

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2 地块)

收益与融资自求平衡专项债券

# 财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第 223 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2025 年 02 月 14 日

# 登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）

## 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 223 号

我们接受委托，对登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 2.54 倍。

总体评估结果如下。

## 一、项目预计应付本息情况

本项目计划发行专项债券融资 6000.00 万元，其中：2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

根据测算，本项目应付债券利息共 2400.00 万元。

项目预计应付本息情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00
2	本年新增债券融资	6000.00	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还本付息	8400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3120.00
3.1	债券还本	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	3000.00
3.2	债券付息	2400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
4	年末债券融资本金累计		3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00	0.00

## 二、项目预计净现金流入

### （一）基本条件假设及依据

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；
- 5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；
- 6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算

及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

## **（二）项目预计净现金流情况**

项目运营期自 2026 年至 2035 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 41520.00 万元，累计现金流出 28432.00 万元，现金结余 13088.00 万元。预计产生的经营性现金流入为 30000.00 万元，经营性现金流出为 8632.00 万元，经营性净现金流入总额为 21368.00 万元。

## **三、项目预期收益偿还融资本息情况**

本项目收入主要来源于土地出让收入，根据测算，债券存续期本项目预计可实现总收入 30000.00 万元，全部为政府性基金收入。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 21368.00 万元，预期需偿还的本息为 8400.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 2.54 倍。

## **四、项目预期偿债能力敏感性分析**

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 2.42 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 2.29 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立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：



2025 年 02 月 14 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

(一) 项目单位

1、主管部门

登封市中岳街道办事处为本项目主管部门。

2、项目业主

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

统一社会信用代码	11410185731300664C
机构名称	登封市中岳街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市卢店镇建设路 13 号
负责人	王晓蒙
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

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

(二) 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

(三) 项目地点

本项目位于项目建设地点位于登封市地中路玉带路交叉口东北角 C2

地块。

（四）建设规模及内容

登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）主要是对蛟河韩村棚户区进行改造，本项目拆迁范围为少林大道以南，横一路以北，禹都大道以西，郭阳公路以东，拆迁后腾出土地面积约 150 亩，土地性质为住宅用地。

本项目属于异地安置项目，安置区用地面积为 30600.86 平方米，总建筑面积 39940.38 平方米，其中地上总建筑面积 36013.08 平方米，地下建筑面积 3927.75 平方米，容积率 1.175，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

主要经济技术指标表

项目			单位	数量	
规划建设用地面积			m²	30600.86	
总建筑面积			m²	39940.38	
地上总建筑面积			m²	36013.08	
其中	住宅建筑面积		m²	29174.97	
	幼儿园用地面积		m²	4866.57	
	幼儿园建筑面积		m²	2811.20	
	配套用房建筑面积		m²	1228.43	
	其中	居委会		m²	200.00
		社区便民店		m²	181.00
		物业管理用房		m²	208.16
		垃圾收集点		个	3.00
		变电室		m²	290.00
		治安联防站		m²	30.00
		公共厕所		m²	75.49
		门卫		m²	42.12
		垃圾房		m²	101.84
消防水箱间		m²	47.68		
消控中心		m²	52.14		

项目		单位	数量
	商业建筑面积	m <sup>2</sup>	2798.03
	户数	户	290.00
	人数	人	928.00
	社区体育活动场地	m <sup>2</sup>	285.00
	机动车停车位	辆	337
其中	住宅停车位	辆	290
	商业及配套设施停车位	辆	41
	幼儿园停车位	辆	6
	非机动车停车位	辆	803
其中	住宅停车位	辆	435
	商业及配套设施停车位	辆	328
	幼儿园停车位	辆	40
	地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	3927.75
其中	自行车库	m <sup>2</sup>	3692.24
	高压水泵房	m <sup>2</sup>	159.31
	热交换站	m <sup>2</sup>	76.20
	容积率	-	1.175
	建筑基底占地面积	m <sup>2</sup>	6641.69
	建筑密度	%	21.67
	绿地率	%	31.00

## （五）项目建设计划

2024 年 8 月开工，预计 2025 年 12 月竣工。

## （六）项目实施进展

本项目已经完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得登封市发展和改革委员会《关于登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期（C2 地块）可行性研究报告的批复》（登发改审〔2021〕14 号）。



## （七）项目主体及运作模式

### 1、项目主体

本项目主管部门为登封市中岳街道办事处。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法依规、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。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

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

### 2、项目建设模式

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

### 3、项目运作模式

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

## 二、投资估算与资金筹措方案

### （一）投资估算范围

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

### （二）投资估算说明

#### 1、工程建设投资估算依据

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

项目投资估算参考的文件：

- （1）《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016 版）；
- （2）《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》（2016 版）；
- （3）《河南省安装工程单位综合基价》（2016 版）；
- （4）《河南省市政工程单位综合基价》（2016 版）；
- （5）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （6）《投资项目可行性研究指南》（计办投资[2002]15 号）；
- （7）《投资项目经济咨询评估指南》（咨经[1998]11 号）；
- （8）其它费用按有关规定计取。其中：

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

② 工程前期咨询费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项

目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）计算。

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

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

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

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

⑦ 工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知（豫发改收费[2008]2510号），按工程费用的0.6%计算。

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

⑨ 城市基础设施配套费：依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

## 2、投资构成及估算参数

### （1）工程费用

建筑工程费的估算方法采用单位建筑工程投资估算法（单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量）、单位实物工程量投资估算法（以单位实物工程造价指标乘以实物工程量），单位造价指标的确定参照登封市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。

本项目工程费用包括：住宅、幼儿园、商业、配套设施、地下、道路、绿化以及电气系统、给排水、消防系统等费用工程费用合计为10236.57万元。

### （2）工程建设其他费用

本项目工程建设其他费用主要包括建设单位管理费、地质勘探费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费等，共计 734.86 万元。

### （3）工程建设预备费用

根据行业有关要求，并结合实际情况，按照工程费用的 5%进行估算，为 548.57 万元。

### 3、建设期利息

本项目计划申请使用 10 年期债券 6000.00 万元；按年利率 4%计算，本项目测算时按年进行计提，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

### （三）投资估算

本项目总投资为 11520.00 万元。总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	总计	比例
一	建设投资总计	11520.00	100.00%
1	工程费用	10236.57	88.86%
2	工程建设其他费用	734.86	6.38%
3	预备费	548.57	4.76%
二	总投资	11520.00	100.00%

具体建设投资估算明细表如下：

投资估算明细表

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用				9155.75	58.35	1022.47	0.00	10236.57
1.1	住宅	m <sup>2</sup>	29174.97		6418.50	58.35	758.55	0.00	7235.40
	建筑工程	m <sup>2</sup>	29174.97	1500	4376.25				4376.25

	装饰工程	m²	29174.97	700	2042.25				2042.25
	电气工程（强电）	m²	29174.97	90			262.57		262.57
	电气工程（弱电）	m²	29174.97	65			189.64		189.64
	给排水工程	m²	29174.97	45			131.29		131.29
	暖通工程	m²	29174.97	35			102.11		102.11
	消防工程	m²	29174.97	25			72.94		72.94
	电梯工程	m²	29174.97	20		58.35			58.35
1.2	幼儿园	m²	2811.20		759.02	0.00	73.09	0.00	832.11
	建筑工程	m²	2811.20	2000	562.24				562.24
	装饰工程	m²	2811.20	700	196.78				196.78
	电气工程（强电）	m²	2811.20	90			25.30		25.30
	电气工程（弱电）	m²	2811.20	65			18.27		18.27
	给排水工程	m²	2811.20	45			12.65		12.65
	暖通工程	m²	2811.20	35			9.84		9.84
	消防工程	m²	2811.20	25			7.03		7.03
1.3	商业	m²	2798.03		643.55	0.00	72.86	0.00	716.41
	建筑工程	m²	2798.03	1800	503.65				503.65
	装饰工程	m²	2798.03	500	139.90				139.90
	电气工程（强电）	m²	2798.03	90			25.18		25.18
	电气工程（弱电）	m²	2798.03	65			18.19		18.19
	给排水工程	m²	2798.03	45			12.59		12.59
	暖通工程	m²	2798.03	35			9.79		9.79
	消防工程	m²	2798.03	25			7.11		7.11
1.4	配套用房	m²	1228.43	1500	184.26				184.26
1.5	地下建筑	m²	3927.75		707.00	0.00	92.30	0.00	799.30
	建筑工程	m²	3927.75	1600	628.44				628.44
	装饰工程	m²	3927.75	200	78.56				78.56
	电气工程（强电）	m²	3927.75	90			35.35		35.35
	电气工程（弱电）	m²	3927.75	65			25.53		25.53
	给排水工程	m²	3927.75	45			17.67		17.67
	消防工程	m²	3927.75	35			13.75		13.75
1.6	室外工程	m²			443.42	0.00	25.67	0.00	469.09
	道路及场地硬化	m²	14506.34	250	362.66				362.66
	绿化	m²	9501.29	85	80.76				80.76
	室外管网	项	1	86300			8.63		8.63
	变配电设施	项	1	105600			10.56		10.56
	热交换站	项	1	64800			6.48		6.48
2	工程建设其他费用	取费标准			0.00	0.00	0.00	734.86	734.86
	土地费用								0.00
	建设单位管理费	财建【2016】504号文						280.00	280.00

	地质勘探费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）				61.30	61.30
	工程设计费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）				95.77	95.77
	工程监理费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）				45.93	45.93
	前期工作咨询费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）				26.28	26.28
	工程造价咨询服务费	豫发改收费【2008】2510号文计取				20.47	20.47
	招标代理服务费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）				10.76	10.76
	环境影响咨询费	《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）				10.45	10.45
	城市基础设施配套费	依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》				183.90	183.90
3	预备费用	按工程费用与其他费用之和的5%计取				548.57	548.57
4	合计		9155.75	58.35	1022.47	1283.43	11520.00

#### （四）资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 11520.00 万元。

##### 1、资本金来源

本项目财政资金 5520.00 万元，占项目资金筹措总额的 47.92%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

##### 2、融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 6000.00 万元，占项目资金筹措总额的 52.08%。

根据资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元。

#### （五）资金使用计划

本项目 2024 年投资规模为 5000.00 万元，2025 年投资规模为 6520.00 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

## 资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年
一	总投资	11520.00	5000.00	6520.00
1	建设投资	11520.00	5000.00	6520.00
二	资金筹措	11520.00	5000.00	6520.00
1	发行债券	6000.00	3000.00	3000.00
2	资本金	5520.00	2000.00	3520.00

### （六）专项债券资金使用合规性

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

### （七）项目资金保障措施

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

## 三、评估要素

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

## （一）项目预期收入

### 1、项目收入来源

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 30000.00 万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	总收入	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
2	住宅用地出让收入	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
	面积（亩）	150.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	单价（万元/亩）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00

### 2、项目收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 150 亩。

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

登封市近期土地出让收入价格表

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	登封市少林大道与谷路街交叉口东南角	38535.240	城镇住宅用地	70 年	16762.00	290.00	2020 年 7 月
2	登封市南环二路与嵩山路交叉口西北	8933.270	城镇住宅用地	70 年	4665.00	348.14	2020 年 6 月
3	登封市嵩山路与中岳大街交叉口西北	9335.436	城镇住宅兼容服务	住宅 70 年 商业 40 年	4144.00	296.00	2020 年 4 月
4	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角	32659.070	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	14060.13	287.01	2019 年 9 月
5	登封市少林大道与福佑路交叉口东南角	55404.640	城镇住宅用地	70 年	25182.33	303.01	2019 年 7 月

通过市场情况分析，结合登封市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率，表中土地的平均价格为 304.83 万元/亩。



依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按 200 万元/亩计算，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

经营期	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
土地出让面积 (亩)	150.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

## （二）项目预期成本

经估算，项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为 8632.00 万元，财务费用即利息费用总计为 2280.00 万元，项目建成后由中岳街道办事处统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为 10912.00 万元。

项目总成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	上解省财政费用	900.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
2	国有土地收益基金	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
3	保障性安居工程基金	900.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
4	土地出让业务费	600.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
5	农业土地开发资金	90.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
6	新增建设用地上缴使用费	200.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
7	教育资金	2671.00	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10
8	农田水利建设资金	2671.00	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10	267.10
9	土地出让计提的各项基金	8632.00	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20
10	财务费用	2280.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
11	总成本费用	10912.00	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	983.20

关于项目预期总成本的说明：

### 1、土地出让成本

（1）上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

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

（2）农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米\*30%

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

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49 号）文件规定，登封市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38 号）的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（3）国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

（4）保障性安居工程基金：土地出让总价款\*3%

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

（5）土地出让业务费：土地出让总价款\*2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1 号）财政部门可以为土地出让

金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的 2% 计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

(6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

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

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

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

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

## 2、财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 6000.00 万元，按照资金使用计划，2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 2400.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融资本金累计			3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00
2	本年新增债券融资	6000.00	3000.00	3000.00										
3	应计债券利息	2400.00		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
3.1	建设期利息	120.00		120.00										
3.2	财务费用	2280.00			240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
4	本年债券还本付息	8400.00		120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3120.00
4.1	债券还本	6000.00											3000.00	3000.00
4.2	债券付息	2400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
5	年末债券融资本金累计		3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00	0.00

### （三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

### （四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 19088.00 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	营业收入	30000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
2	税金及附加	0.00										
3	总成本费用	10912.00	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	1103.20	983.20
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额	19088.00	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	2016.80
6	弥补以前年度亏损	0.00										
7	应纳税所得额	19088.00	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	2016.80
8	所得税	0.00										
9	净利润	19088.00	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	2016.80
10	息税折旧摊销前利润	21368.00	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 21368.00 万元，本息覆盖倍数为 2.54。

项目预期收益表

单位：万元

时间	收入	成本	收益
2026 年	3000.00	863.20	2136.80
2027 年	3000.00	863.20	2136.80
2028 年	3000.00	863.20	2136.80
2029 年	3000.00	863.20	2136.80
2030 年	3000.00	863.20	2136.80
2031 年	3000.00	863.20	2136.80
2032 年	3000.00	863.20	2136.80
2033 年	3000.00	863.20	2136.80
2034 年	3000.00	863.20	2136.80
2035 年	3000.00	863.20	2136.80
合计	30000.00	8632.00	21368.00
本息合计	8400.00		
覆盖倍数	2.54		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2034 年到期还本。本项目中，2025 年计划申请使用 10 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2035 年到期还本。付息方式为每年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

## 专项债券偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00
2	本年新增债券融资	6000.00	3000.00	3000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年债券还本付息	8400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3120.00
3.1	债券还本	6000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	3000.00
3.2	债券付息	2400.00	0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	120.00
4	年末债券融资本金累计		3000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	6000.00	3000.00	0.00

### 2、敏感性分析（压力测试）

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

#### 敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益	19231.20	20299.60	21368.00	22436.40	23504.80
债券还本付息额	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00
债券本息覆盖倍数（倍）	2.29	2.42	2.54	2.67	2.80

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 2.42 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 2.29 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

### 3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 41520.00 万元，累计现金流出 28432.00 万元，现金结余 13088.00 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

## 项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	经营活动净现金流量	21368.00			2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80	2136.80
1.1	现金流入	30000.00			3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
1.1.1	专项收入	0.00												
1.1.2	补贴收入	0.00												
1.1.3	增值税销项税额	0.00												
1.1.4	土地出让收入	30000.00			3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00	3000.00
1.2	现金流出	8632.00			863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20
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	8632.00			863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20	863.20
2	投资活动净现金流量	-11520.00	-5000.00	-6520.00										
2.1	现金流入													
2.2	现金流出	11520.00	5000.00	6520.00										
2.2.1	建设投资	11520.00	5000.00	6520.00										
2.2.2	维持运营投资													
2.2.3	流动资金													
2.2.4	其他流出													
3	筹资活动净现金流量	3240.00	5000.00	6520.00	-120.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-3240.00	-3240.00
3.1	现金流入	11520.00	5000.00	6520.00										
3.1.1	项目资本金投入	5520.00	2000.00	3520.00										
3.1.2	建设投资借款													
3.1.3	流动资金借款													
3.1.4	债券	6000.00	3000.00	3000.00										
3.1.5	短期借款													
3.1.6	其他流入													
3.2	现金流出	8280.00		0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	3240.00	3240.00
3.2.1	债券利息支付	2400.00		0.00	120.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
3.2.2	债券发行费用													
3.2.3	偿还债券本金	6000.00											3000.00	3000.00
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	13088.00	0.00	0.00	2016.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	1896.80	-1103.20	-1103.20
5	累计盈余资金		0.00	0.00	2016.80	3913.60	5810.40	7707.20	9604.00	11500.80	13397.60	15294.40	14191.20	13088.00

## （七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

## 四、其他说明

（一）本评估报告是基于“登封市蛟河韩村安置区棚户区改造项目一期(C2 地块)收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

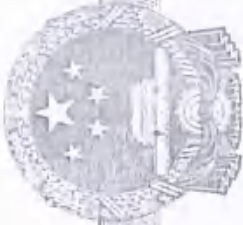
（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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





# 营业执照

(副本)  
(1-1)

统一社会信用代码  
91410100764851745A



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



名称 河南弘立会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 赵玉兰

注册资本 贰佰万圆整  
成立日期 2004年06月23日  
住所 郑州市金水区经三路32号A座803

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

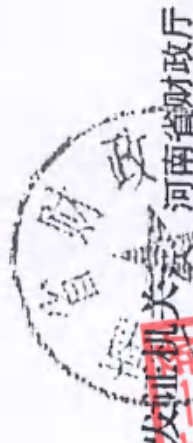


2023 年 07 月 05 日

证书序号: 0009906

## 说明

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



此件与原件一致  
再次复印无效

二〇〇九年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 赵玉兰

经营场所:

郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41000074

批准执业文号: 豫财会[2004]39号

批准执业日期: 2004年06月15日





# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



校验 410000090058

2023 年 7 月 1 日



姓名 Full name 杨露  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1975-11-06  
工作单位 Working unit 河南弘成会计师事务所有限  
身份证号码 Identity card No. 410203197511061525



此件与原件一致  
再次复印无效

410000090058

证书编号: No. of Certificate

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs

2024 年 05 月 17 日  
发证日期: Date of Issuance



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.

孟敬立 女 1984-01-01  
河南弘立会计师事务所有限公司  
410183198401011544

### 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.



孟敬 410000740016

2023年7月14日

证书编号 No. of Certificate  
410000740016  
批准注册协会 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期 Date of Issuance  
2023年05月21日

此件与原件一致  
再次复印无效

**安阳市文峰区大棚改安置区建设项目  
一期（光明片区）  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十二月二日

# 安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）拟申请政府专项债券资金 160,000.00 万元。其中，2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%；2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%；2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%；2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，2024 年已发行 1,000.00 万元，2025 年计划申请 31,100.00 万元，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

#### 1.本次申请债券

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：

#### 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	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2024 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2025 年	1,000.00	31,100.00		32,100.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2027 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2028 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2029 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2030 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2031 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2032 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2033 年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	4.50%	1,444.50	2,444.50
2034 年	31,100.00		31,100.00		4.50%	1,399.50	32,499.50
合计		32,100.00	32,100.00			13,045.50	45,145.50

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。

## 2.以前年度已申请专项债券

### 其他项目应付本息情况表

（1）本项目债券存续期内，在 2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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）本项目债券存续期内，在 2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.45%	345.00	10,345.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,450.00	13,450.00

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。

（3）本项目债券存续期内，在 2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00



年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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。

（4）本项目债券存续期内，在 2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		27,900.00		27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2022 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2023 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2024 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2025 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2026 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2027 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2028 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2029 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2030 年	27,900.00		27,900.00		3.13%	873.27	28,773.27
合计		27,900.00	27,900.00			8,732.70	36,632.70

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。

（5）本项目债券存续期内，在 2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2022 年		60,000.00		60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2024 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2031 年	60,000.00		60,000.00		3.07%	1,842.00	61,842.00
合计		60,000.00	60,000.00			18,420.00	78,420.00

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。

（6）本项目债券存续期内，在 2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2023 年		10,000.00		10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2032 年	10,000.00		10,000.00		2.93%	293.00	10,293.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,930.00	12,930.00

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。

### 3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

### 专项债券应付本息总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本息
2020 年		10,000.00		10,000.00	337.00	337.00
2021 年	10,000.00	47,900.00		57,900.00	1,892.27	1,892.27
2022 年	57,900.00	60,000.00		117,900.00	3,734.27	3,734.27
2023 年	117,900.00	10,000.00		127,900.00	4,027.27	4,027.27
2024 年	127,900.00	1,000.00		128,900.00	4,072.27	4,072.27
2025 年	128,900.00	31,100.00		160,000.00	4,072.27	4,072.27
2026 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2027 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2028 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2029 年	160,000.00		10,000.00	150,000.00	5,471.77	15,471.77
2030 年	150,000.00		47,900.00	102,100.00	5,134.77	53,034.77
2031 年	102,100.00		60,000.00	42,100.00	3,579.50	63,579.50
2032 年	42,100.00		10,000.00	32,100.00	1,737.50	11,737.50
2033 年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	1,444.50	2,444.50
2034 年	31,100.00		31,100.00	-	1,399.50	32,499.50
合计		160,000.00	160,000.00		53,318.20	213,318.20

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

#### 4.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 25,569.988874 万元，根据与中国农业发展银行安阳市分行营业部签订的借款合同，借款用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目建设，借款金额为 53,000.00 万元，实际使用 25,569.988874 万元，借款期限为 2019 年 1 月 10 日至 2039 年 1 月 7 日，借款利率为在中国人民银行公布的基准贷款利率水平上上浮（上浮/下浮）10.00%，利率为 5.39%。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

市场化融资应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2020 年		1,000.000000		1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2021 年	1,000.000000			1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2022 年	1,000.000000	11,714.988874	1,340.000000	11,374.988874	5.39%	613.111900	1,953.111900
2023 年	11,374.988874	12,855.000000	1,500.000000	22,729.988874	5.39%	1,225.146400	2,725.146400
2024 年	22,729.988874		1,510.000000	21,219.988874	5.39%	1,225.146400	2,735.146400
2025 年	21,219.988874		1,510.000000	19,709.988874	5.39%	1,143.757400	2,653.757400
2026 年	19,709.988874		1,510.000000	18,199.988874	5.39%	1,062.368400	2,572.368400
2027 年	18,199.988874		1,510.000000	16,689.988874	5.39%	980.979400	2,490.979400
2028 年	16,689.988874		1,510.000000	15,179.988874	5.39%	899.590400	2,409.590400
2029 年	15,179.988874		1,510.000000	13,669.988874	5.39%	818.201400	2,328.201400
2030 年	13,669.988874		1,510.000000	12,159.988874	5.39%	736.812400	2,246.812400
2031 年	12,159.988874		1,510.000000	10,649.988874	5.39%	655.423400	2,165.423400
2032 年	10,649.988874		1,510.000000	9,139.988874	5.39%	574.034400	2,084.034400
2033 年	9,139.988874		1,510.000000	7,629.988874	5.39%	492.645400	2,002.645400
2034 年	7,629.988874		1,510.000000	6,119.988874	5.39%	411.256400	1,921.256400
2035 年	6,119.988874		1,510.000000	4,609.988874	5.39%	329.867400	1,839.867400
2036 年	4,609.988874		1,510.000000	3,099.988874	5.39%	248.478400	1,758.478400
2037 年	3,099.988874		1,510.000000	1,589.988874	5.39%	167.089400	1,677.089400
2038 年	1,589.988874		1,415.000000	174.988874	5.39%	85.700400	1,500.700400
2039 年	174.988874		174.988874		5.39%	9.431900	184.420774
合计		25,569.988874	25,569.988874			11,786.841200	37,356.830074

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据安阳市住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

