，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）。

2. 现金流入

本项目现金流入为项目腾空可供出让土地的收入。

(1) 拟出让土地面积：

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 281882.27 万元。本项目腾出土地可供出让的土地为 2419.80 亩。

平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

项目名称	地块位置	可腾空土地（亩）				土地性质
		总计	一类居住用地	二类居住用地	商业用地	
平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山路周边区域棚户区改造项目	本项目涉及 4 个地块，分别为：王庄安置区 A01、A05 地块，杨官营安置区 A1 地块，焦店安置区 JD-B7-02 地块	2419.80	431.8	1384.8	603.2	国有土地

可供出让地块明细如下：

可出让地块信息一览表

序号	地块编号	用地性质	面积（m ² ）	面积（亩）
1	王庄 A04 地块	二类居住用地	53891.71	80.84
2	九矿独立工矿区 1 号	商业用地	9082.29	13.62
3	九矿独立工矿区 2 号	商业用地	24216.38	36.32
4	九矿独立工矿区 3 号	商业用地	24242.96	36.36
5	九矿独立工矿区 4 号	商业用地	120273.73	180.41
6	九矿独立工矿区 5 号	商业用地	59972.22	89.96
7	九矿独立工矿区 6 号	二类居住用地	41852.41	62.78
8	九矿独立工矿区 8 号	一类居住用地	119210.07	178.81

9	九矿独立工矿区 9 号	一类居住用地	93681.38	140.52
10	九矿独立工矿区 10 号	商业用地	15817.68	23.73
11	九矿独立工矿区 11 号	二类居住用地	37189.05	55.78
12	九矿独立工矿区 13 号	一类居住用地	74974.68	112.46
13	九矿独立工矿区 14 号	二类居住用地	55314.26	82.97
14	九矿独立工矿区 15 号	二类居住用地	38670.92	58.01
15	九矿独立工矿区 18 号	二类居住用地	47585.27	71.38
16	九矿独立工矿区 19 号	商业用地	16683.31	25.02
17	九矿独立工矿区 20 号	二类居住用地	99450.25	149.17
18	九矿独立工矿区 27 号	商业用地	118228.60	177.34
19	九矿独立工矿区 28 号	二类居住用地	132993.96	199.49
20	九矿独立工矿区 29 号	二类居住用地	141624.03	212.43
21	九矿独立工矿区 30 号	商业用地	13623.75	20.44
22	九矿独立工矿区 31 号	二类居住用地	274632.42	411.95
	合计			2419.80

(2) 土地出让价格：

本项目土地出让价格参考 2018 年-2019 年平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段出让成交记录，居住用地、商服用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	土地用途	土地面积（亩）	成交单价（万元/亩）	成交总额（万元）
1	新华区焦店沟西侧（谢庄村）	二类居住兼容商业用地	21.21	190.17	4,033.53
2	新华区曙光街西段南侧	二类居住兼容商业用地	16.47	300.00	4,941.05
3	新华区陈庄沟上游西侧，乐武南路路北	二类居住兼容商业用地	77.66	261.01	20,269.79
4	稻香路北段西侧	商服用地	5.12	155.12	794.20

5	中兴路与曙光街交叉口西北角	商服用地	2.10	245.00	514.79
6	平煤神马集团十一矿生活区中部原修建队院内	商服用地	0.74	200.10	148.63

本项目居住用地、商业用地均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基数进行测算。居住用地土地价格基数以 250.39 万/亩进行测算；商业用地土地价格基数以 200.07 万/亩进行测算。基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易，存续期内逐年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入
第四年	1,815.65	250.39	454,620.61
第五年	603.21	200.07	120,684.22
合计	2,418.86		575,304.83

3. 现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：其中，土地综合整治成本包括：腾出地块拆迁补偿费、腾出地块征地补偿费、腾出地块“五通一平”费用。

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%

保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
2、土地综合整治成本	7 万元/亩
3、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

本项目现金流出主要包含以下内容：

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元：

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1、土地出让基金及费用				65,197.74	22,707.95	87,905.69
其中：上解省财政费用				18,916.58	6,598.85	25,515.43
农业土地开发资金				2,142.48	711.79	2,854.27
国有土地收益基金				12,611.05	4,399.23	17,010.28
保障性安居工程资金				18,916.58	6,598.85	25,515.43
土地开发费用				12,611.05	4,399.23	17,010.28
2、土地综合整治成本				12,709.55	4,222.47	16,932.02
3、土地收益提取各类资金				109,481.66	38,300.18	147,781.84
其中：教育资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
农田水利建设资金				54,740.83	19,150.09	73,890.92
合计				187,388.95	65,230.60	252,619.55

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 322,685.28 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
项目收入				454,620.61	120,684.22	575,304.83
项目成本				187,388.95	65,230.60	252,619.55
项目收益				267,231.66	55,453.62	322,685.28

（三）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 322,685.28 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.25 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	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		9,513.00	9,513.00	
第二年		9,513.00	9,513.00	
第三年		9,513.00	9,513.00	
第四年		9,513.00	9,513.00	267,231.66
第五年	211,400.00	9,513.00	220,913.00	55,453.62
合计	211,400.00	47,565.00	258,965.00	322,685.28
用于资金平衡土地相关收益			322,685.28	
本息覆盖倍数			1.25	

三、总体评价结果

债券存续期内，平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山

路周边区域棚户区改造项目累计净收益 322,685.28 万元，应付债券本金及利息合计 258,965.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为平顶山市新华区光明路建设路周边区域及大香山
路周边区域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）

河南卓越会计师事务所（普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师：

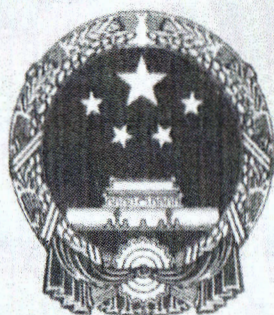


中国注册会计师：



二〇二〇年五月二十八日

1052-2/P



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406HQH8F

(1-1)

名称 河南卓越会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

执行事务合伙人 张长魁

成立日期 2008年01月03日

合伙期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；企业管理咨询。（凭有效许可证经营）

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



证书序号: 0002295

说明

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

发证机关: 河南省财政厅

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称 河南卓越会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人 张长魁

主任会计师:

经营场所:

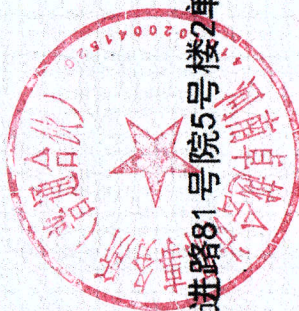
郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层
2705号

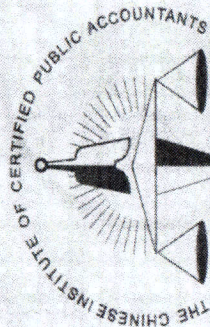
组织形式 普通合伙

执业证书编号 41010043

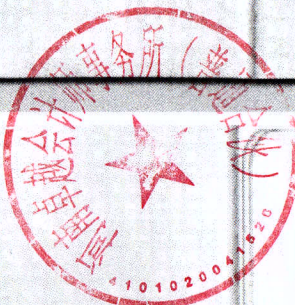
批准执业文号 豫财办会〔2007〕67号

批准执业日期 2007年12月27日





姓名 张长魁
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969-03-16
Date of birth
工作单位 河南卓越会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号 410402196903160012
Identity card No.



年度年检登记
Annual Technical Registration
CPA
年检专用章
本证书自年检合格之日起有效一年。
This certificate is valid for one year after
this renewal.

2020年3月30日

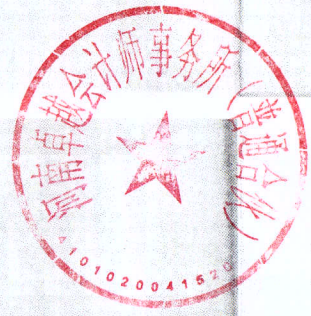
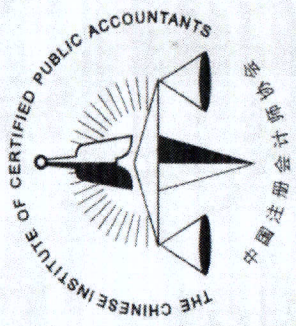
证书编号: 411100020023
No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 05 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
/ /

2



证书编号: 410100040077
No. of Certificate

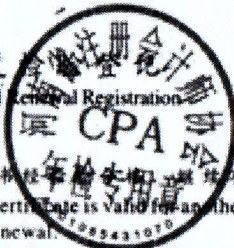
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 10 月 11 日
Date of Issuance

梁清江 男
1973-09-15
河南卓建会计师事务所(普通合
伙)
412322197309151232
Working Unit
身份证号码
Identity Card No.



年度注册
Annual Renewal Registration



本证书经年检合格, 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
/ /

**平顶山市湛南新城棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091390 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月十四日



目录

一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	7
五、经营现金流分析	8
（一）基本假设条件及依据	8
（二）项目运营模式	9
（三）项目运营收入分析	9
（四）项目运营成本分析	10
（五）净收益分析	13
（六）本息覆盖倍数	14
六、总体评价结果	14
七、使用限制	15

平顶山市湛南新城棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091390 号

我们接受委托，对平顶山市湛南新城棚户区改造项目（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，了解平顶山市湛南新城棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山市湛河区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。我们的责任是根据平顶山市湛河区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平顶山市湛南新城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作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 9 月 14 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平顶山市湛河区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
“本次发债项目”或“本项目”	指平顶山市湛南新城棚户区改造项目

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作解释，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

本项目位于平顶山市开源路南延高速引线东侧辉岗、胡杨楼、徐庄三个村。

2.项目参与主体

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

项目单位具体情况如下：

名称	平顶山市湛河区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1141041100547204X9
注册地址	河南省平顶山市湛河区南环路中段
法定代表人	苑天增
登记机关	平顶山市湛河区人民政府

平顶山市湛河区住房和城乡建设局，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据平顶山市发展和改革委员会关于本项目的平发改审服〔2018〕18号以及平发改审服〔2019〕46号可行性研究报告批复，本项目总规划用地面积为94,403.02 m²，总建筑面积约320,717.72 m²，其中地上总建筑面积约254,678.03 m²，地下建筑面积66,039.69 m²。建设内容包括胡杨楼安置区5栋（1#-5#）、辉岗安置区4栋（1-4#）及徐庄安置区7栋（1#-7#）；配套便利店、物业用房（含村委会）、社区服务用房、托儿所、公厕、地库出屋面等相关配套用房，电梯、变配电、消防、智能化等设备采购与安装，以及景观绿化、道路硬化及铺装、给排水、电力、燃气、弱电、消防等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期为36个月，开工日期为2018年6月，原定完工日期为2021年6月，由于每年的大气污染防治停工，新冠疫情及2021年大雨、大风天气停工，本项目计划完工时间延长至2026年12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资148,775.05万元。其中，工程建设费用87,638.64万元，工程建设其他费用39,178.12万元，基本预备费6,137.10万元，建设期利息15,821.19万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				
		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	第一部分工程费用					
1	建筑工程	65,430.76	11,546.60			76,977.36
1.1	地上建筑	51,450.70	9,079.54			60,530.24
1.1.1	住宅	45,398.50	8,011.50			53,410.00
1.1.2	配套便利店	3,593.66	634.17			4,227.83
1.1.3	物业用房(含村委会)	433.20	76.45			509.65
1.1.4	社区服务用房	271.13	47.85			318.98
1.1.5	垃圾转运站	70.02	12.36			82.37
1.1.6	托儿所	1,491.00	263.12			1,754.12
1.1.7	公厕	17.25	3.04			20.30
1.1.8	门卫房	3.79	0.67			4.46
1.1.9	地库出屋面	52.12	9.20			61.31
1.1.10	其他用房	120.03	21.18			141.22
1.2	地下建筑面积	13,980.06	2,467.07			16,447.12
1.2.1	地下车库	11,654.47	2,056.67			13,711.15
1.2.2	人防面积	1,818.32	320.88			2,139.20
1.2.3	设备用房	507.26	89.52			596.78
2	设备工程			5,828.61		5,828.61
2.1	电梯			1,680.00		1,680.00
2.2	变配电设备			3,848.61		3,848.61
2.3	给排水加压设备			200.00		200.00
2.4	智能停车系统			100.00		100.00
3	辅助工程	1,956.57	2,876.09			4,832.66
3.1	景观绿化	542.66				542.66
3.2	道路硬化及铺装	1,237.91				1,237.91
3.3	大门及围墙	176.00	44.00			220.00
3.4	室外管网		2,832.09			2,832.09
	第一部分工程费用合计	67,387.33	14,422.70	5,828.61		87,638.64
二	第二部分其他费用					
1	安置区土地费用				25,315.27	25,315.27
2	拆迁补偿费				7,805.95	7,805.95
3	项目建设管理费				965.50	965.50

序号	工程或费用名称	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
4	建设项目前期工作咨询费				26.22	26.22
5	工程勘察费				41.69	41.69
6	工程设计费				990.17	990.17
7	施工图预算编制费				65.45	65.45
8	竣工图编制费				79.21	79.21
9	环境影响咨询服务费				31.91	31.91
10	建设工程监理费				962.37	962.37
11	工程造价咨询服务费				327.24	327.24
12	招标代理服务费				69.37	69.37
13	施工图审查费				49.51	49.51
14	地震安全性评价费				16.04	16.04
15	节能评估费				35.77	35.77
16	文物勘探费				28.32	28.32
17	工程保险费				262.92	262.92
18	劳动安全卫生评审费				262.92	262.92
19	场地准备费及临时设施费				438.19	438.19
20	城市基础设施配套费				1,398.80	1,398.80
21	房屋价值评估费				5.30	5.30
	第二部分其他费用合计				39,178.12	39,178.12
三	基本预备费					6,137.10
四	建设期利息					15,821.19
五	项目总投资					148,775.05

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	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	财政自有资金	25,379.05	17.06%
	专项债券资金	-	-
	小计	25,379.05	17.06%
2.债务资金	专项债券资金	59,300.00	39.86%
	银行贷款	64,096.00	43.08%
	小计	123,396.00	82.94%
合计		148,775.05	100.00%

除以上资金来源，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。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 59,300.00 万元。其中：2020 年已使用 5,000.00 万元，2021 年已使用 22,300.00 万元，2023 年已使用 6,200.00 万元，2026 年计划使用 25,800.00 万元，2026 年已使用 13,000.00 万元，本次申请使用 3,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
第 1 年	-	5,000.00	-	5,000.00	4.50%	225.00	225.00
第 2 年	5,000.00	22,300.00	-	27,300.00	4.50%	1,228.50	1,228.50
第 3 年	27,300.00	-	-	27,300.00	4.50%	1,228.50	1,228.50
第 4 年	27,300.00	6,200.00	-	33,500.00	4.50%	1,507.50	1,507.50
第 5 年	33,500.00	-	5,000.00	28,500.00	4.50%	1,507.50	6,507.50
第 6 年	28,500.00	25,800.00	22,300.00	32,000.00	4.50%	2,443.50	24,743.50
第 7 年	32,000.00	-	-	32,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
第 8 年	32,000.00	-	6,200.00	25,800.00	4.50%	1,440.00	7,640.00
第 9 年	25,800.00	-	-	25,800.00	4.50%	1,161.00	1,161.00
第 10 年	25,800.00	-	25,800.00	-		1,161.00	26,961.00
合计		59,300.00	59,300.00			13,342.50	72,642.50

