

巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目（裕和苑）收益与融资自求平衡专项债券  
财务评估报告

豫兴和会咨字（2025）第 104 号

河南中兴信和会计师事务所有限公司

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

二〇二五年五月十五日

# 巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目

## (裕和苑) 收益与融资自求平衡专项债券

### 财务评估报告

豫兴和会咨字(2025)第104号

我们接受委托，对巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目(裕和苑)(以下简称“该项目”或“本项目”)收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项评估报告。

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.76倍。

总体评估结果如下：

## 一、项目概述

### (一) 项目名称

巩义市杜甫路街道和义里沟村大鹏户区改造项目（裕和苑）。

### (二) 项目单位

1、主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

2、项目业主

巩义市杜甫路街道办事处为本项目业主。

统一社会信用代码	11410181755170550D
机构名称	巩义市杜甫路街道办事处
机构性质	机关
机构地址	巩义市新华路 23 号
负责人	李超勇
赋码机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市杜甫路街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市杜甫路街道和义里沟村大鹏户区改造项目（裕和苑）申请政府专项债券资金的主体资格。

### (三) 项目性质

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目。本项目为有一定收益的公益性项目，符合财预[2017]89号文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。具备发行专项债券的条件。

### (四) 建设地点

项目建设地点位于河南省项目位于巩义市甫新路南、长丰南路东、外沟东路北、甫新南路西。

### (五) 建设规模及内容

## 1、建设规模

本项目的建设主要为安置杜甫路街道和义里沟村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 503.54 亩，拆迁范围为苏秦路两侧，本项目属于原地安置，安置区占地面积 29025.86 m<sup>2</sup>（约合 43.54 亩）。项目总建筑面积 77814.04 m<sup>2</sup>，地上建筑包括新建住宅建筑面积 55333.83 m<sup>2</sup>、配套服务用房建筑面积 2157.78 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 20322.43 m<sup>2</sup>。建筑密度 14.91%，容积率 1.98，绿地率 35.01%。机动车停车位 407 个，含地上停车位 21 个，地下停车位 386 个；非机动车停车位 644 个，含地上停车位 300 个，地下停车位 344 个。项目建成后，可提供安置房 386 套，可安置人数 1235 人。

## 2、建设内容

### （1）建筑工程

本项目建设内容包括 5 栋 18F 剪力墙结构的住宅楼，2 栋 2F、1 栋 1F 框架结构的配套服务用房，地下 1F 框架结构的人防、车库、消防器材室、热交换站、生活水泵房、消防水泵房、污水提升泵房等。

### （2）设备购置

包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

### （3）公用及辅助工程

包括项目区内道路及硬化、社区活动场地、绿化工程、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

## （六）建设期

本项目建设期 30 个月，计划于 2023 年 1 开工，预计 2025 年 6 月竣

工。

### (七) 主管部门责任

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

### (八) 项目主体及运作模式

#### 1、项目主体

本项目主管部门为巩义市住房保障和房产管理中心。

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

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

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关

规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

## 2、项目建设模式

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

## 3、项目运作模式

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

## 二、估算及资金筹措方案

### （一）投资估算编制依据及原则

- 1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

- 8、《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定【2021】23号文）；
- 9、《郑州市建设工程造价指标》（2022年第一季度）；
- 10、河南省相关的造价文件。

## （二）估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外配套设施等工程费用；安置区土地费用、项目建设管理费、工程勘察费、工程设计费、工程监理费、建设项目的前期工作咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、劳动安全卫生评审费、场地准备及临时设施费、工程保险费、消防设施及电气安全检测服务费等工程建设其他费用；基本预备费及建设期利息等。

## （三）投资估算

### 1、项目总投资

本项目总投资为 33,658.62 万元，其中，工程费用 24,245.34 万元，占 73.88%；工程建设其他费用 6,553.35 万元，占 19.97%；预备费 1,539.93 万元，占 4.58%；建设期债券利息 480.00 万元，占 1.43%，铺底流动资金 840.00 万元，占 2.50%。

### 总投资构成表

表 2-1

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	32338.62	96.08%
1	工程费用	24245.34	72.03%
2	工程建设其他费用	6553.35	19.47%
3	预备费	1539.93	4.58%
二	铺底流动资金	840.00	2.50%
三	建设期利息	480.00	1.43%
四	总投资	33658.62	100.00%

### 投资估算明细表

表 2-2

序号	指标名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	备注
一	工程费用	19220.81	4025.17	999.36		24245.34	m <sup>2</sup>			
1	主体工程	18554.57	2780.14			21334.71	m <sup>2</sup>	77814.04		
1.1	地上建筑	13169.13	2007.89	0.00		15177.02	m <sup>2</sup>	57491.61		
1.1.1	住宅	12726.78	1936.68			14663.46	m <sup>2</sup>	55333.83	2650.00	5 栋 18F, 剪力墙结构
(1)	建筑工程	9960.09				9960.09	m <sup>2</sup>	55333.83	1800.00	
(2)	装饰工程	2766.69				2766.69	m <sup>2</sup>	55333.83	500.00	
(3)	安装工程		1936.68			1936.68	m <sup>2</sup>	55333.83	350.00	
	给排水及消防		332.00			332.00	m <sup>2</sup>	55333.83	60.00	
	采暖及通风		498.00			498.00	m <sup>2</sup>	55333.83	90.00	
	电气		996.01			996.01	m <sup>2</sup>	55333.83	180.00	
	燃气		110.67			110.67	m <sup>2</sup>	55333.83	20.00	
1.1.2	配套服务用房	442.34	71.21			513.55	m <sup>2</sup>	2157.78	2380.00	2 栋 2F 框架结构、1 栋 1F 框架结构

(1)	建筑工程	345.24			345.24	m <sup>2</sup>	2157.78	1600.00	
(2)	装饰工程	97.10			97.10	m <sup>2</sup>	2157.78	450.00	
(3)	安装工程		71.21		71.21	m <sup>2</sup>	2157.78	330.00	
	给排水及消防		12.95		12.95	m <sup>2</sup>	2157.78	60.00	
	采暖及通风		19.42		19.42	m <sup>2</sup>	2157.78	90.00	
	电气		38.84		38.84	m <sup>2</sup>	2157.78	180.00	
<b>1.2</b>	<b>地下建筑</b>	<b>5385.44</b>	<b>772.25</b>		<b>6157.70</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>20322.43</b>	<b>3030.00</b>	<b>地下一层，框架结构，含人防</b>
(1)	建筑工程	4877.38			4877.38	m <sup>2</sup>	20322.43	2400.00	
(2)	装饰工程	508.06			508.06	m <sup>2</sup>	20322.43	250.00	
(3)	安装工程		772.25		772.25	m <sup>2</sup>	20322.43	380.00	
	给排水及消防		162.58		162.58	m <sup>2</sup>	20322.43	80.00	
	采暖及通风		243.87		243.87	m <sup>2</sup>	20322.43	120.00	
	电气		365.80		365.80	m <sup>2</sup>	20322.43	180.00	
<b>2</b>	<b>设备购置</b>			<b>999.36</b>		<b>999.36</b>			
2.1	电梯			360.00		360.00	部	18.00	200000.00
2.2	变配电设备			389.07		389.07	总建筑面积	77814.04	50.00
2.3	给排水及消防设备			77.81		77.81	总建筑面积	77814.04	10.00
2.4	燃气设备			57.49		57.49	地上建筑面积	57491.61	10.00
2.5	热力设备			114.98		114.98	地上建筑面积	57491.61	20.00
<b>3</b>	<b>公用及辅助工程</b>	<b>666.24</b>	<b>1245.02</b>		<b>1911.27</b>				
3.1	道路及硬化工程	355.93			355.93	m <sup>2</sup>	13689.43	260.00	含路灯
3.2	社区活动场地	25.40			25.40	m <sup>2</sup>	846.72	300.00	
3.3	绿化工程	182.92			182.92	m <sup>2</sup>	10161.95	180.00	含景观装饰
3.4	围墙	102.00			102.00	延米	680.00	1500.00	
3.5	室外综合管网		1245.02		1245.02	m <sup>2</sup>	77814.04	160.00	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>			<b>6553.35</b>	<b>6553.35</b>	<b>万元</b>			
1	安置区土地费用			5426.85	5426.85				