### 2、净现金流入

以安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年
项目收益	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
项目净收益	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，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 1,094,728.25 万元，融资本息 250,675.030074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.37。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 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 5.86 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	项目收益	融资本息	覆盖倍数
专项债券	875,782.60	213,318.20	4.11
市场化融资	218,945.65	37,356.830074	5.86
合计	1,094,728.25	250,675.030074	4.37

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，10 年期债券存续期运营收入合计为 1,491,073.38 万元、运营成本合计为 396,345.13 万元，偿债净收益合计为 1,094,728.25 万元。

本次评价的安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## **五、其他需说明事项**

1、本专项评价报告仅供安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）  
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十二月二日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

近年来，随着文峰区新型城镇化建设的不断发展，繁华的城区内破烂不堪、杂乱无章的棚户区与现代化的建筑对比越来越明显，与周边环境极不协调。另外，棚户区土地利用率低，缺乏规划性，严重制约着文峰区的城市发展。本次征收区域范围内人居环境较差，建筑房屋多为上世纪 60、70 年代建成，房屋性能较差，公共服务设施匮乏；少量建筑近年来改扩建，缺乏规划性，严重影响城市形象，亟须进行改造。居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

基于以上，提出了本项目的建设。

### 二、项目概况

#### （一）项目建设地点

本项目棚户区改造共涉及三个区域，分别为大营村、聂村和老城片区，其中大营村、聂村为城中村，征收区域为集体土地；老城片区为棚户区，征收区域为国有土地。

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6,942 户，18,893 人。征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 25,000.00 m<sup>2</sup>。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

#### ①大营村

大营村征收四至范围为：东至永明路，南至灯塔路，西至中华路，北至人民大道。

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1,500 户，4,000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 260,000.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 15,000.00 m<sup>2</sup>。

大营村征收计划分两期进行，2018 年征收区域占地 388.66 亩，涉及征收约 1,060 户，2,827 人。征收房屋建筑面积约 163,046.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。



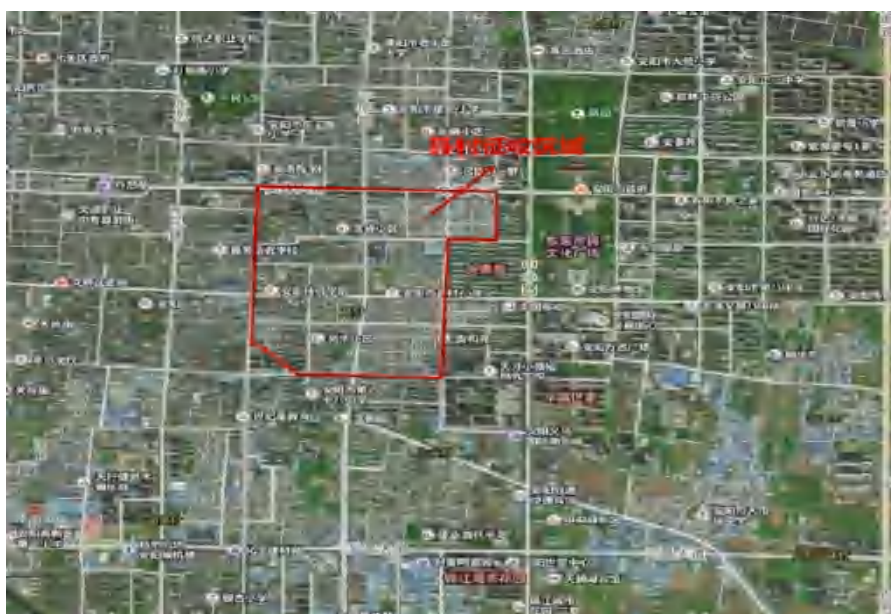
2019 年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 96,954.00 m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 15,000.00 m<sup>2</sup>。



## ②聂村

聂村征收四至范围为：西至东工路、东至曙光路（含文峰大道与曙光路交叉口东南角）、北至文峰大道、南至德隆街。

2019 年征收区域占地 2,862.00 亩，涉及征收约 3,600 户，9,000 人。征收房屋建筑面积约 639,000.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 629,000.00m m<sup>2</sup>，非住宅建筑面积 10,000.00 m<sup>2</sup>。



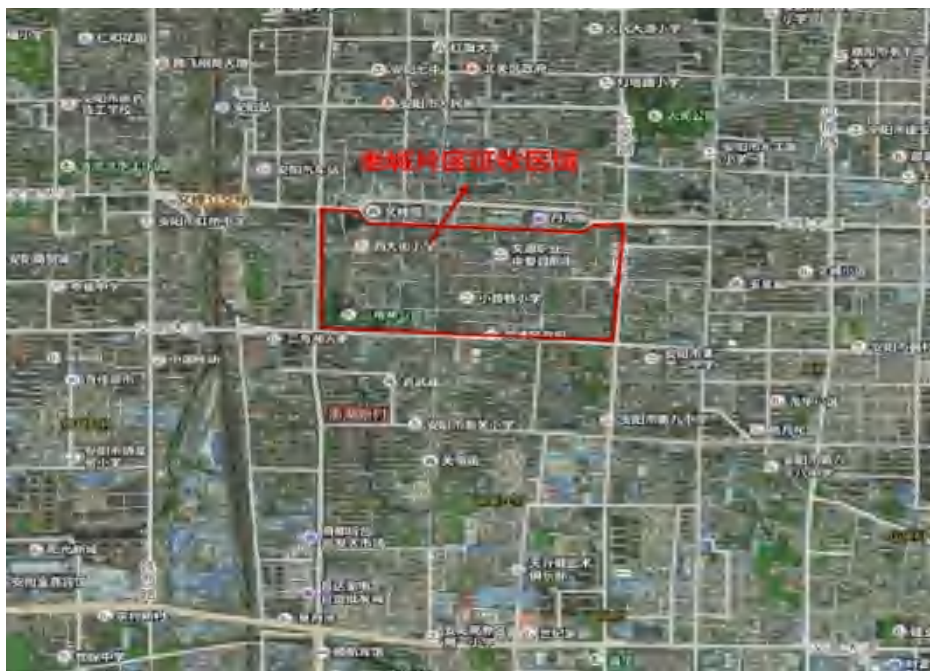
### ③老城片区

老城片区征收四至范围为：北至文峰南路，南至文明大道，东至东风路，西至彰德路。

征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收约 1,842 户，5,893 人。征收房屋建筑面积约 199,430.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

老城片区征收计划分两期进行，2019 年征收区域占地 9.88 亩，涉及征收约 10 户，30 人。征收房屋建筑面积 1,037.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

2020 年征收区域占地 1,890.12 亩，涉及征收约 1,832 户，5,863 人。征收房屋建筑面积约 198,393.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。



### (二) 建设规模及内容

项目主要建设内容为：

本项目安置区规划用地面积 368,500.00 m<sup>2</sup>（合 552.75 亩），根据规划共分为 6 个安置地块（DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块、DN4-1-10-1 地块、DN4-1-12-1 地块）。总建筑面积 1,344,656.50 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 1,031,431.50 m<sup>2</sup>，包括住宅 909,258.35 m<sup>2</sup>，配套商业 103,143.15 m<sup>2</sup>，公共配套用房 19,030.00 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 313,225.00 m<sup>2</sup>（其中人防 88,558.16 m<sup>2</sup>，地下车库 224,666.84 m<sup>2</sup>），安置区情况汇总如下表所示。

表 1-1 安置区汇总表

序号	地块	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	住宅 (m <sup>2</sup> )	配套商业 (m <sup>2</sup> )	配套公建 (m <sup>2</sup> )	地下建筑 (m <sup>2</sup> )	居住 户数 (户)
1	DN4-1-3-3 地块	31,200.00	113,848.80	77,495.92	8,732.88	1,100.00	26,520.00	655
2	DN4-1-5-1 地块	27,000.00	98,523.00	67,555.70	7,557.30	460.00	22,950.00	567
3	DN4-1-6-1 地块	89,500.00	326,585.50	219,869.45	25,051.05	5,590.00	76,075.00	1,880
4	DN4-1-9-1 地块	87,300.00	318,557.70	217,127.43	24,435.27	2,790.00	74,205.00	1,833
5	DN4-1-10- 1 地块	87,000.00	317,463.00	214,351.70	24,351.30	4,810.00	73,950.00	1,827
6	DN4-1-12- 地块	46,500.00	169,678.50	112,858.15	13,015.35	4,280.00	39,525.00	977
7	合计	368,500.00	1,344,656.50	909,258.35	103,143.15	19,030.00	313,225.00	7,739

本项目计划分三批进行实施。

其中计划 2018 年第一批建设安置区,规划用地面积 50,251.29 m<sup>2</sup> (合 75.38 亩), 根据规划共 1 个安置地块 (DN4-1-9-1 地块 (部分))。总建筑面积 177,003.50 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 136,683.50 m<sup>2</sup>, 包括住宅 126,286.00 m<sup>2</sup>, 配套商业 6,510.00 m<sup>2</sup>, 公共配套用房 2,790.00 m<sup>2</sup>; 地下建筑面积 40,320.00 m<sup>2</sup>。新建安置房 1,000 套。

计划 2019 年第二批建设安置区, 规划用地面积 213,548.71 m<sup>2</sup> (合 320.31 亩), 根据规划共分为 3 个安置地块 (DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块 (部分)、DN4-1-10-1 地块)。总建筑面积 785,602.70 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 601,692.20 m<sup>2</sup>, 包括住宅 525,062.58 m<sup>2</sup>, 配套商业 67,327.62 m<sup>2</sup>, 公共配套用房 10,400.00 m<sup>2</sup>; 地下建筑面积 183,910.00 m<sup>2</sup>。新建安置房 4,540 套。

计划 2020 年第三批建设安置区, 规划用地面积 104,700.00 m<sup>2</sup> (合 157.05 亩), 根据规划共分为 3 个安置地块 (DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-12-1 地块)。总建筑面积 382,050.30 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 293,055.30 m<sup>2</sup>, 包括住宅 257,909.77 m<sup>2</sup>, 配套商业 29,305.53 m<sup>2</sup>, 公共配套用房 5,840.00 m<sup>2</sup>; 地下建筑面积 88,995.00 m<sup>2</sup>。新建安置房 2,199 套。

安置方式:

根据《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）及《安阳市城中村改造拆迁补偿安置指导意见》，并结合项目区实际情况及居民意愿，本项目全部采用产权置换的方式进行安置。

注：本项目不存在债券资金用于货币化安置情况。

#### （1）DN4-1-3-3 地块

DN4-1-3-3 地块规划用地面积 31,200.00 m<sup>2</sup>（合 48.6 亩），总建筑面积 113,848.80 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 87,328.80 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 26,520.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 7 栋，建筑面积 77,495.92 m<sup>2</sup>；

②配套商业 8,732.88 m<sup>2</sup>；

③公共配套用房 1,100.00 m<sup>2</sup>，主要包括社区服务站、公共服务用房等；

④地下建筑 26,520.00 m<sup>2</sup>（其中人防面积 7,766.29 m<sup>2</sup>），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-3-3 地块主要技术经济一览表如下表所示。

**表 1-2 DN4-1-3-3 安置地块技术经济一览表**

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	31,200.00	合 46.80 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	113,848.80	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	87,328.80	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	77,495.92	18F、26F、共 7 栋
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	8,732.88	3F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	1,100.00	2F
其中	社区服务站	m <sup>2</sup>	590.00	
	公共服务用房	m <sup>2</sup>	510.00	
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	26,520.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	7,766.29	战平结合

序号	名称	单位	数值	备注
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	18,753.71	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	7,766.29	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	10,953.71	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	12,480.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.89%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	874	>1.0 车位/百m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	87	
9.2	地下机动车停车位	个	787	
10	总居住户数	户	655	
11	总居住人数	人	2,096	
12	户均人数	人/户	3.2	

## (2) DN4-1-5-1 地块

DN4-1-5-1 地块规划用地面积 27,000.00 m<sup>2</sup> (合 40.50 亩)，总建筑面积 98,523.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 75,573.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 22,950.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 6 栋，建筑面积 67,555.70 m<sup>2</sup>；

②配套商业 7,557.30 m<sup>2</sup>；

③公共配套用房 460.00 m<sup>2</sup>；

④地下建筑 22,950.00 m<sup>2</sup> (其中人防面积 6,502.19 m<sup>2</sup>)，主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-5-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

**表 1-3 DN4-1-5-1 安置地块技术经济一览表**

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	27,000.00	合 40.50 亩

序号	名称	单位	数值	备注
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	98,523.00	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	75,573.00	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	67,555.70	6 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	7,557.30	3F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	460.00	2F
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	22,950.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	6,502.19	战平结合
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	16,447.81	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	6,502.19	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	9,697.81	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	10,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.08%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	756	>1.0 车位/百 m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	76	
9.2	地下机动车停车位	个	680	
10	总居住户数	户	567	
11	总居住人数	人	1,814	
12	户均人数	人/户	3.2	

### (3) DN4-1-6-1 地块

DN4-1-6-1 地块规划用地面积 89,500.00 m<sup>2</sup> (合 134.25 亩)，总建筑面积 326,585.50 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 250,510.50 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 76,075.00 m<sup>2</sup>。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 219,869.45 m<sup>2</sup>；

②配套商业 25,051.05 m<sup>2</sup>；

③公共配套用房 5,590.00 m<sup>2</sup>，主要包括社区服务站、公共服务用房、垃圾转运站、12 班幼儿园等；

④地下建筑 76,075.00 m<sup>2</sup> (其中人防面积 21,272.73 m<sup>2</sup>)，主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-6-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

**表 1-4 DN4-1-6-1 安置地块技术经济一览表**

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	89,500.00	合 134.25 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	326,585.50	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	250,510.50	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	219,869.45	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	25,051.05	4F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	5,590.00	
其中	社区服务站	m <sup>2</sup>	570.00	2F
	公共服务用房	m <sup>2</sup>	1,160.00	2F
	垃圾转运站	m <sup>2</sup>	260.00	含转运站、公厕、工人休息点
	幼儿园	m <sup>2</sup>	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	76,075.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	21,272.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	54,802.27	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	21,272.73	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	32,427.27	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	35,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.77%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,506	>1.0 车位/百 m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	251	
9.2	地下机动车停车位	个	2,255	
10	总居住户数	户	1,880	
11	总居住人数	人	6,016	
12	户均人数	人/户	3.2	

#### (4) DN4-1-9-1 地块

DN4-1-9-1 地块规划用地面积 87,300.00 m<sup>2</sup> (合 130.95 亩)，总建筑面积

318,557.70 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 244,352.70 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 74,205.00 m<sup>2</sup>。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 217,127.43 m<sup>2</sup>；

②配套商业 24,435.27 m<sup>2</sup>；

③公共配套用房 2,790.00 m<sup>2</sup>，主要包括公共服务用房、文化活动中心、托老所、社区卫生站等；

④地下建筑 74,205.00 m<sup>2</sup>（其中人防面积 21,602.73 m<sup>2</sup>），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-9-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

**表 1-5 DN4-1-9-1 安置地块技术经济一览表**

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	87,300.00	合 130.95 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	318,557.70	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	244,352.70	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	217,127.43	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	24,435.27	3F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	2,790.00	2F
其中	公共服务用房	m <sup>2</sup>	1,140.00	
	文化活动中心	m <sup>2</sup>	600.00	
	托老所	m <sup>2</sup>	750.00	
	社区卫生站	m <sup>2</sup>	300.00	
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	74,205.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	21,602.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	52,602.28	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	21,602.73	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	30,777.28	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	34,920.00	
6	容积率	—	2.80	



序号	名称	单位	数值	备注
7	建筑密度	%	24.75%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,444	>1.0 车位/百m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,200	
10	总居住户数	户	1,833	
11	总居住人数	人	5,866	
12	户均人数	人/户	3.2	

(5) DN4-1-10-1 地块

DN4-1-10-1 地块规划用地面积 87,000.00 m<sup>2</sup> (合 130.50 亩), 总建筑面积 317,463.00 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 243,513.00 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 73,950.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 20 栋, 建筑面积 214,351.70 m<sup>2</sup>;

②配套商业 24,351.30 m<sup>2</sup>;

③公共配套用房 4,810.00 m<sup>2</sup>, 主要包括社区服务站、公共服务用房、公厕、12 班幼儿园;

④地下建筑 73,950.00 m<sup>2</sup> (其中人防面积 20,401.25 m<sup>2</sup>), 主要用做地下车库和设备用房;

⑤完善小区内道路铺装、绿化, 以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-10-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-6 DN4-1-10-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	87,000.00	合 130.50 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	317,463.00	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	243,513.00	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	214,351.70	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	24,351.30	

序号	名称	单位	数值	备注
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	4,810.00	
其中	社区服务站	m <sup>2</sup>	590.00	2F
	公共服务用房	m <sup>2</sup>	1,130.00	2F
	公厕	m <sup>2</sup>	80.00	
	幼儿园	m <sup>2</sup>	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	73,950.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	20,401.25	战平结合
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	53,548.75	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	20,401.25	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	31,798.75	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	34,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.45%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,436	>1.0 车位/百 m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,192	
10	总居住户数	户	1,827	
11	总居住人数	人	5,846	
12	户均人数	人/户	3.2	

#### (6) DN4-1-12-1 地块

DN4-1-12-1 地块规划用地面积 46,500.00 m<sup>2</sup> (合 69.75 亩)，总建筑面积 169,678.50 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 130,153.50 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 39,252.00 m<sup>2</sup>。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 10 栋，建筑面积 112,858.15 m<sup>2</sup>；

②配套商业 13,015.35 m<sup>2</sup>；

③公共配套用房 4,280.00 m<sup>2</sup>，主要包括公共服务用房、12 班幼儿园；

④地下建筑 39,525.00 m<sup>2</sup> (其中人防面积 11,012.97 m<sup>2</sup>)，主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等

配套基础设施。

DN4-1-12-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

**表 1-7 DN4-1-12-1 安置地块技术经济一览表**

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m <sup>2</sup>	46500.00	合 69.75 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	169678.50	
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	130153.50	
2.1.1	住宅	m <sup>2</sup>	112858.15	10 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m <sup>2</sup>	13015.35	4F
2.1.3	公共配套用房	m <sup>2</sup>	4280.00	
其中	公共服务用房	m <sup>2</sup>	680.00	2F
	幼儿园	m <sup>2</sup>	3600.00	12 班
2.2	地下建筑	m <sup>2</sup>	39525.00	
2.2.1	人防地下室	m <sup>2</sup>	11012.97	战平结合
2.2.2	地下车库	m <sup>2</sup>	28512.03	
3	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	11012.97	
4	道路硬化面积	m <sup>2</sup>	16887.03	
5	绿地面积	m <sup>2</sup>	18600.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.68%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	1,302	>1.0 车位/百 m <sup>2</sup> 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	130	
9.2	地下机动车停车位	个	1,172	
10	总居住户数	户	977	
11	总居住人数	人	3,126	
12	户均人数	人/户	3.2	

### （三）项目建设期

本项目建设期 3 年。

### （四）投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

项目总投资：本项目估算总投资 540,229.32 万元，其中：

其中第一批 2018 年总投资 66,433.42 万元，包含拆迁投资 15,980.33 万元，新建安置区投资 46,557.59 万元，建设期利息 3,895.50 万元。

第二批 2019 年总投资 353,830.88 万元，包含拆迁投资 118,560.98 万元，新建安置区投资 214,542.90 万元，建设期利息 20,727.00 万元。

第三批 2020 年总投资 119,965.02 万元，包含拆迁投资 9,998.08 万元，新建安置区投资 102,984.44 万元，建设期利息 6,982.50 万元。

项目投资估算表如下：

表 1-5 项目总投资构成表

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
	总投资	万元	540,229.32
1	项目拆迁投资	万元	144,539.38
1.1	征地费用	万元	59,027.60
1.2	拆迁费用	万元	77,936.02
1.3	其他费用	万元	3,365.88
1.4	预备费	万元	4,209.88
2	新建安置房投资	万元	364,084.94
2.1	工程费用	万元	321,261.29
2.2	工程建设其他费用	万元	25,486.28
2.3	预备费	万元	17,337.38
3	建设期利息	万元	31,605.00

表 1-6 新建安置房投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					估算指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	指标	数量
一	工程费用	258,954.96	53,931.33	8,375.00		321,261.29		
1	DN4-1-3-3 地块	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09		
2	DN4-1-5-1 地块	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46		
3	DN4-1-6-1 地块	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22		
4	DN4-1-9-1 地块	61,382.67	12,857.09	2,015.00		76,254.76		
5	DN4-1-10-1 地块	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53		
6	DN4-1-12-1 地块	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22		
二	工程建设其他费用				25,486.28	25,486.28		
1	建设单位管理费				1,825.05	1,825.05	工程费用	321,261.29
2	工程监理费				3,222.60	3,222.60	工程费用	321,261.29
3	前期工作咨询费				30.00	30.00	项	300,000.00
4	工程造价咨询服务费				1,799.06	1,799.06	工程费用	321,261.29
5	工程勘察费				642.15	642.15	工程费用	321,261.29
6	工程设计费				4,414.47	4,414.47	33 元/m²	1,344,656.50
7	节能评估咨询服务费				18.00	18.00	项	180,000.00
8	环境影响咨询服务费				30.00	30.00	项	300,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					估算指标	
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	指标	数量
9	文物勘探费				92.13	92.13	2.5 元/m²	368,500.00
10	招标代理服务费				97.68	97.68	工程费用	321,261.29
11	施工图审查费				220.72	220.72	工程设计费	4,414.47
12	竣工图编制费				353.16	353.16	工程设计费	4,414.47
13	场地准备及临时设施费				1,606.31	1,606.31	工程费用	321,261.29
14	城市基础设施配套费				11,134.96	11,134.96	65、120 元/m²	1,344,656.50
三	预备费				17,337.38	17,337.38	一+二	346,747.56
四	安置区建设投资	258,954.96	53,931.33	8,375.00	42,823.66	364,084.94		

表 1-7 2018 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	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	34,626.81	6,439.83			41,066.64			
1	住宅	23,994.34	3,220.29			27,214.63	m <sup>2</sup>	126,286.00	2,155.00
1.1	土建工程	23,994.34				23,994.34	m <sup>2</sup>	126,286.00	1,900.00
1.2	给排水工程		1,010.29			1,010.29	m <sup>2</sup>	126,286.00	80.00
1.3	强电工程		1,136.57			1,136.57	m <sup>2</sup>	126,286.00	90.00
1.4	弱电工程		126.29			126.29	m <sup>2</sup>	126,286.00	10.00
1.5	室内消火栓工程		189.43			189.43	m <sup>2</sup>	126,286.00	15.00
1.6	采暖工程		568.29			568.29	m <sup>2</sup>	126,286.00	45.00
1.7	燃气工程		189.43			189.43	m <sup>2</sup>	126,286.00	15.00
2	配套商业	1,204.35	130.20			1,334.55	m <sup>2</sup>	6,510.00	6,045.00
2.1	土建工程	1,204.35				1,204.35	m <sup>2</sup>	6,510.00	1,850.00
2.2	给排水工程		45.57			45.57	m <sup>2</sup>	6,510.00	70.00
2.3	强电工程		58.59			58.59	m <sup>2</sup>	6,510.00	90.00
2.4	弱电工程		13.02			13.02	m <sup>2</sup>	6,510.00	20.00
2.5	室内消火栓工程		13.02			13.02	m <sup>2</sup>	6,510.00	20.00