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

7. 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.10%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。基于谨慎性原则，从债券存续期第 4 年开始测算收益。。

（二）项目运营模式

本项目债券申请主管单位为平顶山市湛河区住房和城乡建设局，平顶山市建昌房地产开发有限公司负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由湛河区财政局负责通过主管部门住建局拨付给平顶山市建昌房地产开发有限公司用于平顶山市湛南新城棚户区改造项目建设。项目运营期内，平顶山市湛河区财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的土地收入。

1. 土地出让收入

（1）拟出让土地面积：

平顶山市湛南新城棚户区改造项目为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 148,775.05 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 948.00 亩，分为胡杨楼村剩余地块（东临荆山村、西临高速引线，南临辉岗村、北临徐庄村）、辉岗村剩余地块（东临荆山村，西临高速引线，南邻河山，北临胡杨楼村）、徐庄村剩余地块（东临铁炉村，南临胡杨楼村，西临高速引线，北临平顶

山市农科院），其中 608 亩为住宅土地、340 亩为商服用地。

（2）土地出让价格：

根据平顶山市湛河区土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价 201.77 万元/亩、商服用地平均出让单价 238.42 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地、商服用地出让单价均以平顶山市湛河区近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	成交额（万元）	成交价（万元/亩）
1	神马大道中段路南	网上挂牌	58.11	其他普通商品住房用地	10,749.53	184.99
2	凤鸣路与凤翔路交叉口西北角	网上挂牌	72.72	其他普通商品住房用地	15,285.45	210.2
3	龙翔大道与秋实路交叉口西南侧	网上挂牌	74.91	其他普通商品住房用地	15,739.10	210.11
平均						201.77

商服用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	成交额（万元）	成交价（万元/亩）
1	湛河区黄河路与西环路交叉口东北角	网上挂牌	17.29	商服用地	3,492.20	202.00
2	轻工路东段南侧	网上挂牌	8.04	商服用地	2,277.37	283.26
3	新城区梅园路与平宝大道交叉口东南角	网上挂牌	42.44	商服用地	9,760.82	229.99
平均						238.42

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 4 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让。

（四）项目运营成本分析

1. 银行借款

长期借款	本金（万元）	利率	总利息（万元）	本息和（万元）
------	--------	----	---------	---------

中国农业发展银行	64,096.00	5.39%	10,364.31	74,460.31
----------	-----------	-------	-----------	-----------

为便于测算，将银行借款本息和均匀地分为五年，建设期的利息由财政资金解决，在项目存续期内，其他融资还本付息各年度还款情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	64,096.00	12,819.20	51,276.80	5.39%	3,454.77	16,273.97
2023 年	51,276.80	12,819.20	38,457.60	5.39%	2,763.82	15,583.02
2024 年	38,457.60	12,819.20	25,638.40	5.39%	2,072.86	14,892.06
2025 年	25,638.40	12,819.20	12,819.20	5.39%	1,381.91	14,201.11
2026 年	12,819.20	12,819.20		5.39%	690.95	13,510.15
合计		64,096.00			10,364.31	74,460.31

2. 土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用的通知》（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，标准为 30 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

类型	征收标准
	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。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期									合计
		建设期			第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
一	项目收入				50,934.35	50,934.35	50,934.35	16,978.12	16,978.12	16,978.11	203,737.40
1	住宅土地使用收入				30,669.04	30,669.04	30,669.04	10,223.01	10,223.01	10,223.02	122,676.16
2	商服用地出让收入				20,265.31	20,265.31	20,265.31	6,755.10	6,755.10	6,755.11	81,061.24
二	项目成本										
1	其他融资成本				15,583.02	14,892.06	14,201.11	4,503.38	4,503.38	4,503.39	58,186.34
2	土地出让基金及费用				5,193.74	5,193.74	5,193.74	1,731.25	1,731.25	1,731.24	20,774.96
3	土地收益提取各类资金				8,613.46	8,613.46	8,613.46	2,871.15	2,871.15	2,871.16	34,453.84
三	净收益				21,544.13	22,235.09	22,926.04	7,872.33	7,872.33	7,872.34	90,322.26

（六）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 90,322.26 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.24 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	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年	-	225.00	225.00	
第 2 年	-	1,228.50	1,228.50	
第 3 年	-	1,228.50	1,228.50	
第 4 年	-	1,507.50	1,507.50	
第 5 年	5,000.00	1,507.50	6,507.50	21,544.13
第 6 年	22,300.00	2,443.50	24,743.50	22,235.09
第 7 年	-	1,440.00	1,440.00	22,926.04
第 8 年	6,200.00	1,440.00	7,640.00	7,872.33
第 9 年	-	1,161.00	1,161.00	7,872.33
第 10 年	25,800.00	1,161.00	26,961.00	7,872.34
合计	59,300.00	13,342.50	72,642.50	90,322.26
本息覆盖倍数	1.24			

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

六、总体评价结果

经测算，在平顶山市湛南新城棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 90,322.26 万元，应付债券本金及利息合计 72,642.50 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文，为平顶山市湛南新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·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年九月十四日



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

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

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）



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：5003333

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 01 日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

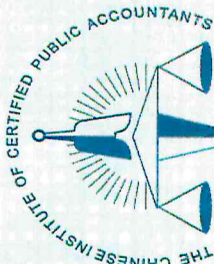
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

年 月 日

6



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

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.



证书编号: 370100010174

No. of Certificate

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

发证日期: 2019 07 08

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

年度检验登记

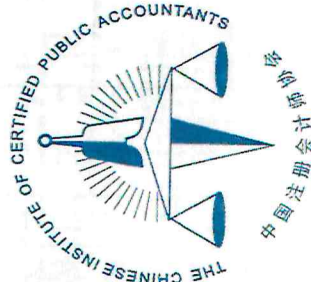
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日



王伟

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.



1984-05-12

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

410703198405123034

此件与原件一致
再次复印无效

**示范区班家等七村改造安置房项目二期
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090366 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月二十四日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	7
五、经营现金流分析	7
（一）基本假设条件及依据	7
（二）项目运营方案	8
（三）项目运营收入分析	9
（四）项目运营成本分析	11
（五）净收益分析	13
（六）现金流量分析	14
（七）本息覆盖倍数	16
（八）敏感性分析	16
六、总体评价结果	17
七、使用限制	17

示范区班家等七村改造安置房项目二期

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信资字（2022）第 090366 号

我们接受委托，对示范区班家等七村改造安置房项目二期（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解示范区班家等七村改造安置房项目二期收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市城乡一体化示范区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据濮阳市城乡一体化示范区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对示范区班家等七村改造安置房项目二期偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 3 月 24 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳市城乡一体化示范区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、
“本次发债项目”或“本项目”	指示范区班家等七村改造安置房项目二期

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于濮阳市城乡一体化示范区龙门路以东，祥源北路以西，儒林街以南，士林街以北，净用地面积 63,364.00 m²（约 95.05 亩）。

2.项目参与主体

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	濮阳市城乡一体化示范区管理委员会
统一社会信用代码	1141090058858478XM
住所	河南省濮阳市卫都大街与振兴路交叉口
负责人	孔伟
登记机关	濮阳市事业单位登记管理局

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

深圳群伦项目管理有限公司 2021 年 2 月出具的《示范区班家等七村改造安置房项目二期可行性研究报告》和濮阳市城乡一体化示范区管理委员会《关于示范区班家等七村改造安置房项目二期可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕28 号），本项目主要建设内容和规模：二期项目用地面积为 63,364.00 m²，总建筑面积 229,092.00 m²，地上建筑面积 164,741.00 m²，地下建筑面积 64,350.00 m²。共建设 26.00F 住宅楼 9 栋及其他配套基础设施、绿化、道路、广场硬化等。配套基础设施主要包括：小区道路铺装工程 24,920.00 平方米、给水及消防管网 2,990.00 米、雨污水管网 6,500.00 米、绿化工程 22,205.00 平方米等。

（二）项目建设周期

根据棚改计划台账，本项目计划建设周期 42 个月，实际已于 2021 年 5 月开工，由于项目前期资金未到位等原因，项目完工日期推迟至 2028 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 68,708.00 万元，其中：工程费用 64,580.46 万元、工程建设其他费用 2,029.33 万元、基本预备费 2,098.21 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计
	二期（C 地块）	64,580.46
1	住宅	38,217.32
1.1	土建	34,037.80
1.2	水电暖	4,179.52
1.2.1	强电	1,899.78
1.2.2	弱电	316.63
1.2.3	消防弱电	474.95
1.2.4	给排水	538.27
1.2.5	消防水	237.47
1.2.6	通风	237.47
1.2.7	采暖	474.95
2	其他公共服务及生产保障性用房	1,799.25
3	地下总建筑面积	20,636.10
3.1	地下车库	16,985.40
3.11	普通车库	13,296.92
3.12	地下人防	3,688.48
3.2	主楼地下室	3,650.69
4	室外配套工程	3,927.79
4.1	绿化	666.16
4.2	道路铺装	747.60
4.3	给水	37.26
4.4	消防水	31.51
4.5	雨污水	169.00
4.6	景观灌溉给水	18.85
4.7	强弱电预埋管	943.84
4.8	照明	20.02
4.9	路灯	28.27
4.10	供电	777.28
4.11	天然气	138.00
4.12	大门围墙	200.00
4.13	监控系统	150.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五

入所致。

2.资金筹措计划

项目所需资金为自筹，自筹方式主要为财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式，拟申请债券资金 52,000.00 万元，财政资金安排 16,708.00 万元。除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	已投入 金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
1	财政投入	3,000.00	500.00	600.00	300.00	12,308.00	16,708.00
2	专项债券 资金		20,000.00	15,000.00	17,000.00		52,000.00
合计		3,000.00	20,500.00	15,600.00	17,300.00	12,308.00	68,708.00

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 52,000.00 元。其中：2026 年计划使用 20,000.00 万元，2027 年计划使用 15,000.00 万元，2028 年计划使用 17,000.00 万元；已于 2026 年使用债券资金 7,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次偿还本金。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息	还本付息 合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00	17,000.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 4 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00		20,000.00	32,000.00	4.50%	2,340.00	22,340.00
第 6 年	32,000.00		15,000.00	17,000.00	4.50%	1,440.00	16,440.00
第 7 年	17,000.00		17,000.00		4.50%	765.00	17,765.00
合计			52,000.00			11,700.00	63,700.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- 7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率递增；
- 8.建设期运营收益预测假设：本项目各年债券存续期5年，建设期42个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第1年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目资产登记单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目建设单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目运营单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。

项目债券资金到位后，由财政部门负责将其拨付给濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目运营期内，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会将清表土地交付至濮阳市自然资源部门，濮阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，濮阳市财政局根据濮阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

1.腾出土地的出让收入

（1）出让面积

根据可行性研究报告，本项目可腾出土地 1,400 亩，本项目为原地安置，计划安置面积为 300 亩。项目征收安置完成后，扣除 300 亩的道路、绿地、公共设施、其他用途等市政用地，一期已出让的 384.62 亩，剩下可出让土地面积约为 415.38 亩，本期计划可出让土地面积 300 亩，均为住宅用地。

（2）出让价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	项目名称	取得时间	地块位置	地块性质	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)
1	濮华地 2021-R-75 号	2022-4-20	绿城路南、 黄城北路西	城镇住宅-普通 商品住房用地	25.85	5,945.27	230.00
2	濮华地 2021-R-14 号	2022-6-12	龙都路西、 中原路北	城镇住宅-普通 商品住房用地	81.15	32,458.98	400.00
3	濮华地 2021-RB-70 号	2022-6-10	建设路南、 帝丘路东	城镇住宅-普通 商品住房用地	143.17	48,533.79	339.00
4	濮示范地 2021-R-38 号	2022-3-19	卫河路东、 龙泽大街南	城镇住宅-普通 商品住房用地	40.48	18,743.61	463.00

序号	项目名称	取得时间	地块位置	地块性质	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/ 亩)
5	濮华地 2021-R-60 号	2022-6-11	建设路南， 长庆路东	城镇住宅-普通 商品住房用地	141.81	49,633.87	350.00
6	濮华地 2021-R-51 号	2022-2-27	龙都路西、 中原路北	城镇住宅-普通 商品住房用地	39.21	16,084.87	410.20
平均值							376.03

棚户区改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市棚户区改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市棚户区、工矿棚户区改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做了的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

《纲要》中指出：保障性安居工程及房地产业。优化房地产供给

结构，合理引导和发展商品房市场，推动房地产业平稳健康发展。加大保障性住房建设力度，增加中低价位、中小户型普通商品住房供给，建立健全满足多层次需求的住房供给体系。推进住房制度改革，探索建立租购并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。到 2020 年基本完成现有 7 万户城市棚户区改造任务，完成现有约 1 万户城中村改造。

本项目住宅用地出让价格参考以上平均价，2022 年住宅用地出让价格按照 376.03 万元/亩进行测算。本项目出让计划为从债券存续期第一年即 2022 年开始出让，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.9%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，出让价格每年增长 2.10%。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 1-7 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）							合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
住宅用地	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	300.00

（四）项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、

类型	征收标准
	《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，濮阳市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)的规定，按照土地出让总价 2.00% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号)，从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24号)，濮阳市 28.00 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号)的规定，按照土地出让净收益的 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。

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
一、出让收入	16,115.61	16,454.14	16,799.57	17,152.29	17,512.29	17,880.00	18,255.43	120,169.33
住宅用地收储土地面积（亩）	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	42.86	
单价（万元/亩）	376.03	383.93	391.99	400.22	408.62	417.20	425.96	
二、成本合计	4,519.22	4,614.00	4,710.74	4,809.50	4,910.30	5,013.26	5,118.38	33,695.40
1.上解省财政费用	483.47	493.62	503.99	514.57	525.37	536.40	547.66	3,605.08
2.农业土地开发资金	35.14	35.14	35.14	35.14	35.14	35.14	35.14	245.98
3.国有土地收益基金	322.31	329.08	335.99	343.05	350.25	357.60	365.11	2,403.39
4.保障性安居工程资金	483.47	493.62	503.99	514.57	525.37	536.40	547.66	3,605.08
5.土地开发费用	322.31	329.08	335.99	343.05	350.25	357.60	365.11	2,403.39
6.新增建设用地土地有偿使用费	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	560.00
7.教育资金	1,396.26	1,426.73	1,457.82	1,489.56	1,521.96	1,555.06	1,588.85	10,436.24
8.农田水利建设资金	1,396.26	1,426.73	1,457.82	1,489.56	1,521.96	1,555.06	1,588.85	10,436.24
三、净收益	11,596.39	11,840.14	12,088.83	12,342.79	12,601.99	12,866.74	13,137.05	86,473.93

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	已投入金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	120,169.33		16,115.61	16,454.14	16,799.57	17,152.29	17,512.29	17,880.00	18,255.43
经营活动现金流出	33,695.40		4,519.22	4,614.00	4,710.74	4,809.50	4,910.30	5,013.26	5,118.38
经营活动产生的现金净额	86,473.93		11,596.39	11,840.14	12,088.83	12,342.79	12,601.99	12,866.74	13,137.05
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	68,708.00	3,000.00	20,500.00	15,600.00	17,300.00	12,308.00			
投资活动产生的现金净额	-68,708.00	-3,000.00	-20,500.00	-15,600.00	-17,300.00	-12,308.00			
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	13,708.00	3,000.00	500.00	600.00	300.00	12,308.00			
债券资金	52,000.00		20,000.00	15,000.00	17,000.00				
银行借款									
偿还债券本金									