1. 1	土地出让金				5218.12	5218.12	亩	43.54	1198500.00	按照业主提供数据以 119.85 万元每亩计入
1. 2	契税				208.72	208.72	土地出让金的 4%	5218.12	0.04	
2	项目建设管理费				189.85	189.85	项目动态投资(不含项目建设管理费本身及土地费用)	27761.09	0.68%	依据财政部财建【2016】504 号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				96.98	96.98	工程费用	24245.34	0.00	依据发改价格【2015】299 号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				268.09	268.09	工程费用	24245.34	0.01	依据发改价格【2015】299 号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				177.81	177.81	工程费用	24245.34	0.01	依据发改价格【2015】299 号文并结合市场情况计入
6	建设项目建设前期工作咨询费				26.84	26.84	工程费用	24245.34	0.00	依据计价格【1999】1283 号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				37.67	37.67	工程费用	24245.34	0.00	依据国家发改办价格【2011】534 号文计入
8	工程造价咨询服务费				91.60	91.60	建安工程费用	23245.98	0.01	依据豫价协【2022】6 号文并结合市场情况计入
9	劳动安全卫生评审费				24.25	24.25	工程费用	24245.34	0.00	参照建标【2007】164 号文计入
10	场地准备及临时设施费				121.23	121.23	工程费用	24245.34	0.01	参照建标【2007】164 号文计入
11	工程保险费				72.74	72.74	工程费用	24245.34	0.00	参照建标【2007】164 号文计入
12	消防设施及电气安全检测服务费				19.45	19.45	总建筑面积	77814.04	2.50	参照豫维检【2016】第 001 号文计入
三	基本预备费				1539.93	1539.93	万元	第一、二部分费用合计	30798.69	5.00%
四	铺底流动资金				840.00	840.00		840.00		
四	建设期利息				480.00	480.00	债券融资	26500.00	4.00%	
五	项目总投资	19220.81	4025.17	999.36	9413.28	33658.62	万元			

## 2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 33,658.62 万元。

### (1) 资本金来源

本项目资本金 7,158.62 万元，占总投资的 21.27%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

### (2) 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 26,500.00 万元，占项目资金筹措总额的 78.73%。

根据资金使用计划，本项目计划 2023 年申请使用专项债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2024 年申请使用专项债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 19,500.00 万元，债券期限为 7 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

## 3、资金使用计划

本项目 2023 年计划投资 8,000.00 万元，2024 年计划投资 5,000.00 万元，2025 年计划投资 20,658.62 万元。

本项目资本金 7,158.62 万元，其中 480.00 万元用于支付建设期债券利息，6,678.62 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 2-3

单位：万元

序号	项目	合计(万元)	2023年	2024年	2025年
一	总投资	33658.62	8000.00	5000.00	20658.62
1	建设投资	33178.62	8000.00	4800.00	20378.62
2	建设利息	480.00	0.00	200.00	280.00
二	资金筹措	33658.62	8000.00	5000.00	20658.62
1	发行债券	26500.00	5000.00	2000.00	19500.00
2	资本金	7158.62	3000.00	3000.00	1158.62
2.1	用于项目建设投资	6678.62	3000.00	2800.00	878.62
2.2	用于建设期利息	480.00	0.00	200.00	280.00

#### 4、专项债券资金使用合规性

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

#### 5、项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会《关于巩义市杜甫路街道和义里沟村棚户区改造项目（裕和苑）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]101号）。

本项目已取得巩义市自然资源和规划局出具的建设项目用地预审与选址意见书。（详见附件：《建设项目用地预审和选址意见书》）

本项目已取得郑州市生态环境局巩义分局《关于巩义市杜甫路街道和义里沟村棚户区改造项目（裕和苑）环评办理情况的说明》

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

## 6、项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

### （1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

### （2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

## 三、评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的

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

### （一）预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 84,000.00 万元，全部为政府性基金收入。

#### 1、收入分析

本项目征收区域占地面积 503.54 亩，本项目建设用地 43.54 亩，腾出可出让住宅用地为 420 亩，其它用地 40 亩。

近年来巩义市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网 (<https://www.landchina.com>) 公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，巩义市杜甫路及其周边近期住宅用地出让情况如下表：

巩义市近期住宅用地出让情况

表 3-1

序号	位置	面积(平方米)	用途	出让年限	成交价(万元)	单价(万元/亩)	出让日期
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70 年	5842	239.72	2022 年 1 月
2	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70 年	8350	185.44	2020 年 12 月
3	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70 年	12930	197.43	2020 年 11 月
4	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70 年	12358	155.87	2020 年 10 月
5	青龙山路东、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70 年	20930	387.36	2020 年 10 月
6	嵩山路西，杜甫路北	1944.05	住宅用地	70 年	874	299.72	2020 年 8 月

根据上表，本项目位于和义里沟村，项目周边地块近期出让平均价格为 226.04 万元/亩。本项目住宅用地 420 亩，谨慎保守测算，住宅用地出让价格按 200 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

本项目预计可实现土地出让收入 8,4000.00 万元。



具体估算如下表：

收入估算表

表 3-2

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	总收入(万元)	84000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
2	住宅用地出让收入(万元)	84000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
2.1	面积(亩)	420.00	42.00	42.00	42.00	42.00	84.00	84.00	84.00
2.2	单价(万元/亩)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
2.3	价格涨幅			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

## (二) 预期成本

### 1、财务费用

本项目债券融资本金 26,500.00 万元，其中 2023 年已申请使用债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 11,000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 10,500.00 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付，本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00% 测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 7,420.00 万元，其中，计入建设期利息 840.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 6,580.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 3-3

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	年初债券融资本金累计		0.00	5000.00	7000.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	21500.00	19500.00
2	本年新增债券融资	26500.00	5000.00	2000.00	19500.00							
3	应计债券利息	7420.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
3.1	建设期利息	480.00		200.00	280.00							
3.2	经营期利息	6940.00				1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
4	债券还本付息	33920.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	6060.00	2860.00	20280.00
4.1	债券还本	26500.00								5000.00	2000.00	19500.00
4.2	债券利息支付		0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
5	年末债券融资本金累计		5000.00	7000.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	21500.00	19500.00	0.00

## 2、土地出让成本

### (1) 上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

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

### (2) 国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

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

### (3) 保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3%

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

### (4) 土地出让业务费：土地出让总价款\*2%

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

### (5) 农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米\*30%

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

比例（不低于 15%）计提。

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

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

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

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

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

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

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

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

### 3、总成本

经估算，项目经营期内，总成本费用为31,109.60万元，其中财务费用即利息支出合计为6,940.00万元，土地出让计提的各项基金合计为24,169.60万元。

项目成本估算表如下。

### 项目总成本估算表

表 3-4

单位: 万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	上解省财政费用	2520.00	252.00	252.00	252.00	252.00	504.00	504.00	504.00
2	国有土地收益基金	1680.00	168.00	168.00	168.00	168.00	336.00	336.00	336.00
3	保障性安居工程基金	2520.00	252.00	252.00	252.00	252.00	504.00	504.00	504.00
4	土地出让业务费	1680.00	168.00	168.00	168.00	168.00	336.00	336.00	336.00
5	农业土地开发资金	252.00	25.20	25.20	25.20	25.20	50.40	50.40	50.40
6	新增建设用地有偿使用费	560.00	56.00	56.00	56.00	56.00	112.00	112.00	112.00
7	教育资金	7478.80	747.88	747.88	747.88	747.88	1495.76	1495.76	1495.76
8	农田水利建设资金	7478.80	747.88	747.88	747.88	747.88	1495.76	1495.76	1495.76
9	土地出让计提的各项基金	24169.60	2416.96	2416.96	2416.96	2416.96	4833.92	4833.92	4833.92
10	财务费用	6940.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
11	总成本费用	31109.60	3476.96	3476.96	3476.96	3476.96	5893.92	5693.92	5613.92

#### 4、相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

#### 5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 52,890.40 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 3-5

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	营业收入	84000.00	8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
2	税金及附加								
3	总成本费用	31109.60	3476.96	3476.96	3476.96	3476.96	5893.92	5693.92	5613.92
4	补贴收入								
5	利润总额	52890.40	4923.04	4923.04	4923.04	4923.04	10906.08	11106.08	11186.08
6	弥补以前亏损								
7	应纳税所得额	52890.40	4923.04	4923.04	4923.04	4923.04	10906.08	11106.08	11186.08
8	所得税								
9	<b>净利润</b>	52890.40	4923.04	4923.04	4923.04	4923.04	10906.08	11106.08	11186.08
10	息税折旧摊销前利润	59830.40	5983.04	5983.04	5983.04	5983.04	11966.08	11966.08	11966.08