序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3	公共配套用房	736.68	79.69			816.38	m <sup>2</sup>	3,887.50	2,100.00
3.1	土建工程	736.68				736.68	m <sup>2</sup>	3,887.50	1,895.00
3.2	给排水工程		23.33			23.33	m <sup>2</sup>	3,887.50	60.00
3.3	强电工程		34.99			34.99	m <sup>2</sup>	3,887.50	90.00
3.4	弱电工程		3.89			3.89	m <sup>2</sup>	3,887.50	10.00
3.5	采暖工程		17.49			17.49	m <sup>2</sup>	3,887.50	45.00
4	地下建筑	8,064.00	1,350.72			9,414.72	m <sup>2</sup>	40,320.00	2,335.00
4.1	土建工程	8,064.00				8,064.00	m <sup>2</sup>	40,320.00	2,000.00
4.2	给排水工程		241.92			241.92	m <sup>2</sup>	40,320.00	60.00
4.3	强电工程		201.60			201.60	m <sup>2</sup>	40,320.00	50.00
4.4	弱电工程		60.48			60.48	m <sup>2</sup>	40,320.00	15.00
4.5	室内消火栓及喷淋工程		241.92			241.92	m <sup>2</sup>	40,320.00	60.00
4.6	通风及防排烟工程		604.80			604.80	m <sup>2</sup>	40,320.00	150.00
5	设施设备								
5.1	电梯						台	0	200,000.00
5.2	变配电设备						项	0	3,600,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.3	加压供水设备						项	0	550,000.00
6	室外公用工程	627.44	1,658.92			2,286.36			
6.1	道路及硬化	373.57				373.57	m <sup>2</sup>	20,753.78	180.00
6.1	绿化景观	253.87				253.87	m <sup>2</sup>	21,155.79	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,658.92			1,658.92			
其中	给水工程		349.25			349.25	m <sup>2</sup>	174,623.50	20.00
	雨水工程		174.62			174.62	m <sup>2</sup>	174,623.50	10.00
	污水工程		261.94			261.94	m <sup>2</sup>	174,623.50	15.00
	电力工程		698.49			698.49	m <sup>2</sup>	174,623.50	40.00
	消防工程		174.62			174.62	m <sup>2</sup>	174,623.50	10.00
	热力工程		523.87			523.87	m <sup>2</sup>	174,623.50	30.00
	燃气工程		151.54			151.54	m <sup>2</sup>	126,286.00	12.00

表 1-8 2019 年实施 DN4-1-6-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	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	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22			
1	住宅	41,775.20	5,606.67			47,381.87	m <sup>2</sup>	219,869.45	2,155.00
1.1	土建工程	41,775.20				41,775.20	m <sup>2</sup>	219,869.45	1,900.00
1.2	给排水工程		1,758.96			1,758.96	m <sup>2</sup>	219,869.45	80.00
1.3	强电工程		1,978.83			1,978.83	m <sup>2</sup>	219,869.45	90.00
1.4	弱电工程		329.80			329.80	m <sup>2</sup>	219,869.45	15.00
1.5	消防工程		219.87			219.87	m <sup>2</sup>	219,869.45	10.00
1.6	暖通工程		989.41			989.41	m <sup>2</sup>	219,869.45	45.00
1.7	燃气工程		329.80			329.80	m <sup>2</sup>	219,869.45	15.00
2	商业	4,634.44	651.33			5,285.77	m <sup>2</sup>	25,051.05	2,110.00
2.1	土建工程	4,634.44				4,634.44	m <sup>2</sup>	25,051.05	1,850.00
2.2	给排水工程		175.36			175.36	m <sup>2</sup>	25,051.05	70.00
2.3	强电工程		225.46			225.46	m <sup>2</sup>	25,051.05	90.00
2.4	弱电工程		50.10			50.10	m <sup>2</sup>	25,051.05	20.00
2.5	消防工程		50.10			50.10	m <sup>2</sup>	25,051.05	20.00
2.6	暖通工程		112.73			112.73	m <sup>2</sup>	25,051.05	45.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		37.58			37.58	m <sup>2</sup>	25,051.05	15.00
3	公共配套用房	908.24	227.06			1,135.30	m <sup>2</sup>	5,590.00	
3.1	社区服务站	95.76	23.94			119.70	m <sup>2</sup>	570.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	194.88	48.72			243.60	m <sup>2</sup>	1,160.00	2,100.00
3.3	垃圾转运站	41.60	10.40			52.00	m <sup>2</sup>	260.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m <sup>2</sup>	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,508.35	3,627.09			18,135.43	m <sup>2</sup>	76,075.00	
4.1	人防地下室	4,424.73	1,106.18			5,530.91	m <sup>2</sup>	21,272.73	2,600.00
4.2	地下车库	10,083.62	2,520.90			12,604.52	m <sup>2</sup>	54,802.27	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	1,013.29	3,102.56			4,115.85			
6.1	道路及硬化	583.69				583.69	m <sup>2</sup>	32,427.27	180.00
6.2	绿化景观	429.60				429.60	m <sup>2</sup>	35,800.00	120.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		3,102.56			3,102.56			
其中	给水工程		653.17			653.17	m <sup>2</sup>	326,585.50	20.00
	雨水工程		326.59			326.59	m <sup>2</sup>	326,585.50	10.00
	污水工程		489.88			489.88	m <sup>2</sup>	326,585.50	15.00
	电力工程		1,306.34			1,306.34	m <sup>2</sup>	326,585.50	40.00
	消防工程		326.59			326.59	m <sup>2</sup>	326,585.50	10.00
	热力工程		979.76			979.76	m <sup>2</sup>	326,585.50	30.00
	燃气工程		293.90			293.90	m <sup>2</sup>	244,920.50	12.00

表 1-9 2019 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	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	27,421.00	5,752.12	2,015.00		35,188.12			
1	住宅	17,259.87	2,316.46			19,576.33	m <sup>2</sup>	90,841.43	2,155.00
1.1	土建工程	17,259.87				17,259.87	m <sup>2</sup>	90,841.43	1,900.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.2	给排水工程		726.73			726.73	m <sup>2</sup>	90,841.43	80.00
1.3	强电工程		817.57			817.57	m <sup>2</sup>	90,841.43	90.00
1.4	弱电工程		136.26			136.26	m <sup>2</sup>	90,841.43	15.00
1.5	消防工程		90.84			90.84	m <sup>2</sup>	90,841.43	10.00
1.6	暖通工程		408.79			408.79	m <sup>2</sup>	90,841.43	45.00
1.7	燃气工程		136.26			136.26	m <sup>2</sup>	90,841.43	15.00
2	商业	3,316.17	466.06			3,782.23	m <sup>2</sup>	17,925.27	2,110.00
2.1	土建工程	3,316.17				3,316.17	m <sup>2</sup>	17,925.27	1,850.00
2.2	给排水工程		125.48			125.48	m <sup>2</sup>	17,925.27	70.00
2.3	强电工程		161.33			161.33	m <sup>2</sup>	17,925.27	90.00
2.4	弱电工程		35.85			35.85	m <sup>2</sup>	17,925.27	20.00
2.5	消防工程		35.85			35.85	m <sup>2</sup>	17,925.27	20.00
2.6	暖通工程		80.66			80.66	m <sup>2</sup>	17,925.27	45.00
2.7	燃气工程		26.89			26.89	m <sup>2</sup>	17,925.27	15.00
3	公共配套用房						m <sup>2</sup>		
3.1	0						m <sup>2</sup>		2,100.00
3.2	0						m <sup>2</sup>		2,100.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3.3	0						m <sup>2</sup>		2,000.00
3.4	0						m <sup>2</sup>		2,100.00
4	地下建筑	6,499.36	1,624.84			8,124.21	m <sup>2</sup>	33,885.00	
4.1	人防地下室	2,292.54	573.14			2,865.68	m <sup>2</sup>	11,021.84	2,600.00
4.2	地下车库	4,206.82	1,051.71			5,258.53	m <sup>2</sup>	22,863.16	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	345.59	1,344.76			1,690.36			
6.1	道路及硬化	180.42				180.42	m <sup>2</sup>	10,023.49	180.00
6.2	绿化景观	165.17				165.17	m <sup>2</sup>	13,764.21	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,344.76			1,344.76			
其中	给水工程		283.11			283.11	m <sup>2</sup>	141,554.20	20.00
	雨水工程		141.55			141.55	m <sup>2</sup>	141,554.20	10.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	污水工程		212.33			212.33	m <sup>2</sup>	141,554.20	15.00
	电力工程		566.22			566.22	m <sup>2</sup>	141,554.20	40.00
	消防工程		141.55			141.55	m <sup>2</sup>	141,554.20	10.00
	热力工程		424.66			424.66	m <sup>2</sup>	141,554.20	30.00
	燃气工程		130.52			130.52	m <sup>2</sup>	108,766.70	12.00

表 1-10 2019 年实施 DN4-1-10-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	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	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53			
1	住宅	40,726.82	5,465.97			46,192.79	m <sup>2</sup>	214,351.70	2,155.00
1.1	土建工程	40,726.82				40,726.82	m <sup>2</sup>	214,351.70	1,900.00
1.2	给排水工程		1,714.81			1,714.81	m <sup>2</sup>	214,351.70	80.00
1.3	强电工程		1,929.17			1,929.17	m <sup>2</sup>	214,351.70	90.00
1.4	弱电工程		321.53			321.53	m <sup>2</sup>	214,351.70	15.00
1.5	消防工程		214.35			214.35	m <sup>2</sup>	214,351.70	10.00
1.6	暖通工程		964.58			964.58	m <sup>2</sup>	214,351.70	45.00



序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.7	燃气工程		321.53			321.53	m <sup>2</sup>	214,351.70	15.00
2	商业	4,504.99	633.13			5,138.12	m <sup>2</sup>	24,351.30	2,110.00
2.1	土建工程	4,504.99				4,504.99	m <sup>2</sup>	24,351.30	1,850.00
2.2	给排水工程		170.46			170.46	m <sup>2</sup>	24,351.30	70.00
2.3	强电工程		219.16			219.16	m <sup>2</sup>	24,351.30	90.00
2.4	弱电工程		48.70			48.70	m <sup>2</sup>	24,351.30	20.00
2.5	消防工程		48.70			48.70	m <sup>2</sup>	24,351.30	20.00
2.6	暖通工程		109.58			109.58	m <sup>2</sup>	24,351.30	45.00
2.7	燃气工程		36.53			36.53	m <sup>2</sup>	24,351.30	15.00
3	公共配套用房	877.76	219.44			1,097.20	m <sup>2</sup>	4,810.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m <sup>2</sup>	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	189.84	47.46			237.30	m <sup>2</sup>	1,130.00	2,100.00
3.3	公厕	12.80	3.20			16.00	m <sup>2</sup>	80.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m <sup>2</sup>	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,096.43	3,524.11			17,620.54	m <sup>2</sup>	73,950.00	
4.1	人防地下室	4,243.46	1,060.87			5,304.33	m <sup>2</sup>	20,401.25	2,600.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4.2	地下车库	9,852.97	2,463.24			12,316.21	m²	53,548.75	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	989.98	3,015.90			4,005.88			
6.1	道路及硬化	572.38				572.38	m²	31,798.75	180.00
6.2	绿化景观	417.60				417.60	m²	34,800.00	120.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设备）		3,015.90			3,015.90			
其中	给水工程		634.93			634.93	m²	317,463.00	20.00
	雨水工程		317.46			317.46	m²	317,463.00	10.00
	污水工程		476.19			476.19	m²	317,463.00	15.00
	电力工程		1,269.85			1,269.85	m²	317,463.00	40.00
	消防工程		317.46			317.46	m²	317,463.00	10.00
	热力工程		952.39			952.39	m²	317,463.00	30.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	燃气工程		286.44			286.44	m <sup>2</sup>	238,703.00	12.00

表 1-11 2020 年计划实施 DN4-1-3-3 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	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	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09			
1	住宅	14,724.22	1,976.15			16,700.37	m <sup>2</sup>	77,495.92	2,155.00
1.1	土建工程	14,724.22				14,724.22	m <sup>2</sup>	77,495.92	1,900.00
1.2	给排水工程		619.97			619.97	m <sup>2</sup>	77,495.92	80.00
1.3	强电工程		697.46			697.46	m <sup>2</sup>	77,495.92	90.00
1.4	弱电工程		77.50			77.50	m <sup>2</sup>	77,495.92	10.00
1.5	消防工程		116.24			116.24	m <sup>2</sup>	77,495.92	15.00
1.6	暖通工程		348.73			348.73	m <sup>2</sup>	77,495.92	45.00
1.7	燃气工程		116.24			116.24	m <sup>2</sup>	77,495.92	15.00
2	商业	1,615.58	227.05			1,842.64	m <sup>2</sup>	8,732.88	2,110.00
2.1	土建工程	1,615.58				1,615.58	m <sup>2</sup>	8,732.88	1,850.00
2.2	给排水工程		61.13			61.13	m <sup>2</sup>	8,732.88	70.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.3	强电工程		78.60			78.60	m <sup>2</sup>	8,732.88	90.00
2.4	弱电工程		17.47			17.47	m <sup>2</sup>	8,732.88	20.00
2.5	消防工程		17.47			17.47	m <sup>2</sup>	8,732.88	20.00
2.6	暖通工程		39.30			39.30	m <sup>2</sup>	8,732.88	45.00
2.7	燃气工程		13.10			13.10	m <sup>2</sup>	8,732.88	15.00
3	公共配套用房	184.80	46.20			231.00	m <sup>2</sup>	1,100.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m <sup>2</sup>	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	85.68	21.42			107.10	m <sup>2</sup>	510.00	2,100.00
4	地下建筑	5,066.07	1,266.52			6,332.59	m <sup>2</sup>	26,520.00	
4.1	人防地下室	1,615.39	403.85			2,019.24	m <sup>2</sup>	7,766.29	2,600.00
4.2	地下车库	3,450.68	862.67			4,313.35	m <sup>2</sup>	18,753.71	2,300.00
5	设施设备			705.00		705.00			
5.1	电梯			560.00		560.00	台	28	200,000.00
5.2	变配电设备			120.00		120.00	项	1	1,200,000.00
5.3	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
6	室外公用工程	346.93	1,081.56			1,428.49			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.1	道路及硬化	197.17				197.17	m <sup>2</sup>	10,953.71	180.00
6.2	绿化景观	149.76				149.76	m <sup>2</sup>	12,480.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设备）		1,081.56			1,081.56			
其中	给水工程		227.70			227.70	m <sup>2</sup>	113,848.80	20.00
	雨水工程		113.85			113.85	m <sup>2</sup>	113,848.80	10.00
	污水工程		170.77			170.77	m <sup>2</sup>	113,848.80	15.00
	电力工程		455.40			455.40	m <sup>2</sup>	113,848.80	40.00
	消防工程		113.85			113.85	m <sup>2</sup>	113,848.80	10.00
	热力工程		341.55			341.55	m <sup>2</sup>	113,848.80	30.00
	燃气工程		103.47			103.47	m <sup>2</sup>	86,228.80	12.00

表 1-12 2020 年计划实施 DN4-1-5-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	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	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1	住宅	12,835.58	1,317.34			14,152.92	m <sup>2</sup>	67,555.70	2,155.00
1.1	土建工程	12,835.58				12,835.58	m <sup>2</sup>	67,555.70	1,900.00
1.2	给排水工程		540.45			540.45	m <sup>2</sup>	67,555.70	80.00
1.3	强电工程		608.00			608.00	m <sup>2</sup>	67,555.70	90.00
1.4	弱电工程		101.33			101.33	m <sup>2</sup>	67,555.70	15.00
1.5	消防工程		67.56			67.56	m <sup>2</sup>	67,555.70	10.00
1.6	暖通工程		304.00			304.00	m <sup>2</sup>	67,555.70	45.00
1.7	燃气工程		101.33			101.33	m <sup>2</sup>	67,555.70	15.00
2	商业	1,398.10	151.15			1,549.25	m <sup>2</sup>	7,557.30	2,110.00
2.1	土建工程	1,398.10				1,398.10	m <sup>2</sup>	7,557.30	1,850.00
2.2	给排水工程		52.90			52.90	m <sup>2</sup>	7,557.30	70.00
2.3	强电工程		68.02			68.02	m <sup>2</sup>	7,557.30	90.00
2.4	弱电工程		15.11			15.11	m <sup>2</sup>	7,557.30	20.00
2.5	消防工程		15.11			15.11	m <sup>2</sup>	7,557.30	20.00
2.6	暖通工程		34.01			34.01	m <sup>2</sup>	7,557.30	45.00
2.7	燃气工程		11.34			11.34	m <sup>2</sup>	7,557.30	15.00
3	公共配套用房	77.28	19.32			96.60	m <sup>2</sup>	460.00	2,100.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4	地下建筑	4,378.85	1,094.71			5,473.57	m <sup>2</sup>	22,950.00	
4.1	人防地下室	1,352.46	338.11			1,690.57	m <sup>2</sup>	6,502.19	2,600.00
4.2	地下车库	3,026.40	756.60			3,783.00	m <sup>2</sup>	16,447.81	2,300.00
5	设施设备			600.00		600.00			
5.1	电梯			480.00		480.00	台	24	200,000.00
5.2	变配电设备			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00
5.3	加压供水设备			20.00		20.00	项	1	200,000.00
6	室外公用工程	304.16	935.97			1,240.13			
6.1	道路及硬化	174.56				174.56	m <sup>2</sup>	9,697.81	180.00
6.2	绿化景观	129.60				129.60	m <sup>2</sup>	10,800.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		935.97			935.97			
其中	给水工程		197.05			197.05	m <sup>2</sup>	98,523.00	20.00
	雨水工程		98.52			98.52	m <sup>2</sup>	98,523.00	10.00
	污水工程		147.78			147.78	m <sup>2</sup>	98,523.00	15.00
	电力工程		394.09			394.09	m <sup>2</sup>	98,523.00	40.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	消防工程		98.52			98.52	m <sup>2</sup>	98,523.00	10.00
	热力工程		295.57			295.57	m <sup>2</sup>	98,523.00	30.00
	燃气工程		90.14			90.14	m <sup>2</sup>	75,113.00	12.00

表 1-13 2020 年计划实施 DN4-1-12-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	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	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22			
1	住宅	21,443.05	2,877.88			24,320.93	m <sup>2</sup>	112,858.15	2,155.00
1.1	土建工程	21,443.05				21,443.05	m <sup>2</sup>	112,858.15	1,900.00
1.2	给排水工程		902.87			902.87	m <sup>2</sup>	112,858.15	80.00
1.3	强电工程		1,015.72			1,015.72	m <sup>2</sup>	112,858.15	90.00
1.4	弱电工程		169.29			169.29	m <sup>2</sup>	112,858.15	15.00
1.5	消防工程		112.86			112.86	m <sup>2</sup>	112,858.15	10.00
1.6	暖通工程		507.86			507.86	m <sup>2</sup>	112,858.15	45.00
1.7	燃气工程		169.29			169.29	m <sup>2</sup>	112,858.15	15.00
2	商业	2,407.84	338.40			2,746.24	m <sup>2</sup>	13,015.35	2,110.00



序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.1	土建工程	2,407.84				2,407.84	m <sup>2</sup>	13,015.35	1,850.00
2.2	给排水工程		91.11			91.11	m <sup>2</sup>	13,015.35	70.00
2.3	强电工程		117.14			117.14	m <sup>2</sup>	13,015.35	90.00
2.4	弱电工程		26.03			26.03	m <sup>2</sup>	13,015.35	20.00
2.5	消防工程		26.03			26.03	m <sup>2</sup>	13,015.35	20.00
2.6	暖通工程		58.57			58.57	m <sup>2</sup>	13,015.35	45.00
2.7	燃气工程		19.52			19.52	m <sup>2</sup>	13,015.35	15.00
3	公共配套用房	690.24	172.56			862.80	m <sup>2</sup>	4,280.00	
3.1	公共服务用房	114.24	28.56			142.80	m <sup>2</sup>	680.00	2,100.00
3.2	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m <sup>2</sup>	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	7,536.91	1,884.23			9,421.14	m <sup>2</sup>	39,525.00	
4.1	人防地下室	2,290.70	572.67			2,863.37	m <sup>2</sup>	11,012.97	2,600.00
4.2	地下车库	5,246.21	1,311.55			6,557.77	m <sup>2</sup>	28,512.03	2,300.00
5	设施设备			1,025.00		1,025.00			
5.1	电梯			800.00		800.00	台	40	200,000.00
5.2	变配电设备			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
5.3	加压供水设			25.00		25.00	项	1	250,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	备								
6	室外公用工程	527.17	1,611.95			2,139.11			
6.1	道路及硬化	303.97				303.97	m <sup>2</sup>	16,887.03	180.00
6.2	绿化景观	223.20				223.20	m <sup>2</sup>	18,600.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,611.95			1,611.95			
其中	给水工程		339.36			339.36	m <sup>2</sup>	169,678.50	20.00
	雨水工程		169.68			169.68	m <sup>2</sup>	169,678.50	10.00
	污水工程		254.52			254.52	m <sup>2</sup>	169,678.50	15.00
	电力工程		678.71			678.71	m <sup>2</sup>	169,678.50	40.00
	消防工程		169.68			169.68	m <sup>2</sup>	169,678.50	10.00
	热力工程		509.04			509.04	m <sup>2</sup>	169,678.50	30.00
	燃气工程		151.05			151.05	m <sup>2</sup>	125,873.50	12.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

本项目总投资为 540,229.32 万元，项目组合使用专项债券和市场融资进行项目建设资金筹措。第一批项目总投资 66,433.42 万元，银行融资 25,569.988874 万元，财政资金 17,268.80 万元，建设单位自筹 23,594.631126 万元。第二批项目总投资 353,830.88 万元，专项债券 160,000.00 万元，财政资金 193,830.88 万元。第三批项目总投资 119,965.02 万元，全部财政资金。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
自筹资金	23,594.631126						23,594.631126	4.37%
财政预算资金	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00		154,659.331126	331,064.700000	61.28%
专项债券资金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00	160,000.00	29.62%
银行贷款	1,000.00		11,714.988874	12,855.00			25,569.988874	4.73%
合计	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	72,855.00	1,000.00	185,759.331126	540,229.32	100.00%
占比	11.29%	18.12%	22.53%	13.49%	0.19%	34.39%	100.00%	

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

本项目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。

#### 4、债券资金使用合规性

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

#### （五）项目参与主体基本情况

安阳市住房和城乡建设局为本项目主管部门，安阳市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：

单位名称	安阳市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114105000055772041
机构性质	机关
法定代表人	杨庆兵
机构地址	河南省安阳市文峰大道东段 559 号市民之家
赋码机关	安阳市机构编制委员会办公室

安阳市住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

#### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

##### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预期收益主要为土地出让收入。

##### （二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

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

### **（三）项目运营模式**

本项目债券申请单位为安阳市住房和城乡建设局，主管部门为安阳市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为安阳市住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为安阳市住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由安阳市住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由安阳市住房和城乡建设局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由安阳市住房和城乡建设局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

### **（四）项目收益及现金流入预测**

本项目收入均为纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。本项目收入实行整体收入按照 2:8 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，经测算，本项目预计可实现收入 1,491,073.38 万元

#### **（1）项目收益**

##### **1) 收入分析**

本项目现金流入为拟出让土地的出让收入。

结合本项目涉及的三个拆迁区域的实际情况，并根据《安阳市城市总体规划（2011-2020）》，拆迁范围内用地除可用于出让的商务用地和居住用地外，还包含市政道路用地、公园绿地、教育科研用地、医疗卫生用地、市政公用设施用地等用地，以上用地虽占比不大，但是不能用做土地出让计入收益，故本项目不考虑大营和老城区拆迁地域土地出让收益。

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过聂村征收地块用于可出让土地，面积共 2,862.00 亩，均为住宅用地。

#### ①出让价格

参考安阳市近年土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	位置	区域	规划用途	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)	均价(万元/亩)
1	文昌大道与京港澳高速公路生态廊道交叉口西北	中华路街道办事处	住宅用地	47.41	15,646.00	330.00
2	文峰区文昌大道与盖津路交叉口东北	中华路街道办事处	住宅用地	52.86	22,199.00	420.00
3	文峰区朝霞路与岳飞街交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	35.41	19,478.00	554.00
4	文峰大道与规划路交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	37.78	15,299.00	405.00
5	文峰区光明路与迎春东街交叉口西南等	中华路街道办事处	住宅用地	104.88	52,441.00	500.00
	平均单价					449.32