年度	合计	已投入金额	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	11,700.00		900.00	1,575.00	2,340.00	2,340.00	2,340.00	1,440.00	765.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	54,008.00	3,000.00	19,600.00	14,025.00	14,960.00	9,968.00	-2,340.00	-1,440.00	-765.00
四、净现金流量	74,773.93		10,696.39	10,265.14	9,748.83	10,002.79	10,261.99	11,426.74	12,372.05
五、累计现金流量	74,773.93		10,696.39	20,961.53	30,710.36	40,713.15	50,975.14	62,401.88	74,773.93

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 86,473.93 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.36 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		900.00	900.00	11,596.39
第 2 年		1,575.00	1,575.00	11,840.14
第 3 年		2,340.00	2,340.00	12,088.83
第 4 年		2,340.00	2,340.00	12,342.79
第 5 年	20,000.00	2,340.00	22,340.00	12,601.99
第 6 年	15,000.00	1,440.00	16,440.00	12,866.74
第 7 年	17,000.00	765.00	17,765.00	13,137.05
合计	52,000.00	11,700.00	63,700.00	86,473.93
本息覆盖倍数	1.36			

（八）敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	52,000.00	52,000.00	52,000.00	52,000.00
债券本息合计	63,700.00	63,700.00	63,700.00	64,285.00
项目收益	86,473.93	80,465.46	84,789.16	86,473.93
覆盖倍数	1.36	1.26	1.33	1.35

六、总体评价结果

经测算，在示范区班家等七村改造安置房项目二期收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 86,473.93 万元，应付债券本金及利息合计 63,700.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文，为示范区班家等七村改造安置房项目二期收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

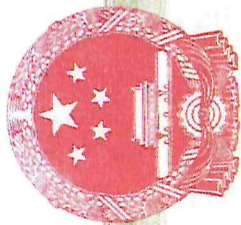
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年三月二十四日



营业执照

(副本)

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、
备案、许可、监
管信息。

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333



说明

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

会计师事务所分所
执业证书



名称: 河南分所
和信会计师事务所(特殊普通合伙)

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

批准执业日期: 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

发证机关: 河南省财政厅
二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001639949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 01 日

Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

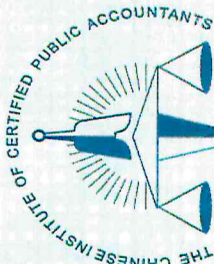
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

年 月 日

6



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

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.



2020年3月30日

证书编号: 370100010175

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2019

Date of Issuance

2019年07月03日

日

/m

/d

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

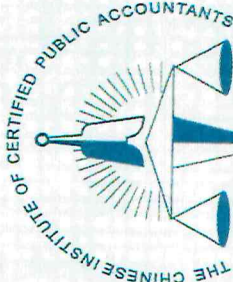
日

/m

/d

6

此件与原件一致
再次复印无效



中国注册会计师协会

罗川

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

1990-11-03

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

411526199011032913

7



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag-cn.com

南乐县 2020 年棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡评价报告

亚会 D 咨字（2020）0018 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

南乐县住房和城乡建设局



南乐县 2020 年棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡评价报告

亚会 D 咨字(2020) 0018 号

南乐县住房和城乡建设局:

我们接受委托,对南乐县 2020 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

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》。相关建设单位对项目收益预测及其所依据的各项假设、资料及项目情况负责,相关假设已在具体预测说明中披露。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。

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

经专项审核,我们认为,在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的南乐县 2020 年棚户区改造项目,预期项目收益能够覆盖所使用的专项债券资金的本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编 100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag-cn.com

本评价报告仅供财政系统了解南乐县 2020 年棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况之用途。由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。



中国·北京

中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇二二年十二月三十日



南乐县 2020 年棚户区改造项目

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南乐县 2020 年棚户区改造项目中土地出让、商业配套用房及车位销售收益为基础、结合项目的建设期、可行性研究报告、濮阳市及南乐县房地产市场情况、对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南乐县 2020 年棚户区改造项目的项目净收益及本息覆盖情况表。

二、项目收益及现金注入预测编制的相关依据

(一)《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);

(二)《关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》(建保函[2017]49 号);

(三)《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》(财预〔2018〕28 号);

(四)关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知(财预〔2018〕34 号)

(五)《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》(豫政〔2014〕17 号);

(六)《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》(豫政〔2015〕88 号);



(七)《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》(豫保安居办〔2017〕39号);

(八)《河南省住建厅关于做好棚户区调查摸底和 2018-2020 年改造计划的通知》(建保函〔2017〕49号);

(九)《濮阳市人民政府关于印发濮阳市强力推进棚户区改造工作实施方案的通知》(濮政〔2016〕28号);

(十)《南乐县城乡总体规划(2016-2030年)》;

(十一)《南乐县 2018 年-2020 年棚户区的拆迁改造计划》。

三、项目收益及现金流入预测假设

(一) 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;

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;

(三) 预测期内相关法律法规无重大变化;

(四) 项目能够按照预计进度完工并完成销售;

(五) 国家及地方房地产市场情况无重大变化;

(六) 预测期内只涉及所使用的专项债券利息;

(七) 预测期内无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 拟使用债券资金基本情况

南乐县2020年棚户区改造项目拟使用专项债券资金71,200.00万元,详细情况如下表所示:



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

拟使用资金金额	71,200.00 万元
资金使用期限	5 年
利率	固定利率(按 4%预计)
还本付息方式	利息按年支付, 到期还本并支付最后一次利息

(二) 项目单位

项目单位名称: 南乐县住房和城乡建设局

统一社会信用代码: 114109230056411301

机构地址: 河南省濮阳市南乐县光明南路

主要职责: 负责全县工程建设、住宅房地产业、建设工程质量和施工安全、建筑节能、墙材革新、招投标、勘察设计等行业管理工作; 指导住房建设改革, 管理城市住房与城市、村镇的建设、危房改造等工作; 承担供水、污水、垃圾处理工作; 承担全县城镇住房困难家庭和农村转移人口住房保障工作。根据县委、县政府的安排, 承担县城集中供热、部分市政道路、绿化等市政基础设施建设任务。承担房地产和建筑市场方面的行政执法和行政处罚权。

(三) 项目内容及资金平衡情况

南乐县 2020 年棚户区改造项目包含南街城中村改造项目、赵藏固城中村改造项目以及原林业局家属院片区棚户区改造项目等三个具体项目。各项目建设基本情况如下:

1、项目建设内容及规模

1.1 南街城中村改造项目项目共有两个安置区: A 安置区总占地面积 6,670.00 m² (合 10.00 亩), 建设安置住房 100 套, 规划总建筑面积 16,100.00 m², 其中地上建筑 13,340.00 m²: 包括安置住宅 11,000.00



m², 配套设施用房 2,340.00 m² (包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等); 地下建筑面积2,760.00 m²: 包括人防地下室968.21 m² (可规划车位 24 个), 普通车库 1,883.79 m² (可规划车位 46 个)。配套基础设施绿化面积2,700.72 m², 道路、广场硬化面积3,082.87 m², 安置区可容纳人数 320 人; B 安置区总占地面积 15,110.00 m²(合 22.65 亩), 建设安置住房 230 套, 规划总建筑面积 36,660.00 m², 其中地上建筑 30,220.00 m²: 包括安置住宅 25,300.00 m², 配套设施用房 4,920.00 m² (包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等); 地下建筑面积 6,440.00 m²: 包括人防地下室 2,155.04 m² (可规划车位 54 个), 普通车库 4,192.96 m² (可规划车位 106 个)。配套基础设施绿化面积 6,011.28 m², 道路、广场硬化面积 6,861.88 m², 安置区可容纳人数 736 人。

1.2 赵藏固城中村改造项目安置区总占地面积 83,460.00 m² (合 125.13 亩), 建设安置住房 1,300 套, 规划总建筑面积 210,920.00 m², 其中地上建筑 166,920.00 m²: 包括安置住宅 143,000.00 m², 配套设施用房 23,920.00 m² (包括四室四站一所一厅、物业管理用房、垃圾收集点等); 地下建筑面积 44,000.00 m²: 包括人防地下室 11,968.16 m² (可规划车位 291 个), 普通车库 32,031.84 m²(可规划车位 809 个)。配套基础设施绿化面积 33,384.00 m², 道路、广场硬化面积 38,107.84 m², 安置区可容纳人数 4,160 人。

1.3 原林业局家属院片区棚户区改造项目安置区总占地面积 5,194.80 m² (合 7.79 亩), 建设安置住房 78 套, 规划总建筑面积 13,029.60 m², 其中地上建筑 10,389.60 m²: 包括安置住宅 8,580.00 m², 配套设施用房 1,809.60 m² (包括四室四站一所一厅、物业管理用房、



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

垃圾收集点等); 地下建筑面积 2,640.00 m²: 包括人防地下室 744.93 m² (可规划车位 18 个), 普通车库 1,895.07 m² (可规划车位 48 个)。配套基础设施绿化面积2,077.92 m², 道路、广场硬化面积2,371.95 m², 安置区可容纳人数 250 人。

2、投资估算与资金筹措方式

本项目总投资 98,589.44 万元, 其中工程建设费用 66,539.44 万元、工程建设其他费用 27,355.26 万元 (含建设期利息)、基本预备费 4,694.74 万元。其中, 拟使用专项债券资金 71,200.00 万元。其中, 2021 年已发行债券资金35,000.00万元, 2022年已发行债券资金26,300.00万元, 2024年已发行债券资金3,900.00万元, 2026年计划使用6,000.00万元, 本次申请使用6,000.00万元。

假设债券票面利率4.00%, 期限5年, 在债券存续期每年付息一次, 到期还本并支付最后一次利息。

3、资金平衡情况

(1) 专项债券还本付息情况

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
2021年		35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2022年	35,000.00	26,300.00		61,300.00	4.00%	2,452.00	2,452.00
2023年	61,300.00			61,300.00	4.00%	2,452.00	2,452.00
2024年	61,300.00	3,900.00		65,200.00	4.00%	2,608.00	2,608.00
2025年	65,200.00			65,200.00	4.00%	2,608.00	2,608.00
2026年	65,200.00	6,000.00	35,000.00	36,200.00	4.00%	1,448.00	36,448.00
2027年	36,200.00		26,300.00	9,900.00	4.00%	396.00	26,696.00
2028年	9,900.00			9,900.00	4.00%	396.00	396.00
2029年	9,900.00		3,900.00	6,000.00	4.00%	240.00	4,140.00



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

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
2030年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
2031年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.00%	240.00	6,240.00
合计		71,200.00	71,200.00			14,480.00	85,680.00

(2) 项目收益测算依据

本项目收益来源主要为土地出让收入、商业配套用房销售收入及机动车停车位出售收入。项目收益预测的数据取自项目的可行性研究报告。

1) 土地出让价格预测情况分析

根据中国土地市场网公布的资料，南乐县部分土地成交价格情况如下表：

南乐县 2019 年部分土地成交信息表

地块位置	土地用途	土地面积 (亩)	成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)
县城区昌州路北侧、规划文圣路西侧	城镇住宅用地	82.66	16,110.00	195
县城区昌州路北侧、濮阳豫联置业有限公司西侧	城镇住宅用地	22.50	5,080.00	226
县城区规划 106 国道(南环路)北侧、规划路东侧	城镇住宅用地	49.54	7,520.00	152

从上表看，2019 年南乐县成交的城镇住宅用地均价约为 190 万元/亩，以此作为本项目腾出地块城镇住宅用地土地出让的基准价格。在此基础上，考虑到随着南乐县城镇化的持续推进以及基础设施的继续完善，南乐县土地价格还将进一步提升，结合近年全县生产总值（GDP）增速，预测未来年度每年土地价格增长率取 5%。本次债券存续期内，南乐县城镇住宅用地土地出让价格预测如下表所示。

本项目土地出让价格预测表



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

年度	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
预测价格 (万元/亩)	190.00	199.50	209.48	219.95	230.95

2) 商业配套用房销售价格预测情况分析

根据对濮阳市以及南乐县房地产市场的调查走访，在售商业配套用房价格如下：

濮阳市及南乐县商业配套用房在售价格表

位置	单价(元/平方米)
南乐县人民医院-西区	11,900.00
颐和银座	15,300.00
龙之光国际中心	18,000.00

从上表看，濮阳市及南乐县商业配套用房在售均价为 15,000.00 元/平方米。审慎起见，暂不考虑相关房产日后的升值情况，本项目商业配套用房销售价格定为 15,000.00 元/平方米。

3) 车位销售价格预测情况分析

根据对濮阳市及南乐县在售车位的调查走访，在售车位价格区间在 85,000.00 元/个至 135,000.00 元/个，平均约为 110,000.00 元/个。审慎起见，不考虑相关车位日后升值情况，本项目车位销售价格定为 100,000.00 元/个。

(3) 项目净收益情况

项目建设期五年，运营期土地出让及房产销售的比例暂按30%、30%、40%预计。

1) 南街城中村改造项目



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

本项目实施后预计可实现腾空可出让土地 32.35 亩、可供出售商业配套用房面积 7,260.00 m²、可供出售车位 152 个。

根据本项目地块规划用途及工程进度的安排，本项目拟边建设边安排相关土地出让、商业配套用房及车位出售事宜。根据目前项目现状，详细计划如下表：

名称	年出让计划			合计
	2027	2028	2029	
住宅用地(亩)	9.705	9.705	12.94	32.35
商业配套用房面积(m ²)	2,178.00	2,178.00	2,904.00	7,260.00
停车位个数(个)	46	46	60	152

本项目销售收入情况如下表所示：

单位：万元

序号	名称	单价(元/m ² 、元/个)	数量(m ² 、个、亩)	合计	2027	2028	2029
1	土地出让收入	-	32.35	7,156.11	2,033.00	2,134.61	2,988.49
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	7,260.00	10,890.00	3,267.00	3,267.00	4,356.00
3	车位销售收入	100,000.00	152.00	1,520.00	456.00	456.00	608.00
	合计	-	-	19,566.11	5,756.00	5,857.61	7,952.49

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

性安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益 10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的 5%和 2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	年份			合计
	2027	2028	2029	
一、项目收入	5,756.00	5,857.61	7,952.49	19,566.11
减：土地出让缴纳税费	528.58	555	777.01	1,860.59
商业配套用房、车位销售缴纳税费	260.61	260.61	347.48	868.7
二、项目净收益	4,966.81	5,042.00	6,828.00	16,836.82

2) 赵藏固城中村改造项目

本项目实施完成后，共出让土地 264.87 亩、商业配套用房面积 23,920.00 平方米、地下机动车位 809 个。

根据本项目地块规划用途及工程进度的安排，本项目拟边建设边安排相关土地出让、商业配套用房及车位出售事宜。根据目前项目现状，详细计划如下表：

名称	年出让计划			合计
	2027	2028	2029	
住宅用地(亩)	52	52	56.87	264.87
商业配套用房面积(m ²)	4,784.00	4,784.00	4,784.00	23,920.00
停车位个数(个)	243	243	323	809

本项目销售收入情况如下表所示：

单位：万元



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

序号	名称	单价(元/㎡、元/个)	数量(㎡、个、亩)	合计	2027	2028	2029
1	土地出让收入	-	264.87	58,591.63	16,645.49	17,477.45	24,468.69
2	商业配套用房销售收入	15,000.00	23,920.00	35,880.00	10,764.00	10,764.00	14,352.00
3	车位销售收入	100,000.00	809	8,090.00	2,427.00	2,427.00	3,236.00
	合计	-	-	102,561.63	29,836.49	30,668.45	42,056.69