## 6、项目收益

### (1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 59,830.40 万元。本息覆盖倍数为 1.76 倍。

### 项目收益表

表 3-6

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	8400.00	2416.96	5983.04
2027 年	8400.00	2416.96	5983.04
2028 年	8400.00	2416.96	5983.04
2029 年	8400.00	2416.96	5983.04
2030 年	16800.00	4833.92	11966.08
2031 年	16800.00	4833.92	11966.08
2032 年	16800.00	4833.92	11966.08
合计	84000.00	24169.60	59830.40
本息合计		33920.00	
本息覆盖倍数		1.76	

## (2) 偿债计划

2023 年已申请使用债券 5,000.00 万元，债券期限为 7 年；2024 年拟申请使用债券 2,000.00 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 19,500.00 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付，本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

**偿债计划表**

表 3-7

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			经营期					
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	5000.00	7000.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	21500.00
2	本年新增债 券融资	26500.00	5000.00	2000.00	19500.00						
3	本年还本付 息	33920.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	6060.00	2860.00	20280.00
3.1	债券还本	26500.00							5000.00	2000.00	19500.00
3.2	债券利息支 付	7420.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00
4	年末债券融 资本金累计		5000.00	7000.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	26500.00	21500.00	19500.00

### (3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 3-8

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益(万元)	53847.36	56838.88	59830.40	62821.92	65813.44
债券还本付息额(万元)	33920.00	33920.00	33920.00	33920.00	33920.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.59	1.68	1.76	1.85	1.94

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.68 倍；当经营活动净现金流量下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.59 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

## 7、资金测算平衡分析

计算期内累计资金流入 117,658.62 万元，累计资金流出 91,268.22 万元，累计现金结余 26,390.40 万元。本项目全部 26,500.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目经营活动产生的净现金流对债券本息的覆盖倍数为 1.76 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

### 项目资金测算平衡表

表 3-9

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	经营活动净现金流量	59830.40				5983.04	5983.04	5983.04	5983.04	11966.08	11966.08	11966.08
1.1	现金流入	84000.00				8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
1.1.1	专项收入											
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	增值税销项税额											
1.1.4	土地出让收入	84000.00				8400.00	8400.00	8400.00	8400.00	16800.00	16800.00	16800.00
1.2	现金流出	24169.60				2416.96	2416.96	2416.96	2416.96	4833.92	4833.92	4833.92
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	24169.60				2416.96	2416.96	2416.96	2416.96	4833.92	4833.92	4833.92
2	投资活动净现金流量	-33178.62	-8000.00	-4800.00	-20378.62							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	33178.62	8000.00	4800.00	20378.62							
2.2.1	建设投资	33178.62	8000.00	4800.00	20378.62							
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	-261.38	8000.00	4800.00	20378.62	-1060.00	-1060.00	-1060.00	-1060.00	-6060.00	-2860.00	-20280.00
3.1	现金流入	33658.62	8000.00	5000.00	20658.62							
3.1.1	项目财政资金投入	7158.62	3000.00	3000.00	1158.62							

3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	26500.00	5000.00	2000.00	19500.00							
3.1.5	短期借款											
3.1.6	市场化融资											
3.2	现金流出	33920.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	6060.00	2860.00	20280.00	
3.2.1	债券利息支付	7420.00	0.00	200.00	280.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	860.00	780.00	
3.2.2	偿还债务本金											
3.2.3	债券发行费用	26500.00							5000.00	2000.00	19500.00	
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	26390.40	0.00	0.00	0.00	4923.04	4923.04	4923.04	4923.04	5906.08	9106.08	-8313.92
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	4923.04	9846.08	14769.12	19692.16	25598.24	34704.32	26390.40

## 8、其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

## 四、评估结论

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

## 五、其他说明

(一) 本报告是基于“巩义市杜甫路街道和义里沟村大棚户区改造项目(裕和苑)收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

(二) 本报告万元采用四舍五入取两位小数位表示。

(此页无正文)

河南中兴信和会计师事务所有限公司

中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年五月十五日



统一社会信用代码  
91410100559624535D

# 营业执照

(副)本 (1-2)

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



名称 河南中兴信和会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 辛润克

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

注册资本 壹佰万圆整

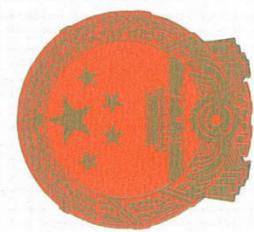
成立日期 2010年07月20日

住所 郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号



登记机关

2025年02月24日



会 计 师 事 务 所  
执 业 证 书

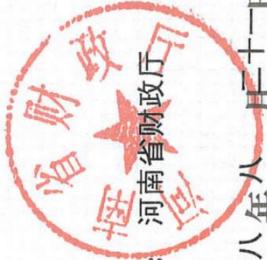
名 称：河南中兴信和会计师事务所有限公司  
首席合伙人：  
主任会计师：辛润克  
经营场所：郑州市郑东新区商都路8号东6单元13层1301号

组织形式：有限责任  
执业证书编号：41010084  
批准执业文号：豫财会（2010）45号  
批准执业日期：2010年06月09日

证书序号：0009613

说 明

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



发证机关：

二〇一八年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

证书编号: No. of Certificate	110001547478		
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	2017	年	05
	ly	/m	17
性别: 男 Sex: Male			
出生日期: Date of Birth			
1978-09-08			
工作单位: Working unit			
科安达会计师事务所(特殊普通 合伙) 河南分所			
身份证号码: Identity card No.			
320326197809080014			
			

同意调出 Agree the holder to be transferred from			
 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2018 年 8 月 11 日			
同意调入 Agree the holder to be transferred to			
 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2018 年 8 月 11 日			
<b>年度检验登记</b> 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.			
 王全江 110001547478			
年      月      日 ly      /m      /d			

12:18

6G 5G 5G 80%



...

## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

# 王全江

会员编号 110001547478

最后年检时间

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

2022-09-22

通过



证书编号: No. of Certificate		410100840003
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs		河南省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs
发证日期: Date of Issuance	2021 年 10 月 27 日 /y /m /d	2023 年 7 月 日 /y /m /d
年度检验登记 Annual Renewal Registration		
本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.		
		
持证人 410100840003		

12:18

6G 5G 5G 80%



...

## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

尉伟

会员编号 410100840003

最后年检时间

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

2022-09-22

通过

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0741 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、中共中央办公厅国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》进行的，在咨询服务过程中我们结合开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目拟申请棚改专项债券资金155,000.00万元，期限七年。假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		80,000.00		80,000.00	3,600.00	3,600.00
第二年	80,000.00	75,000.00		155,000.00	6,975.00	6,975.00
第三年	155,000.00	-		155,000.00	6,975.00	6,975.00
第四年	155,000.00			155,000.00	6,975.00	6,975.00
第五年	155,000.00			155,000.00	6,975.00	6,975.00

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第六年	155,000.00			155,000.00	6,975.00	6,975.00
第七年	155,000.00		80,000.00	75,000.00	6,975.00	86,975.00
第八年	75,000.00		75,000.00	-	3,375.00	78,375.00
合计		155,000.00	155,000.00		48,825.00	203,825.00

## 二、出让产生的净现金流流入

### 1、基本假设条件及依据

中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，再结合考虑开封市 2019-2021 年全县生产总值(GDP)同比增速分别为 7.50%、2.00% 和 7.20%，近三年平均增速 5.57%，本次预测出于谨慎性考虑，按照 2.7% 的增速计算土地价格的增长。

### 2、出让产生的净现金流流入

假设开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分比为 20%、20%、20%、20% 和 20%，以本次预测增速 2.7% 计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 275,643.71 万元。

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年至 2022 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 2.7% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.35。

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,600.00	3,600.00	
第二年		6,975.00	6,975.00	
第三年		6,975.00	6,975.00	-
第四年		6,975.00	6,975.00	52,209.90
第五年	-	6,975.00	6,975.00	53,630.28
第六年	-	6,975.00	6,975.00	55,089.49
第七年	80,000.00	6,975.00	86,975.00	56,587.58
第八年	75,000.00	3,375.00	78,375.00	58,126.46
合计	155,000.00	48,825.00	203,825.00	275,643.71
本息覆盖倍数		1.35		