#### ②土地价格增速预测

安阳市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 7.20%、6.70%、2.70%，近三年平均增速 5.53%，本次预测地价目标增长率按照近三年平均增速与 2019 增速孰低选取，故将增速 2.70%作为地价目标增长率并以目标增速的 80%（即 2.00%）的比例计算土地价格增长，如具体下表所示：

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	2.00%
2019 年	449.32
2020 年	458.30

项目	单价（万元/亩）
2021 年	467.47
2022 年	476.82
2023 年	486.36
2024 年	496.09
2025 年	506.01
2026 年	516.13
2027 年	526.45
2028 年	536.98
2029 年	547.72
2030 年	558.67

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 3-10 年内分别按照总出让地块面积的 10%，第 11 年出让土地面积是总出让地块面积的 20% 比例。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	居住用地出让收入	土地出让收入合计
第 3 年	136,465.88	136,465.88
第 4 年	139,196.23	139,196.23
第 5 年	141,980.96	141,980.96
第 6 年	144,820.06	144,820.06
第 7 年	147,716.41	147,716.41
第 8 年	150,669.99	150,669.99
第 9 年	153,683.68	153,683.68
第 10 年	156,757.46	156,757.46
第 11 年	319,782.71	319,782.71
合计	1,491,073.38	1,491,073.38

## 2) 成本分析

本项目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：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%

类型	征收标准
上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
保障性安居工程资金	按照土地出让收入的 3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第 3 年	2,729.32	4,093.98	337.72	4,093.98	12,521.09	12,521.09	36,297.18
第 4 年	2,783.92	4,175.89	337.72	4,175.89	12,772.28	12,772.28	37,017.98
第 5 年	2,839.62	4,259.43	337.72	4,259.43	13,028.48	13,028.48	37,753.16
第 6 年	2,896.40	4,344.60	337.72	4,344.60	13,289.67	13,289.67	38,502.66
第 7 年	2,954.33	4,431.49	337.72	4,431.49	13,556.14	13,556.14	39,267.31
第 8 年	3,013.40	4,520.10	337.72	4,520.10	13,827.87	13,827.87	40,047.05
第 9 年	3,073.67	4,610.51	337.72	4,610.51	14,105.13	14,105.13	40,842.67
第 10 年	3,135.15	4,702.72	337.72	4,702.72	14,387.91	14,387.91	41,654.14
第 11 年	6,395.65	9,593.48	675.44	9,593.48	29,352.47	29,352.47	84,962.98
合计	29,821.47	44,732.21	3,377.19	44,732.21	136,841.03	136,841.03	396,345.13

### 3) 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的收益为 1,094,728.25 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基金、费用	土地出让净收益
第 3 年	136,465.88	36,297.18	100,168.70
第 4 年	139,196.23	37,017.98	102,178.25
第 5 年	141,980.96	37,753.16	104,227.80
第 6 年	144,820.06	38,502.66	106,317.40
第 7 年	147,716.41	39,267.31	108,449.10
第 8 年	150,669.99	40,047.05	110,622.94
第 9 年	153,683.68	40,842.67	112,841.01
第 10 年	156,757.46	41,654.14	115,103.32



年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基金、费用	土地出让净收益
第 11 年	319,782.71	84,962.98	234,819.73
合计	1,491,073.38	396,345.13	1,094,728.25

(2) 分账收益

本项目分账管理，按照项目收入的 80% 用作专项债券的偿还，20% 用作市场化融资的偿债计划，本项目分账情况如下：

项目	占比	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目收益	100%	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73
专项债券 对应项目 收益	80%	875,782.60	80,134.96	81,742.60	83,382.24	85,053.92	86,759.28	88,498.35	90,272.81	92,082.66	187,855.78
市场化融 资对应项 目收益	20%	218,945.65	20,033.74	20,435.65	20,845.56	21,263.48	21,689.82	22,124.59	22,568.20	23,020.66	46,963.95

#### 4) 现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,491,073.38			136,465.88	139,196.23	141,980.96	144,820.06	147,716.41	150,669.99	153,683.68
经营活动支出（含税费）	396,345.13			36,297.18	37,017.98	37,753.16	38,502.66	39,267.31	40,047.05	40,842.67
经营活动产生的现金净额	1,094,728.25			100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	540,229.32	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	72,855.00	1,000.00	185,759.331126			
投资活动产生的现金净额	-540,229.32	-61,000.00	-97,900.00	-121,714.988874	-72,855.00	-1,000.00	-185,759.331126			
三、融资活动产生										

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
的现金										
自筹资金	23,594.631126	23,594.631126								
财政资金	331,064.70	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00		154,659.331126			
债券资金	160,000.00	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00			
银行借款	25,569.988874	1,000.00	0.00	11,714.988874	12,855.00					
偿还债券本金	160,000.00									
偿还银行借款本金	25,569.988874			1,340.00	1,500.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00
支付债券利息	47,354.66				4,027.27	4,072.27	4,072.27	5,471.77	5,471.77	5,471.77
支付银行借款利息	11,065.93				1,225.15	1,225.15	1,143.76	1,062.37	980.9794	899.5904
融资活动产生的现金净额	272,644.11	37,405.37	97,900.00	120,374.99	66,102.58	-5,807.42	179,033.30	-8,044.14	-7,962.75	-7,881.36
四、净现金流量	850,737.67			98,828.70	95,425.83	97,420.38	99,591.37	100,404.96	102,660.19	104,959.65
五、累计现金流量	850,737.67			98,828.70	194,254.53	291,674.92	391,266.29	491,671.25	594,331.44	699,291.09

(续)

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金											

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营活动收入	156,757.46	319782.71									
经营活动支出（含税费）	41654.14	84962.98									
经营活动产生的现金净额	115,103.32	234,819.73									
二、投资活动产生的现金											
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											
自筹资金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00					

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
偿还银行借款本金	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,415.00	174.988874
支付债券利息	5,471.77	5,134.77	3,579.50	1,737.50	1,444.50	1,399.50					
支付银行借款利息	818.2014	736.8124	655.4234	574.0344	492.6454	411.2564	329.8674	248.4784	167.0894	85.7004	9.4319
融资活动产生的现金净额	-17,799.97	-55,281.58	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
四、净现金流量	97,303.35	179,538.15	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
五、累计现金流量	796,594.44	976,132.59	910,387.66	896,566.13	892,118.98	857,698.23	855,858.36	854,099.88	852,422.79	850,922.09	850,737.67

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

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	1,192,858.70	875,782.60	160,000.00	213,318.20	4.11
市场化融资	土地出让收入	298,214.68	218,945.65	25,569.988874	37,356.830074	5.86
合计		1,491,073.38	1,094,728.25	185,569.988874	250,675.030074	4.37

#### 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 875,782.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 4.11。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	
2020 年		337.00	337.00	
2021 年		1,892.27	1,892.27	
2022 年		3,734.27	3,734.27	80,134.96
2023 年		4,027.27	4,027.27	81,742.60
2024 年		4,072.27	4,072.27	83,382.24
2025 年		4,072.27	4,072.27	85,053.92
2026 年		5,471.77	5,471.77	86,759.28
2027 年		5,471.77	5,471.77	88,498.35
2028 年		5,471.77	5,471.77	90,272.80
2029 年	10,000.00	5,471.77	15,471.77	92,082.66
2030 年	47,900.00	5,134.77	53,034.77	187,855.79
2031 年	60,000.00	3,579.50	63,579.50	
2032 年	10,000.00	1,737.50	11,737.50	
2033 年	1,000.00	1,444.50	2,444.50	
2034 年	31,100.00	1,399.50	32,499.50	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	160,000.00	53,318.20	213,318.20	875,782.60
本息覆盖倍数	4.11			

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 218,945.65 万元；计算的本息覆盖倍数为 5.86。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	
2020 年		53.900000	53.900000	
2021 年		53.900000	53.900000	
2022 年	1,340.000000	613.111900	1,953.111900	20,033.74
2023 年	1,500.000000	1,225.146400	2,725.146400	20,435.65
2024 年	1,510.000000	1,225.146400	2,735.146400	20,845.56
2025 年	1,510.000000	1,143.757400	2,653.757400	21,263.48
2026 年	1,510.000000	1,062.368400	2,572.368400	21,689.82
2027 年	1,510.000000	980.979400	2,490.979400	22,124.59
2028 年	1,510.000000	899.590400	2,409.590400	22,568.21
2029 年	1,510.000000	818.201400	2,328.201400	23,020.66
2030 年	1,510.000000	736.812400	2,246.812400	46,963.94
2031 年	1,510.000000	655.423400	2,165.423400	
2032 年	1,510.000000	574.034400	2,084.034400	
2033 年	1,510.000000	492.645400	2,002.645400	
2034 年	1,510.000000	411.256400	1,921.256400	
2035 年	1,510.000000	329.867400	1,839.867400	
2036 年	1,510.000000	248.478400	1,758.478400	
2037 年	1,510.000000	167.089400	1,677.089400	
2038 年	1,415.000000	85.700400	1,500.700400	



年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2039 年	174.988874	9.431900	184.420774	
合计	25,569.988874	11,786.841200	37,356.830074	218,945.65
本息覆盖倍数	5.86			

注：项目建设期市场化融资利息由财政资金进行支付。

综上所述：在项目融资期限内，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 250,675.030074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.37。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 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 5.86 倍，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码  
914101006921924283

# 营业执照

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



(副本) 1-1

名称	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）	成立日期	2009年07月28日
类型	合伙企业	合伙期限	2009年07月28日至4925年07月27日
执行事务合伙人	李彦	主要经营场所	郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务（凭许可证核定的期限及范围经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		



登记机关

2019年12月19日





# 会计师事务所 执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座  
1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日



## 说明

证书序号：0009995

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



发证机关：河南省财政厅  
二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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

**河南省注册会计师协会**  
CPA 年检专用章

2020年3月30日

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

注册编号: 410001140008

批准注册机构: 河南省注册会计师协会

执业证书编号: 410001140008

发证日期: 2005年12月01日

**河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)**

410000111237

姓 名: 王伟东

Full name: 王伟东

性 别: 男

Sex: 男

出生日期: 1973-01-27

Date of birth: 1973-01-27

工作单位: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

Working unit: 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

身份证号码: 410321197301274555

Identity card no.: 410321197301274555

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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

**河南省注册会计师协会**  
CPA 年检专用章

2021年6月30日

**年度检验登记**  
Annual Renewal Registration

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

**与原件一致，禁止再次复印**

王伟东 410001140008



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

110100750189

证书编号:  
No. of Certificate

授权注册会计师协会:  
Authorized Institute of CPA

发证日期:  
Date of Issuance



姓 名 王庆慧  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出生日期 1987-11-06  
Date of birth  
工作单位 亚太(集团)会计师事务所  
(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit  
身份证号码 410725198711060840  
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.



王庆慧 110100750189

年 月 日  
/m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

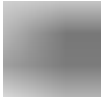
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致，禁止再次复印

年 月 日  
/m /d

**新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090048 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年一月十五日

# 新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信专字（2020）第 090048 号

我们接受新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局委托，对新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

## **一、项目概况**

### **(一) 项目情况**

本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。拆迁区域涉及总面积约 980 亩，涉及拆迁户数 1110 户，人数 4700 人，征收房屋面积约 199,800.00 m<sup>2</sup>。

本项目实物安置采用异地安置的方式，安置地点位于经六路与新长大道交叉口西北角。规划用地面积为 97,135.20 m<sup>2</sup>（约 145.70 亩），总建筑面积为 257,267.04 m<sup>2</sup>，地上建筑面积为 196,615.12 m<sup>2</sup>，其中高层住宅建筑面积为 174,785.76 m<sup>2</sup>，养老住宅建筑面积为 6,148.34 m<sup>2</sup>，小区内部配套建筑面积为 15,681.02 m<sup>2</sup>（包含幼儿园 1,793.35 m<sup>2</sup>）；地下建筑面积为 60,651.92 m<sup>2</sup>。项目建成后可提供安置房约 1580 套左右。

### **(二) 建设周期**

本项目预计开工日期 2020 年 6 月，预计结束日期 2025 年 12 月。

### **(三) 总投资及资金筹措**

本项目计划总投资 154,089.46 万元。其中：拟申请专项债券资金 122,000.00 万元；由财政资金安排 32,089.46 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122,000.00万元。其中：2020年已发行11,000.00万元，2021年已发行27,300.00万元，2022年已发行20,000.00万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2024年已发行13,400.00 万元。其中：1,400.00万元为河南2022年第二十一期城乡发展债券中1,400万元资金用途调整，利率2.98%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第4-6年每年的还本日偿还本金



的12%，第7-10年每年的还本日偿还本金的16%，已兑付本金不再计息；3,000.00万元为河南2024年第六期城乡发展债券中3,000.00万元资金用途调整，利率2.75%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。其余9,000.00万元，假设债券票面利率4.00%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2025年计划使用50300万元，假设债券票面利率4.00%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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
2020年		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
2021年	11,000.00	27,300.00		38,300.00	4.00%	1,532.00	1,532.00
2022年	38,300.00	20,000.00		58,300.00	4.00%	2,332.00	2,332.00
2023年	58,300.00			58,300.00	4.00%	2,332.00	2,332.00
2024年	58,300.00	9,000.00		67,300.00	4.00%	2,692.00	2,692.00
2025年	67,300.00	50,300.00		117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2026年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2027年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2028年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2029年	117,600.00		11,000.00	106,600.00	4.00%	4,704.00	15,704.00
2030年	106,600.00		27,300.00	79,300.00	4.00%	4,264.00	31,564.00
2031年	79,300.00		20,000.00	59,300.00	4.00%	3,172.00	23,172.00
2032年	59,300.00		-	59,300.00	4.00%	2,372.00	2,372.00
2033年	59,300.00		9,000.00	50,300.00	4.00%	2,372.00	11,372.00
2034年	50,300.00		50,300.00	0.00	4.00%	2,012.00	52,312.00
合计		117,600.00	117,600.00			47,040.00	164,640.00

调整资金 22河南债25

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
2024年		1,400.00		1,400.00	2.98%	20.86	20.86
2025年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2026年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2027年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2028年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2029年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2030年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2031年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2032年	1,400.00		1,400.00	0.00	2.98%	20.86	1,420.86
合计		1,400.00	1,400.00			333.76	1,733.76

## 调整资金 24河南债08

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
2024年		3,000.00		3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2025年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2026年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2027年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2028年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2029年	3,000.00		30.00	2,970.00	2.75%	82.50	112.50
2030年	2,970.00		30.00	2,940.00	2.75%	81.68	111.68
2031年	2,940.00		30.00	2,910.00	2.75%	80.85	110.85
2032年	2,910.00		30.00	2,880.00	2.75%	80.03	110.03
2033年	2,880.00		30.00	2,850.00	2.75%	79.20	109.20
2034年	2,850.00		60.00	2,790.00	2.75%	78.38	138.38
2035年	2,790.00		60.00	2,730.00	2.75%	76.73	136.73
2036年	2,730.00		60.00	2,670.00	2.75%	75.08	135.08
2037年	2,670.00		60.00	2,610.00	2.75%	73.43	133.43
2038年	2,610.00		60.00	2,550.00	2.75%	71.78	131.78
2039年	2,550.00		60.00	2,490.00	2.75%	70.13	130.13
2040年	2,490.00		60.00	2,430.00	2.75%	68.48	128.48
2041年	2,430.00		60.00	2,370.00	2.75%	66.83	126.83
2042年	2,370.00		60.00	2,310.00	2.75%	65.18	125.18
2043年	2,310.00		60.00	2,250.00	2.75%	63.53	123.53
2044年	2,250.00		150.00	2,100.00	2.75%	61.88	211.88
2045年	2,100.00		150.00	1,950.00	2.75%	57.75	207.75
2046年	1,950.00		150.00	1,800.00	2.75%	53.63	203.63
2047年	1,800.00		150.00	1,650.00	2.75%	49.50	199.50
2048年	1,650.00		150.00	1,500.00	2.75%	45.38	195.38
2049年	1,500.00		300.00	1,200.00	2.75%	41.25	341.25
2050年	1,200.00		300.00	900.00	2.75%	33.00	333.00
2051年	900.00		300.00	600.00	2.75%	24.75	324.75
2052年	600.00		300.00	300.00	2.75%	16.50	316.50
2053年	300.00		300.00	0.00	2.75%	8.25	308.25
合计		3,000.00	3,000.00			1,918.13	4,918.13

项目本息合计 $164,640.00 + 1,621.12 + 4,918.13 = 171,179.24$ 万元。

### (二) 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

#### 1、拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 800 亩，规划为商住用地。

#### 2、出让价格

参考近三年新乡市经济技术开发区土地出让情况，本项目拟出让土地 参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	面积 (亩)	用途	土地出让 金(万元)	单价 (万元/亩)
-------	------	-----------	----	---------------	--------------

电子监管号	宗地位置	面积 (亩)	用途	土地出让 金(万元)	单价 (万元/亩)
4107002018B18265-1	纬八路与经五路交叉口东南角	45.91	商住	9,274.28	202.00
4107002018B18287-1	经六路西侧、纬八路以南	46.18	商住	8,450.83	183.00
4107002018B22944	纬八路以南、纬七路以北、经五路西侧	73.40	商住	18,495.78	252.00
4107002019B01857	经三路与纬七路交叉口东南角	87.63	商住	21,030.87	212.33
4107002019B02170	新长北线北侧、经六路以西	35.62	商住	6,910.23	215.78
平均价格					213.02

### 3、增长率

土地价格增速方面，新乡市 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 8.30%、8.10%、7.16%，近三年平均值 7.85%。本次预测按照新乡市近三年平均值的 80%预测土地价格增长率，即 6.28%。假设土地价格在债券存续期第 6 年后保持不变。

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 3-10 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	第 6 年
面积/亩			100.00	100.00	100.00	100.00
单价（万元/亩）	213.02	226.41	240.63	255.75	271.82	288.90
出让收入			24,063.00	25,575.00	27,182.00	28,890.00

（续表）

项目	债券存续期				合计
	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
面积/亩	100.00	100.00	100.00	200.00	900.00
单价（万元/亩）	307.05	326.34	346.84	368.63	
出让收入	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00	277,459.00

### （三）现金流出

本项目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	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%
新增建设用地使用费	48 元/m <sup>2</sup>
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	31,687.90			2,844.30	2,995.50	3,156.20
农业土地开发资金	8,323.77			721.89	767.25	815.46
国有土地收益基金	1,062.00			118.00	118.00	118.00
保障性安居工程资金	5,549.18			481.26	511.50	543.64
土地开发费用	8,323.77			721.89	767.25	815.46
新增建设用地使用费	5,549.18			481.26	511.50	543.64
教育资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
农田水利建设资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
合计	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36

(续表)

项目	债券存续期				
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
上解省财政费用	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
农业土地开发资金	118.00	118.00	118.00	118.00	236.00
国有土地收益基金	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
保障性安居工程资金	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78

项目	债券存续期				
	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
土地开发费用	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
新增建设用地使用费	320.00	320.00	320.00	320.00	640.00
教育资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
农田水利建设资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
合计	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08

#### （四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 196,616.88 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
项目收入	277,459.00			24,063.00	25,575.00	27,182.00
项目成本	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36
项目收益	196,616.88			16,974.96	18,063.60	19,220.64

（续表）

项目	债券存续期				
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
项目收入	28,890.00	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00
项目成本	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08
项目收益	20,450.40	21,757.20	23,146.08	24,622.08	52,381.92

#### （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	
2020年		440.00	440.00	
2021年		1,532.00	1,532.00	
2022年		2,332.00	2,332.00	16,974.96
2023年		2,332.00	2,332.00	18,063.60
2024年		2,795.36	2,795.36	19,220.64
2025年		4,828.22	4,828.22	20,450.40
2026年	168.00	4,823.21	4,991.21	21,757.20
2027年	168.00	4,818.21	4,986.21	23,146.08
2028年	168.00	4,813.20	4,981.20	24,622.08
2029年	11,254.00	4,813.20	16,067.20	52,381.92
2030年	27,554.00	4,365.70	31,919.70	
2031年	20,254.00	3,266.20	23,520.20	
2032年	254.00	2,455.36	2,709.36	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2033年	9,030.00	2,451.20	11,481.20	
2034年	50,360.00	2,090.38	52,450.38	
2035年	60.00	76.73	136.73	
2036年	60.00	75.08	135.08	
2037年	60.00	73.43	133.43	
2038年	60.00	71.78	131.78	
2039年	60.00	70.13	130.13	
2040年	60.00	68.48	128.48	
2041年	60.00	66.83	126.83	
2042年	60.00	65.18	125.18	
2043年	60.00	63.53	123.53	
2044年	150.00	61.88	211.88	
2045年	150.00	57.75	207.75	
2046年	150.00	53.63	203.63	
2047年	150.00	49.50	199.50	
2048年	150.00	45.38	195.38	
2049年	300.00	41.25	341.25	
2050年	300.00	33.00	333.00	
2051年	300.00	24.75	324.75	
2052年	300.00	16.50	316.50	
2053年	300.00	8.25	308.25	
合计	122,000.00	49,179.24	171,179.24	196,616.88
本息覆盖倍数	1.15			

### 三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 196,616.88 万元，应付债券本息合计171,179.24万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.15，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， 为新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二〇年—月十五日





# 营业执照

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



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YLL00H

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
类型 非公司私营企业  
负责人 冯宏志  
经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）  
成立日期 2015年11月05日  
营业期限  
营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致  
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033320

## 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: 山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志  
经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101  
批准执业文号: 豫财会[2016]14号  
批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年九月四日

此件与原件一致  
再次复印无效

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 41032919851123400x  
Identity card No.

此件与原件一致  
再次复印无效

证书编号:  
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日  
y m d



2019年3月30日



2018年3月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



20150330日

日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

此件与原件一致  
再次复印无效

年 月 日

05

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分  
CPA

2016年9月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred in

山东和信河南分  
CPA

2016年9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执业公告，应按规定向会计师事务所。
- 二、本证书仅供于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业或注销时，应持本证书，向原发证机关办理注销手续。
- 四、本证书遗失时，应立即向发证机关报告，并声明作废。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder for transfer or retention shall be invalid.
3. The CPA shall return the certificate to the competent authority of CPAs when the CPA stops practicing or retires.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent authority of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspapers.