本项目成本主要包括各项税费。其中，土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按土地出让收益 10%提取的教育基金；商业配套用房及车位销售涉及的税费包括增值税及附加和土地增值税，分别按照销售收入的 5%和 2%估算。本项目净收益情况如下表所示：

单位：万元

项目	年份			合计
	2027	2028	2029	
一、项目收入	29,836.49	30,668.45	42,056.69	102,561.63
减：土地出让缴纳税费	4,327.83	4,544.14	6,361.86	15,233.82
商业配套用房、车位销售缴纳税费	923.37	923.37	1,231.16	3,077.90
二、项目净收益	24,585.29	25,200.94	34,463.67	84,249.90

3、原林业局家属院片区棚户区改造项目

本项目实施完成后，共出让土地 32.21 亩、商业配套用房面积 1,030.00 平方米、地下机动车位 48 个。

根据本项目地块规划用途及工程进度的安排，本项目拟边建设边安排相关土地出让、商业配套用房及车位出售事宜。根据目前项目现状，详细计划如下表：

名称	年出让计划			合计
	2027	2028	2029	
住宅用地(亩)	9.663	9.663	12.884	32.21



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

名称	年出让计划			合计
	2027	2028	2029	
商业配套用房面积 (m ²)	309	309	412	1,030.00
停车位个数(个)	14	14	19	48

本项目销售收入情况如下表所示:

单位: 万元

序号	名称	单价(元/ m ² 、元/个)	数量(m ² 、 个、亩)	合计	2027	2028	2029
1	土地出让收入	-	32.21	7,125.14	2,024.21	2,125.38	2,975.56
2	商业配套用房 销售收入	15,000.00	1,030.00	1,545.00	463.50	463.50	618.00
3	车位销售收入	100,000.00	48	480.00	144.00	144.00	192.00
	合计	-	-	9,150.14	2,631.71	2,732.88	3,785.56

本项目成本主要包括各项税费。其中,土地出让缴纳的各项税费包括按出让价款 3%上解财政费用、按土地出让收入 3%提取的保障
性安居工程资金、按土地出让收益 10%提取的农田水利建设资金、按
土地出让收益 10%提取的教育基金;商业配套用房及车位销售涉及的
税费包括营业税及附加和土地增值税,分别按照销售收入的 5%和 2%
估算。本项目净收益情况如下表所示:

单位: 万元

名称	2027	2028	2029	合计
一、项目收入	2,631.71	2,732.88	3,785.56	9,150.14
减:土地出让缴纳税 费	526.29	552.6	773.65	1,852.54
房产车位销售缴纳税 费	42.53	42.53	56.7	141.75
二、项目净收益	2,062.89	2,137.75	2,955.21	7,155.85



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

(4) 项目收益平衡情况

经测算，南乐县 2020 年棚户区改造项目收益平衡情况如下：

单位：万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2021年		1,400.00	1,400.00	
2022年		2,452.00	2,452.00	
2023年		2,452.00	2,452.00	
2024年		2,608.00	2,608.00	
2025年		2,608.00	2,608.00	
2026年	35,000.00	1,448.00	36,448.00	
2027年	26,300.00	396.00	26,696.00	31,614.99
2028年		396.00	396.00	32,380.70
2029年	3,900.00	240.00	4,140.00	44,246.89
2030年		240.00	240.00	
2031年	6,000.00	240.00	6,240.00	
合计	71,200.00	14,480.00	85,680.00	108,242.58
本息覆盖倍数	1.26			



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100044
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag.cn.com

五、 结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，我们认为本次通过发行收益和融资自求平衡的专项债券可以用相较其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措。南乐县2020年棚户区改造项目收益可以覆盖使用专项债券资金的还本付息总额，覆盖倍数为 1.26，满足专项债券还本付息的要求，总体实现了项目收益和融资的自求平衡。

六、 使用限制

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

2、本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3、本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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评价机构及执业注册会计师无关。

验证码: b1w5 47i6 7f5m s665

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

豫兴华专审字〔2020〕第 056 号



河南兴华会计师事务所有限公司
2020 年 3 月

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 056 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

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

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

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

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

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

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；2022 年使用债券资金 30,000.00 万元，2024 年使用债券资金 4,500.00 万元，2025 年使用债券资金 19,000.00 万元，期限 5 年；计划 2026 年申请使用债券资金 124,900.00 万元，本次申请使用 7,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，5 年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起 5 年期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
第 1 年		39,000.00		39,000.00	1,755.00	1,755.00
第 2 年	39,000.00	26,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00	8,600.00		73,600.00	3,312.00	3,312.00
第 4 年	73,600.00	30,000.00		103,600.00	4,662.00	4,662.00
第 5 年	103,600.00		39,000.00	64,600.00	4,662.00	43,662.00
第 6 年	64,600.00	4,500.00	26,000.00	43,100.00	3,109.50	29,109.50
第 7 年	43,100.00	19,000.00	8,600.00	53,500.00	2,794.50	11,394.50
第 8 年	53,500.00	124,900.00	30,000.00	148,400.00	8,028.00	38,028.00
第 9 年	148,400.00			148,400.00	6,678.00	6,678.00
第 10 年	148,400.00		4,500.00	143,900.00	6,678.00	11,178.00
第 11 年	143,900.00		19,000.00	124,900.00	6,475.50	25,475.50
第 12 年	124,900.00		124,900.00		5,620.50	130,520.50
合计		252,000.00	252,000.00		56,700.00	308,700.00

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

单位：万元

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

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 8 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 10 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 11 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 12 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 13 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 14 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 15 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 16 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 17 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 18 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 19 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 20 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 21 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 22 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 23 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 24 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 25 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 26 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 27 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 28 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 29 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 30 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 31 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 32 年	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
合计		11,000.00			14,850.00	25,850.00

二、销售产生的现金流入

（一）基本依据

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

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 6%，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。

(二) 预期土地出让收入

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

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

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

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

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益 （万元）
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,755.00	1,755.00	
第 2 年		2,925.00	2,925.00	
第 3 年		3,807.00	3,807.00	
第 4 年		5,157.00	5,157.00	
第 5 年	39,000.00	5,157.00	44,157.00	
第 6 年	26,000.00	3,604.50	29,604.50	125,475.28
第 7 年	8,600.00	8,910.00	17,510.00	274,021.83
第 8 年	30,000.00	8,523.00	38,523.00	
第 9 年		7,173.00	7,173.00	
第 10 年	4,500.00	7,173.00	11,673.00	
第 11 年	143,900.00	6,970.50	150,870.50	
第 12 年		495.00	495.00	
第 13 年		495.00	495.00	
第 14 年		495.00	495.00	
第 15 年		495.00	495.00	
第 16 年		495.00	495.00	
第 17 年		495.00	495.00	
第 18 年		495.00	495.00	
第 19 年		495.00	495.00	
第 20 年		495.00	495.00	
第 21 年		495.00	495.00	
第 22 年		495.00	495.00	
第 23 年		495.00	495.00	
第 24 年		495.00	495.00	
第 25 年		495.00	495.00	
第 26 年		495.00	495.00	
第 27 年		495.00	495.00	
第 28 年		495.00	495.00	
第 29 年		495.00	495.00	
第 30 年		495.00	495.00	
第 31 年		495.00	495.00	
第 32 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
第 33 年		71,550.00	334,550.00	
本息覆盖倍数	1.19			

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

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

附件：项目收益预测说明

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

河南兴华会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月六日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

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

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

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

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

1、征地拆迁

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

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 265,200 m²，其中住宅房屋建筑面积 232,300 m²，营业房屋建筑面积 32,900 m²；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

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

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

2、安置小区建设

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

（二）投资估算与资金筹措

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

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

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

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

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

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

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

(二) 土地出让净收益预测

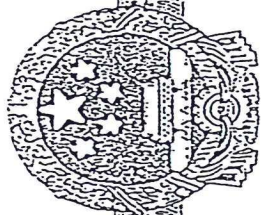
依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》(财综〔2004〕49号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办〔2007〕33号)、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通

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

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

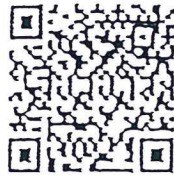
许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

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



营业执照

统一社会信用代码
9141010076623031X1



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

(副本) (2-2)

名称 河南兴华会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年09月10日

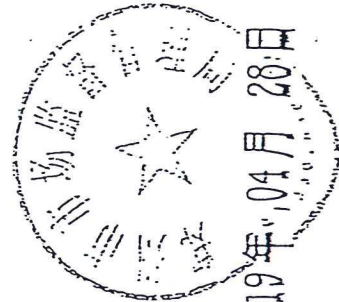
法定代表人 李尽贤

营业期限 长期

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

(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河南自贸试验区郑州片区(郑东) 正光北街9号南1单元5层516-517号



登记机关

2019年04月28日

证书序号: 0009945

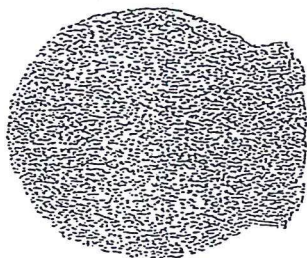
说明

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

发证机关:

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式: 有限责任

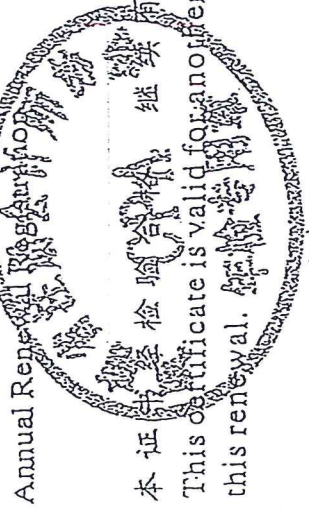
执业证书编号: 410000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日



年度检验登记



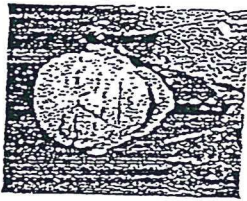
本证书经检验合格，继续有效一年。

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

2016年3月30日



2019年3月30日



姓名	余书印
Full name	余
性别	男
Sex	1967-11-14
出生日期	河南兴华会计师事务所有限公司
Date of birth	410102196711143036
工作单位	
Working unit	
身份证号码	
Identity card No.	

证书编号: 4103037590003
 注册注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2016年3月25日
 Date of Issuance

注册号

410000190001

会计师事务所名称

河南兴华会计师事务所有限公司

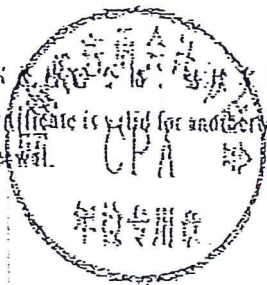
有效期限

2018年08月10日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书自签发之日起有效，有效期一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2019年3月30日

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth

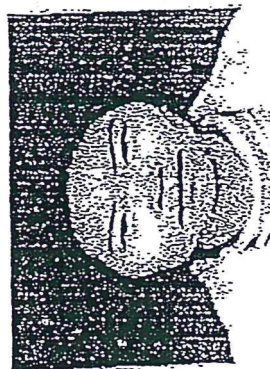
杨凤

女

1990-08-30

河南兴华会计师事务所有限公司

410521199008301542



许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置
小区项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 058 号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）



目录

建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告1

建设项目收益与融资自求平衡专项评价说明3

一、项目概述3

 （一）项目背景3

 （二）基本情况4

 （三）项目概况4

 1. 项目手续办理情况4

 2. 债券资金使用合规性5

 3. 项目投资估算5

二、评估分析6

 （一）项目事前绩效评估7

 1. 项目实施的必要性、公益性、收益性7

 2. 项目投资合规性与项目成熟度7

 3. 项目资金来源和到位的可行性7

 4. 项目收入、成本、收益预测的合理性8

 5. 债券资金需求合理性分析8

 6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点8

 7. 绩效目标的合理性9

 8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项9

 （二）资金充足性9

 1. 资金来源9

 2. 资本金安排9

 3. 融资计划10

 4. 应付本息情况10

 5. 项目收益与融资平衡测算10

 （三）资金稳定性13

三、总体评估13

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 058 号

我们接受委托作为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的审计机构，对许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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

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

本专项评价供许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益预测表公允的反映了许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了委托人提供的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告》和《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告》和《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目实施方案》中关于项目收益的计算公式存在明显的偏差。

（本页无正文）

河南惠文联合会计师事务所
（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月四日

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目 收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

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

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

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

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

自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划，并在 2021 年 11 月底前开工建设。

（二）基本情况

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东，项目红线占地面积 27543.00 m²（约 41.31 亩），绿线占地面积 21630.00 m²（约 32.44 亩）。

本项目总用地面积 21630.00 m²（绿线，约 32.44 亩），其中建筑占地面积 4624.49 m²，绿化面积 7635.39 m²，道路及硬化面积 9370.12 m²。总建筑面积 87252.00 m²，其中地上建筑面积 64467.00 m²；地下建筑面积 22785.00 m²。建筑密度 21.38%，容积率 2.98，绿地率 35.30%，机动车停车位 584 个。

项目建成后，可提供安置房 584 套。

本项目建设内容包括 7 栋 20F 框架-剪力墙结构的住宅楼。住宅建筑面积 61000.00 m²，配套公建建筑面积 3467.00 m²；地下建筑面积 22785.00 m²，其中地下停车场建筑面积 18785.00 m²，人防工程建筑面积 4000.00 m²。室外工程包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

本项目建设工期 72 个月。

（三）项目概况

1. 项目手续办理情况

根据许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得：

（1）2018 年 6 月 5 日许昌市东城区经济发展服务局批复的《关于许

昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告的批复》（许东经发[2018]33号）；

（2）2019年5月8日填报的《建设项目环境影响登记表》（备案号：20194110000300000021）；

（3）2022年3月15日许昌市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》；

（4）2021年6月10日许昌市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（产权证号：豫（2021）许昌市不动产权第0138537号）；

（5）项目勘察、设计、施工、监理招标文件及中标通知书等。

2. 债券资金使用合规性

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

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

3. 项目投资估算

本项目计划总投资为79,708.83万元，其中安置房建设投资41,857.18万元（其中工程费用24,113.96万元，工程建设其他费用14,642.69万元，基本预备费3,100.53万元），安置费33,284.15万元，建设期利息4,567.50万元。详见表1：

表 1 项目投资估算表 单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占投资（%）
1	总投资	79,708.83	100
2	建设投资	41,857.18	52.51
2.1	工程费用	24,113.96	30.25
2.2	工程建设其他费用	14,642.69	18.37
2.3	基本预备费	3,100.53	3.89
3	安置费	33,284.15	41.76
4	建设期利息	4,567.50	5.73

二、评估分析

2017年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种；根据财政部公布财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对许昌市东城区孙湾（61-2#

地）安置小区项目专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险。本项目已按照财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，由建银工程咨询有限责任公司完成了本项目的事前绩效评估工作，评估结论为该建设项目属于财政预算资金应当予以支持项目，考虑地方财政财力有限，且本项目属于自身有收益的公益性项目，因此该项目发行地方政府专项债券合理、必要且可行的，提请列入2022年度财政专项债发行项目。

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，咨询公司采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法、文献分析法等评估方法在全面了解项目实施内容的基础上，将绩效评估资料分析及现场询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对专项债券资金申请及计划使用情况提出明确的意见和建议。