#### 四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

(此页无正文，仅为《开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国.郑州

中国注册会计师:  410000130010

中国注册会计师:  410000130020

二〇二二年十月二十四日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。中国从 2009 年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。随着城市化进程的推进，城市棚户区改造也得到重视发展。近年来，国家相继出台相关政策，以促进棚户区改造供需的有效实施和落实，并出台相应的鼓励和税收优惠政策，促进棚户区改造项目的发展。

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2013 年 7 月，国务院下发了《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），文中指出：棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度采用多渠道筹措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策。

棚户区的改造虽能有效的改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件，但是其也面临着组织搬迁人口规模大、标准难以统一，资金需求规模大，社会资本参与积极性不高等问题。因此，目前我国棚户区改造项目的资金主要由国有平台公司向国家政策性银行进行贷款以国家资金为主。自 2012 年加快棚户区改造以来，我国迎来了棚改的高峰。数据显示，2015 年至 2017 年，我国棚改规模处于稳步上升状态，全国新开工各类棚户区分别为 601 万套、606 万套和 609 万套，超额完成 2015 年初确立的“未来三年再改造 1800 万套棚户区”的任务。

住房和城乡建设规划部统计数据显示，至 2018 年 11 月，改造各类棚户区 616 套，明显超过规划的 580 万套的年初目标，完成投资额 1.6 万亿元。

国家发展据介绍，截至 2017 年中旬，全国棚户区改造已经累计开工 3287 万套，其中城镇棚户区 2592 万套，国有工矿棚户区 302 万套，国有林区（场）棚户区 164 万套、国有垦区危房 229 万套。通过棚改，使 8000 多万居民“出棚进楼”。

未来三年，继续推进棚户区改造项目建设。截至目前，棚户区改造已经取得了较好的成绩，每一个三年规划都是超额完成改造建设目标，未来三年国家将继

续支持棚户区改造这一民生工程的发展。2018 年到 2020 年三年时间里，将再改造各类棚户区 1500 万套，在推进城市化进程的过程中，为改善民生、提供良好的居住条件而努力。

河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。

2020 年，全省开工棚户区改造安置房 16.19 万套、基本建成 24.77 万套，新开工公租房 4623 套，圆满完成了年度目标后。“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房 196 万套，实施公租房保障近 100 万户，150 余万户棚户区居民和 130 万中低收入住房困难家庭住房问题得到解决，住房条件显著改善。

2020 年 3 月，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室日前印发通知，下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划项目 136 个，计划新开工安置房 119690 套。2020 年河南省棚户区改造涉项目及 14 个省辖市，共计 128 个项目、113128 套。其中，洛阳 28 个项目、35206 套，数量最多，其次驻马店 16 个项目、17022 套，排在第三位的南阳 20 个项目、13896 套。此外，滑县 2 个项目，新开工 1090 套；长垣 6 个项目，新开工 5472 套。

开封市人民政府于 2017 年颁布了《开封市人民政府办公厅关于进一步完善棚户区安置居住用地供应的意见》，《意见》指出棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过进一步加大棚户区改造力度，让更多的棚户区居民早日入住新居，有利于促进民生不断改善，践行以人民为中心的发展思想，推动以人为核心的新型城镇化建设；有利于深化供给侧结构性改革，促进房地产市场持续

健康发展，建立健全完善合理的城镇住房保障体系；有利于推进城市建设提质工程，加快城市基础设施建设，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，完善公共服务，增强承载能力，实现产城融合；有利于抓住城市“双修”试点契机，加快城市修补和生态修复，改善人居环境，提升城市功能和品质。全市各级各部门要进一步统一思想，提高认识，抢抓国务院决定继续推进棚户区改造工作的重大机遇，积极争取中央财政补助和金融、用地等支持，以改革创新的举措、坚持不懈的韧劲啃下“硬骨头”，以实实在在的棚户区改造效果落实人民群众的深切期待。

开封市人民政府于 2018 年 3 月颁布了《开封市人民政府关于进一步完善大棚户区改造工作的意见》，《意见》指出开封市大棚户区（含城中村、合村并城、老旧片区）改造工作原则上实行“政府主导拆迁安置，市场化运作开发建设”的改造模式进行；开发建设时坚持“民生为本、安置优先”的原则，以品质提升为主线，注重与城市双修和海绵城市相结合，实行“先安置、后开发”，同时兼顾开发企业的合法正当权益，按照“建的好、配套全、早回迁、能办证”的理念，积极稳妥推进。以建为主，实现安置房全面开工建设；精准管控，提升棚户区改造品质；严格改造模式及改造程序；深化改造，扩大棚户区改造成效。

因此可知，项目的实施符合国家、省、市三级政府行政部门的政策要求，项目是符合国家棚户区改造政策要求的，本项目具有良好的政府支撑和政策背景。

## 二、项目单位情况

本项目的申报单位为开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局。开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	11410200MB1N714262	名称	开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局
类型	机关	负责人	张东昌
开办资金	—	成立日期	—

住所	河南省开封市八大街海汇中心 14 楼
----	--------------------

### 三、项目概况

#### (一) 项目审批情况

2022 年 10 月 20 日，开封市发展和改革委员会作出《关于开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目建议书的批复》（汴发改城镇〔2022〕506 号），同意实施该项目。

#### (二) 项目拆迁范围及规模

本项目位于开封市城乡一体化示范区征收范围包含大胖社区，位于运粮河以东，十五大街以西，物流通道以南。征收涉及村民 529 户，2160 人。

本次拆迁整理土地面积 680 亩，为商住用地，其中 660 亩作为申请专项债的收益来源。

#### (三) 项目建设概况

本项目采用异地安置，安置地块 YLXN02-08 面积约 67.97 亩，计划安置套数 640 套，安置人数 800 人；安置地块 YLXN03-04 面积约 60.01 亩，计划安置套数 560 套，安置人数 560 人；安置地块 YLXN03-02 面积约 62.34 亩，计划安置套数 640 套，安置人数 800 人。

本项目对大胖社区（运粮河以东，十五大街以西，物流通道以南）进行土地征收和城中村改造搬迁，异地安置，位于开封市十九大街以西及以东，宋城路以北。

主要建设内容为住宅楼、商业配套、小区配套、物业管理等基础设施。该项目总规划用地面积约 126,890.52 m<sup>2</sup>（约 190.3 亩），总建筑面积 347,645.60 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面 262,269.60 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 85,376 m<sup>2</sup>。容积率 2.2，绿化率不小于 35%，配套建设小区道路、地下停车库等基础设施。主要用能设备包含照明、集中供暖、空调等。分为三个地块：

地块 YLXN02-08 规划用地面积约 45315.91 m<sup>2</sup>（约 67.97 亩），总建筑面积 121,984.20 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 92,276.20 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 29,708m<sup>2</sup>。

容积率 2.0，绿化率不小于 35%。主要建筑功能为住宅楼、9 班幼儿园一处、开闭所一处、商业配套、小区配套以及场区道路、绿化、围墙、大门及其他室外配套工程。

地块 YLXN03-04 规划用地面积约 40009.37 m<sup>2</sup>（约 60.01 亩），总建筑面积 105,877.2 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 79,917.20 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 25,960 m<sup>2</sup>。容积率 2.0，绿化率不小于 35%。主要建设内容住宅楼、农牧市场一处（建筑面积 2000 m<sup>2</sup>）、配套建设小区道路、地下停车库等基础设施。

地块 YLXN03-02 规划用地面积约 41565.24 m<sup>2</sup>（约 62.34 亩），总建筑面积 119,784.20 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 90,076.2 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 29,708 m<sup>2</sup>。容积率 2.2，绿化率不小于 35%。建筑功能主要有住宅楼、室外综合健身场地一处健身场（室外面积 300 m<sup>2</sup>）、球类场地一处（室外面积 800 m<sup>2</sup>）、文化活动站一处（建筑面积 900 m<sup>2</sup>）、配套建设小区道路、地下停车库等基础设施。

本项目建设期为 36 个月。

#### （四）投资估算与资金筹措方式

##### 1、投资估算

项目总投资 196,351.40 万元，其中工程建设费用 140,150.65 万元，工程建设其他费用 10,248.79 万元，基本预备费 12,031.96 万元，建设期利息为 13,020.00 万元，土地费用 20,900.00 万元。