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分  
CPA

2016年5月10日

同意调入  
Agree the holder to be transferred in

中勤万信(特殊普通合伙)河南分  
CPA

2016年5月10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

中勤万信河南分  
CPA

2016年9月7日

同意调入  
Agree the holder to be transferred in

山东和信河南分  
CPA

2016年9月7日



此件与原件一致  
再次复印无效

李书阳

姓 名 Full name 李 书 阳  
性 别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1987-03-08  
工作单位 Working unit 山东和信会计师事务所(特  
殊普通合伙)河南分所  
身份证号 Identity card No. 412821198703081012



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号 370100010171  
No. of Certificate

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

发证日期 2019 07 年 03 月 04 日  
Date of Issuance

年 月 日  
y m d

# 濮阳县棚户区及城中村改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年九月二日



# 目录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
（一）项目情况 .....	3
（二）项目建设周期 .....	8
（三）投资估算与资金筹措 .....	8
（四）债券资金使用合规性 .....	12
（五）项目主体及运作模式 .....	12
四、应付债券本息情况 .....	12
五、经营现金流分析 .....	15
（一）基本假设条件及依据 .....	15
（二）项目运营收入分析 .....	15
（三）预计出让产生的净现金流入 .....	16
（四）本息覆盖倍数 .....	17
六、总体评价结果 .....	18
七、使用限制 .....	18

# 濮阳县棚户区及城中村改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号

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

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

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



## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 9 月 2 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳县棚户区及城中村改造项目

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

### 三、项目概况

#### （一）项目情况

##### 1.项目位置

金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于

金沙街两侧、天庭南路西侧。

## 2.项目参与主体

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

项目单位，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

## 3.建设规模与内容

### 金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m<sup>2</sup>（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 146,304.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 6,542.00 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 4,442.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 28,202.00 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 16,202.00 m<sup>2</sup>，地下储藏室 11,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m<sup>2</sup>的 115 套，80 m<sup>2</sup>的 117 套，116 m<sup>2</sup>的 260 套，112 m<sup>2</sup>的 108 套，119 m<sup>2</sup>的 252 套，123 m<sup>2</sup>的 108 套，121 m<sup>2</sup>的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m<sup>2</sup>，道路广场 34,117.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

### 盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m<sup>2</sup>（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m<sup>2</sup>（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 477,794.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 69,735.00 m<sup>2</sup>。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m<sup>2</sup>，39 栋，均为

18层；配套设施建筑面积 34,079.00 m<sup>2</sup>：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m<sup>2</sup>，3栋，均为3层；街道办事处 500.00 m<sup>2</sup>，社区服务中心 300.00 m<sup>2</sup>，社区卫生服务中心 250.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 17,529.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 9,000.00 m<sup>2</sup>，公厕、垃圾中转站 200.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 1,800.00 m<sup>2</sup>；

地下建筑 46,286.00 m<sup>2</sup>：地下停车及人防 26,005.00 m<sup>2</sup>，地下储藏室 43,130.00 m<sup>2</sup>，热力站 600.00 m<sup>2</sup>。共建设住宅 3661套，其中 84 m<sup>2</sup>的 1300套，79 m<sup>2</sup>的 550套，119 m<sup>2</sup>的 1811套。项目户均建筑面积为 121.20 m<sup>2</sup>。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m<sup>2</sup>，道路硬化 84,776.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450个，其中地上停车位 471个，地下停车位 979个。

#### 濮阳县城北棚户户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m<sup>2</sup>（合 100亩），总建筑面积为 149,068.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 120,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 10,868.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 7,268.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 18,200.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 10,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 8,000.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 1000套，项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 15,000.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000个，其中地上停车位 625个，地下停车位 375个。

#### 濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m<sup>2</sup>（合 190亩），总建筑面积为 313,043.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 252,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑

面积 12,042.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 9,042.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 49,001.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 21,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 27,801.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 47,027.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

#### 龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m<sup>2</sup>（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m<sup>2</sup>。其中住宅建筑面积 270,600.00 m<sup>2</sup>，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 3,382.50 m<sup>2</sup>，幼儿园 3,510.00 m<sup>2</sup>，其他建筑 300.00 m<sup>2</sup>）；地下建筑 48,682.8 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 32,482.8 m<sup>2</sup>，地下储藏室 15,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 400.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 62,562.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

#### 濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m<sup>2</sup>（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 114,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 9,968.00 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 7,668.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 800.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 17,647.00 m<sup>2</sup>（地下储藏室 9,500.00 m<sup>2</sup>，地下停

车及人防 7,947.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 16,320.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

#### 清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m<sup>2</sup>（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 439,120.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 42,620.00 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 39,920.00 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 1,200.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 62,003.00 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 34,803.0 m<sup>2</sup>，地下储藏室 26,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 400.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m<sup>2</sup>，道路广场 84,882.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1996 个，其中地上停车位 1346 个，地下停车位 650 个。

#### 濮上人家安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m<sup>2</sup>（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 132,285.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 16,168.00 m<sup>2</sup>（四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 2,134.00 m<sup>2</sup>，幼儿园 3,510.00 m<sup>2</sup>，小学 8,424.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 26,387.00 m<sup>2</sup>（地下停车及人防 19,387.00 m<sup>2</sup>，地下储藏室 6,800.00 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m<sup>2</sup>，道路硬化

40,417.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1067 个，其中地上停车位 514 个，地下停车位 553 个。

#### 濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m<sup>2</sup>（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 240,000.00 m<sup>2</sup>，配套设施建筑面积 17,981.82 m<sup>2</sup>（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 14,381.82 m<sup>2</sup>，其他建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），地下建筑 42,018.18 m<sup>2</sup>（地下储藏室 20,000.00 m<sup>2</sup>，地下停车及人防 21,818.18 m<sup>2</sup>，热力站 200.00 m<sup>2</sup>）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m<sup>2</sup>。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m<sup>2</sup>，道路硬化 34,649.00 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

### （二）项目建设周期

本项目计划施工周期 36 个月，因疫情、资金到位情况影响，预计 2025 年底完工。

### （三）投资估算与资金筹措

#### 1.投资估算

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 63,762.00 万元，其中：安置房建设费用 61,112.17 万元，其中工程费用 38,960.24 万元，第二部分费用 20,953.66 万元（土地费用 2,078.78 万元，拆迁安置补偿费 16,633.02 万元，其他费用 2,241.86 万元），基本预备费 1,198.28 万元。建设期利息 2,649.68 万元（建设期 2 年）。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 179,141.00 万元，其中：安路房建设费用 173,358.63 万元，其中工程费用

134,407.84 万元（住宅 88,743.00 万元，配套设施 5,632.56 万元，地下建筑 15,678.50 万元，电梯购置 2,625.00 万元，辅助工程 16,096.22 万元）；第二部分费用 37,234.37 万元（土地费用 5,874.61 万元，拆迁安置补偿费 26,802.55 万元，其他费用 4,557.21 万元），基本预备费 1,716.42 万元。建设期利息 5,782.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资为 49,500.00 万元，其中：安置房建设费用 47,258.25 万元，其中工程费用 34,781.05 万元，第二部分费用 12,009.30 万元（拆迁安置补偿费 10,215.53 万元，其他费用 1,793.77 万元）。基本预备费 467.90 万元。建设期利息 2,241.75 万元（建设期 3 年）。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资为 99,500.00 万元，其中：安置房建设费用 92,713.50 万元，其中工程费用 74,699.46 万元，第二部分费用 13,599.11 万元（拆迁安置补偿费 10,883.96 万元，建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费等其他费用 2,715.15 万元），基本预备费 4,414.93 万元。建设期利息 6,786.50 万元（建设期 3 年）。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资为 98,998.00 万元，其中：安置房建设费用 86,690.00 万元，其中工程费用 77,314.00 万元，第二部分费用 9,376.00 万元（拆迁安置补偿费 5,180.17 万元，其他费用 4,195.83 万元），基本预备费 3,107.48 万元。建设期利息 3,430.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资为 47,000.00 万元，其中：安置房建设费用 45,100.8 万元，其中工程费用 32,939.53 万元，第二部分费用 11,735.50 万元（拆迁安置补偿费 9,972.81 万元，其他费用 1,762.69 万元），基本预备费 446.77 万元。



建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

清河小区安置房建设项目本项目总投资为 194,630.00 万元，其中：安置房建设费用 188,092.00 万元，其中工程费用 119,120.00 万元，第二部分费用 65,285.00 万元（土地费用 5,952.71 万元，拆迁安置补偿费 52,711.00 万元，其他费用 6,621.00 万元），基本预备费 3,688.00 万元。建设期利息 6,537.00 万元（建设期 2 年）。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万元，其中：安置房建设费用 82,085.75 万元，其中工程费用 24,116.30 万元，第二部分费用 15,012.98 万元（土地费用 2,340.00 万元，拆迁安置补偿费 10,133.98 万元，其他费用 2,539.00 万元），基本预备费 2,956.46 万元。建设期利息 2,101.28 万元（建设期 2 年）。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资为 95,000.00 万元，其中：安置房建设费用 89,463.00 万元，其中工程费用 67,862.87 万元，第二部分费用 20,714.36 万元（拆迁安置补偿费 17,532.66 万元，其他费用 3,181.70 万元），基本预备费 885.77 万元。建设期利息 5,537.00 万元（建设期 3 年）。

## **2.项目资金筹措计划**

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 63,762.00 万元，其中财政统筹资金 12,762.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 80%。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 179,141.00 万元，其中财政统筹资金 37,140.63 万元，占总投资的 20.7%，债券申请 142,000.00 万元，占总投资的 79.3%。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资 49,500.00 万元，其中财政统筹资金 10,000.00 万元，占总投资的 20.2%，债券申请

39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资 99,500.00 万元，其中财政统筹资金 20,500.00 万元，占总投资的 20.6%，债券申请 79,000.00 万元，占总投资的 79.4%。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资 98,998.00 万元，其中财政统筹资金 18,998.00 万元，占总投资的 27.4%，债券申请 80,000.00 万元，占总投资的 72.6%。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资 47,000.00 万元，其中财政统筹资金 9,400.00 万元，占总投资的 20%，债券申请 37,600.00 万元，占总投资的 80%。

清河小区安置房建设项目本项目总投资 194,630.00 万元，其中财政统筹资金 40,630.00 万元，占总投资的 20.9%，债券申请 154,000.00 万元，占总投资的 79.1%。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资 91,270.00 万元，其中财政统筹资金 40,270.00 万元，占总投资的 44%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 56%。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资 95,000.00 万元，其中财政统筹资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 76,000.00 万元，占总投资的 80%。

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

#### （五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由濮阳县住房和城乡建设局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

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

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元、2019 年发行债券资金 123,100.00 万元、2020 发行债券资金 42,800.00 万元、2021 年发行债券资金 107,300.00 万元、2022 发行债券资金 167,700.00 万元、2024 发行债券资金 5,000.00 万元，2025 年计划使用 156,200.00 万元。假设债

券票面利率4.00%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省2020年二十六期专项债券中28,000.00万元资金用途调整，调整至本项目，债券期限为三十年，利率是3.76%，每半年付息一次，于河南省2020年二十六期专项债券到期一次性偿还28,000.00万元本金。在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

项目应付本息情况表

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
2018年		80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2019年	80,000.00	123,100.00		203,100.00	4.00%	8,124.00	8,124.00
2020年	203,100.00	42,800.00		245,900.00	4.00%	9,836.00	9,836.00
2021年	245,900.00	107,300.00		353,200.00	4.00%	14,128.00	14,128.00
2022年	353,200.00	167,700.00		520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2023年	520,900.00			520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2024年	520,900.00	5,000.00		525,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2025年	525,900.00	156,200.00		682,100.00	4.00%	21,036.00	21,036.00
2026年	682,100.00			682,100.00	4.00%	27,284.00	27,284.00
2027年	682,100.00		80,000.00	602,100.00	4.00%	27,284.00	107,284.00
2028年	602,100.00		123,100.00	479,000.00	4.00%	24,084.00	147,184.00
2029年	479,000.00		42,800.00	436,200.00	4.00%	19,160.00	61,960.00
2030年	436,200.00		107,300.00	328,900.00	4.00%	17,448.00	124,748.00
2031年	328,900.00		167,700.00	161,200.00	4.00%	13,156.00	180,856.00
2032年	161,200.00		-	161,200.00	4.00%	6,448.00	6,448.00
2033年	328,900.00		5,000.00	323,900.00	4.00%	13,156.00	18,156.00
2034年	161,200.00		156,200.00	5,000.00	4.00%	6,448.00	162,648.00
合计		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

调整资金还本付息表

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
2020 年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2021 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2022 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2023 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2024 年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2025 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2026 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2027 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2028 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2029 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2030 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2031 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2032 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2033 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2034 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2035 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2036 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2037 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2038 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2039 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2040 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2041 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2042 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2043 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2044 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2045 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2046 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2047 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2048 年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2049 年	28,000.00		28,000.00	0.00	3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

项目本金合计 710,100.00 万元，项目利息合计 304,884.00 万元，

项目本息合计 1,014,984.00 万元。

## 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；

### （二）项目运营收入分析

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的 growth，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5% 的年增长率预计本建设项目的土地出让

收入。

### （三）预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的出让收入，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券可供出让建设用地 5,320.20 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。项目土地分 10 年出让完毕。

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	上缴省级部分 (3%)	计提的各项基金 (32%)	土地出让净收益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

#### （四）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
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	
2025 年		22,088.80	22,088.80	38,220.00
2026 年		28,336.80	28,336.80	40,131.00
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	126,412.65
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	199,099.92
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	46,456.65
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	48,779.48
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	51,218.46
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	53,779.38
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	56,468.35
2034 年	156,200.00	7,500.80	163,700.80	296,458.82
2035 年		1,052.80	1,052.80	442,082.36
2036 年		1,052.80	1,052.80	
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	



年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2046 年		1,052.80	1,052.80	
2047 年		1,052.80	1,052.80	
2048 年		1,052.80	1,052.80	
2049 年	28,000.00	1,052.80	29,052.80	
合计	710,100.00	304,884.00	1,014,984.00	1,399,107.07
本息覆盖倍数	1.38			

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。专项债不用于土地费用和拆迁安置费。

## 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，为濮阳县棚户区及城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二四年九月二日



# 营业执照

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YLO0H



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”，  
了解更多登记、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  
再行复印无效



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号:  
No. of Certificate

110001639949

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2013

2013年12月31日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会



姓名  
Full name

刘方微

性别  
Sex

女

出生日期  
Date of birth

1985-11-23

工作单位  
Working unit

和信会计师事务所(特殊普  
通合伙) 河南分所

身份证号码  
Identity card No.

41032919851123408x



此件与原件一致  
再次复印无效



## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

### 历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

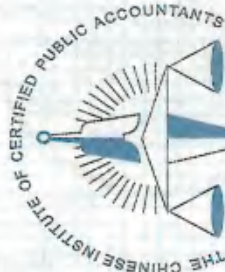
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致  
再次复印无效



## 年检历史查询

### 年检凭证



中国注册会计师协会

**李春阳**

会员编号 370100010171

最后年检时间

**2024年06月**

年检结果

**年检通过**

### 历年记录

**2023年**

2023-07-20

**通过**

**2022年**

2022-09-20

**通过**



三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目  
(一期)

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)

日期:二〇二三年三月



# 三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫新专审字【2023】1362 号

我们接受三门峡市城市建设集团有限公司的委托，对三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）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。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。

总体评价结果如下：

# 1.项目概况

## 1.1 项目名称

三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）

## 1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司

名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生

	利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
--	---

三门峡市城市建设集团有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 1.3 主管单位

三门峡市住房和城乡建设局

### 1.4 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求，具备专项债券发行要求。

### 1.5 建设地点

本项目位于茅津路以东、经三路以西、北环南路以西、春秋路以北。

### 1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市会兴村及周边棚户

区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】90号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积 50194 m<sup>2</sup>（约 75.29 亩）、总建筑面积 176882 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 125227 m<sup>2</sup>、地下建筑面积 51655 m<sup>2</sup>。项目新建安置住宅 1102 套、安置住宅建筑面积 115640 m<sup>2</sup>，规划机动车停车位 1150 个、非机动车停车位 2282 个。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

### **1.7 建设期**

本项目建设期 3 年，计划开工日期 2025 年 8 月，预计完工日期 2028 年 7 月。

### **1.8 项目总投资**

本项目总投资 88817.39 万元，其中：工程费用 63246.53 万元，工程建设其他费用 15659.46 万元，基本预备费 6312.40 万元，建设期利息 3600.00 万元。

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标				备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备购 置费	其他 费用	合计	单 位	数量	单位价值 （元）	占总投 资 比例	
一	工程费用	50766.61	5240.46	7238.46		63245.53	m²	176882		71.21%	
1.1	地上建筑	33325.68	3690.81			37016.49	m²	125227			
1.1.1	住宅	31222.80	3469.20			34692.00	m²	115640	3000		高层钢筋混凝土框剪结构
1.1.1.1	建筑工程	26597.20				26597.20	m²	115640	2300		
1.1.1.2	装饰工程	4625.60				4625.60	m²	115640	400		
1.1.1.3	安装工程		3469.20			3469.20	m²	115640	300		
1.1.2	配套商业	1302.48	162.81			1465.29	m²	5427	2700		多层钢筋混凝土框架结构
1.1.2.1	建筑工程	1139.67				1139.67	m²	5427	2100		
1.1.2.2	装饰工程	162.81				162.81	m²	5427	300		
1.1.2.3	安装工程		162.81			162.81	m²	5427	300		
1.1.3	配套设施	617.40	58.80			676.20	m²	2940	2300		多层钢筋混凝土框架结构
1.1.3.1	建筑工程	529.20				529.20	m²	2940	1800		
1.1.3.2	装饰工程	88.20				88.20	m²	2940	300		
1.1.3.3	安装工程		58.80			58.80	m²	2940	200		
1.1.4	其它工程	183.00				183.00	m²	1220	1500		出地面楼梯间、地库出入口、大门
1.2	地下建筑	16529.60	1549.65			18079.25	m²	51655	3500		地下二层，框架结构，含人防、车库、储藏室及设备用房等框架结构

1.3	公用工程			7238.46		7238.46					
1.3.1	电梯			1935.00		1935.00	部	43	450000		
1.3.2	变配电工程			1229.63		1229.63	m²	175662	70		总建筑面积
1.3.3	给排水及消防工程			2107.95		2107.95	m²	175662	120		总建筑面积
1.3.4	燃气工程			346.92		346.92	m²	115640	30		住宅建筑面积
1.3.5	热力工程			1040.76		1040.76	m²	115640	90		住宅建筑面积
1.3.6	智能化系统			578.20		578.20	m²	115640	50		
1.4	室外工程	911.33				911.33					
1.4.1	道路及硬化工程	600.60				600.60	m²	20020	300		含照明系统
1.4.2	绿化工程	175.73				175.73	m²	17573.00	100		
1.4.3	大门	27.00				27.00	套	9	30000		自动升降杆、自动伸缩升降门
1.4.4	围墙	108.00				108.00	延米	1350	800		砖基础+铁艺栏杆
二	工程建设其他费用				15659.46	15659.46				17.63%	
1	土地费用				13458.27	13458.27					
2	项目建设管理费				392.12	392.12	万元	63245.53	0.62%		依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场行情计入
3	建设项目前期工作咨询费				31.62	31.62	万元	63245.53	0.05%		依据市场价格计入
4	工程勘察费				63.25	63.25	万元	63245.53	0.10%		参照计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入



5	测绘费				25.30	25.30	万元	63245.53	0.04%		参照计价格（2002）1号文并结合市场情况计入
6	工程设计费				353.76	353.76	平方米	176882.00	20		
7	工程监理费				695.70	695.70	万元	63245.53	1.10%		参照豫建监协（2015）19号文并结合市场情况计入
8	工程造价咨询服务费				316.23	316.23	万元	63245.53	0.50%		参照豫发改收费（2008）2510号并结合市场情况计入
9	文物勘探费				248.21	248.21	平方米	50194	49.25元/平方米		
10	检测费用				75.00	75.00	项	1	750000.00		
三	基本预备费				6312.40	6312.40		78904.98	8.00%	7.11%	第一、二部分费用合计
四	建设期利息				3600.00	3600.00	银行贷款			4.05%	
五	项目总投资					88817.39					一+二+三+四

1.10 项目当前进展

已取得河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市岸底村棚改项目计划的复函》同意将三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目列入全省棚改计划。

			灵宝市棚户区改造项目(一期)	西,文蔚街以北	项目位置:灵宝市西, TX 29 号路以北, 清源山路以东。						调整到安置地块 2
7	三门峡	市本级	会兴村及周边棚户区改造项目	会兴村	一期(1781 套(北环路南侧, 茅津路东侧, 经二路西侧, 建工路北侧);二期 2530 套(东风路以东, 内环路以西, 仓库路以南, 建设路以北))	1683	731000	3700	已开工	2025 年 12 月	2018 年计划, 调整安置地点

— 10 —

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目(一期)可行性研究报告的批复》(三发改城市【2023】90 号)。

1.11 项目主体及运营模式

(1) 项目主体

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为三门峡市城市建设集团有限公司,项目建成后,由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

(2) 项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营,三门峡市城市建设集团有限公司与三门峡市财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排,建立还本付息台账,健全偿债保障机制。三门峡市城市建设集团有限公司运营该项目,项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规,遵守财经纪律,确保国有资产安全,促进国有资产增值保值任务。

### （3）项目主管部门职责

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目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。

#### 1.12 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等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。

## 2 投资估算与资金筹措方式

### 2.1 投资估算

本项目总投资 88817.39 万元，其中：工程费用 63246.53 万元，工程建设其他费用 15659.46 万元，基本预备费 6312.40 万元，建设期利息 3600.00 万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
1	工程费用	万元	63245.53	71.21%
2	工程建设其他费用	万元	15659.46	17.63%
3	基本预备费	万元	6312.40	7.11%
4	建设期利息	万元	3600.00	5.95%
5	项目总投资	万元	88817.39	100%

### 2.2 资金筹措计划

项目总投资88817.39万元，资金来源为企业自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金54000万元，占总投资的60.80%；企业自筹资金34817.39万元，占总投资的39.20%。

本项目资本金占比39.20%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

表2-1 资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
企业自筹资金	34817.39	39.20%
专项债券	54000.00	60.80%
总投资	88817.39	100.00%

2.3 资金使用计划

本项目总投资88817.39万元，其中企业自筹资金34817.39万元；申请使用政府专项债券资金54000.00万元。本项目建设期专项债券利息由企业自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目使用政府专项债券资金54000.00万元，其中2025年计划使用专项债券50000.00万元，2026年计划使用专项债券2000.00万元，2027年计划使用专项债券2000.00万元，本次申请使用27300.00万元。

表 2-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年
专项债券（万元）	54000.00	50000.00	2000.00	2000.00
企业自筹资金（万元）	34817.39	10000.00	12000.00	12817.39
总投资（万元）	88817.39	60000.00	14000.00	14817.39

### 3. 应付债券本息情况

三门峡市城市建设集团有限公司拟就三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）计划申请使用政府专项债券资金 54000.00 万元。其中 2025 年计划申请使用专项债券 50000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 2000.00 万元，2027 年计划申请使用专项债券 2000.00 万元，本次计划申请使用 27300.00 万元，期限 10 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，债券存续期每年支付利息，最后一年偿还本金及利息，预计还本付息总额为 77085.00 万元。项目债券还本付息表如下：

表 3-1 项目债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
1	0.00	50000.00	0.00	50000.00	4.5%	1125.00	1125.00
2	50000.00	2000.00	0.00	52000.00	4.5%	2295.00	2295.00
3	52000.00	2000.00	0.00	54000.00	4.5%	2385.00	2385.00
4	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
5	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
6	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
7	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
8	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
9	54000.00		0.00	54000.00	4.5%	2430.00	2430.00
10	54000.00		50000.00	4000.00	4.5%	2430.00	52430.00
11	4000.00		2000.00	2000.00	4.5%	180.00	2180.00
12	2000.00		2000.00	0.00	4.5%	90.00	2090.00
合计		54000.00	54000.00			23085.00	77085.00

## 4.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）。

### 4.1 资金充足性

#### 4.1.1 项目收入

项目建成后，主要的收入项为项目覆盖范围内产生的土地出让收入和配套商业、车位销售收入。具体测算如下：

##### （1）土地出让收入

##### 1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地中可出让土地 400.70 亩，土地性质为住宅和商业用地。腾退地块位于会兴东路两侧及沿黄路东侧。

##### 2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心，参考近三年三门峡市项目周边土地出让价格，出让价格在 288-327 万元/亩之间，平均出让价格为 306.50 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目土地出让价格暂定为 295 万元/亩，本项目土地出让价格在债券存续期内不增长。

表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

地块位置	总面积 (m <sup>2</sup> )	土地价格 (万元)	单价(万 元/亩)	土地性 质	供应 方式	日期
三门峡市建工路 路北、大岭路东	48217.0	21465.0	297 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2022.4.10
三门峡市大岭路 西、向青路南	80749.0	39685.0	327 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2021.12.26
三门峡市公园路 南、大岭路东	6770.0	2924.0	288 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2021.12.24
三门峡市甘棠路 西、中心大道北	84770.0	39919.0	314 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2020.6.30

## (2) 销售收入

### 1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建商业配套面积共 5427 m<sup>2</sup>。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m<sup>2</sup>之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m<sup>2</sup>。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

	<b>破国路西路口临街房，商品房</b> 湖滨-湖滨城区   河南省三门峡市湖滨区破国西路   经营中 临街门面 1层 临街门面 随时 上下 下水	75m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>93万</b> 单价 1.24万/m <sup>2</sup>
	<b>出售义乌商贸城A座3楼电梯口商铺</b> 湖滨-三门峡国际文博城   三门峡国际商贸城-A座   经营中 商业街店铺 3层 商业街店铺 随时	25.63m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>25万</b> 单价 9754.19元/m <sup>2</sup>
	<b>出售湖滨湖滨城区临街门面</b> 湖滨-湖滨城区   红场商业步行街   经营中 临街门面 1-2层 临街门面 随时 上下 下水	82.54m <sup>2</sup> 建筑面积	<b>128.07万</b> 单价 1.55万/m <sup>2</sup>





稀缺稀缺单一层单一层沿街商铺金渠集团国风园楼下位...