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

根据建银工程咨询有限责任公司出具的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目发行地方政府专项债券事前绩效评估报告》，本项目具有专项债项目所必须的实施必要性、公益性和收益性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设单位已经按照河南省人民政府196号令《河南省政府投资管理办法》的相关规定完成了项目建设的全部必要审批手续。项目建设完全合规，符合国家法律法规相关规定。

根据该项目实施情况和事前绩效评估报告，该项目实施的各项条件已经成熟，专项债资金到位后可以立即形成实物工作量。

3、项目资金来源和到位的可行性

项目建设单位的项目建设资金通过自筹和发行地方政府专项债券的

方式予以解决，本项目具备发行政府专项债券所必备的发债条件，且项目建设单位已经进行了大量的前期准备工作，完成了开工前的审批事项，投入了项目必备的项目资本金，项目资金到位并发行成功具有较大的可能性。

4、项目收入、成本、收益预测的合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算本项目在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预期净收益为107,992.50万元，计算期内应付债券本金及利息合计73,659.00万元，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。

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。

5、债券资金需求合理性分析

项目的建设符合国家政策导向要求，可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，属于具有一定收益的公益性项目。考虑到许昌市东城区财政资金紧张，项目本身又能够实现自收益平衡，也属于地方政府专项债券重点支持领域，所以本项目通过发行地方政府专项债券筹集部分建设资金是合理的。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算，本项目收益预测及其依据的各项假设成立的前提下，债券存续期内本项目累计净收益107,992.50万元，存续期内应付债券本金及利息合计73,659.00万元，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.47倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。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。

因此，本项目的实施，不仅可以完全覆盖发行专项债券的本息，而且还会有一定的结余，保证了债券本息偿还的可行性。

7、绩效目标的合理性

本项目绩效目标合理性充分。本项目地方政府专项债券项目绩效目标申报表已纳入 2022 年专项债券发行实施方案。同时绩效目标与现实需求的匹配度较高，符合绩效指标的细化、量化原则，可监控性与可评价性都较高，因此，本项目的绩效目标合理性较强。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

关于债券本息偿付，由项目建设单位将在主管部门的监督下，按照偿付节点和期限，定时定期将偿付利息和本金支付至财政指定账户，保证组织好债券本息的到期支付，保证逐级向上级财政缴纳当期应当承担的还本付息资金。

项目建设单位建设不仅符合国家发展规划和大政方针，发展理念也符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划要求。项目实施单位申请发行地方政府专项债券合理、必要且可行，建议列入 2022 年度财政专项债发行项目。

（二）资金充足性

1. 资金来源

本项目计划总投资 79,708.83 万元。其中：拟申请专项债券资金 60,000.00 万元，占总投资的 75.27%；财政配套资金 19,708.83 万元，占总投资的 24.73%。

2. 资本金安排

根据专项债发行的相关要求和规定以及项目资金要求，本项目总投资 79,708.83 万元。其中：财政配套资金 19,708.83 万元，占总投资的 24.73%。

3. 融 资 计 划

本 项 目 计 划 申 请 使 用 债 券 资 金 总 额 60,000.00 万 元 。 已 于 2022 年 使 用 债 券 资 金 12,400.00 万 元 ， 2024 年 使 用 债 券 资 金 6,400.00 万 元 （ 其 中 5 年 期 专 项 债 券 5,000.00 万 元 ， 15 年 期 专 项 债 券 1,400.00 万 元 ） ， 2025 年 使 用 债 券 资 金 7,600.00 万 元 ， 2026 年 使 用 债 券 资 金 11,000.00 万 元 ， 本 次 申 请 使 用 2,700.00 万 元 。 假 设 票 面 利 率 4.35%， 在 债 券 存 续 期 每 年 付 息 一 次 ， 到 期 一 次 还 本 并 支 付 最 后 一 期 利 息 。

4. 应 付 本 息 情 况

本 项 目 计 划 申 请 使 用 债 券 资 金 总 额 60,000.00 万 元 。 已 于 2022 年 使 用 债 券 资 金 12,400.00 万 元 ， 2024 年 使 用 债 券 资 金 6,400.00 万 元 （ 其 中 5 年 期 专 项 债 券 5,000.00 万 元 ， 15 年 期 专 项 债 券 1,400.00 万 元 ） ， 2025 年 使 用 债 券 资 金 7,600.00 万 元 ， 2026 年 使 用 债 券 资 金 11,000.00 万 元 ， 本 次 申 请 使 用 2,700.00 万 元 。 假 设 票 面 利 率 4.35%， 在 债 券 存 续 期 每 年 付 息 一 次 ， 到 期 一 次 还 本 并 支 付 最 后 一 期 利 息 。

债 券 存 续 期 间 各 年 应 还 本 付 息 情 况 详 见 表 2-1、 2-2：

表 2-1：

5 年 期 债 券 还 本 付 息 表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.1	期初债务余额			12400	12400	17400	25000	26300	46200	41200	33600	19900
	当期债务	58600	12400	0	5000	7600	13700	19900				
1.2	当期还本付息	71345.5	539.4	539.4	756.9	1087.5	14083.45	2009.7	7009.7	9392.2	15161.6	20765.65
	其中：还本	58600					12400	0	5000	7600	13700	19900
	付息	12745.5	539.4	539.4	756.9	1087.5	1683.45	2009.7	2009.7	1792.2	1461.6	865.65
1.3	期末债务余额		12400	12400	17400	25000	26300	46200	41200	33600	19900	0

表 2-2:

15 年期债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金月	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 1 年		1400.00		1400.00	60.90	60.90
第 2 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 3 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 4 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 5 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 6 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 7 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 8 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 9 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 10 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 11 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 12 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 13 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 14 年	1400.00			1400.00	60.90	60.90
第 15 年	1400.00		1400.00	0	60.90	1460.90
合计		1400.00	1400.00		913.50	2313.50

说明：用途调整的 1,400.00 万元的本金于 2036 年 11 月 24 日到期，偿还当年有足够的累计现金流，可覆盖还本付息支出。

5. 项目收益与融资平衡测算

本项目的收入主要为纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的 100% 计入。本项目共可腾出可出让土地 495.00 亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第 4 年开始出让，商服和住宅用地地块按 300 万元/亩计入，第 5 年出让单价不变，两年出让完毕。

土地出让收益情况如表 3:

表3: 项目收益测算表 单位: 万元

序号	项目	合计	计算期									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	土地出让收入	148500				44550	103950					
	出让比例	100.00%				30.00%	70.00%					
	居住/商住出让价格					300	300					
	腾出可出让土地亩数	495				148.5	346.5					
2	土地出让税费	13509.38				4052.81	9456.57					
2.1	上缴省财政费用（3%）	4455				1336.5	3118.5					
2.2	国有土地收益资金（2%）	2970				891	2079					
2.3	农业土地开发资金（20 元/m ² ）	660				198	462					
2.4	廉租住房保障资金（3%）	4455				1336.5	3118.5					
2.5	社保基金（8250元/亩）	408.38				122.51	285.86					
2.6	新增建设用地土地有偿使用费（14元/m ² ）	462				138.6	323.4					
2.7	土地出让业务费（0.2万元/亩）	99				29.7	69.3					
3	土地出让收益（1-2-3）	134990.62				40497.19	94493.43					
4	教育资金（10%）	13499.06				4049.72	9449.34					
5	农田水利建设资金（10%）	13499.06				4049.72	9449.34					
6	土地出让净收入（3-4-5）	107992.5				32397.75	75594.75					

本项目总投资 79,708.83 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内累计净收益 107,992.50 万元，应付债券本金及利息合计 73,659.00 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖倍数如下表 4 所示：

表 4: 项目收益与融资平衡测算表 单位：万元

项目名称	债券存续期 内累计净收益	应付债券 本金及利息	本息资金 覆盖倍数
许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目	107,992.50	73,659.00	1.47

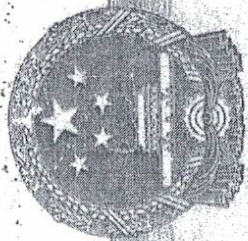
（三）资金稳定性

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

三、总体评估

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

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



营业执照

统一社会信用代码
91410100764858285L

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 河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2004年07月09日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 张金刚

主要经营场所

郑州经济技术开发区第八大街和经南
二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

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

与原件核对无误

登记机关



2020年12月28日

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

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0010038

说明

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



发证机关

二〇二二年一月十三日

中华人民共和国财政部制

与原件核对无误



会计师事务所
执业证书



名称: 河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张金刚

主任会计师:

经营场所:

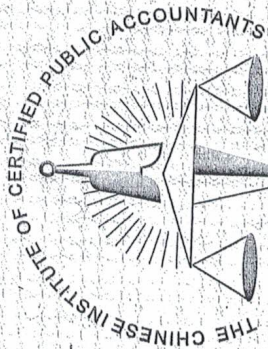
郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉
口创业园孵化基地3楼390号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41000076

批准执业文号: 豫财会[2004]57号

批准执业日期: 2004年06月29日



中国注册会计师协会

姓名	张金刚
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1979-08-01
Date of birth	
工作单位	河南惠文联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit	
身份证号码	412902197908015336
Identity card No.	



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaPrint.htm?855945253763089522897917555432>

与原件核对无误



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



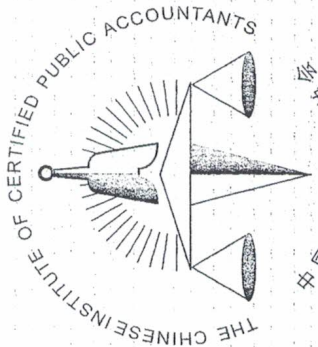
2021年6月30日

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
/y /m /d



姓名	刘晴晴
Full name	女
性别	1992-03-12
Sex	中勤万信会计师事务所(特
出生日期	殊普通合伙)河南分所
Date of birth	412826199203123921
工作单位	身份证书号
Working unit	Identity card No.



与原件核对无误

证书编号: 110001620406
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 07 月 18 日
Date of Issuance

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信会计师事务所
CPAs
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021 年 1 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南惠通会计师事务所
CPAs
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021 年 1 月 28 日

永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2024）第 090781 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年七月二十日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措	5
（四）债券资金使用合规性	9
（五）项目主体及运作模式	9
四、应付债券本息情况	10
五、经营现金流分析	11
（一）基本假设条件及依据	11
（二）项目运营收入分析	11
（三）项目运营成本分析	12
（四）净收益分析	16
（五）现金流分析	16
（六）本息覆盖倍数	19
六、总体评价结果	19
七、使用限制	19

永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090781 号

我们接受委托，对永城市演集街道温馨港湾 E 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，了解永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。永城市住房保障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。我们的责任是根据永城市住房保障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永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 07 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永城市住房保障局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”	指永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；
- 6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

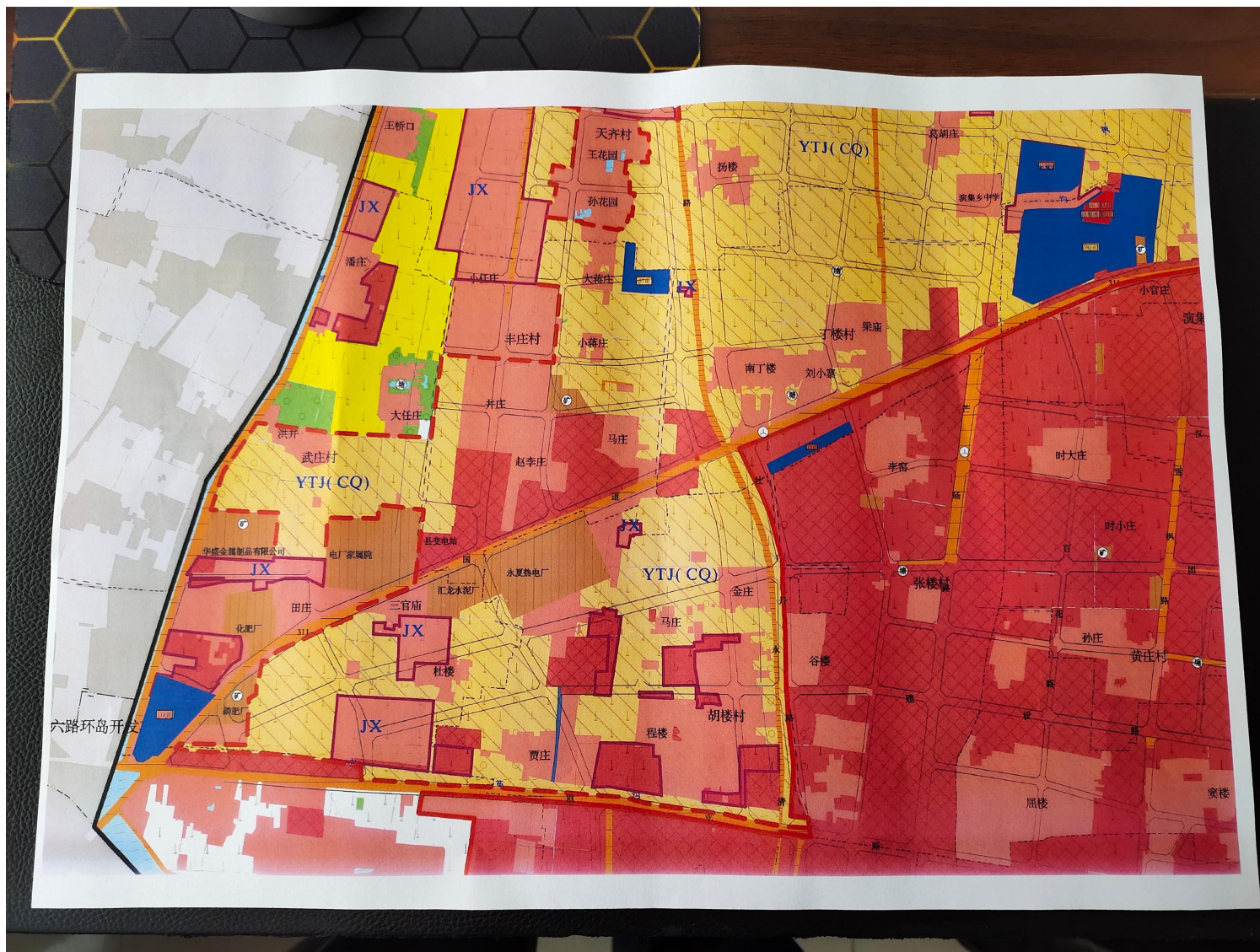
7.我们会在咨询之后,根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认,但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

该项目征收范围为演集街道武庄村、丰庄村、丁楼村、汉润社区区域部分。项目采用异地新建安置房的方式安置,安置区位于永城市经四路以西、纬六路以北(温馨港湾E区),占地面积约28.353亩,计划征迁群众316户、新建安置房420套,具体征收及安置区域位置图片如下:



2.项目参与主体

本项目主管部门为永城市住房保障局。

本项目专项债券申请单位为永城市住房保障局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	永城市住房保障局
统一社会信用代码	11411481MB1853275L
机构性质	机关
法定代表人	刘怀义
机构地址	河南省永城市芒山路北段
赋码机关	中共永城市委机构编制委员会办公室