投资估算具体明细如下表：

估算金额(万元)							主要技术经济指标			
序号	项目名称	建筑工程	安装工程	设备购置	工程建设	合计	单位	数量	单位价值	备注
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一	第一部分 工程费用	102,070.06	34,962.99	3,117.60		140,150.65				
1	建筑工程	99,421.70	23,926.19			123,347.89	m <sup>2</sup>	346,745.60		
1.1	地上建筑(不含大门)	70,883.52	17,720.88			88,604.40	m <sup>2</sup>	261,369.60		
1.1.1	住宅	65,133.60	16,283.40			81,417.00	m <sup>2</sup>	232,620.00	3,500	地上 20 层, 剪力墙结构
1.1.2	商业	3,721.92	930.48			4,652.40	m <sup>2</sup>	18,609.60	2,500	地上 1-2 层, 框架结构
1.1.3	公共配套建筑	2,028.00	507.00			2,535.00	m <sup>2</sup>	10,140.00	2,500	地上 1-3 层, 框架结构
1.2	地下建筑	24,821.23	6,205.31			31,026.54	m <sup>2</sup>	85,376.00		
1.2.1	地下车库	16,426.19	4,106.55			20,532.74	m <sup>2</sup>	62,220.40	3,300	地下 2 层, 框架结构
1.2.2	非机动车	867.20	216.80			1,084.00	m <sup>2</sup>	4,336.00	2,500	地下 1 层, 框架结构
1.2.3	地下人防	7,527.84	1,881.96			9,409.80	m <sup>2</sup>	18,819.60	5,000	地下 1 层, 框架结构
1.3	基坑围护	792.00				792.00	m <sup>2</sup>	15,840.00	500	支护面积
1.4	土方工程	2,876.92				2,876.92	m <sup>3</sup>	575,384.00	50	
1.4.1	挖方工程	2,269.12				2,269.12	m <sup>3</sup>	453,824.00	50	挖方
1.4.2	填方工程	607.80				607.80	m <sup>3</sup>	121,560.00	50	填方
1.5	土方清表	48.03				48.03	m <sup>2</sup>	96,059.97	5	
2	设备购置					3,117.60				
2.1	电梯					1,380.00	部	46	300,000	
2.2	太阳能设备					1,656.00	m <sup>2</sup>	11,040	1,500	每户 6 平太阳能设备
2.3	充电桩					81.60	个	204	4,000	
3	室外配套安装工程					10,374.70				
3.1	热力					1,860.96	m <sup>2</sup>	232,620.00	80	住宅面积
3.2	燃气					697.86	m <sup>2</sup>	232,620.00	30	住宅面积
3.3	电气					3,128.81	m <sup>2</sup>	347,645.60	90	总建筑面积
3.4	暖通					341.50	m <sup>2</sup>	85,376.00	40	地下室面积
3.5	给排水					1,390.58	m <sup>2</sup>	347,645.60	40	总建筑面积
3.6	弱电					1,564.41	m <sup>2</sup>	347,645.60	45	总建筑面积

3.7	消防		1,390.58		1,390.58	m <sup>2</sup>	347,645.60	40	总建筑面积
4	室外工程	2,648.36	662.10		3,310.46				
4.1	道路及硬化	1,446.15	361.54		1,807.69	m <sup>2</sup>	51,648.29	350	含道路、广场铺装
4.2	绿化	994.82	248.71		1,243.53	m <sup>2</sup>	44,411.68	280	含景观
4.3	大门	108.00	27.00		135.00	m <sup>2</sup>	900	1,500	
4.4	围墙	99.39	24.85		124.24	m	1,553	800	
	第一部分工程费用	<b>102,070.06</b>	<b>34,962.99</b>	<b>3,117.60</b>	<b>140,150.65</b>				
二	第二部分其它费用			<b>10,248.79</b>	<b>10,248.79</b>				
1	前期工作准备费			84.09	84.09		140,150.65	0.15%	第一部分工程
2	项目建设管理费			981.05	981.05		140,150.65	0.70%	第一部分工程
3	勘察费			1,121.21	1,121.21		140,150.65	0.80%	第一部分工程
4	设计费			420.45	420.45		140,150.65	0.30%	第一部分工程
5	工程监理费			840.90	840.90		140,150.65	0.60%	第一部分工程
6	招标代理费			210.23	210.23		140,150.65	0.15%	第一部分工程
7	造价咨询服务费			840.91	840.91				
7.1	设计概算的编制和审			420.45	420.45		140,150.65	0.30%	第一部分工程
7.2	编制竣工决算			210.23	210.23		140,150.65	0.15%	第一部分工程
7.3	编工程清算单			210.23	210.23		140,150.65	0.15%	第一部分工程
8	工程保险费			700.75	700.75		140,150.65	0.50%	第一部分工程
9	高可靠性供电费			85.50	85.50		3,000.00	285	KVA
10	城市基础设施配套费			4,171.75	4,171.75		347,645.60	120	建筑面积
11	场地准备及临时设施			700.75	700.75		140,150.65	0.50%	第一部分工程
12	环境影响咨询服务费			20.00	20.00	项	1	200000	
13	工程检测费			71.20	71.20	项			
	第一、第二部分费用合计	<b>102,070.06</b>	<b>34,962.99</b>	<b>3,117.60</b>	<b>10,248.79</b>	<b>150,399.44</b>			
三	预备费			12,031.96	12,031.96		<b>150,399.44</b>	<b>8.00%</b>	第一+第二部
四	建设期利息			13,020.00	13,020.00		<b>155,000.00</b>		专项债
五	土地费用			20,900.00	20,900.00				
六	建设项目总投资						<b>196,351.40</b>		

## 2、资金筹措

### (1) 项目资金来源

本项目总投资 196,351.40 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 155,000.00 万元，项目资本金 41,351.40 万元，由开封市城乡一体化示范区财政安排，占项目总投资的 21.06%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额(万元)	比例
1	资本金（使用财政资金）	41,351.40	21.06%
2	债券资金	155,000.00	78.94%
3	其他资金	-	-
合计		196,351.40	100.00%

### (2) 项目资金使用计划

本项目总投资 196,351.40 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 155,000.00 万元，财政安排资金 41,351.40 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第1年	第2年	第3年
一	总投资	196,351.40	80,000.00	75,000.00	41,351.40
二	资金筹措	196,351.40	80,000.00	75,000.00	41,351.40
1	发行债券	155,000.00	80,000.00	75,000.00	
2	配套资金	41,351.40			41,351.40

### (五) 债券资金使用合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用

房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

#### （六）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

### 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

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目收益及现金流入预测以开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目为基础，结合项目的建设期、2019 年 4 月～2022 年 8 月项目周边土地成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速 2.7% 比例作为土地价格的增幅。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

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

### （三）项目主体及运作模式

#### 1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局，开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目申请专项债券资金的主体资格。

#### 2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给被拆迁居民，涉及拆迁居民户数 529 户、2160 人。

本项目债券资金申请单位为开封市城乡一体化示范区住房和城乡建设局，项目债券资金到位后，项目根据项目施工进度向开封市城乡一体化示范区财政局申请资金使用，审批通过后，由开封市城乡一体化示范区财政局将对应金额的债券资金拨付至项目单位，再由项目单位支付至项目施工单位。项目运营期内，根据开封市城乡一体化示范区自然资源和规划局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

根据项目拆迁区域土地利用总体规划，通过本次城中村改造拆迁整理，征拆后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 660 亩，全部为商住用地。征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后获取土地出让可用于资金平衡土地相关收益为 275,643.71 万元，专项债券存续期本息合计 203,825.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

### 3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

#### （四）项目收益及现金流入预测

##### 1、项目出让区土地价格预测

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，开封市城乡一体化示范区 2020 至 2022 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	土地用途	坐落	电子监管号	面积（亩）	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	城镇住宅-普通商品住房用地	开封新区十二大街以东、安康路以北 XQ1202-04	4102002022 B00189	56.7468	28,373.400	500.00
2	城镇住宅-普通商品住房用地	开封新区七大街东侧、东京大道以南 XQ0904-02	4102002021 B00976	58.5215	29,260.7700	500.00
3	城镇住宅-普通商品住房用地	新区启动区一大街以西、安康路以南 XQ1601-02 地块	4102002020 B00050	72.6246	39,943.5300	550.00
4	城镇住宅-普通商品住房用地	金耀路北、三大街西地块	4102002019 B00441	102.9743	61,787.1250	600.02
5	城镇住宅-普通商品住房用地	新区启动区七大街东侧、安顺路以北地块	4102002019 B00208	86.1951	56,582.5500	656.45
平均地价				377.06	215,947.38	572.71