湖南-湘西地区 | 金渠集团 | 经营中

临街门面 1层


临街门面 上水

127㎡  
建筑面积

198万  
单价: 1.56万/㎡

2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1150 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目地下停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。




公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。

湖南-湘西地区

三门峡市湘西地区六路中路

15㎡  
建筑面积

9.5万  
单价: 6333.33元/㎡




出售慧泉公园玖号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售

湖南-湘西地区

三门峡市湘西地区六路中路

25㎡  
建筑面积

10万  
单价: 4000元/㎡



鸿润城车位出售，三门峡市中心商务区鸿润城1期地下...

开发区-开发中心

三门峡市鸿润城

13.5㎡  
建筑面积

11.2万  
单价: 8296.3元/㎡



出售越海华府车位一个，临近东门

湖南-湘西地区

三门峡市湘西地区五原西路与文化路交叉口西50米

13㎡  
建筑面积

14万  
单价: 1.08万/㎡

表 4-2 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	135051.85				14730.00	14730.00	14730.00

1	土地出让收入	118206.50				12980.00	12980.00	12980.00
	面积	400.70				44.00	44.00	44.00
	单价	295.00				295.00	295.00	295.00
2	地下车位出售收入	7093.20				1150.00	1150.00	1150.00
	个数	1150.00				115.00	115.00	115.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	3700.80				600.00	600.00	600.00
	面积	5427.00				600.00	600.00	600.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
一	运营收入	135051.85	14828.00	14828.00	14828.00	14931.33	14931.33	16515.19
1	土地出让收入	118206.50	12980.00	12980.00	12980.00	12980.00	12980.00	14366.50
	面积	400.70	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00	48.70
	单价	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00	295.00
2	地下车位出售收入	7093.20	1214.40	1214.40	1214.40	1282.25	1282.25	1449.50
	个数	1150.00	115.00	115.00	115.00	115.00	115.00	130.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	3700.80	633.60	633.60	633.60	669.08	669.08	699.19
	面积	5427.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	627.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

#### 4.1.2 项目成本

本项目成本主要包括农田水利建设资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地开发费用、上缴省财政资金、保障性安居工程资金、新增建设用地使用费、教育资金以及销售运营费用。具体内容和测算数额如下：

##### （1）上缴省财政资金

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

[2007]44 号) 中规定从 2007 年元月 1 日起, 省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理, 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, 按照土地出让总收入的 3%提取。

(2) 农业土地开发资金: 根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综[2004]49 号) 及《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办[2009]38 号), 将部分土地出让金用于农业土地开发, 按照土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等, 本项目标准为 41 元/m<sup>2</sup>。

(3) 国有土地收益基金: 根据《河南省人民政府办公厅关于咋混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, 按照土地出让总收入的 2%提取。

(4) 保障性安居工程资金: 根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号) 文的规定, 按照土地出让总收入的 3%提取;

(5) 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。

(6) 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），三门峡市为第十等 28 元/平方米。

（7）农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》（中发〔2011〕1号）及《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。

（8）教育资金：根据《关于加强从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金征收管理的通知》（财综〔2014〕2号）和《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》（财综〔2012〕2号），从土地出让收益中计提 10%的教育资金。

（9）销售运营费用

销售运营费用主要用于销售配套商业和停车位过程中产生的销售运营和管理费用，本项目按销售收入的 5%计算。

表 4-3 项目运营成本分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
1	上交省财政资金	3546.20				389.40	389.40	389.40
2	农业土地开发资金	328.75				36.10	36.10	36.10
3	国有土地收益基金	2364.13				259.60	259.60	259.60
4	保障性安居工程资金	3546.20				389.40	389.40	389.40
5	土地开发费用	2364.13				259.60	259.60	259.60
6	农田水利建设资金	11820.65				1298.00	1298.00	1298.00
7	教育资金	11820.65				1298.00	1298.00	1298.00
8	新增建设用地使用费	747.95				82.13	82.13	82.13

9	销售成本	842.27				87.50	87.50	87.50
10	运营成本总额	37380.93				4099.73	4099.73	4099.73

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
1	上交省财政资金	3546.20	389.40	389.40	389.40	389.40	389.40	431.00
2	农业土地开发资金	328.75	36.10	36.10	36.10	36.10	36.10	39.95
3	国有土地收益基金	2364.13	259.60	259.60	259.60	259.60	259.60	287.33
4	保障性安居工程资金	3546.20	389.40	389.40	389.40	389.40	389.40	431.00
5	土地开发费用	2364.13	259.60	259.60	259.60	259.60	259.60	287.33
6	农田水利建设资金	11820.65	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1436.65
7	教育资金	11820.65	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1298.00	1436.65
8	新增建设用地使用费	747.95	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	90.91
9	销售成本	842.27	92.40	92.40	92.40	97.57	97.57	107.43
10	运营成本总额	37380.93	4104.63	4104.63	4104.63	4109.80	4109.80	4548.25

#### 4.1.3 增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9%计取；设备购置进项税率按 13%计取；服务类进项税率按 6%计取；预备费进项税率按 9%计取；运营期经营成本进项税率按 13%计取。增值税税率按 9%计取。综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税进项抵扣后计入。

- (1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。
- (2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。
- (3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。
- (4) 房产税：房产税从价计征，按照房产原值的 70%计征，年税率为 1.2%。
- (5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 4-4 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6
一	收入	16845.35				1750.00	1750.00	1750.00
二	增值税及附加	56.74				5.99	5.99	5.99
1	增值税（销项）	1390.92				144.50	144.50	144.50
2	进项税额（年初）	59088.90				7107.47	6975.68	6843.89
3	运营进项税	122.39				12.71	12.71	12.71
4	当年抵扣额	1390.92				144.50	144.50	144.50
5	进项税额（年末）	57820.37				6975.68	6843.89	6712.10
6	当年缴纳增值税额	0.00				0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00				0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00				0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00				0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	48.19				5.04	5.04	5.04
11	土地使用税	8.55				0.95	0.95	0.95
三	所得税	4000.79				415.63	415.63	415.63

序号	项目	合计	债券存续期					
			7	8	9	10	11	12
一	收入	16845.35	1848.00	1848.00	1848.00	1951.33	1951.33	2148.69
二	增值税及附加	56.74	6.27	6.27	6.27	6.57	6.57	6.82
1	增值税（销项）	1390.92	152.59	152.59	152.59	161.12	161.12	177.41
2	进项税额（年初）	59088.90	6712.10	6572.94	6433.78	6294.62	6147.68	6000.74
3	运营进项税	122.39	13.43	13.43	13.43	14.18	14.18	15.61
4	当年抵扣额	1390.92	152.59	152.59	152.59	161.12	161.12	177.41
5	进项税额（年末）	57820.37	6572.94	6433.78	6294.62	6147.68	6000.74	5838.94
6	当年缴纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	48.19	5.32	5.32	5.32	5.62	5.62	5.87
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	4000.79	438.90	438.90	438.90	463.44	463.44	510.32

4.1.3 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 135051.85 万元，运营成本为 37380.93 万元，税费合计 4057.53 万元，净收益合计 93613.39 万元。

表 4-4 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	14730.00	4099.73	421.62	10208.65
5	14730.00	4099.73	421.62	10208.65
6	14730.00	4099.73	421.62	10208.65
7	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
8	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
9	14828.00	4104.63	445.17	10278.20
10	14931.33	4109.80	470.01	10351.52
11	14931.33	4109.80	470.01	10351.52
12	16515.19	4548.25	517.14	11449.80
合计	135051.85	37380.93	4057.53	93613.39

4.2 资金稳定性

4.2.1 项目现金流量预测情况

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：





净现金流量（1+2+3）	20150.94	0.00	0.00	0.00	7779.60	7779.60	7780.60	7850.15	7851.15	7851.15	- 10075.53	-8264.53	-8401.25
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	7779.60	15559.20	23339.80	31189.95	39041.10	46892.25	36816.72	28552.19	20150.94

4.2.2 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 77085.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 93613.39 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 4-6 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	1125.00	1125.00	0.00
2	0.00	2295.00	2295.00	0.00
3	0.00	2385.00	2385.00	0.00
4	0.00	2430.00	2430.00	10208.65
5	0.00	2430.00	2430.00	10208.65
6	0.00	2430.00	2430.00	10208.65
7	0.00	2430.00	2430.00	10278.20
8	0.00	2430.00	2430.00	10278.20
9	0.00	2430.00	2430.00	10278.20
10	50000.00	2430.00	52430.00	10351.52
11	2000.00	180.00	2180.00	10351.52
12	2000.00	90.00	2090.00	11449.80
合计	54000.00	23085.00	77085.00	93613.39
本息覆盖倍数	1.21			

## 5.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 93613.39 万元，应付债券本金及利息合计 77085.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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。

(本页无正文，为三门峡市会兴村及周边棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

河南恒新会计师事务所  
(普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·郑州

二〇二三年三月二十七日

附件：

附件一：营业执照附件

全程电子化



统一社会信用代码  
91410100MA47EGE09

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



营业  
执  
照

(副本) 1-1

名称

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

成立日期

2019年09月23日

类型

合伙企业

合伙期限

长期

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）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

经营范围

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

登记机关

2022 年 02 月 18 日

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

国家市场监督管理总局监制

附件二：执业证书附件：

 <b>会计师事务所 执业证书</b>	<b>证书序号：0014880</b>
<b>说明</b>	
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。</p> <p>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》。</p>	<p>发证机关：河南省财政厅 二〇二〇年三月五日</p> <p>中华人民共和国财政部制</p>
<p><b>名称：</b>河南恒新会计师事务所（普通合伙）</p> <p><b>首席合伙人：</b>朱越男</p> <p><b>主任会计师：</b></p> <p><b>经营场所：</b>河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号</p> <p><b>组织形式：</b>普通合伙</p> <p><b>执业证书编号：</b>41010186</p> <p><b>批准执业文号：</b>豫财会〔2020〕7号</p> <p><b>批准执业日期：</b>2020年04月20日</p>	



姓名 朱越男  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1981-03-05  
Date of birth  
工作单位 河南恒新会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 41302619810305452X  
Identity card No.



### 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001640068  
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 05 月 12 日  
Date of Issuance



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.

证书编号:  
No. of Certificate: 41000090044

批准注册协会:  
Authorized Insititue of CPAs: 河南注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance: 2004 年 09 月 29 日

2016年3月30日

5

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

8

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

7

性 别 男  
Full name 男  
性 别 男  
Sex 男  
出生日期 1978-04-10  
Date of birth 1978-04-10  
工作单位 河南华必慎经纬会计师事务所有限公司  
Working unit 河南华必慎经纬会计师事务所有限公司  
身份证号码 410521197804105017  
Identity card No. 410521197804105017





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

河南华必信经纬

事务所  
CPAs

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

2017 年 12 月 4 日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中天银河南分

事务所  
CPAs

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

2017 年 12 月 4 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

中天银河南

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

2017 年 12 月 30 日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

河南4百

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

2017 年 12 月 30 日  
/y /m /d

**邓州市许庄棚户区改造一期建设项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2024）第 090562 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年六月十四日



# 邓州市许庄棚户区改造一期建设项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2024）第 090562 号

我们接受委托，对邓州市许庄棚户区改造一期建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解邓州市许庄棚户区改造一期建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。邓州市先进制造业开发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。我们的责任是根据邓州市先进制造业开发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邓州市许庄棚户区改造一期建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

经专项评价，我们认为，在邓州市许庄棚户区改造一期建设项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 28,400.00 万元。其中：2025 年计划使用 28,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

表 1-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		28,400.00		28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 2 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 3 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 4 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 5 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 6 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 7 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 8 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 9 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 10 年	28,400.00		28,400.00		4.00%	1,136.00	29,536.00
合计		28,400.00	28,400.00			11,360.00	39,760.00

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

## 二、项目预期收益

### （一）基本假设条件及依据

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目建设期为 2 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为土地出让收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本。

本次预测根据项目单位提供的《邓州市许庄棚户区改造一期建设项目可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

### （二）项目预期收益

根据《邓州市许庄棚户区改造一期建设项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，债券存续期产生的土地出让收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

表 2-1 项目预期收益表

金额单位：人民币万元

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
----	--------	--------	--------

年度	预期运营收入	预期运营成本	预计项目收益
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 4 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 5 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 6 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 7 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 8 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 9 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35
第 10 年	9,534.50	2,781.88	6,752.62
合计	76,076.50	22,197.43	53,879.07

### 三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 53,879.07 万元，债券到期应付本息 39,760.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍。

表 3-1 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		1,136.00	1,136.00	
第 2 年		1,136.00	1,136.00	
第 3 年		1,136.00	1,136.00	6,732.35
第 4 年		1,136.00	1,136.00	6,732.35
第 5 年		1,136.00	1,136.00	6,732.35
第 6 年		1,136.00	1,136.00	6,732.35
第 7 年		1,136.00	1,136.00	6,732.35
第 8 年		1,136.00	1,136.00	6,732.35
第 9 年		1,136.00	1,136.00	6,732.35
第 10 年	28,400.00	1,136.00	29,536.00	6,752.62
合计	28,400.00	11,360.00	39,760.00	53,879.07
本息覆盖倍数	1.36			

#### 四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预测收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，通过对本项目收益与融资自求平衡的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

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

附件：邓州市许庄棚户区改造一期建设项目收益与现金流入评价说明。

（此页无正文，仅供邓州市许庄棚户区改造一期建设项目收益与融资自求平衡评价报告签章页之用）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年六月十四日

附件

邓州市许庄棚户区改造一期建设项目  
收益及现金流入评价说明

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 6 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邓州市先进制造业开发区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指邓州市许庄棚户区改造一期建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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



的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目基本情况

(一) 项目情况

1.项目参与主体

本项目主管部门为邓州市先进制造业开发区管理委员会。

本项目专项债券申请单位为邓州市先进制造业开发区管理委员会。

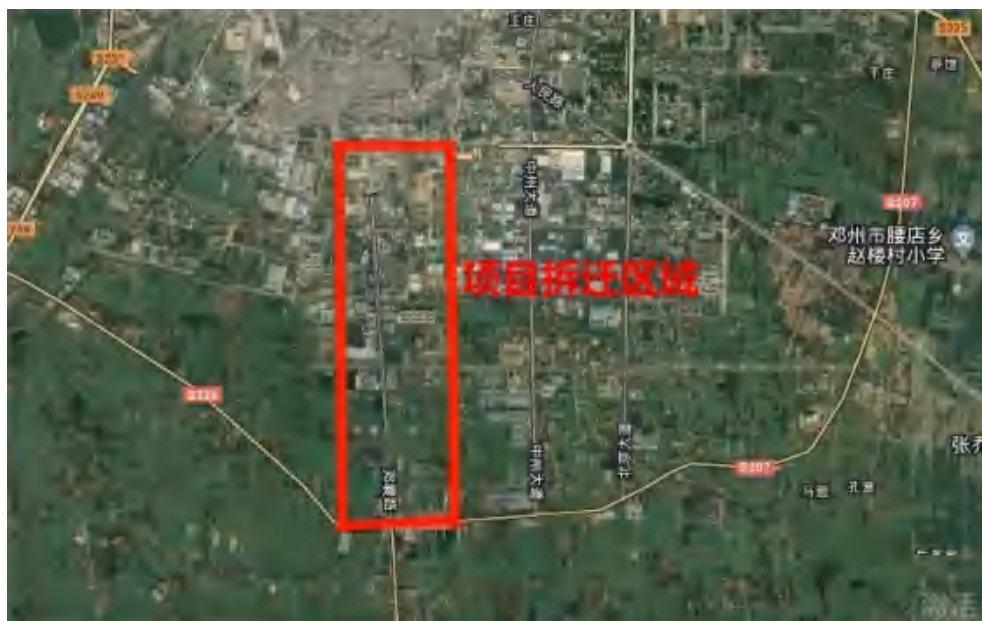
表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	邓州市先进制造业开发区管理委员会
统一社会信用代码	12411381769498602K
机构性质	事业单位
法定代表人	赵明辉
机构地址	邓州市南二环与中州大道交叉口西北角
赋码机关	邓州市事业单位登记管理局

邓州市先进制造业开发区管理委员会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。

2.项目位置

项目位于邓州市邓襄路以东、丹江大道以北、福寿路以南区域。具体位置如下：



### 3.建设规模与内容

#### (1) 拆迁征收范围及规模

本项目拆迁征收范围西至邓林路、北至南一环、东至穰城路、南至刁北干渠区域，占地面积约 623.65 亩。共涉及邓州市姚巷社区姚巷村、钟营村，许庄社区许庄村、后马庄村、苏庄村内居民 712 户、1,723 人，共征收房屋面积 92,560.00 m<sup>2</sup>。

#### (2) 安置区建设规模及内容

本项目采取原产权置换的安置方式，实物安置包括住宅、社区配套等建筑。拟建设安置房 719 套 87,759.10 m<sup>2</sup>。室外工程包括项目区道路及硬化、景观绿化、给排水、电气、暖通、燃气、通信等基础设施工程。

#### (二) 项目建设周期

本项目计划建设周期为 24 个月。

#### (三) 投资估算与资金筹措

##### 1.投资估算

本项目总投资 40,457.72 万元，其中：安置区工程建设投资 32,794.02 万元；居民拆迁安置补偿费用 4,816.40 万元；土地征收补偿费 930.30 万元；建设期利息 1,917.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	类别	投资
1	安置区工程建设投资	32,794.02
1.1	工程费用	29,491.94
1.2	工程建设其他费用	1,740.46
1.3	预备费	1,561.62
2	拆迁补偿费	4,816.40
3	土地费用	930.30
4	建设期利息	1,917.00
5	项目总投资	40,457.72

表 3-3 安置区工程投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	24,958.43	3,648.92	884.60		29,491.94
(一)	主体工程	24,215.92	2,679.59	659.60		27,555.11
1	土方工程	165.83				165.83
1.1	挖方	127.58				127.58
1.2	填方	38.26				38.26
2	地上建筑	19,514.61	2,659.19			22,173.80
2.1	住宅楼	19,307.00	2,632.77			21,939.78
2.1.1	土建工程	19,307.00				19,307.00
2.1.2	给排水		614.31			614.31
2.1.3	电气		877.59			877.59
2.1.4	弱电		526.55			526.55
2.1.5	暖通空调		263.28			263.28
2.1.6	消防		351.04			351.04
2.2	养老服务用房	61.18	8.74			69.92
2.2.1	土建工程	48.07				48.07
2.2.2	给排水		1.97			1.97
2.2.3	电气		2.40			2.40
2.2.4	弱电		1.31			1.31
2.2.5	暖通空调		1.75			1.75
2.2.6	消防		1.31			1.31

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
2.2.7	装饰装修	13.11				13.11
2.3	党群服务用房及公厕	84.06	12.01			96.06
2.3.1	土建工程	66.04				66.04
2.3.2	给排水		2.70			2.70
2.3.3	电气		3.30			3.30
2.3.4	弱电		1.80			1.80
2.3.5	暖通空调		2.40			2.40
2.3.6	消防		1.80			1.80
2.3.7	装饰装修	18.01				18.01
2.4	配电室	57.20	5.20			62.40
2.4.1	土建工程	57.20				57.20
2.4.2	安装工程		5.20			5.20
2.5	消防控制室	5.17	0.47			5.64
2.5.1	土建工程	5.17				5.17
2.5.2	安装工程		0.47			0.47
3	地下建筑	4,535.48				4,535.48
3.1	人防工程	1,376.80				1,376.80
3.2	其他	3,158.68				3,158.68
4	电梯		20.40	659.60		680.00
4.1	1#、2#电梯		8.40	271.60		280.00
4.2	3#、4#、5#电梯		12.00	388.00		400.00
(二)	室外配套工程	742.51	969.33	225.00		1,936.84
1	室外给水		108.80			108.80
2	室外排水		285.60			285.60
3	室外电气		183.60			183.60
4	室外弱电		31.01			31.01
5	燃气工程		201.32			201.32
6	路灯照明		39.00			39.00
7	道路及硬化	435.66				435.66
8	绿化工程	186.04				186.04
9	围墙	54.40				54.40

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
10	大门	14.40				14.40
11	消防水池	52.00				52.00
12	机动车充电桩		109.00			109.00
13	非机动车充电桩		11.00			11.00
14	变压器			225.00		225.00
二	工程建设其他费用				1,740.46	1,740.46
1	建设单位管理费				199.23	199.23
2	工程建设监理费				189.98	189.98
3	项目前期工作咨询费				25.34	25.34
4	工程勘察费				24.21	24.21
5	工程设计费				242.06	242.06
6	工程保险费				88.48	88.48
7	环境影响咨询服务费				15.35	15.35
8	招标代理服务费				44.24	44.24
9	工程造价咨询服务费				128.73	128.73
10	场地准备及临时设施费				147.46	147.46
11	质量检测费				117.97	117.97
12	水土保持费				3.54	3.54
13	文物勘测费				14.77	14.77
14	城市基础设施配套费				440.12	440.12
15	劳动安全卫生评价费				58.98	58.98
三	预备费				1,561.62	1,561.62
1	基本预备费				1,561.62	1,561.62
四	项目建设投资	24,958.43	3,648.92	884.60	3,302.08	32,794.02

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 3-4 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	8,000.00	4,057.72	12,057.72	29.80%
专项债券资金	28,400.00		28,400.00	70.20%

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
合计	36,400.00	4,057.72	40,457.72	100.00%
占比	89.97%	10.03%	100.00%	

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

#### （四）债券资金使用合规性

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

#### （五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为邓州市先进制造业开发区管理委员会，主管部门为邓州市先进制造业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市先进制造业开发区管理委员会，项目建设及运营单位均为邓州市先进制造业开发区管理委员会。

关于项目债券资金使用，由邓州市先进制造业开发区管理委员会按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市先进制造业开发区管理委员会负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由邓州市先进制造业开发区管理委员会根据运营情况及时向邓州市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 28,400.00 万元。其中：2024 年计划使用 28,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 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		28,400.00		28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 2 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 3 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 4 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 5 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 6 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 7 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 8 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 9 年	28,400.00			28,400.00	4.00%	1,136.00	1,136.00
第 10 年	28,400.00		28,400.00		4.00%	1,136.00	29,536.00
合计		28,400.00	28,400.00			11,360.00	39,760.00

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

#### 五、经营现金流分析

##### （一）基本假设条件及依据

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

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

### （二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	土地出让收入	76,076.50	100.00%
合计			76,076.50	100.00%

本项目拆迁征收范围区域内旧屋、老房居多，旧房屋房龄较长，比例较高。部分已远远超过居住用房的最高使用年限。大部分地方都是连片的旧屋、老房，公共配套设施差，人居环境恶劣。房屋整体建设标准低，质量差，建筑结构以简易棚、砖木结构、砖混结构为主，基础配套设施不齐全。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。住宅区域内也没有消防通道和消防设施，建筑消防不符合《建筑设计防火规范》的要求，存在较大的消防隐患。房屋的使用功能也不完善，部分住户家中无分户厨卫。房屋建筑严重影响城乡规划的实施，也有碍城市景观。