永城市住房保障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

本项目规划用地面积 18,902 m²（约 28.353 亩），新建安置房 420 套，总建筑面积 44,171.01 m²，其中：住宅建筑面积 40,511.21 m²，配套用房建筑面积 1,072.79 m²，地下室及设备用房建筑面积 2,587.01 m²。配套建设道路、绿化、给排水、消防、电力、燃气、热力等设施。涉及被拆迁总人口 1,006 人，共 316 户。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，项目预计开工日期 2024 年 11 月，完工时间 2026 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 22,000.00 万元，其中：工程建设费用 18,898.94 万元，工程建设其他费用 1,276.16 万元，预备费 1,824.90 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	16,616.67	2,054.04	228.23		18,898.94			
(一)	建筑物工程	16,212.96				16,212.96	m²	44,171.01	
1	地上建筑面积	15,178.16				15,178.16	m²	41,584.00	
1.1	住宅	14,786.59				14,786.59	m²	40,511.21	3,650.00
1.2	配套用房	391.57				391.57	m²	1,072.79	3,650.00
2	地下建筑面积	1,034.80				1,034.80	m²	2,587.01	
2.1	设备消防用房	331.20				331.20	m²	828.00	4,000.00
2.2	地下室	703.60				703.60	m²	1,759.01	4,000.00
(二)	配套公用工程		2,054.04	228.23		2,282.27	m²	44,171.01	
1	给排水		258.40	28.71		287.11	m²	44,171.01	65.00
2	消防系统		318.03	35.34		353.37	m²	44,171.01	80.00
3	弱电		139.14	15.46		154.60	m²	44,171.01	35.00
4	变配电		377.66	41.96		419.62	m²	44,171.01	95.00
5	电梯		382.50	42.50		425.00	部	17	250,000.00
6	室内管线及照明		159.02	17.67		176.68	m²	44,171.01	40.00
7	暖通系统		218.76	24.31		243.07	m²	40,511.21	60.00

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
8	燃气系统		200.53	22.28		222.81	m²	40,511.21	55.00
(三)	附属工程	403.71				403.71			
1	道路硬化	341.94				341.94	m²	8,141.40	420.00
2	绿化	61.76				61.76	m²	2,058.60	300.00
二	工程建设其他费用				1,276.16	1,276.16			
1	工程咨询前期费用				28.35	28.35	工程费用	18,898.94	0.15%
2	建设单位管理费				283.48	283.48	工程费用	18,898.94	1.50%
3	工程设计费				207.89	207.89	工程费用	18,898.94	1.10%
4	工程监理费				188.99	188.99	工程费用	18,898.94	1.00%
5	招标费				10.50	10.50	按规定	18,898.94	0.05%
6	工程地质勘察费				37.80	37.80	工程费用	18,898.94	0.20%
7	工程造价咨询费				47.25	47.25	工程费用	18,898.94	0.25%
8	工程保险费				56.70	56.70	工程费用	18,898.94	0.30%
9	消防设施及电气安全检测服务费				13.25	13.25	建筑面积	44,171.01	3
10	城市基础设施配套费				397.54	397.54	建筑面积	44,171.01	90
11	地震安全评价费				4.42	4.42	建筑面积	44,171.01	1
三	预备费				1,824.90	1,824.90			
1	基本预备费				1,824.90	1,824.90	一+二	20,175.10	8.00%

序号	项目	估算价值					主要技术经济指标		
		建筑工程	设备购置费	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
2	涨价预备费								
四	总投资合计	16,616.67	2,054.04	228.23	3,101.06	22,000.00	建筑面积	44,171.01	4,980.64

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资 22,000.00 万元。其中：财政资金 4,400.00 万元，专项债券资金 17,600.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政资金	2,200.00	2,200.00	4,400.00	20.00%
专项债券资金	7,500.00	10,100.00	17,600.00	80.00%
合计	9,700.00	12,300.00	22,000.00	100.00%
占比	44.09%	55.91%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为永城市住房保障局，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建成后将组建新的机构负责运营。

关于项目债券资金使用，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

项目运营期内，永城市住房保障局将清表土地交付至当地自然资源局，当地自然资源局将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，当地财政局根据自然资源局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 17,600.00 万元。其中：2025 年计划使用 7,500.00 万元，2026 年计划使用 10,100.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		7,500.00		7,500.00	4.50%	337.50	337.50
第 2 年	7,500.00	10,100.00		17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 3 年	17,600.00			17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 4 年	17,600.00			17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 5 年	17,600.00		7,500.00	10,100.00	4.50%	792.00	8,292.00
第 6 年	10,100.00		10,100.00		4.50%	454.50	10,554.50
合计		17,600.00	17,600.00			3,960.00	21,560.00

注：假设各年的起始点为发行日，当年利息为从发行日推后一个

完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 2 年；本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即本次申请债券存续的第 3 年），收益期 4 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	规划用地	土地出让收入	38,100.00	100.00%
合计			38,100.00	100.00%

本项目采取以农村旧房征收置换安置区住房，通过实施迁村并居实现集约节约用地。本项目安置区建设用地规划为二类居住用地，土地性质为划拨用地（地块前期拆迁问题已解决），具备建设条件，符合用地性质住宅。

（1）土地出让收入

①可出让土地面积

本次拆迁征收的土地 902 亩，安置被拆迁户使用 28.353 亩（温馨港湾 E 区）。剩余的土地 873.647 亩，规划用途为商住用地，其中的 254 亩，可挂牌出让：地块一面积 114 亩，地块二面积 33 亩，地块三面积 107 亩。可出让用地位于永城市演集街道办，地块位于东至经四路，北至雪枫沟，西至车站安置区，南至纬六路范围内，项目用地为二类居住用地。

②出让价格

经中国土地市场网查询永城市土地出让情况，本项目周边地区出让居住用地参考价格如下：

序号	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积（㎡）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	4114812024B000014	东环路西侧、建设路南侧	挂牌出让	65,336.00	17,993	183.69
2	4114812024B000048	永城市欧亚路北 侧、铁路西侧	挂牌出让	48,955.00	10,911	148.66
3	4114812024B000030	永城市欧亚路北 侧、牡丹路东侧	挂牌出让	50,484.00	14,146	186.90
4	4103002022B00946	沱滨南路北侧、芒 砀路西侧	挂牌出让	49,770.00	10,263	137.54
平均值						164.20

供地结果信息									
行政区:	河南省商丘市永城市				电子监管号:	4114812024B000014			
项目名称:	政府出让地-永挂2022-7号								
项目位置:	东环路西侧、建设路南侧								
土地面积(m²):	65336.00								
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式:	挂牌出让			
土地使用年限:	70				行业分类:	房地产业			
土地级别:	三级				成交价格(万元):	17993			
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2024-02-10		17993		--		
土地使用权人:	永城运和置业有限公司								
约定容积率:	下限:	1	上限:	1.8	约定交地时间:	2024-04-11			
约定开工时间:	2025-04-11				约定竣工时间:	2028-04-11			
实际开工时间:	--				实际竣工时间:	--			

供地结果信息									
行政区：		河南省商丘市永城市			电子监管号：		4114812024B000048		
项目名称：		政府出让地-永挂2018-68号							
项目位置：		永城市欧亚路北侧、铁路西侧							
土地面积(m²)：		48955.00							
土地用途：		城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式：		挂牌出让		
土地使用年限：		70			行业分类：		房地产业		
土地级别：		三级			成交价格(万元)：		10911		
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2024-02-10		10911		--	
土地使用权人：		河南城市印象置业集团有限公司							
约定容积率：		下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：		2024-04-11	
约定开工时间：		2025-04-11			约定竣工时间：		2028-04-11		

供地结果信息									
行政区：	河南省商丘市永城市				电子监管号：	4114812024B000030			
项目名称：	政府出让地-永挂2022-15号								
项目位置：	永城市欧亚路北侧、牡丹路东侧								
土地面积(㎡)：	50484.00								
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	二级				成交价格(万元)：	14146			
分期支付约定：	支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注		
	1		2024-02-10		14146		--		
土地使用权人：	永城市昌盛房地产开发有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2024-04-11			
约定开工时间：	2025-04-11				约定竣工时间：	2028-04-11			

供地结果信息									
行政区：	河南省商丘市永城市				电子监管号：	4114812024B000028			
项目名称：	政府出让地-永挂2021-34号								
项目位置：	沱滨南路北侧、芒碯路西侧								
土地面积(m²)：	49770.00								
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式：	挂牌出让			
土地使用年限：	70				行业分类：	房地产业			
土地级别：	三级				成交价格(万元)：	10263			
分期支付约定：	支付期号			约定支付日期		约定支付金额		备注	
	1			2024-02-10		10263		--	
土地使用权人：	河南美信置业有限公司								
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.8	约定交地时间：	2024-04-11			
约定开工时间：	2025-04-11				约定竣工时间：	2028-04-11			

根据永城市近期土地交易总体情况，结合后期本区域的发展规划，

并参考项目腾出地块近期周边住宅用地交易均价为 164.20 万元/亩；基于谨慎性原则，本项目土地出让价格按照 150.00 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格增长。

③出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 4 年，从运营期第 1 年（即债券存续期第 3 年）以招牌挂方式开始出让，分 4 年出让完毕。具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）				合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
住宅用地	64.00	64.00	63.00	63.00	254.00

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%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）。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市等别为十二等，标准为 30.00 元/m ² ，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准 30.00 元/m ² 的 30.00%提取。
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。

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 3.00%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。
新增建设用地使用费	根据财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）、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）的规定，永城市为十二等，按 20.00 元/m ² 计取。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

（四）净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	土地出让收入		38,100.00	9,600.00	9,600.00	9,450.00	9,450.00
	收储土地类型及面积（亩）	二类居住用地	254.00	64.00	64.00	63.00	63.00
	单价（万元/亩）	二类居住用地		150.00	150.00	150.00	150.00
二	土地出让成本合计		11,060.86	2,786.99	2,786.99	2,743.44	2,743.44
1	土地出让基金及费用	万元	4,301.06	1,083.73	1,083.73	1,066.80	1,066.80
	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	1,143.00	288.00	288.00	283.50	283.50
	农业土地开发资金	30.00 元/平方米*30%	152.40	38.40	38.40	37.80	37.80
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	762.00	192.00	192.00	189.00	189.00
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	1,143.00	288.00	288.00	283.50	283.50
	土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	762.00	192.00	192.00	189.00	189.00
	新增建设用地土地有偿使用费	20.00 元/平方米	338.66	85.33	85.33	84.00	84.00
2	土地收益提取各类资金	万元	6,759.80	1,703.26	1,703.26	1,676.64	1,676.64
	教育资金	土地出让收益的 10.00%	3,379.90	851.63	851.63	838.32	838.32
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	3,379.90	851.63	851.63	838.32	838.32

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
三	土地出让收益	万元	33,798.94	8,516.27	8,516.27	8,383.20	8,383.20
四	土地出让净收益	万元	27,039.14	6,813.01	6,813.01	6,706.56	6,706.56

（五）现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	38,100.00		9,600.00	9,600.00	9,450.00	9,450.00
2	经营活动支出（含税费）	11,060.86		2,786.99	2,786.99	2,743.44	2,743.44
	经营活动产生的现金净额	27,039.14		6,813.01	6,813.01	6,706.56	6,706.56
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	22,000.00	22,000.00				
	投资活动产生的现金净额	-22,000.00	-22,000.00				
三	融资活动产生的现金						
1	财政资金	4,400.00	4,400.00				
2	债券资金	17,600.00	17,600.00				
3	银行借款						

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	偿还债券本金	17,600.00				7,500.00	10,100.00
5	偿还银行借款本金						
6	支付运营期债券利息	2,830.50		792.00	792.00	792.00	454.50
7	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	1,569.50	22,000.00	-792.00	-792.00	-8,292.00	-10,554.50
四	净现金流量	6,608.64		6,021.01	6,021.01	-1,585.44	-3,847.94
五	累计现金流量	6,608.64		6,021.01	12,042.02	10,456.58	6,608.64

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		337.50	337.50	
第 2 年		792.00	792.00	
第 3 年		792.00	792.00	6,813.01
第 4 年		792.00	792.00	6,813.01
第 5 年	7,500.00	792.00	8,292.00	6,706.56
第 6 年	10,100.00	454.50	10,554.50	6,706.56
合计	17,600.00	3,960.00	21,560.00	27,039.14
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，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，为永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

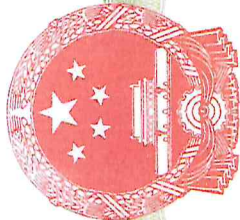
和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年七月二十日



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；出具有关报告；
基本建设年度财务决算审计；代理记账；
会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，
经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2019 年 08 月 15 日

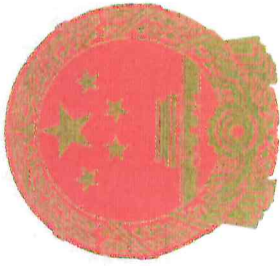


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

会计师事务所分所 执业证书



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

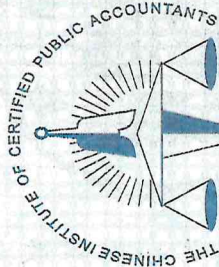
中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001629949
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

姓名 刘方微

Full name 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

Working unit 通合伙) 河南分所

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.



证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2019 年 07 月 03 日
2019 年 07 月 03 日

2020年3月30日
2020 年 3 月 30 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

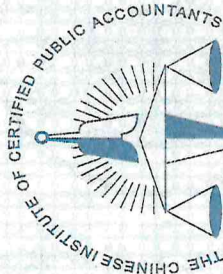


2021年6月30日
2021 年 6 月 30 日



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 月 日



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

姓名
Full name

李春阳

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1987-03-08

工作单位
Working unit

和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

身份证号码
Identity card No.