根据开封市城乡一体化示范区土地交易总体情况，结合开封市城乡一体化示范区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 500~656.45 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 572.71 万元/亩，基于谨慎考虑，本项目债券期限第 1 年商住用地出让价格按 500.00 万元/亩测算。

结合本次预测开封市城乡一体化示范区土地价格增长率为 2.7%。现预测项目出让区土地价格如下：

开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目出让土地价格预测表：

项目	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
商住用地	513.50	527.36	541.60	556.22	571.24	586.66	602.50

## 2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20% 和 20%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 2.7% 为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目

单位：万元

项目	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
土地出让收入	71,491.20	73,421.04	75,403.68	77,439.12	79,530.00	377,285.04
每年出让土地比例	20%	20%	20%	20%	20%	100%
出让数量/亩	132.00	132.00	132.00	132.00	132.00	660.00
出让单价/万元/亩	541.60	556.22	571.24	586.66	602.50	
上解省财政费用（土地出让收入*3%）	2,144.74	2,202.63	2,262.11	2,323.17	2,385.90	11,318.55
农业土地开发基金（53 元/平方米的 30%）	139.92	139.92	139.92	139.92	139.92	699.60
国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,429.82	1,468.42	1,508.07	1,548.78	1,590.60	7,545.69
新增建设用地有偿使用费（42 元/平方米）	369.60	369.60	369.60	369.60	369.60	1,848.00
保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	2,144.74	2,202.63	2,262.11	2,323.17	2,385.90	11,318.55
教育基金（土地出让净收益*10%）	6,526.24	6,703.78	6,886.19	7,073.45	7,265.81	34,455.47

农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	6,526.24	6,703.78	6,886.19	7,073.45	7,265.81	34,455.47
费用合计	19,281.30	19,790.76	20,314.19	20,851.54	21,403.54	101,641.33
用于资金平衡土地相关收益	52,209.90	53,630.28	55,089.49	56,587.58	58,126.46	275,643.71

#### (四) 现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下，预计开封市城乡一体化示范区大胖城中村改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设融资成本 4.50%的情况下，预测该项目土地挂牌出让以本次预测增速 2.7%比例计算土地价格增长，实现出让时的现金流净流入情况，可实现现金流完全覆盖。



# 营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 914101003979364397  
(1-1)

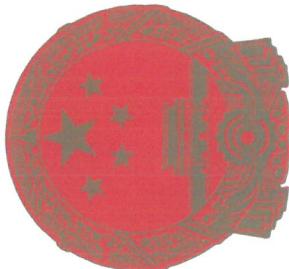
名 称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
类 型 非公司私营企业  
营 业 场 所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层  
负 责 人 胡卫升  
成 立 日 期 2014年06月06日  
营 业 期 限 2014年06月06日至2033年06月05日  
经 营 范 围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号: 50003296



# 会计师事务所分所 执业证书

## 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》。



名 称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
负 责 人：胡卫升  
经 营 场 所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101  
批准执业文号：豫财会[2013]5号  
批准执业日期：2013年01月21日



发证机关：

二〇一一年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓 名 Full name 卡永军  
性 别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1974-04-20  
工作单位 Working unit 上金会计师事务所(特殊普通  
合伙) 河南分所  
身份证号码 Identity card No. 412924197404202324



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： 410000130010  
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： 1998 年 03 月 24 日  
Date of Issuance

年 月 日  
y m d



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=59681403650113627161



**洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目  
项目收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十一月二十日

# 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 3,000.00 万元，2024 年使用 12,600.00 万元，2025 年使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	12,600.00		15,600.00	4.50%	702.00	702.00
第 3 年	15,600.00	45,400.00		61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 4 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 5 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 6 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 7 年	61,000.00		3,000.00	58,000.00	4.50%	2,745.00	5,745.00
第 8 年	58,000.00		12,600.00	45,400.00	4.50%	2,610.00	15,210.00
第 9 年	45,400.00		45,400.00		4.50%	2,043.00	47,443.00
合计		61,000.00	61,000.00			19,215.00	80,215.00

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

## 二、现金净流入

### 1.基本假设条件及依据

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预计在债券存续期第3年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳安旗置业开发有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

### 2.净现金流入

以洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
项目净收益	105,036.46	19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目本息覆盖倍数为1.31。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
105,036.46	80,215.00	24,821.46	1.31

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7年期债券存续期运营收入合计为146,250.00万元、运营成本合计为41,213.54万元，偿债净收益合计为105,036.46万元。

本次评价的洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 五、其他需说明事项

1.本专项评价报告仅供洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年十一月二十日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

为认真贯彻《国家基本公共服务体系“十二五”规划》（国发〔2012〕29号）和《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）精神，全面落实全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会部署，扎实推进各类棚户区（危旧房）改造，洛阳市大力推进保障性安居工程建设，建立健全专题会议、信息通报、工程例会、定期督查等一系列工作制度，不定期召开项目建设协调调度会，开辟绿色通道，协调解决征地、安置补偿、供电、施工环境等方面存在的问题，切实协调解决实际困难，合力推进项目实施。

《洛阳市人民政府办公室关于进一步加快城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（洛政办〔2010〕93号）中计划用3年时间完成洛阳市棚户区改造任务，改造总面积约150.00万平方米。2010年完成改造面积75.00万平方米，占改造总面积的50.00%；2011年完成改造面积45.00万平方米，占改造总面积的30.00%；2012年完成改造面积30.00万平方米，占改造总面积的20.00%。通过加快棚户区改造，使改造范围内居民的居住和生活条件得到明显改善。

### 二、项目概况

#### （一）项目建设地点

本项目建设地点位于洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

#### （二）建设规模及内容

##### （1）腾出土地情况

拆迁范围为孙旗屯村内本期安置范围内建筑物及附属物。拆除房屋宅基地面积约239,620.00平方米，涉及拆迁户1,437户，总人口5,030人，房屋主体拆除面积约320,450.00平方米，地面附着物拆除面积约70,000.00平方米。

##### （2）建设内容

本项目规划用地面积38,696.09（容积率4.42）平方米，总建筑面积187,330.63平方米，地上建筑面积171,036.74平方米，地下建筑面积16,293.89平方米，其中：

住宅建筑面积 164,679.57 平方米，商业建筑面积 5,117.28 平方米，社区服务、物业用房及设备用房建筑面积 1,239.88 平方米，户数规模 1,437 户，机动车位 1,567 辆。

项目包含有 7#楼、9#楼 34F 住宅楼，10#楼，11#楼，12#楼 33F 住宅楼，地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-33F 为住宅。