每年的“夏季三防”和“高温雨季”检查中，城中村房屋的住用安全，也是检查工作的重中之重。多数建筑外立面的线路老化特别严重，且缺乏有效的梳理，在夏季高温雨水期间，安全隐患较大；房屋间距小、过道狭窄，安全消防的救援通道是一个问题；位于居民楼下的排污设施不完善，极易造成化粪池拥堵。

#### 1.土地出让数量

本项目拆迁区域占地面积约 623.65 亩，其中：安置区规划总用地面积 29,532.45 平方米（折合 44.30 亩），腾空土地面积约 579.35 亩。本项目可出让土地位于邓州市姚巷社区姚巷村、钟营村，许庄社区许庄村、后马庄村、苏庄村区域。其中：商住用地约 379.35 亩，工业用地约 200.00 亩。

#### 2.出让价格

##### （1）住宅用地价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
4113812024B000050	文化路东侧、滨河南路南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	37.37	7,849.00	210.01



电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
4113812023B000093	功勋路南侧、九龙街西侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	68.20	13,640.00	200.01
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格					207.82

[首页](#)[土地供应](#)[土地推介](#)[专项服务](#)[政策法规](#)[行业动态](#)[您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情](#)

### 文化路东侧、滨河南路南侧

[行政区: 河南省 > 新乡市 > 卫滨区](#)[结果详情](#)[地块信息](#)

#### 供地结果信息

行政区:	河南省新乡市卫滨区	电子监管号:	4113812024B000050
项目名称:	河南晋慧置业有限公司		
项目位置:	文化路东侧、滨河南路南侧		
土地面积(m²):	24916.35		
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:	十二级	成交价格(万元):	7849
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2024-03-08	7849
土地使用人:	河南晋慧置业有限公司		

[首页](#)[土地供应](#)[土地推介](#)[专项服务](#)[政策法规](#)[行业动态](#)[您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情](#)

### 功勋路南侧、九龙街西侧

[行政区: 河南省 > 新乡市 > 卫滨区](#)[结果详情](#)[地块信息](#)

#### 供地结果信息

行政区:	河南省新乡市卫滨区	电子监管号:	4113812023B000093
项目名称:	河南明悦置业有限公司		
项目位置:	功勋路南侧、九龙街西侧		
土地面积(m²):	45463.68		
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:	十二级	成交价格(万元):	13640
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2023-10-26	13640
土地使用人:	河南明悦置业有限公司		

您当前所在的位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

### 中州大道东侧、书院路北侧

行政区: [河南省](#) > [郑州市](#) > [郑州市](#)

[结果详情](#)

[地块信息](#)

#### 供地结果信息

行政区:	河南省郑州市	电子监管号:	4113812023B00010
项目名称:	郑州市华鑫房地产开发有限公司		
项目位置:	中州大道东侧、书院路北侧		
土地面积(m <sup>2</sup> ):	6343.10		
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:	十二级	成交价格(万元):	2002
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2023-01-13	2002
土地使用权人:	郑州市华鑫房地产开发有限公司		

您当前所在的位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

### 卫生路西侧、伊斯兰街南侧

行政区: [河南省](#) > [郑州市](#) > [郑州市](#)

[结果详情](#)

[地块信息](#)

#### 供地结果信息

行政区:	河南省郑州市	电子监管号:	4113812022B00206
项目名称:	郑州市建元置业有限公司		
项目位置:	卫生路西侧、伊斯兰街南侧		
土地面积(m <sup>2</sup> ):	1391.30		
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:	十二级	成交价格(万元):	440
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2022-07-07	440
土地使用权人:	郑州市建元置业有限公司		

本项目所在地附近住宅用地近三年出让价格为 200.01 万元/亩~210.84 万元/亩,平均价格为 207.82 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越,可保障项目区周边居住环境。随着地块周边的快速发展和周边基础设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则,运营期土地出让价格按照 190.00 万元/亩进行测算,运营期内不再考虑价格增长。本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让。

## (2) 工业用地价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
4113812023B000184	207 北侧、邓襄路西侧	工业用地	428.79	9,648.00	22.50
4113812023B000154	邓林路西侧、丹江大道北侧	工业用地	7.16	162.00	22.63
4113812022B00421	穰城路东侧、丹江大道北侧	工业用地	29.82	671.00	22.50
4113812021B00818-1	安居街东侧、灵山路南侧	工业用地	32.86	682.00	20.76
平均价格					22.10

首页	土地供应	土地推介	专项服务	政策法规	行业动态
----	------	------	------	------	------

您当前所在的位置： 首页 > 供地结果 > 地块详情

207北侧、邓襄路西侧

行政区：河南省 > 南阳市 > 邓州市

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市邓州市		电子监管号：	4113812023B000184	
项目名称：	邓州市智能纺织科技有限公司				
项目位置：	207北侧、邓襄路西侧				
土地面积(m²)：	285664.41				
土地用途：	工业用地	供地方式：	拍卖出让		
土地使用年限：	50	行业分类：	房地产业		
土地级别：	十二级	成交价格(万元)：	9648		
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	2024-01-11	9648	—	
土地使用权人：	邓州市智能纺织科技有限公司				

首页	土地供应	土地推介	专项服务	政策法规	行业动态
----	------	------	------	------	------

您当前所在的位置： 首页 > 供地结果 > 结果详情

邓林路西侧、丹江大道北侧

行政区：河南省 > 南阳市 > 邓州市

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市邓州市		电子监管号：	4113812023B000154	
项目名称：	邓州市产业集聚区建设管理有限公司				
项目位置：	邓林路西侧、丹江大道北侧				
土地面积(m²)：	4773.49				
土地用途：	工业用地		供地方式：	拍卖出让	
土地使用年限：	50		行业分类：	其它	
土地级别：	十二级		成交价格(万元)：	162	
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	2023-12-30	162	—	
土地使用权人：	邓州市产业集聚区建设管理有限公司				

您当前所在位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

### 穰城路东侧、丹江大道北侧

行政区: [河南省](#) > [河南省](#) > [郑州市](#)

结果详情

地块信息

#### 供地结果信息

行政区:	河南省郑州市郑州市	电子监号:	4113812022800421
项目名称:	河南希富电器有限公司		
项目位置:	穰城路东侧、丹江大道北侧		
土地面积(m²):	19883.10		
土地用途:	工业用地	供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	50	行业分类:	零售业
土地级别:	十二级	成交价格(万元):	671
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2022-12-09	671
土地使用权人:	河南希富电器有限公司		

您当前所在位置: [首页](#) > [供地结果](#) > [结果详情](#)

### 安屠街东侧、灵山路南侧

行政区: [河南省](#) > [河南省](#) > [郑州市](#)

结果详情

地块信息

#### 供地结果信息

行政区:	河南省郑州市郑州市	电子监号:	4113812021800818-1
项目名称:	郑州市方正彩印纸箱有限公司		
项目位置:	安屠街东侧、灵山路南侧		
土地面积(m²):	21904.62		
土地用途:	工业用地	供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	50	行业分类:	造纸及纸制品业
土地级别:	十二级	成交价格(万元):	682
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2021-12-12	682
土地使用权人:	郑州市方正彩印纸箱有限公司		

本项目所在地附近工业用地近三年出让价格为 20.76 万元/亩~22.63 万元/亩，平均价格为 22.10 万元/亩。基于谨慎性原则，运营期土地出让价格按照 20.00 万元/亩进行测算，运营期内不再考虑价格增长。本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让。

### 3.出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 年出让，具体出让情况如下：

土地类型	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
------	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

土地类型	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
居住	379.35	47.40	47.40	47.40	47.40	47.40	47.40	47.40	47.55
工业	200.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00

综上，项目运营收入预测情况如下：

## 5-2 项目收入测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	类型	合计	第3年	第4年	第5年
一	出让收入		76,076.50	9,506.00	9,506.00	9,506.00
1	收储土地类型及面积（亩）	居住	379.35	47.40	47.40	47.40
		工业	200.00	25.00	25.00	25.00
2	单价（万元/亩）	居住		190.00	190.00	190.00
		工业		20.00	20.00	20.00

续表

序号	项目	类型	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一	出让收入		9,506.00	9,506.00	9,506.00	9,506.00	9,534.50
1	收储土地类型及面积（亩）	居住	47.40	47.40	47.40	47.40	47.55
		工业	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
2	单价（万元/亩）	居住	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
		工业	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00

### （三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为30.00元/m <sup>2</sup> 。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。

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

综上，项目运营成本预测情况如下：

### 5-3 项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年
二、成本支出		22,197.43	2,773.65	2,773.65	2,773.65
1.土地出让基金及费用		8,727.71	1,090.57	1,090.57	1,090.57
上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,282.30	285.18	285.18	285.18
农业土地开发资金	30元/m <sup>2</sup> *30%	347.61	43.44	43.44	43.44
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,521.53	190.12	190.12	190.12
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,282.30	285.18	285.18	285.18
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,521.53	190.12	190.12	190.12
新增建设用地上地有偿使用费	20元/m <sup>2</sup>	772.44	96.53	96.53	96.53
2.土地收益提取各类资金		13,469.72	1,683.08	1,683.08	1,683.08
教育资金	土地出让收益的10%	6,734.86	841.54	841.54	841.54
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	6,734.86	841.54	841.54	841.54

续表

项目	单位/取费标准	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
----	---------	-----	-----	-----	-----	------

项目	单位/取费标准	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
二、成本支出		2,773.65	2,773.65	2,773.65	2,773.65	2,781.88
1.土地出让基金及费用		1,090.57	1,090.57	1,090.57	1,090.57	1,093.72
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	285.18	285.18	285.18	285.18	286.04
农业土地开发资金	30 元/m <sup>2</sup> *30%	43.44	43.44	43.44	43.44	43.53
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	190.12	190.12	190.12	190.12	190.69
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	285.18	285.18	285.18	285.18	286.04
土地开发费用	土地出让收入的 2%	190.12	190.12	190.12	190.12	190.69
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/m <sup>2</sup>	96.53	96.53	96.53	96.53	96.73
2.土地收益提取各类资金		1,683.08	1,683.08	1,683.08	1,683.08	1,688.16
教育资金	土地出让收益的 10%	841.54	841.54	841.54	841.54	844.08
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	841.54	841.54	841.54	841.54	844.08

#### (四) 覆盖倍数测算

表 5-4 项债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					1,136.00	1.36
第 2 年					1,136.00	
第 3 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	6,732.35	1,136.00	
第 4 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	13,464.70	1,136.00	
第 5 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	20,197.05	1,136.00	
第 6 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	26,929.40	1,136.00	
第 7 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	33,661.75	1,136.00	
第 8 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	40,394.10	1,136.00	
第 9 年	9,506.00	2,773.65	6,732.35	47,126.45	1,136.00	
第 10 年	9,534.50	2,781.88	6,752.62	53,879.07	29,536.00	
合计	76,076.50	22,197.43	53,879.07		39,760.00	1.36

## 六、总体评价结果

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 53,879.07 万元，偿

还债券本息合计为 39,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.36 倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 七、使用提示和使用限制

### （一）使用提示

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

2.本评价报告评价结果，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力等因素纳入评价范围。

### （二）使用限制

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





# 营业执照

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YLO0H



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

(副本) (1-1)

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

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

## 说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致  
再行复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号:  
No. of Certificate

110001639949

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

2013

发证日期:  
Date of Issuance

日  
/  
月  
/  
年

2013 12 03



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  
Full name

刘方微

性别  
Sex

女

出生日期  
Date of birth

1985-11-23

工作单位  
Working unit

和信会计师事务所(特殊普  
通合伙) 河南分所

身份证号码  
Identity card No.

41032919851123408x



此件与原件一致  
再次复印无效





## 年检历史查询

### 年检凭证



中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

#### 历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过



姓名 崔旭  
Full name 女  
Sex  
出生日期 1995-04-23  
Date of birth  
工作单位 郑信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit  
身份证号 410728199504236044  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 37010001027  
No. of Certificate

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

发征日期: 2023 年 2 月 10 日  
Date of Issuance /y /m /d

本附件仅供收益与融资需求平衡专项  
评价报告使用 复印无效

月 日



## 年检历史查询

### 年检凭证



中国注册会计师协会

崔灿

会员编号 370100010271

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

### 历年记录

暂无年检记录

**永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090368 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月二十九日

# 目录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	8
(三) 投资估算与资金筹措方式 .....	9
四、应付债券本息情况 .....	10
五、项目收益情况 .....	10
(一) 基本假设条件及依据 .....	11
(二) 项目运营收入分析 .....	12
(五) 本息覆盖倍数 .....	22
六、总体评价结果 .....	23
七、使用限制.....	23



# 永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信专字（2020）第 090368 号

我们接受委托，对永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。永城市房投保障房开发建设管理有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 2 月 29 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从永城市房投保障房开发建设有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目

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

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

### **三、项目概况**

#### **（一）项目情况**

本项目包含如下项目：2017 年棚改项目①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目；2019 年棚改项目②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目；③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目；④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目；⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目；⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目；⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目；⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目；⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目。

本项目征收区域征收前性质为城中村，均为集体土地。涉及征收 3083 户，10876 人。征收房屋建筑面积约 500,935.00 m<sup>2</sup>，均为住宅建筑。

##### **（1）演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目**

征收范围四至范围为：东至雪枫路，西至百花路，北至富景国际，南至江南世家，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位

的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1758 人。征收房屋建筑面积约 53,800.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### （2）演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至胡楼温莎城堡项目，西至规划路，南至欧亚路，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 478 户，1673 人。征收房屋建筑面积约 79,826.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### （3）演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至铁西绿化带，西至规划路，南至永城六小，北至市体育馆，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 464 户，1624 人。征收房屋建筑面积约 77,488.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### （4）演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至一高，西至铁路，南至呈祥名苑，北至建设路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 258 户，903 人。征收房屋建筑面积约 49,508.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### （5）演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至中原路，西至老规划路，南至亿丰广场二期，北至汉润大道，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 136 户，476 人。征收房屋建筑面积约 22,712.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### (6) 演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至民生路，西至人民医院，南至散居片，北至市直二园，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 224 户，784 人。征收房屋建筑面积约 43,086.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### (7) 演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至文化路，西至王庄路，南至汉润大道，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 614 户，2,149 人。征收房屋建筑面积约 102,538.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### (8) 演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至芒山路，西至铁路，南至盛世嘉园，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 227 户，795 人。征收房屋建筑面积约 37,909.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### (9) 演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至曹楼市场，西至区间路，南至雪峰沟，北至区间路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收 204 户，714 人。征收房屋建筑面积约 34,068.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

## 2、安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用

采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区选址位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,135.00 亩净地进行出让。其中永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目可出让土地为 232.00 亩，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目可出让土地为 342.00 亩，演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目可出让土地为 502.00 亩，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目可出让土地为 137.00 亩，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目可出让土地为 295.00 亩，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目可出让土地为 71.00 亩，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目可出让土地为 259.00 亩，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目可出让土地为 248.00 亩，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目可出让土地为 49.00 亩

### 3、建设内容

根据项目总体规划，本次安置区规划包括 D-2、E、F、D-1 四个地块，用地面积共计 263,168.38 m<sup>2</sup>（合 394.75 亩）。总建筑面积 809,292.10 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 589,696.75 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 219,595.35 m<sup>2</sup>。共设置安置住宅 3628 套。

#### （1）D-2 号地块

D-2 地块规划用地面积 84,961.71 m<sup>2</sup>（合 127.44 亩），总建筑面积 287,396.79 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 210,182.69 m<sup>2</sup>，地下建筑面积

77,214.10 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示:

- ① 安置住宅建筑面积 191,467.43 m<sup>2</sup>, 19 栋 17F;
- ② 商业网点 17,335.26 m<sup>2</sup>;
- ③ 地下建筑 77,214.10 m<sup>2</sup>, 主要用做地下车库和设备用房;

#### (2) E 地块

E 地块规划用地面积 58,151.19 m<sup>2</sup> (合 87.23 亩), 总建筑面积 196,787.44 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 143,132.24 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 53,655.20 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示:

- ① 安置住宅建筑面积 124,587.24 m<sup>2</sup>, 12 栋 17F;
- ② 商业网点 16,938.00 m<sup>2</sup>;
- ③ 地下建筑 53,655.20 m<sup>2</sup>, 主要用做地下车库和设备用房;

#### (3) F 地块

F 地块规划用地面积 82,964.03 m<sup>2</sup> (合 124.45 亩), 总建筑面积 272,345.87 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 196,261.82 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 76,084.05 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示:

- ① 安置住宅建筑面积 179,851.70 m<sup>2</sup>, 17 栋 17F;
- ② 商业网点 15,210.12 m<sup>2</sup>;
- ③ 地下建筑 76,084.05 m<sup>2</sup>, 主要用做地下车库和设备用房;

#### (4) D-1 号地块

D-1 号地块主要用作综合配套设施建设, 服务于本项目三个及马甫社区两个安置住宅地块。规划用地面积 37,091.45 m<sup>2</sup> (合 55.64 亩), 总建筑面积 52,762.00 m<sup>2</sup>, 其中地上建筑面积 40,120.00 m<sup>2</sup>, 地下建筑

面积 12,642.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

①商业 18,000.00 m<sup>2</sup>；

②公共配套用房 22,120.00 m<sup>2</sup>，其中：幼儿园 3,960.00 m<sup>2</sup>，社区卫生所 2,500.00 m<sup>2</sup>，居住区养老服务中心 4,000.00 m<sup>2</sup>，文化活动中心 4,200.00 m<sup>2</sup>，社区服务 300.00 m<sup>2</sup>，邮电金融服务 1,500.00 m<sup>2</sup>，居住区综合体育中心 2,500.00 m<sup>2</sup>，菜市场 3,000.00 m<sup>2</sup>，公厕、垃圾站 160.00 m<sup>2</sup>；

③地下建筑 12,642.00 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房；

④完善红线内道路、绿化、铺装，以及给排水、电力管线等配套设施。

## （二）项目建设周期

永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目 2017 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计



2025 年 7 月完工。

演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2025 年 7 月完工。

### （三）投资估算与资金筹措方式

#### 1.投资估算

本项目总投资 268,403.00 万元，其中货币化补偿费用 9,776.95 万元，新建安置房投资 258,626.05 万元，包括工程费用 220,124.00 万元，工程建设其他费用 19,344.56 万元，预备费 19,157.49 万元。

其中本项目棚改用房涉及安置房套数 3628 套，涉及总投资 215453.26 万元，其他安置用房 934 套，涉及总投资 52,949.74 万元。

#### 2.资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 172,300.00 万元，财政资金安排 96,103.00 万元。资金到位计划如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度	合计
1	财政投入	20,500.00	30,000.00	30,000.00	5,603.00	10,000.00	96,103.00
2	专项债券资金	15,000.00	34,500.00	10,000.00	8,900.00	103,900.00	172,300.00
合计		35,500.00	64,500.00	40,000.00	14,503.00	113,900.00	268,403.00

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 172,300.00 万元，2021 年已发行 15,000.00 万元，2022 年已发行 34,500.00 万元，2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年已发行 8,900.00 万元，2025 年计划使用 103,900.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 1 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 2 年	15,000.00	34,500.00		49,500.00	4.00%	1,980.00	1,980.00
第 3 年	49,500.00	10,000.00		59,500.00	4.00%	2,380.00	2,380.00
第 4 年	59,500.00	8,900.00	-	68,400.00	4.00%	2,736.00	2,736.00
第 5 年	68,400.00	103,900.00	-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 6 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 7 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 8 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 9 年	172,300.00		-	172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 10 年	172,300.00		15,000.00	157,300.00	4.00%	6,892.00	21,892.00
第 11 年	157,300.00		34,500.00	122,800.00	4.00%	6,292.00	40,792.00
第 12 年	122,800.00		10,000.00	112,800.00	4.00%	4,912.00	14,912.00
第 13 年	112,800.00		8,900.00	103,900.00	4.00%	4,512.00	13,412.00
第 14 年	103,900.00		103,900.00	0.00	4.00%	4,156.00	108,056.00
合计		<b>172,300.00</b>	<b>172,300.00</b>			<b>68,920.00</b>	<b>241,220.00</b>

## 五、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

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

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑤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本项目债券存续期 10 年，预计

A、永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 232.00 亩，假设项目在债券存续期的第 4 年土地出让面积均为 60.00 亩，在债券存续期的第 5 年和第 5 年土地出让面积均为 86.00 亩。

B、演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 342.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 120.00 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 111.00 亩。

C、演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 502.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 160.00 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均

为 171.00 亩。

D、演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 137.00 亩，假设项目在债券存续期的第 7 年土地出让面积为 54.80 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 41.10 亩。

E、演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 295.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积均为 118.00 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 88.50 亩。

F、演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 71.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 28.40 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 21.30 亩。

G、演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 259.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 103.60 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 77.70 亩。

H、演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 248.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积为 99.20 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 74.40 亩。

I、演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目完工日期为 2025 年 7 月，该项目可出让土地为 49.00 亩，假设项目在债券存续期的第 6 年土地出让面积均 19.60 亩，第 7 年和第 8 年土地出让面积均为 14.70 亩。

## （二）项目运营收入分析

### 1、土地出让价格及增速

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照《永城市城乡总体规划（2015-2030）》，项目拆迁完成后将为住宅用地，项目土地出让价格参照永城市近年来国土资源局成交的项目所在区域城镇住宅用地成交价格进行预测。

项目名称	地块位置	面积 (亩)	成交价(万 元)	单价(万元 /亩)	距棚改距离 (公里)	是否具有 参考价值
河南东宝置业有限公司	永城市东城区滨河路东、广场路南侧	13.08	2,224.81	170.09	3.20	是
河南凯茂置业有限公司	永城市广场路南侧、文化路西侧	8.20	1,340.00	163.41	3.00	是
小计		21.28	3,564.81	167.52		

以上土地只有两处距棚改较近的已成交土地数据具有参考价值，其他土地远离永城市中心区域不具有参考价值，两处土地出让均价167.52 万元/亩，依据严谨性，综合分析后，假设土地出让价格以均价的 90.00%即 150.77 万元/亩为基数进行测算。

2017 年-2019 年，永城市 GDP 增速分别为 9.3%、9.6%、8.4%，平均增速为 9.10%；根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为 2.2%；基于谨慎性考虑，本次土地价格增速按照上述中间值 5%进行预测。

考虑以上信息，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目现金流入情况如下：

（1）永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
土地出让收入（万元）	9,973.80	15,010.44	15,761.22	40,745.46
其中：土地出让面积（亩）	60.00	86.00	86.00	232.00

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
土地出让价格（万元/亩）	166.23	174.54	183.27	

(2) 演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	<b>21,992.40</b>	<b>21,359.73</b>	<b>22,427.55</b>	<b>65,779.68</b>
其中：土地出让面积（亩）	120.00	111.00	111.00	<b>342.00</b>
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(3) 演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	<b>29,323.20</b>	<b>32,905.53</b>	<b>34,550.55</b>	<b>96,779.28</b>
其中：土地出让面积（亩）	160.00	171.00	171.00	502.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(4) 演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	<b>10,043.20</b>	<b>7,908.87</b>	<b>8,304.26</b>	<b>26,256.33</b>
其中：土地出让面积（亩）	54.80	41.10	41.10	137.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(5) 演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	<b>21,625.86</b>	<b>17,030.06</b>	<b>17,881.43</b>	<b>56,537.35</b>
其中：土地出让面积（亩）	118.00	88.50	88.50	295.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(6) 演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	<b>5,204.87</b>	<b>4,098.76</b>	<b>4,303.67</b>	<b>13,607.30</b>
其中：土地出让面积（亩）	28.40	21.30	21.30	71.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