412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效

**沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中
州嘉苑 F 区）收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 091269 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月三十一日

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 091269 号

我们接受周口市川汇区住房和城乡建设局委托，对沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

项目拟选址位于北纵二路以东，永宁路以南，中州路以西。总用地面积 85230.20 平方米，其中西地块 47037.49 平方米，东地块 38192.71 平方米。总建筑面积 334846.11 平方米，地上建筑面积 262105.39 平方米，其中：住宅建筑面积 248670.40 平方米，公共配套建筑面积 13435 平方米（包含：商业建筑面积 12035 平方米，社区用房建筑面积 600 平方米，电力消防等配套设施建筑面积 800 平方米）；地下建筑面积 72740.72 平方米，其中：储藏室建筑面积 10440.72 平方米，地下车库建筑面积 62300 平方米。

（二）建设周期

项目建设期 66 个月，自 2021 年 6 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

（三）总投资及资金筹措

项目总投资 274,612.17 万元，其中项目单位自筹 55,612.17 万元，申请债券资金 219,000.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	金额	占比（%）
单位自筹	55,612.17	20.25%
专项债券资金	219,000.00	79.75%
总投资	274,612.17	100.00

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	前四年	第五年	第六年	合计
1	单位自筹	30,000.00	15,000.00	10,612.17	55,612.17
2	专项债券资金	38,997.00	14,800.00	165,203.00	219,000.00
合计		68,997.00	29,800.00	175,815.17	274,612.17

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目拟申请使用债券资金总额 219,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第1年		14,300.00		14,300.00	4.50%	643.50	643.50
第2年	14,300.00	9,000.00		23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第3年	23,300.00			23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第4年	23,300.00	15,697.00		38,997.00	4.50%	1,754.87	1,754.87
第5年	38,997.00	14,800.00	14,300.00	39,497.00	4.50%	2,420.87	16,720.87
第6年	39,497.00	165,203.00	9,000.00	195,700.00	4.50%	9,211.50	18,211.50
第7年	195,700.00			195,700.00	4.50%	8,806.50	8,806.50
第8年	195,700.00		15,697.00	180,003.00	4.50%	8,806.50	24,503.50
第9年	180,003.00		14,800.00	165,203.00	4.50%	8,100.14	22,900.14
第10年	165,203.00		165,203.00		4.50%	7,434.14	172,637.13
合计		219,000.00	219,000.00			49,275.00	268,275.01

（二）现金流入

（1）基本假设条件及依据

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

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 3 年至 5 年交易。

(2) 现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

根据项目总体规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2,300.00 亩，土地性质为居住用地。

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

地区	单位名称	实际用途	批准面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
周口市本级	周口建恒房地产开发有限公司	城镇住宅用地	308.46	60,355.00	195.67
周口市本级	周口格茂房地产开发有限公司	城镇住宅用地	146.50	15,001.00	102.40
周口市本级	周口天悦置业有限公司	城镇住宅用地	70.72	17,896.00	253.06
周口市本级	周口市万基东成房地产开发有限公司	城镇住宅用地	72.37	12,826.00	177.23
周口市本级	刘玉峰	城镇住宅用地	8.86	1,515.00	171.04
周口市本级	周口碧天置业有限公司	城镇住宅用地	38.88	8,979.00	230.92
周口市本级	周口市建远置业有限公司	城镇住宅用地	121.72	18,457.00	151.63
平均价格					183.13

根据周口市土地市场情况及项目周边土地出让价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目基期土地成交单价为 170.00 万元/亩。

③增长率

根据近五年周口市政府工作报告，周口市平均 GDP 增速为 8.70%，基于谨慎性原则要求，以 6% 计算居住用地土地价格的增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3 年至 5 年出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
面积（亩）			690.00	690.00	920.00	2,300.00
单价 （万元/亩）	170.00	180.20	191.01	202.47	214.62	
出让收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60

（三）现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

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

3、农业开发基金：土地出让面积×征收标准*30%

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

根据财综〔2004〕49 号，周口市周边土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

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

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2008〕48 号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准 12 元/平方米；

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

*10%。

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

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

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

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

金额单位：人民币

项目	债券存续期					合计
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
上解省财政费用			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
农业土地开发资金			414.00	414.00	552.00	1,380.00
国有土地收益基金			2,635.94	2,794.09	3,949.01	9,379.04
新增建设用地有偿使用费			552.00	552.00	736.00	1,840.00
保障性安居工程资金			3,953.91	4,191.13	5,923.51	14,068.55
教育资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

农田水利建设资金			11,765.12	12,476.79	17,641.74	41,883.64
合计			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46

(四) 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 335,069.14万元，详见下表：金

额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60
项目成本			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46
项目收益			94,120.96	99,814.28	141,133.90	335,069.14

(五) 本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		643.5	643.5	
第 2 年		1,048.50	1,048.50	
第 3 年		1,048.50	1,048.50	
第 4 年		1,754.87	1,754.87	
第 5 年	14,300.00	2,420.87	16,720.87	
第 6 年	9,000.00	9,211.50	18,211.50	
第 7 年		8,806.50	8,806.50	
第 8 年	15,697.00	8,806.50	24,503.50	94,120.96
第 9 年	14,800.00	8,100.14	22,900.14	99,814.28
第 10 年	165,203.00	7,434.14	172,637.13	141,133.90
合计	219,000.00	49,275.00	268,275.01	335,069.14
本息覆盖倍数	1.25			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益335,069.14万元，应付债券本息合计共268,275.01 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.25 倍，能够合理保

障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑F区）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

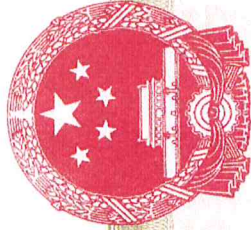
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年五月三十一日



营业执照

(副本)

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

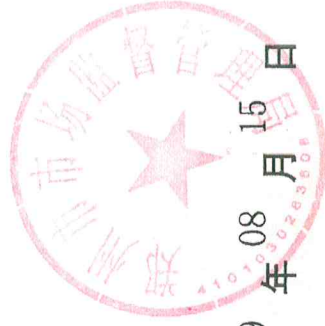
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



会计师事务所分所
执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



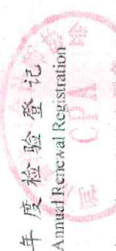
姓 名 刘方微
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123408x
Identity card No.



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

此件与原件一致
再次复印无效



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日
/y /m /d



2015年03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.

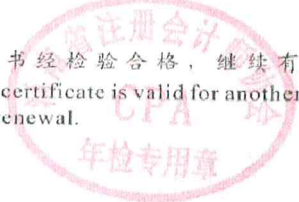


2016年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年9月20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9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，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，办理补发手续。

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
2014年5月3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
2014年5月3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9月7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9月7日

**扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

亚会咨字（2023）第 03220007 号



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月二十八日

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区

收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会咨字（2023）第 03220007 号

我们接受扶沟县住房保障服务中心委托，对扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

根据我们对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。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次所评价的扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还专项债券融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

本次拟申请使用债券资金计划用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区。根据周口市公共资源交易中心公告的土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取可供参考的 3 宗已成交地块，以此作为本次评价土地出让价格的基准。

根据国家统计局公布的 2020-2022 年全国居民消费价格指数（CPI）增长率分别为 2.50%、0.90%和 2.00%，平均值为 1.80%，以 1.80%预测商住用地土地价格的的增长，然后分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长。

（2）出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日至土地出让日的现金流入，假设拟出让土地在 2027 年开始挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次评价按照后附“项目收益及现金流入评价说明”中预测的土地价格，以 2027 年末土地挂牌交易的现金流入，并考虑上交省级土地出让金收入及各项基金提留等相关情况后，可用于资金平衡的土地相关收益为：

单位：人民币万元

项目	以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%预测	以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%预测	以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%预测
可用于资金平衡的土地收益	116,000.06	114,966.88	113,933.69

2、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元，2025 年使用债券资金 4,000.00 万元；计划 2026 年申请使用债券资金 67,000.00 万元，已使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第 2 年	4,000.00	4,000.00		8,000.00	4.50%	360.00
第 3 年	8,000.00	67,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		4,000.00	71,000.00	4.50%	3,375.00
第 6 年	71,000.00		4,000.00	67,000.00	4.50%	3,195.00
第 7 年	67,000.00		67,000.00		4.50%	3,015.00
合计	/	75,000.00	75,000.00	/	/	16,875.00

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

(1) 以 2023 年 CPI 预计增速 1.80% 的 100.00% 计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	116,000.06
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	4,000.00	3,195.00	7,195.00	
第 7 年	67,000.00	3,015.00	70,015.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	116,000.06
本息覆盖倍数	1.26			

(2) 以 2023 年 CPI 预计增速 1.80% 的 90.00% 计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	114,966.88

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	4,000.00	3,195.00	7,195.00	
第 7 年	67,000.00	3,015.00	70,015.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	114,966.88
本息覆盖倍数	1.25			

(3) 以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	113,933.69
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	4,000.00	3,195.00	7,195.00	
第 7 年	67,000.00	3,015.00	70,015.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	113,933.69
本息覆盖倍数	1.24			

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月二十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区拆迁土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制项目收益及现金流入评价说明。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目范围

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区拆迁区域可腾出土地 1,189.65 亩，用地性质为商住用地。

拆迁区域四至范围：贾鲁河以北、扶亭路以东、五干渠以南、东大桥路以西。

2、投资估算与资金筹措方式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区总投资金额为 104,808.42 万元，其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，拟申请使用专项债券金额 75,000.00 万元。

3、资金平衡

根据本项目建设及出让计划，拟出让土地自融资开始日起第五年开始挂牌交易，并全部于一年内出售完毕，本次拟出让土地的出让收益优先用于偿还本项目债券本息。

（二）项目资本金安排情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资本金 29,808.42 万元，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0 万元。

（三）建设资金来源情况

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区项目总投资 104,808.42 万元。其中本级财政预算安排资金 29,808.42 万元，占总投资额的 28.44%，计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，占总投资额的 71.56%。总投资估算表如下：

总投资估算表

序号	项目	面积(m ²)	单价(元 / m ²)	费用(万元)
一	工程建设费用			79,003.62
(一)	建安工程费	221,400.20		75,985.64
1	住宅楼	148,892.00		48,827.66
1.1	土建装饰工程	148,892.00	2,640.00	39,307.49
1.2	给排水工程	148,892.00	150.00	2,233.38
1.3	电气工程	148,892.00	230.00	3,424.52
1.4	燃气工程	148,892.00	50.00	744.46
1.5	消防工程	148,892.00	110.00	1,637.81
1.6	电梯			1,480.00

2	配套服务用房	7,831.20		2,380.68
2.1	土建装饰工程	7,831.20	2,550.00	1,996.96
2.2	给排水工程	7,831.20	150.00	117.47
2.3	电气工程	7,831.20	230.00	180.12
2.4	消防工程	7,831.20	110.00	86.14
3	物业及配套用房	2,231.00	2,940.03	655.92
3.1	土建工程（含装饰）	2,231.00	2,400.00	535.44
3.2	给排水工程	2,231.00	150.00	33.47
3.3	电气工程	2,231.00	230.00	51.31
3.4	消防工程	2,231.00	110.00	24.54
4	幼儿园	1,996.00		636.72
4.1	土建装饰工程	1,996.00	2,650.00	528.94
4.2	给排水工程	1,996.00	150.00	29.94
4.3	电气工程	1,996.00	230.00	45.91
4.4	消防工程	1,996.00	160.00	31.94
5	地下建筑工程	60,450.00		23,495.825
5.1	人防工程	9,660.00	5,500.00	5,313.00
5.2	车库	50,790.00	3,580.00	18,182.82
(二)	基础设施费（总图）			3,017.98
2.1	围墙			81.00
2.2	大门			140.00
2.3	道路场地硬化	37,339.61	270.00	1,008.17
2.4	景观绿化	28,181.85	350.00	986.36
2.5	各种管道管线基础设施	80,244.46	100.00	802.44
二	工程建设其它费用			8,041.13
1	拆迁补偿费			3,788.70
2	管理费用			772.03
3	勘察设计费			840.00
4	工程监理费			613.10
5	招标费			360.00
6	文物勘探费	60,450.00	6 元/m²	36.27

7	场地准备及临时设施费			632.03
8	可行性研究报告编制费			45.00
9	节能报告编制费			15.00
10	环评编制费			25.00
11	工程保险费			36.27
12	工程量清单及预算编制费			355.52
13	城市基础设施配套费	80,244.46	70.00	561.71
三	工程预备费		(一+二)*8%	6,963.67
	建设投资			94,008.43
四	建设期利息			10,800.00
	总投资			104,808.42

该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资金额（万元）	投资计划（万元）		
		第一年	第二年	第三年
财政资金	29,808.42	4,808.42	10,000.00	15,000.00
专项债券	75,000.00	4,000.00	4,000.00	67,000.00
合计	104,808.42	8,808.42	14,000.00	82,000.00

（四）债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于企业补贴及偿债，不用于支付利息，不用于 PPP 项目。不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

（五）项目主体及运作模式

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目建设单位、项目运营单位均为扶沟县住房保障服务中心，扶沟县住房保障服务中心系依法设立的事业单位，非企业单位。按照实施计划，债券资金在下达后，由申请单位所在财政部门下发到扶沟县住房保障服务中心，用于后续项

目建设。资金申请单位在取得腾空土地的出让收益后，通过财政部门偿还债券本息。扶沟县财政局和扶沟县住房保障服务中心已就此事项签订协议。本项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（六）项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元，2025 年使用债券资金 4,000.00 万元；计划 2026 年申请使用债券资金 67,000.00 万元，已使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第 2 年	4,000.00	4,000.00		8,000.00	4.50%	360.00
第 3 年	8,000.00	67,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		4,000.00	71,000.00	4.50%	3,375.00
第 6 年	71,000.00		4,000.00	67,000.00	4.50%	3,195.00
第 7 年	67,000.00		67,000.00		4.50%	3,015.00
合计	/	75,000.00	75,000.00	/	/	16,875.00

2、预计出让土地产生的净现金流入

（1）土地出让价格预测

本次拟申请使用债券资金计划用于扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，拟出让土地主要用于商住。根据周口市公共资源交易中心公告的扶沟县土地出让信息，考虑土地位置及规划用途等因素，选取以下可供参考的 3 宗已成交商住地块，具体情况如下：

宗地编号	土地位置	土地面积	土地	成交价	土地单价 (万元/亩)
		(平方米)	用途	(万元)	
FGG-2022-04	雕亭路南侧、花园路西侧、支亭路北侧	58,208.45	商住	11,350.00	129.99
FGG-2021-10	花园路西侧、大程路北侧	37,646.67	商住	7,341.00	130.00
FGG-2020-10	雕亭路南侧、双泊路东侧	69,999.61	商住	11,350.00	108.10
平均值					122.70

根据扶沟县土地市场情况及项目周边土地出让价格，考虑本次拟出让土地与上述 3 宗用地的差异及地块所处的位置，按照上述 3 宗已出让土地平均单价 122.70 万元/亩作为土地出让预测基准地价。

根据国家统计局公布的 2020-2022 年全国居民消费价格指数（CPI）增长率分别为 2.50%、0.90%和 2.00%，平均值为 1.80%，以 1.80%计算商住用地土地价格的的增长，然后分别以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%、90.00%、80.00%比例计算土地价格及收入的增长，假设本次拟出让土地于 2027 年挂牌出让，则预测 2027 年土地出让价格如下：

单位：人民币万元

项目	基准地价	以 2023 年预计增速的 100.00%预测	以 2023 年预计增速的 90.00%预测	以 2023 年预计增速的 80.00%预测
扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区	122.70	134.15	132.97	131.79

（2）土地出让收入预测

①以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%比例计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地 2027 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
----	------

项目	商住用地
土地面积（亩）	1,189.65
预测土地单价（万元/亩）	134.15
预测土地出让收入	159,591.55

②以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算本次拟出让土地 2027 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	1,189.65
预测土地单价（万元/亩）	132.97
预测土地出让收入	158,187.76

③以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，本次拟出让土地 2027 年出让金收入情况如下：

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积（亩）	1,189.65
预测土地单价（万元/亩）	131.79
预测土地出让收入	156,783.97

（3）可用于资金平衡的土地收益

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡的土地收益情况分别如下：

①以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
----	----

项目	金额
预测土地出让收入	159,591.55
上缴省级出让金	4,787.75
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,191.83
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,787.75
提取教育基金	14,500.01
提取水利基金	14,500.01
可用于资金平衡的土地相关收益	116,000.06

②以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	158,187.76
上缴省级出让金	4,745.63
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,163.76
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,745.63
提取教育基金	14,370.86
提取水利基金	14,370.86
可用于资金平衡的土地相关收益	114,966.88

③以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
----	----

项目	金额
预测土地出让收入	156,783.97
上缴省级出让金	4,703.52
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,135.68
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,703.52
提取教育基金	14,241.71
提取水利基金	14,241.71
可用于资金平衡的土地相关收益	113,933.69

3、本息覆盖倍数测算

①以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	116,000.06
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	4,000.00	3,195.00	7,195.00	
第 7 年	67,000.00	3,015.00	70,015.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	116,000.06
本息覆盖倍数	1.26			

②以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	114,966.88
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	4,000.00	3,195.00	7,195.00	
第 7 年	67,000.00	3,015.00	70,015.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	114,966.88
本息覆盖倍数	1.25			