### **(三) 项目建设期**

本项目计划建设周期 24 个月。

### **(四) 投资估算与资金筹措方式**

#### **1. 资金估算**

本项目估算总投资 110,925.07 万元，其中：工程费用为 51,858.61 万元，工程建设其他费用 49,862.88 万元，预备费 5,086.08 万元，建设期利息 4,117.50 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标(元)	投资额(万元)	占总投资比例
一	工程费用					
(一)	地上建筑工程	m <sup>2</sup>	171,036.73	2,655.93	45,426.12	40.93%
1	住宅	m <sup>2</sup>	164,679.57	2,645.00	43,557.75	39.24%
1.1	建筑装饰工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	2,100.00	34,582.71	31.16%
1.2	给排水工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	120.00	1,976.15	1.78%
1.3	暖通工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	50.00	823.40	0.74%
1.4	电气工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	240.00	3,952.31	3.56%
1.5	消防工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	70.00	1,152.76	1.04%
1.6	电梯工程	m <sup>2</sup>	164,679.57	65.00	1,070.42	0.96%
2	商业	m <sup>2</sup>	5,117.28	2,900.00	1,484.01	1.34%
2.1	建筑装饰工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	2,200.00	1,125.80	1.01%
2.2	给排水工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
2.3	暖通工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	120.00	61.41	0.06%
2.4	电气工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	320.00	163.75	0.15%
2.5	消防工程	m <sup>2</sup>	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
3	社区服务用房、公厕及垃圾站	m <sup>2</sup>	1,239.88	3,100.00	384.36	0.35%
3.1	建筑装饰工程	m <sup>2</sup>	1,239.88	2,600.00	322.37	0.29%
3.2	安装工程	m <sup>2</sup>	1,239.88	500.00	61.99	0.06%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标(元)	投资额(万元)	占总投资比例
(二)	地下工程	m <sup>2</sup>	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1	普通地下车库	m <sup>2</sup>	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1.1	建筑工程装饰工程	m <sup>2</sup>	16,293.89	2,500.00	4,073.47	3.67%
1.2	安装工程	m <sup>2</sup>	16,293.89	900.00	1,466.45	1.32%
(三)	室外配套工程	m <sup>2</sup>	38,696.09	230.66	892.56	0.80%
3.1	道路及铺装	m <sup>2</sup>	9,465.52	400.00	378.62	0.34%
3.2	景观及绿化	m <sup>2</sup>	12,034.48	120.00	144.41	0.13%
3.3	室外综合管网	m <sup>2</sup>	17,196.09	150.00	257.94	0.23%
3.4	室外照明监控	m <sup>2</sup>	17,196.09	30.00	51.59	0.05%
3.5	变配设备	套	1	600,000.00	60.00	0.05%
工程费用小计		m <sup>2</sup>	187,330.62	2,768.29	51,858.61	46.72%
二	工程建设其他费用					
(一)	土地及拆迁费用				45,716.13	41.19%
1	土地费用	项			0.00	0.00%
2	拆迁补偿费	项			45,670.46	41.15%
3	拆迁单位管理费	项			45.67	0.04%
(二)	工程建设相关费用				4,146.75	3.74%
1	建设单位管理费	项			518.59	0.47%
2	基础设施配套费	m <sup>2</sup>			1,123.98	1.01%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标(元)	投资额(万元)	占总投资比例
3	高可靠性供电费	KVA			85.62	0.08%
4	前期工作咨询费	项			20.74	0.02%
5	文物普探费	m <sup>2</sup>			13.76	0.01%
6	环境影响评价费	项			20.74	0.02%
7	节能评估费	项			10.37	0.01%
8	工程勘察费	项			414.87	0.37%
9	工程设计费	项			674.16	0.61%
10	施工图审查费	项			33.71	0.03%
11	消防审查费	m <sup>2</sup>			37.47	0.03%
12	工程建设监理费	项			466.73	0.42%
13	造价咨询费	项			207.43	0.19%
14	招标代理服务费	项			103.72	0.09%
15	场地准备及临时设施费	项			259.29	0.23%
16	工程保险费	项			155.58	0.14%
<b>工程建设其他费用小计</b>					<b>49,862.88</b>	<b>44.92%</b>
<b>三</b>	<b>预备费</b>					
1	基本预备费	项			5,086.08	4.58%
<b>四</b>	<b>建设投资</b>					
1	工程费用				51,858.61	46.72%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标(元)	投资额(万元)	占总投资比例
2	工程建设其他费				49,862.88	44.92%
3	预备费				5,086.08	4.58%
<b>建设投资合计</b>					<b>106,807.57</b>	<b>96.23%</b>
五	建设期利息				4,117.50	3.77%
<b>建设项目总投资</b>					<b>110,925.07</b>	<b>100.00%</b>

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
资本金	财政资金	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	61,000.00	54.99%
	合计	110,925.07	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 45.01%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

## 3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023年	2024年	2025年	合计	占比
资本金	财政资金	24,962.54	24,962.53		49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	3,000.00	12,600.00	45,400.00	61,000.00	54.99%
	合计	27,962.54	37,562.53	45,400.00	110,925.07	100.00%
	占比	25.21%	33.86%	40.93%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

## 4.债券资金使用合规性

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

## （五）项目参与主体基本情况

洛阳高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

根据洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会文件（洛自贸审批〔2023〕46号），债券资金申请单位由洛阳创洁建筑工程有限公司变更为其全资子公司洛阳安旗置业开发有限公司，洛阳安旗置业开发有限公司负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳安旗置业开发有限公司		
法定代表人	何奇	成立日期	2022年7月28日
注册资本	壹仟万圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410300MA9LP6W414		
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦E601		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
公司类型	有限公司（国有独资）		

洛阳安旗置业开发有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预期收益主要为土地出让收入。

### （二）项目收益及现金流入预测假设

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

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年），收益期6年。

### （三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳安旗置业开发有限公司，主管部门为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳安旗置业开发有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳安旗置业开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳安旗置业开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳安旗置业开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳安旗置业开发有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

### （四）项目收益及现金流入预测

#### 1.项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

##### （1）土地出让收入

###### ①数量：

项目征收范围为孙旗屯村部分区域，涉及征地面积合计约359.43亩，征迁户数1,437户，征迁总人口5,030人，征迁房屋建筑面积320,450.00平方米。根据规划，本项目可腾出土地约301.38亩，所有权属于国有土地，其中可供出让土地面积约

为 292.50 亩，均为居住用地。

地块位置详见下表：

序号	地块序号	地块面积（公顷）	地块面积（亩）	规划用途
1	B1-2	3.58	53.70	居住用地
2	B4	1.75	26.25	居住用地
3	B5-4	6.31	94.65	居住用地
4	B6-1	3.63	54.45	居住用地
5	B8-1	4.23	63.45	居住用地
	合计		292.50	

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.20	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00
	平均价格			772.93
	本项目定价			500.00

地块编号	LYTD-2021-75	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市·市辖区
报名开始时间	2021-12-06 18:00	拍卖开始时间	2021-12-28 10:00	保证金到账截止时间	2021-12-27 17:00
起始价	21767.2万元	增价幅度	24万元	竞买保证金	17414万元
报名截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	高新区希望路与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	15745.269平方米 或 23.618 亩	规划用途	地上：商住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市·市辖区
报名开始时间	2021-05-20 18:30	拍卖开始时间	2021-06-09 17:00	保证金到账截止时间	2021-06-08 17:00
起始价	99141万元	增价幅度	105万元	竞买保证金	99141万元
报名截止时间	2021/6/8 17:00:00	土地位置	高新区孙石路与周山大道西北角		
出让面积(平方米)	69571.997平方米 或 104.35 亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-35	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市·市辖区
报名开始时间	2021-04-09 08:30	拍卖开始时间	2021-04-30 17:00	保证金到账截止时间	2021-04-29 17:00
起始价	25101万元	增价幅度	47万元	竞买保证金	25101万元
报名截止时间	2021/4/29 17:00:00	土地位置	高新区开元西路以北、颖川路以东		
出让面积(平方米)	30817.472平方米 或 46.226 亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-83	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市·市辖区
报名开始时间	2021-12-21 17:30	拍卖开始时间	2022-01-11 10:00	保证金到账截止时间	2022-01-10 17:00
起始价	25102万元	增价幅度	34万元	竞买保证金	15062万元
报名截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	高新区周山大道与河洛路东北角		
出让面积(平方米)	22312.348平方米 或 33.469 亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-25 【有底价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市-市辖区
挂牌开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-08 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起始价	44726万元	增价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、黔川路两侧		
出让面积(平方米)	42596.039平方米 或 63.894 亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：地下车库、人防设施	出让年限	住宅70年；商业40年；地下车库、人防用地50年

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 500.00 万元/亩。

本项目计划分 5 次出让两地块，运营期第 1 年即计算期第 3 年出让 A3-1 地块，运营期第 2 年即计算期第 4 年出让 A3-3 地块，运营期第 3 年即计算期第 5 年出让 A5-1 地块，运营期第 4 年即计算期第 6 年出让 A6-1 地块，运营期第 5 年即计算期第 7 年出让 A6-3 地块，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45	292.50
出让单价（万元/亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
出让收入（万元）	26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	146,250.00

## 2.运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2017〕44 号)规定，按照土地出让收入的 3.00%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68 号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号)，按照土地出让总价 2.00%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×65.00 元/平方米×30.00%

农业土地开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准(对应所在地征收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于 15.00%)计提。

根据(财综〔2004〕49 号)，洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65.00 元/平方米。

根据(豫政办〔2009〕38 号)文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2.00%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号)的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取；

(6) 农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金)×10.00%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

(7) 教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10.00%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