(7) 演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	<b>18,986.77</b>	<b>14,951.81</b>	<b>15,699.29</b>	<b>49,637.87</b>
其中：土地出让面积（亩）	103.60	77.70	77.70	259.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（8）演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	<b>18,180.38</b>	<b>14,316.79</b>	<b>15,032.52</b>	<b>47,529.69</b>
其中：土地出让面积（亩）	99.20	74.40	74.40	248.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（9）演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入（万元）	<b>3,592.09</b>	<b>2,828.72</b>	<b>2,970.14</b>	<b>9,390.95</b>
其中：土地出让面积（亩）	19.60	14.70	14.70	49.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

2、政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×30 元/平方米\*30%

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

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

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

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

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

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

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

（6）土地出让业务费：土地出让总价款 $\times$ 2%

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性



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

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

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

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

根据以上标准，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目运营成本如下：

(1) 永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	第6年	合计
土地出让基金及费用	1,113.38	1,667.31	1,742.39	4,523.08
其中：上解省财政费用	299.21	450.31	472.84	1,222.36

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
国有土地收益基金	199.48	300.21	315.22	814.91
农业土地开发资金	36.00	51.60	51.60	139.20
保障性安居工程资金	299.21	450.31	472.84	1,222.36
新增建设用地有偿使用费	80.00	114.67	114.67	309.34
土地出让业务费	199.48	300.21	315.22	814.91
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>207.13</b>	<b>207.13</b>	<b>207.13</b>	<b>621.40</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>1,730.66</b>	<b>2,627.20</b>	<b>2,762.34</b>	<b>7,120.20</b>
其中：教育资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10
农田水利建设资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10

(2) 演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>2,431.24</b>	<b>2,350.56</b>	<b>2,457.36</b>	<b>7,239.16</b>
其中：上解省财政费用	659.77	640.79	672.83	1,973.39
国有土地收益基金	439.85	427.19	448.55	1,315.59
农业土地开发资金	72.00	66.60	66.60	205.20
保障性安居工程资金	659.77	640.79	672.83	1,973.39
新增建设用地有偿使用费	160.00	148.00	148.00	456.00
土地出让业务费	439.85	427.19	448.55	1,315.59
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>508.27</b>	<b>508.27</b>	<b>508.27</b>	<b>1,524.82</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>3,810.58</b>	<b>3,700.18</b>	<b>3,892.38</b>	<b>11,403.14</b>
其中：教育资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57
农田水利建设资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57

(3) 演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>3,241.65</b>	<b>3,621.16</b>	<b>3,785.66</b>	<b>10,648.47</b>
其中：上解省财政费用	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
国有土地收益基金	586.46	658.11	691.01	1,935.58
农业土地开发资金	96.00	102.60	102.60	301.20

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
保障性安居工程资金	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
新增建设用地有偿使用费	213.33	228.00	228.00	669.33
土地出让业务费	586.46	658.11	691.01	1,935.58
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>493.39</b>	<b>493.39</b>	<b>493.39</b>	<b>1,480.16</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>5,117.64</b>	<b>5,758.20</b>	<b>6,054.30</b>	<b>16,930.14</b>
其中：教育资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07
农田水利建设资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07

(4) 演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>1,110.27</b>	<b>870.36</b>	<b>909.90</b>	<b>2,890.53</b>
其中：上解省财政费用	301.30	237.27	249.13	787.70
国有土地收益基金	200.86	158.18	166.09	525.13
农业土地开发资金	32.88	24.66	24.66	82.20
保障性安居工程资金	301.30	237.27	249.13	787.70
新增建设用地有偿使用费	73.07	54.80	54.80	182.67
土地出让业务费	200.86	158.18	166.09	525.13
<b>土地征收补偿费用</b>	<b>424.19</b>	<b>424.19</b>	<b>424.19</b>	<b>1,272.56</b>
<b>土地提取的各类资金</b>	<b>1,701.74</b>	<b>1,322.86</b>	<b>1,394.04</b>	<b>4,418.64</b>
其中：教育资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32
农田水利建设资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32

(5) 演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
<b>土地出让基金及费用</b>	<b>2,390.73</b>	<b>1,874.10</b>	<b>1,959.24</b>	<b>6,224.07</b>
其中：上解省财政费用	648.78	510.90	536.44	1,696.12
国有土地收益基金	432.52	340.60	357.63	1,130.75
农业土地开发资金	70.80	53.10	53.10	177.00
保障性安居工程资金	648.78	510.90	536.44	1,696.12
新增建设用地有偿使用费	157.33	118.00	118.00	393.33

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让业务费	432.52	340.60	357.63	1,130.75
土地征收补偿费用	<b>144.61</b>	<b>144.61</b>	<b>144.61</b>	<b>433.84</b>
土地提取的各类资金	<b>3,818.10</b>	<b>3,002.26</b>	<b>3,155.52</b>	<b>9,975.88</b>
其中：教育资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94
农田水利建设资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94

(6) 演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	<b>575.41</b>	<b>451.06</b>	<b>471.54</b>	<b>1,498.01</b>
其中：上解省财政费用	156.15	122.96	129.11	408.22
国有土地收益基金	104.10	81.98	86.07	272.15
农业土地开发资金	17.04	12.78	12.78	42.60
保障性安居工程资金	156.15	122.96	129.11	408.22
新增建设用地有偿使用费	37.87	28.40	28.40	94.67
土地出让业务费	104.10	81.98	86.07	272.15
土地征收补偿费用	<b>370.67</b>	<b>370.67</b>	<b>370.67</b>	<b>1,112.02</b>
土地提取的各类资金	<b>851.76</b>	<b>655.40</b>	<b>692.30</b>	<b>2,199.46</b>
其中：教育资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73
农田水利建设资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73

(7) 演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	<b>2,098.97</b>	<b>1,645.40</b>	<b>1,720.16</b>	<b>5,464.53</b>
其中：上解省财政费用	569.60	448.55	470.98	1,489.13
国有土地收益基金	379.74	299.04	313.99	992.77
农业土地开发资金	62.16	46.62	46.62	155.40
保障性安居工程资金	569.60	448.55	470.98	1,489.13
新增建设用地有偿使用费	138.13	103.60	103.60	345.33
土地出让业务费	379.74	299.04	313.99	992.77
土地征收补偿费用	<b>652.89</b>	<b>652.89</b>	<b>652.89</b>	<b>1,958.66</b>

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地提取的各类资金	<b>3,246.98</b>	<b>2,530.70</b>	<b>2,665.24</b>	<b>8,442.92</b>
其中：教育资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46
农田水利建设资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46

(8) 演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	<b>2,009.83</b>	<b>1,575.52</b>	<b>1,647.10</b>	<b>5,232.45</b>
其中：上解省财政费用	545.41	429.50	450.98	1,425.89
国有土地收益基金	363.61	286.34	300.65	950.60
农业土地开发资金	59.52	44.64	44.64	148.80
保障性安居工程资金	545.41	429.50	450.98	1,425.89
新增建设用地有偿使用费	132.27	99.20	99.20	330.67
土地出让业务费	363.61	286.34	300.65	950.60
土地征收补偿费用	<b>240.91</b>	<b>240.91</b>	<b>240.91</b>	<b>722.73</b>
土地提取的各类资金	<b>3,185.92</b>	<b>2,500.08</b>	<b>2,628.90</b>	<b>8,314.90</b>
其中：教育资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45
农田水利建设资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45

(9) 演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	<b>397.09</b>	<b>311.28</b>	<b>325.42</b>	<b>1,033.79</b>
其中：上解省财政费用	107.76	84.86	89.10	281.72
国有土地收益基金	71.84	56.57	59.40	187.81
农业土地开发资金	11.76	8.82	8.82	29.40
保障性安居工程资金	107.76	84.86	89.10	281.72
新增建设用地有偿使用费	26.13	19.60	19.60	65.33
土地出让业务费	71.84	56.57	59.40	187.81
土地征收补偿费用	<b>216.92</b>	<b>216.92</b>	<b>216.92</b>	<b>650.76</b>
土地提取的各类资金	<b>595.62</b>	<b>460.10</b>	<b>485.56</b>	<b>1,541.28</b>
其中：教育资金	297.81	230.05	242.78	770.64

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
农田水利建设资金	297.81	230.05	242.78	770.64

其中，土地征收补偿费用包括土地开发支出、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。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 291,163.26 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目	40,745.46	11,643.28	29,102.18
演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目	65,779.68	18,642.30	47,137.38
演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目	96,779.28	27,578.61	69,200.67
演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目	26,256.33	7,309.17	18,947.16
演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目	56,537.35	16,199.95	40,337.40
演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目	13,607.30	3,697.47	9,909.83
演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目	49,637.87	13,907.45	35,730.42
演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目	47,529.69	13,547.35	33,982.34
演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目	9,390.95	2,575.07	6,815.88
合计	406,263.91	115,100.65	291,163.26

### （三）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，债券存续期可实现的项目相关收益为 291,163.26 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。

表 3 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		600.00	600.00	
第 2 年		1,980.00	1,980.00	
第 3 年		2,380.00	2,380.00	
第 4 年		2,736.00	2,736.00	7,129.76
第 5 年		6,892.00	6,892.00	10,715.93
第 6 年		6,892.00	6,892.00	103,621.73
第 7 年		6,892.00	6,892.00	82,771.05
第 8 年		6,892.00	6,892.00	86,924.79
第 9 年		6,892.00	6,892.00	
第 10 年	15,000.00	6,892.00	21,892.00	
第 11 年	34,500.00	6,292.00	40,792.00	
第 12 年	10,000.00	4,912.00	14,912.00	
第 13 年	8,900.00	4,512.00	13,412.00	
第 14 年	103,900.00	4,156.00	108,056.00	
合计	<b>172,300.00</b>	<b>68,920.00</b>	<b>241,220.00</b>	<b>291,163.26</b>
本息覆盖倍数	1.21			

## 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，为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目收益  
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：



二〇二〇年二月二十九日





# 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



证书序号: 50033333

# 说明

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

## 会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致  
再次复印无效



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

此件与原件一致  
再次复印无效



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

2019年3月30日

年 月 日



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

2018年3月30日

年 月 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号:  
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日  
/y /m /d



20150330日

日



## 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
/ /

此件与原件一致  
再次复印无效

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

明造詞由  
Against the backdrop of

中勤万信河南分

转七协会盖章  
Stamp of the transferee institution of TAC  
2016 年 9 月 20 日  
六 六 六

同意加入  
Agreeing holder

THE  
CHINESE  
BOOK

2016 9 20

注意事項

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示委托书。
- 二、委托书以授予本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师应遵守独立审计原则，不得受任何不正当利益的驱使而丧失公正立场，不得受任何不正当利益的驱使而丧失客观、公正立场。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，声明作废旧。

NOTES

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

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

同意詞法  
Agree the holder

中勤万信河南分

2014 3 4 5 月 4 日  
 中国出版集团  
 中国出版集团

謝志強 人  
Author: the builder

中勤万信(特殊普通合伙)河南分所  
CPA

特人協會董事  
Secretary of the Society for the Improvement of the  
2014 年 5 月 21 日

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

同業公司

中勤万信河南分

2016 年 9 月 7 日

## 同義語

山东和信河南分

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



此件与原件一致  
再次复印无效

姓名 张三华  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1992-07-16  
Date of birth  
工作单位 山东和信会计师事务所(特  
Working unit 殊普通合伙)河南分所  
身份证号码 411282199207160559  
Identity card No.



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370100010176  
No. of Certificate  
批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2019年 07月 03日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d

**永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信专字(2020)第 090367 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月二十九日

**永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里  
村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭  
村棚户区改造项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

**和信专字（2020）第 090367 号**

我们接受永城市住房保障局的委托，对永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村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永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目本次申请债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算,我们认为,在永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄,侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里,侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下,项目相关土地预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息,可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下:



## 一、项目概况

### （一）项目概括

#### （1）征收情况

永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目包括永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目，永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目。征收区域占地共计 1,970.00 亩，涉及征收 905 户，2905 人。征收房屋建筑面积约 163,396.00 m<sup>2</sup>，均为住宅建筑。

#### （1）侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄棚户区改造项目

征收四至范围为：东至济祁高速，西至中原路，南至永宿路，北至沱河，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域占地 315.00 亩，涉及征收 420 户，1160 人。征收房屋建筑面积约 70,140.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### （2）侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目

征收四至范围为东至济祁高速，西至铁山路，南至引河路，北至沱河，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域占地 257.00 亩，涉及征收 208 户，653 人。征收房屋建筑面积约 34,736.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### （3）侯岭乡谢杨庄村棚户区改造项目

征收四至范围为东至僖山路，西至中豫世纪城，南至永宿路，北至沱滨南路，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域占地 70.00 亩，涉及征收 98 户，392 人。征收房屋建筑面积约 23,520.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

#### （4）侯岭乡侯岭村棚户区改造项目

征收四至范围为东至刘庄路，西至僂山路，南至南内环，北至引河路，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收 179 户，700 人。征收房屋建筑面积约 58,520.00 m<sup>2</sup>，均为住宅。

## （2）安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区建设地点位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，文化路以东，东环路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出 2,542.00 亩净地进行出让。其中永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目可出让土地为 572.00 亩，永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目可出让土地为 1,970.00 亩。

## 3、建设内容

本项目安置区规划用地面积 64,053.37 m<sup>2</sup>（合 96.08 亩），总建筑面积 209,278.90 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 159,074.90 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 50,204.00 m<sup>2</sup>。主要建设内容如下所示：

①安置住宅建筑面积 145,240.00 m<sup>2</sup>，17F9 栋 19 单元，11F5 栋 10 单元；

②配套商业 9,200.00 m<sup>2</sup>；

③6 班幼儿园 1 座，3F，建筑面积 2,500.00 m<sup>2</sup>；

④其他公共配套用房 2,134.90 m<sup>2</sup>，主要使用功能为社区综合服务用房、物业管理用房、居家养老服务设施、社区便利店、社区卫生服务站等；

⑤地下建筑 50,204.00 m<sup>2</sup>，主要用做地下车库和设备用房；

⑥完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

## （二）项目建设周期

项目 2018 年 8 月开工，预计 2026 年完工。

## （三）投资估算与资金筹措方式

### 1.投资估算

本项目总投资 55,958.09 万元，其中货币化补偿费用 4,281.42 万元，新建安置房投资 51,676.67 万元，包括工程费用 42,484.89 万元，工程建设其他费用 4,599.07 万元，预备费 4,592.71 万元。

### 2.资金筹措方式

本项目所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措，其中财政预算安排资金 11,258.09 万元，申请政府专项债券资金 44,700.00 万元。

## 二、应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 44,700.00 万元，其中计划 2020 年申请 10,000.00 万元，2023 年申请 4,000.00 万元，2025 年申请 30,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增债券	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第1年		10,000.00		10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第2年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第3年	10,000.00			10,000.00	4.00%	400.00	400.00
第4年	10,000.00	4,000.00		14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第5年	14,000.00			14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第6年	14,000.00	30,700.00		44,700.00	4.00%	1,788.00	1,788.00
第7年	44,700.00			44,700.00	4.00%	1,788.00	1,788.00
第8年	44,700.00			44,700.00	4.00%	1,788.00	1,788.00
第9年	44,700.00			44,700.00	4.00%	1,788.00	1,788.00
第10年	44,700.00		10,000.00	34,700.00	4.00%	1,388.00	11,788.00
第11年	34,700.00			34,700.00	4.00%	1,388.00	1,388.00
第12年	34,700.00			34,700.00	4.00%	1,388.00	1,388.00
第13年	34,700.00		4,000.00	30,700.00	4.00%	1,388.00	5,388.00
第14年	30,700.00			30,700.00	4.00%	1,228.00	1,228.00
第15年	30,700.00		30,700.00		4.00%	1,228.00	31,928.00
合计		44,700.00	44,700.00			17,880.00	62,580.00

### 三、项目收益情况

#### （一）基本假设条件

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对永城市住房保障局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 10 年，预计永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目完工日期为 2021 年 12 月，该项目可出让土地为 572.00 亩，假设项目可出让土地在债券存续期的 4-5 年两年内平均出让。永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目完工时间为 2023 年 12

月，该项目可出让土地为 1,970.00 亩。假设项目在债券存续期的 6-7 年两年土地出让面积均为 656.67 亩，在债券存续期的第 8 年土地出让面积为 656.66 亩。

## （二）现金流入及依据

土地出让价格及增速：永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。根据河南省住建厅公布的 2017 年城市棚户区改造项目计划表以及永城市上报省住建厅的 2018 年城市棚户区改造计划项目申报表，项目拆迁完成后将为住宅用地，项目土地出让价格参照永城市近年来国土资源局成交的项目所在区域城镇住宅用地成交价格进行预测。

项目名称	地块位置	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价(万 元/亩)	距棚改距离 (公里)	是否具有 参考价值
河南东宝置业有限公司	永城市东城区滨河路东、广场路南侧	13.08	2,224.81	170.09	3.20	是
河南凯茂置业有限公司	永城市广场路南侧、文化路西侧	8.20	1,340.00	163.41	3.00	是
小计		21.28	3,564.81	167.52		

以上土地只有两处距棚改较近的已成交土地数据具有参考价值，其他土地远离永城市中心区域不具有参考价值，两处土地出让均价 167.52 万元/亩，依据严谨性，综合分析后，假设土地出让价格以均价的 90.00%即 150.77 万元/亩为基数进行测算。

2016 年-2018 年，永城市 GDP 平均增速为 9.23%，本次预测按照永城市近三年 GDP 平均增速的 80.00%比例计算土地价格增长，即土地价格增长率为 7.39%。

考虑以上信息，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目现金流入情况如下：

(1) 永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目

项目	第 4 年	第 5 年	合计
土地出让收入 (万元)	<b>49,729.68</b>	<b>53,404.78</b>	<b>103,134.46</b>
其中：土地出让面积 (亩)	286.00	286.00	572.00
土地出让价格 (万元/亩)	173.88	186.73	

(2) 永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让收入 (万元)	<b>131,682.04</b>	<b>141,413.88</b>	<b>151,859.19</b>	<b>424,955.11</b>
其中：土地出让面积 (亩)	656.67	656.67	656.66	1,970.00
土地出让价格 (万元/亩)	200.53	215.35	231.26	

### (三) 运营成本估算依据

本项目运营成本主要包含以下内容

#### 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×30 元/平方米\*30%

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

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

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

#### 4、保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3%

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

#### 5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米

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

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

#### 6、土地出让业务费：土地出让总价款\*2%

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

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

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

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

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

根据以上标准，永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目运营成本如下：

（1）永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	合计
土地出让基金及费用	5,525.90	5,893.42	11,419.32
其中：上解省财政费用	1,491.89	1,602.14	3,094.03
国有土地收益基金	994.59	1,068.10	2,062.69
农业土地开发资金	171.60	171.60	343.20
保障性安居工程资金	1,491.89	1,602.14	3,094.03
新增建设用地有偿使用费	381.34	381.34	762.68
土地出让业务费	994.59	1,068.10	2,062.69
土地征收补偿费用	1,441.26	1,441.26	2,882.52
土地提取的各类资金	8,552.50	9,214.02	17,766.52



项目	第 4 年	第 5 年	合计
其中：教育资金	4,276.25	4,607.01	8,883.26
农田水利建设资金	4,276.25	4,607.01	8,883.26

(2) 永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
土地出让基金及费用	14,437.76	15,410.96	16,455.47	46,304.19
其中：上解省财政费用	3,950.46	4,242.42	4,555.78	12,748.66
国有土地收益基金	2,633.64	2,828.28	3,037.18	8,499.10
农业土地开发资金	394.00	394.00	394.00	1,182.00
保障性安居工程资金	3,950.46	4,242.42	4,555.78	12,748.66
新增建设用地有偿使用费	875.56	875.56	875.55	2,626.67
土地出让业务费	2,633.64	2,828.28	3,037.18	8,499.10
土地征收补偿费用	466.30	466.30	466.30	1,398.90
土地提取的各类资金	23,355.60	25,107.32	26,987.48	75,450.40
其中：教育资金	11,677.80	12,553.66	13,493.74	37,725.20
农田水利建设资金	11,677.80	12,553.66	13,493.74	37,725.20

其中，土地征收补偿费用包括土地开发支出、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。

(四) 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 377,149.14 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目	永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目	合计
经营总收入	103,134.46	424,955.11	528,089.57

项目	永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄、南小庄、刘庄、十八里棚户区改造项目	永城市侯岭乡谢杨庄村、侯岭村棚户区改造项目	合计
经营总成本	29,185.84	121,754.59	150,940.43
经营总收益	73,948.62	303,200.52	377,149.14

#### 四、本息覆盖倍数

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为 377,149.14 万元，计算的本息覆盖倍数为 6.03 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		400.00	400.00	
第2年		400.00	400.00	
第3年		400.00	400.00	
第4年		560.00	560.00	35,651.28
第5年		560.00	560.00	38,297.34
第6年		1,788.00	1,788.00	93,888.68
第7年		1,788.00	1,788.00	100,895.60
第8年		1,788.00	1,788.00	108,416.24
第9年		1,788.00	1,788.00	
第10年	10,000.00	1,788.00	11,788.00	
第11年		1,388.00	1,388.00	
第12年		1,388.00	1,388.00	
第13年	4,000.00	1,388.00	5,388.00	
第14年		1,228.00	1,228.00	
第15年	30,700.00	1,228.00	31,928.00	
合计	44,700.00	17,880.00	62,580.00	377,149.14
本息覆盖倍数	6.03			

#### 五、总体评价结果

经测算，债券存续期内永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，

候岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，候岭乡谢杨庄村、候岭乡侯岭村棚户区改造项目累计净收益 377,149.14 万元，应付债券本金及利息合计 62,580.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 6.03 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为永城市侯岭乡十八里村李庄、赵楼、赵庄，侯岭乡十八里村南小庄、刘庄、十八里，侯岭乡谢杨庄村、侯岭乡侯岭村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年二月二十九日



# 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





证书序号: 50033333

# 说明

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

## 会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致  
再次复印无效



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

此件与原件一致  
再次复印无效



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

2019年3月30日

年 月 日



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

2018年3月30日

年 月 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号:  
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日  
/y /m /d



20150330日

日

## 年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
/ /

此件与原件一致  
再次复印无效

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

明造詞由  
Against the backdrop of

中勤万信河南分

转七协会盖章  
Stamp of the transferee institution of TAC  
2016 年 9 月 20 日  
六 六 六

同意加入  
Agreeing holder

卷之四

和信河南分

注意事項

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示委托书。
- 二、委托书以授予本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师应遵守独立审计原则，不得受任何不正当利益的驱使而丧失公正立场，不得受任何不正当利益的驱使而丧失公正立场。
- 四、注册会计师应遵守职业道德，不得向委托人索取任何不正当利益，不得利用执业之便，谋取不正当利益。

NOTES

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

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

同意調正  
Agree for holding

中勤万信河南分

2014 3月5日

Answer the following

中勤万信(特殊普通合伙)河南分所  
CPA

特八協會董事  
General Treasurer is Inayatullah  
2014年5月5日  
2014年5月5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

同業公司

中勤万信河南分

2016 年 9 月 7 日

## 同義語

山东和信河南分

2016 年 9 月 7 日  
转入协会基金  
Sump of the transfer to Institute of CNA  
中国会计学会 提供有资质  
CPA





此件与原件一致  
再次复印无效

姓名 Full name: 张三华  
性别 Sex: 男  
出生日期 Date of birth: 1992-07-16  
工作单位 Working unit: 山东和信会计师事务所(特  
殊普通合伙)河南分所  
身份证号码 Identity card No.: 411282199207160559



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370100010176  
No. of Certificate  
批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2019年 07月 03日  
Date of Issuance

年 月 日  
/ /