③以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数情况如下：

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	113,933.69
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	4,000.00	3,195.00	7,195.00	
第 7 年	67,000.00	3,015.00	70,015.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	113,933.69

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.24			

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，本次评价的扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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



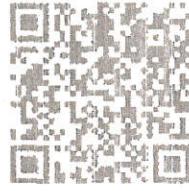
营业执照

(副本)

11

统一社会信用代码

91410100MA40D6H771



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
管信息。

名称

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2014年01月02日

类型

普通合伙企业分支机构

营业期限

长期

负责人

刘超

营业场所

河南省郑州市金水区农业路东22号东
单元5层08-11号

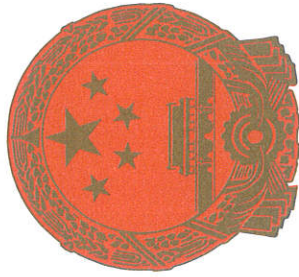
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证
企业资本，出具验资报告；办理企业合
并、分立、清算事宜中的审计业务，出具
有关报告；基本建设年度财务决算审计；
代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨
询、会计培训；法律、法规规定的其他业
务。（凭有效许可证核定的范围和期限经
营）。（依法须经批准的项目，经相关部
门批准后方可开展经营活动）

登记机关



2022年 05月 18日



会计师事务所分所 执业证书

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：刘超
经营场所：郑州市农业路东22号东单元5层08-11号

分所执业证书编号：110100754104
批准执业文号：豫财会[2010]2号
批准执业日期：2010年01月25日

证书序号：5004322

说明

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



河南省财政厅
发证机关：
二〇一〇年六月十二日
中华人民共和国财政部制



杨杰 女 1982-07-27
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
Working unit 410221198207270821
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 12 月 10 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 12 月 13 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

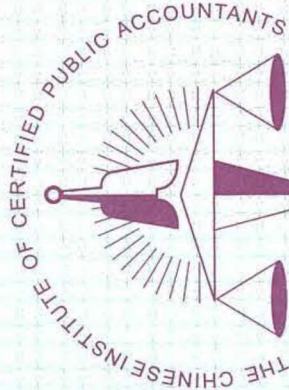
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d



姓名: 王高伟
证书编号: 410001160009

姓 名 王高伟
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期
Date of birth 1990-08-23
工 作 单 位
Working unit 亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙)
身 份 证 号 码
Identity card No. 410728199008233012



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

410001160009

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

2019 年 03 月 25 日

年 月 日
/y /m /d

**沈丘县 2019 年槐店镇小王楼
棚户区改造安置项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091153 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十二月十日



目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义.....	2
二、方法与限制.....	2
三、项目概况.....	3
（一）项目情况.....	3
（二）项目建设周期.....	4
（三）投资估算与资金筹措.....	4
（四）债券资金使用合规性.....	8
（五）项目主体及运作模式.....	8
四、应付债券本息情况.....	9
五、经营现金流分析.....	10
（一）基本假设条件及依据.....	10
（二）项目运营收入分析.....	10
（三）项目运营成本分析.....	12
（四）净收益分析.....	15
（五）本息覆盖倍数.....	17
六、总体评价结果.....	17
七、使用限制.....	17

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091153 号

我们接受委托，对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。沈丘县住房保障管理中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据沈丘县住房保障管理中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 12 月 10 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沈丘县住房保障管理中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于沈丘县西环路西、惠民小区南、小王楼村北侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为沈丘县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	沈丘县住房保障管理中心
统一社会信用代码	124117280572007086
机构性质	事业单位
法定代表人	刘建涛
机构地址	河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号
赋码机关	沈丘县事业单位登记管理局

沈丘县住房保障管理中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目征收总范围为西蔡河以西、南关西街北、长安街南、西环路两侧区域。共分 2 个子项目，分别为：

（1）南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收

房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。

(2) 西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上；2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。

总规划用地面积 5,792.00 m²(86.89 亩), 规划总建筑面积 183,652.16 m²，地上建筑面积 139,029.60 m²，地下建筑面积 44,622.56 m²。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 m²，安置户数 1,076 户。

(二) 项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 48 个月，2022 年 11 月开工，因资金到位等情况导致工期延长，预计完工日期 2026 年 10 月。

(三) 投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 66,646.39 万元，其中：工程费用为 45,624.47 万元，工程建设其他费用 13,613.94 万元，预备费 2,961.98 万元，建设期利息 4,446.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
一	工程费用								
1	建筑工程	27,613.71	7,204.27	1,203.38		36,021.36	m ²	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	18,050.77	4,813.54	1,203.38		24,067.69	m ²	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	475.02	118.75			593.77	m ²	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	163.41	40.85			204.26	m ²	1,361.71	1,500.00
1.4	地下建筑	8,924.51	2,231.13			11,155.64	m ²	44,622.56	2,500.00
2	设备购置		96.00	864.00		960.00	项		
2.1	电梯		48.00	432.00		480.00	部	24	200,000.00
2.2	变配电		48.00	432.00		480.00	项	1	4,800,000.00
3	室外工程	1,205.20	-			1,205.20			
3.1	道路及硬化	498.42				498.42	m ²	24,921.06	200.00
3.2	绿地	496.78				496.78	m ²	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	210.00				210.00	项	1	2,100,000.00
4	基础设施		7,437.91			7,437.91			
4.1	给水工程		459.13			459.13	m ²	183,652.16	25.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
4.2	雨水工程		826.43			826.43	m²	183,652.16	45.00
4.3	污水工程		826.43			826.43	m²	183,652.16	45.00
4.4	电力工程		2,754.78			2,754.78	m²	183,652.16	150.00
4.5	燃气工程		1,561.04			1,561.04	m²	183,652.16	85.00
4.6	弱电工程		642.78			642.78	m²	183,652.16	35.00
4.7	消防工程		367.30			367.30	m²	183,652.16	20.00
	工程费用小计	28,818.90	14,738.18	2,067.38	-	45,624.47			
二	工程建设其他费用								
1	项目搬家、奖励及过渡安				6,351.46	6,351.46	项	1.00	63,514,560.00
2	安置区土地费用				4,779.12	4,779.12	亩	86.89	550,000.00
3	建设单位管理费				403.40	403.40	项目总投资（不含搬家、奖励及过渡安置费、土地费及管理费本身）	54,535.66	0.01
4	建设工程监理费				551.49	551.49		45,624.47	0.01
5	建设项目前期工作咨询费				50.36	50.36		45,624.47	0.00
6	节能评估费				28.77	28.77		45,624.47	0.00
7	工程勘察费				365.00	365.00		45,624.47	0.01
8	工程设计费				710.22	710.22	工程费用	45,624.47	0.02
9	环境影响评价费				14.98	14.98	工程费用	45,624.47	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
10	招标代理服务				34.31	34.31	工程费用	45,624.47	
11	工程造价咨询服务费				152.45	152.45	建安工程费用	43,557.09	
12	施工图审查费				35.51	35.51	工程设计费	710.22	0.05
13	工程保险费				136.87	136.87	工程费用	45,624.47	
	小计					13,613.94			
三	基本预备费					2,961.98	一+二	59,238.41	0.05
四	建设投资					62,200.39	一+二+三		
五	建设期利息					4,446.00	专项债券	52,000.00	4..5%
六	项目总投资					66,646.39			

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	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
财政预算资金	10,000.00	4,646.39				14,646.39
专项债券资金		11,000.00	7,000.00	11,200.00	22,800.00	52,000.00
合计	10,000.00	15,646.39	7,000.00	11,200.00	22,800.00	66,646.39

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，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，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沈丘县住房保障管理中心，主管部门为沈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沈丘县住房保障管理中心，项目建设及运营单位均为沈丘县住房保障管理中心。

关于项目债券资金使用，由沈丘县住房保障管理中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县住房保障管理中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县住房保障管理中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县住房保障管理中心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 52,000.00 万元。其中：2023 年已发行 11,000.00 万元，2024 年已发行 7,000.00 万元，2025 年已发行 11,200.00 万元，2026 年计划申请 22,800.00 万元；2026 年已发行 4,500.00 万元，本次申请使用 1,500.00 万元。假设债券票面利率 4.5%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

2024 年发行政府专项债券资金中的 2,000.00 万元，为 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）债券中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）债券到期一次性偿还 2,000.00 万元本金。

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	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	7,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 3 年	18,000.00	11,200.00		29,200.00	4.50%	1,314.00	1,314.00
第 4 年	29,200.00	22,800.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00		11,000.00	41,000.00	4.50%	2,340.00	13,340.00
第 6 年	41,000.00		7,000.00	34,000.00	4.50%	1,845.00	8,845.00
第 7 年	34,000.00		11,200.00	22,800.00	4.50%	1,530.00	12,730.00
第 8 年	22,800.00		22,800.00		4.50%	1,026.00	23,826.00
合计		52,000.00	52,000.00			11,700.00	63,700.00

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

（二）项目运营收入分析

本项目建成后收入主要来自土地出让收入。

本项目现金流入通过土地出让方式实现。项目土地出让价格参照近年来沈丘国土资源局成交的项目所在区域用地成交价格进行预测。

可出让地块的具体信息如下：

根据提供的近三年沈丘县土地挂牌出让信息，近三年项目所在区域涉及的土地用途出让平均价格如下：

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积(亩)	成交金额	单价	成交时间
1	沈丘县天龙郡置业有限公司	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻空地、西邻尚德路、北邻纬三路	居住（兼容商业）用地	96.4335	16,008.00	166	2018/1/29
2	沈丘县九龙府置业有限公司	县城建设路北侧，东邻安置区、南邻建设路、西邻阳光花园用地、北邻 SQ2017-21 号宗地	居住（兼容商业）用地	101.9775	18,000.00	176.51	2018/4/4
3	沈丘县住房保障管理中心	县城商务中心区，东邻 SQ2018-03 号宗地，南邻纬一路，西邻经三路，北邻建设路	居住（兼容商业）用地	52.5705	13,000.00	247.29	2018/5/15
4	沈丘恒大天鉴房地产发展有限公司	县城长安东南路南侧，东邻沈丘县人民医院，南邻河堤堤下道路，西邻空地，北邻长安东路	居住（兼容商业）用地	153.6525	43,400.00	282.46	2018/5/16
5	沈丘县宏鑫置业有限公司	冯营乡政府所在地，东邻路，南邻路，西邻粮管所，北邻粮管所	商服 40 住宅 70	2.4855	200	80.47	2018/7/11
6	沈丘县腾业房地产	县城世纪大道东侧	商用兼容住宅	130.565	23,817.00	182.41	2018/9/26
7	沈丘县建城置业有限公司	县城人民大道西侧	商用兼容住宅	105.648	18,701.00	177.01	2018/10/25
8	张建平	县城建设路北侧		88.41	19,742.00	223.3	2018/10/22
9		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	103.5105	19,259.00	186.06	已成交,未签订合同
10		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	70.92	12,981.00	183.04	已成交,未签订合同

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第 4 年开始进行土地

出让，根据沈丘县土地出让情况，出让规模按照 25%、75%的比例出让，计算期第 5 年全部出让完毕。结合沈丘县总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易均价 205 万元/亩的市场情况，本项目土地出让价格按照谨慎原则以 205 万元/亩计算收入，出让期间按照每年增长 5%考虑土地增值因素。

项目运营期间土地收益情况具体如下：

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	205.00	150.64	30,881.20
第五年	215.25	451.92	97,275.78
第六年			
第七年			
第八年			
合计			128,156.98

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有项目开发成本、土地出让税费及基金等。

A、本项目开发成本包括拆迁补偿费、建设投资费、利息。经计算本项目开发成本 9,364.26 万元。

B、土地出让税费及基金

①上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

②国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权

出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。

③农业土地开发资金：土地出让面积×15元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于15%）计提。根据财综〔2004〕49号，沈丘县土地出让平均纯收益标准按照五等别，标准为15元/平方米。

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

④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×64元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），沈丘土地等别为五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10元/平方米。

⑥教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合治成本-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。

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

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

（四）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年
1	土地出让收入	128,156.98	30,881.20	97,275.78
2	政策性基金及费用	32,651.89	7,331.61	25,320.28
2.1	土地出让基金及费用	13,398.18	3,233.74	10,164.44
2.1.1	其中：上解省财政费用（3%）	3,844.71	926.44	2,918.27
2.1.2	农业土地开发资金	180.77	45.19	135.58
2.1.3	国有土地收益基金	2,563.14	617.62	1,945.52
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	401.71	100.43	301.28
2.1.5	保障性安居工程资金	3,844.71	926.44	2,918.27
	土地出让业务费（2%）	2,563.14	617.62	1,945.52
	土地出让净收益	96,268.54	20,489.33	75,779.21
2.2	土地收益提取各类资金	19,253.71	4,097.87	15,155.84
2.2.1	其中：教育资金	9,626.85	2,048.93	7,577.92
2.2.2	农田水利建设资金	9,626.85	2,048.93	7,577.92
3	项目开发成本	9,364.26	3,928.93	5,435.33
3.1	土地综合整治成本	9,364.26	3,928.93	5,435.33

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年
3.1.1	腾出地块五通一平费用	3,012.80	753.2	2,259.60
3.1.2	拆迁补偿及奖励费用	6,351.46	3,175.73	3,175.73
	用于资金平衡土地相关收益	95,505.09	23,549.59	71,955.50

（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：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		495.00	495.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		1,314.00	1,314.00	
第 4 年		2,340.00	2,340.00	23,549.59
第 5 年	11,000.00	2,340.00	13,340.00	71,955.50
第 6 年	7,000.00	1,845.00	8,845.00	
第 7 年	11,200.00	1,530.00	12,730.00	
第 8 年	22,800.00	1,026.00	23,826.00	
合计	52,000.00	11,700.00	63,700.00	95,505.09
本息覆盖倍数	1.50			

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，为沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

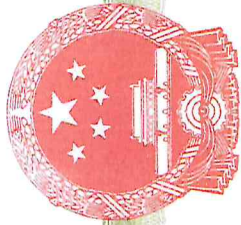
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十二月十日



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)

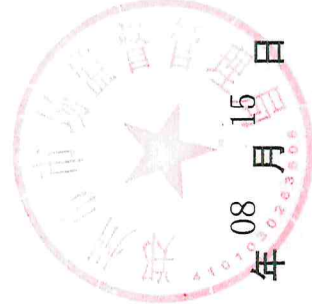
名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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；出具有关报告；
基本建设年度财务决算审计；代理记账；
会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，
经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2019年08月15日

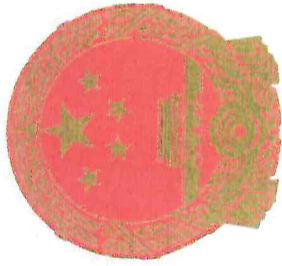


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

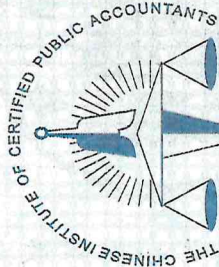
此件与原件一致
再复制无效

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: 110001629949
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

姓名

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.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2019 年 07 月 03 日
2019 年 07 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.



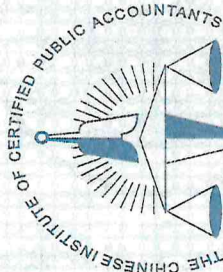
2021年6月30日

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



2020年3月30日

姓名 李春阳

Full name 李春阳

Sex 男

Date of birth 1987-03-08

Working unit 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Identity card No. 412821198703081012



此件与原件一致
再次复印无效