### 3.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
1	出让土地收入	<b>26,850.00</b>	<b>13,125.00</b>	<b>47,325.00</b>	<b>27,225.00</b>	<b>31,725.00</b>		<b>146,250.00</b>
1.1	土地出让单价	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00		
1.2	其中：土地出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45		292.50
2	政策性基金及费用	<b>7,573.88</b>	<b>3,702.32</b>	<b>13,331.30</b>	<b>7,669.21</b>	<b>8,936.83</b>		<b>41,213.54</b>
2.1	土地出让基金及费用	2,754.84	1,346.64	4,832.88	2,780.25	3,239.79		14,954.40
2.1.1	其中：上解省财政费用	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75		4,387.50
2.1.2	国有土地收益基金	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50		2,925.00
2.1.3	农业土地开发资金	69.84	34.14	100.38	57.75	67.29		329.40
2.1.4	土地出让业务费	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50		2,925.00
2.1.5	保障性安居工程资金	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75		4,387.50
2.2	土地收益提取各类资金	4,819.04	2,355.68	8,498.42	4,888.96	5,697.04		26,259.14
2.3.1	其中：教育资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52		13,129.57
2.3.2	农田水利建设资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52		13,129.57
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	<b>19,276.12</b>	<b>9,422.68</b>	<b>33,993.70</b>	<b>19,555.79</b>	<b>22,788.17</b>		<b>105,036.46</b>

#### 4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	
<b>一、经营活动产生的现金</b>										
经营活动现金流入	146,250.00			26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00		
经营活动现金流出	41,213.54			7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83		
<b>经营活动产生的现金净额</b>	<b>105,036.46</b>			<b>19,276.12</b>	<b>9,422.68</b>	<b>33,993.70</b>	<b>19,555.79</b>	<b>22,788.17</b>		
<b>二、投资活动产生的现金</b>										
建设成本支出	110,925.07	55,962.54	54,962.53							
<b>投资活动产生的现金净额</b>	<b>-110,925.07</b>	<b>-55,962.54</b>	<b>-54,962.53</b>							
<b>三、筹资活动产生的现金</b>	<b>-</b>									
财政资金	49,925.07	24,962.54	24,962.53							
债券资金	61,000.00	3,000.00	12,600.00	45,400.00						
偿还债券本金	61,000.00							3,000.00	12,600.00	45,400.00
支付运营期债券利息	15,633.00				2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,610.00	2,043.00
<b>筹资活动产生的现金净额</b>	<b>34,292.07</b>	<b>27,962.54</b>	<b>37,562.53</b>	<b>45,400.00</b>	<b>-2,745.00</b>	<b>-2,745.00</b>	<b>-2,745.00</b>	<b>-5,745.00</b>	<b>-15,210.00</b>	<b>-47,443.00</b>
<b>四、净现金流量</b>	<b>73,803.46</b>			<b>64,676.12</b>	<b>6,677.68</b>	<b>31,248.70</b>	<b>16,810.79</b>	<b>17,043.17</b>	<b>-15,210.00</b>	<b>-47,443.00</b>
<b>五、累计现金流量</b>	<b>73,803.46</b>			<b>64,676.12</b>	<b>71,353.80</b>	<b>102,602.50</b>	<b>119,413.29</b>	<b>136,456.46</b>	<b>121,246.46</b>	<b>73,803.46</b>

## （五）现金流覆盖还本付息的测算

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

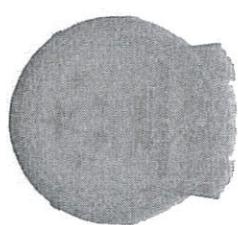
金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		135.00	135.00	
第2年		702.00	702.00	
第3年		2,745.00	2,745.00	19,276.12
第4年		2,745.00	2,745.00	9,422.68
第5年		2,745.00	2,745.00	33,993.70
第6年		2,745.00	2,745.00	19,555.79
第7年	3,000.00	2,745.00	5,745.00	22,788.17
第8年	12,600.00	2,610.00	15,210.00	
第9年	45,400.00	2,043.00	47,443.00	
合计	<b>61,000.00</b>	<b>19,215.00</b>	<b>80,215.00</b>	<b>105,036.46</b>
本息覆盖倍数	<b>1.31</b>			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.31，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



# 会计师事务所 执业证书



证书序号：0009995

## 说明

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：李彦  
经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座  
1003-1004  
  
**该证书已作废，不再使用**

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业证可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



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





新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）  
日期：二〇二三年二月

# 新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

豫新专审字【2023】1114号

我们接受新安县住房和城乡建设局的委托，对新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目（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。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新安县龙泉新城安置区（一期）建设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，我们认为在新安县龙泉新城安置区（一期）建设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。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍。

总体评价结果如下：

## 1.项目概况

### 1.1 项目名称

新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目（以下简称“本项目”）

### 1.2 项目单位

项目单位是新安县住房和城乡建设局

名称	新安县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410323735525772Y
机构性质	机关
负责人	王三虎
机构地址	河南省新安县新城上海路建设大厦
赋码机关	中共新安县委机构编制委员会办公室
颁发日期	2019年4月28日

新安县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的行政单位，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。

### 1.3 主管单位

新安县住房和城乡建设局

### 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号文）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。

## 1.5 建设地点

本项目建设地点位于新安县龙泉新城。

## 1.6 建设规模及内容

根据《新安县龙泉新城安置区(一期)建设项目可行性研究报告》和新安县发展和改革委《关于新安县龙泉新城安置区(一期)建设项目可行性研究报告的批复》(新发改审批【2023】8号), 本项目主要建设内容和规模如下:

本项目将在龙泉新城陈湾村、石庙村、宋村建设安置住宅, 总占地面积约 110.82 亩, 总建筑面积 193186.39 m<sup>2</sup>, 共建设安置房 9 栋, 及地下车库、商业服务、游园、健身中心等, 配套建设院区硬化、绿化、亮化、供水、雨污水处理、供电、供暖、燃气、强弱电照明等配套基础设施。

陈湾安置房项目总占地面积 52.11 亩, 拟建安置房 3 栋, 总建筑面积 73225.39 m<sup>2</sup>, 其中住宅面积 44266.76 m<sup>2</sup>, 公共服务设施 1291.38 m<sup>2</sup>, 商业建筑面积 1349.49 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 26317.76 m<sup>2</sup>, 安置房套数 312 套;

石庙安置房项目总占地面积 33.56 亩, 拟建安置房 3 栋, 总建筑面积 65225.00 m<sup>2</sup>, 其中住宅面积 41975.00 m<sup>2</sup>, 公共服务设施 650.00 m<sup>2</sup>, 商业建筑面积 1100.00 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 21500.00 m<sup>2</sup>, 安置房套数 303 套。

宋村安置房项目总占地面积 25.15 亩, 拟建安置房 3 栋, 总建筑面积 54736 m<sup>2</sup>, 其中住宅面积 34176.00 m<sup>2</sup>, 公共服务设施 1750.00 m<sup>2</sup>,

商业建筑面积 1177.00 m<sup>2</sup>, 地下建筑面积 17633.00 m<sup>2</sup>, 安置房套数 260 套。

## **1.7 建设期**

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

## **1.8 项目总投资**

项目总投资 63044.16 万元, 其中: 工程费用 53562.72 万元, 工程建设其他费用 1243.09 万元, 基本预备费 3288.35 万元, 建设期利息 4950.00 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	工程项目	投资估算 (万元)	指标说明	备注
一	工程费用			
1	陈湾安置房工程费用	20100.54		
2	石庙安置房工程费用	18162.88		
3	宋村安置房工程费用	15299.30		
	工程费用合计	<b>53562.72</b>		
二	工程建设其它费			
1	工程设计费	428.50	工程费用的 0.8%	计价格[2002]10 号
2	工程勘察费	53.56	按工程费 0.1% 估算	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	267.81	按工程费 0.5% 估算	发改价格[2007]670 号
4	工程招标费	65.43		计价格[2002]1980 号
5	前期工作咨询费	45.00		计价格[1999]1283 号
6	造价咨询费	34.28		建标造函[2007]8 号
7	建设单位管理费	348.50		财建[2016]504 号
	小 计	<b>1243.09</b>		
三	预备费(6%)	<b>3288.35</b>		
四	建设期利息	<b>4950.00</b>		
五	建设投资总计	<b>63044.16</b>		

陈湾安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	经济指标	投资估算 (万 元)
----	------	---------------------------	------	---------------

			(元 /m <sup>2</sup> )	
一	建筑物			
1	住宅建筑	44266.76	2380	10535.49
1.1	土建	44266.76	2200	9738.69
1.2	给排水及消防	44266.76	65	287.73
1.3	电气	44266.76	50	221.33
1.4	暖通	44266.76	35	154.93
1.5	燃气	44266.76	30	132.80
2	公共服务设施	1291.38	2380	307.35
2.1	土建	1291.38	2200	284.10
2.2	给排水及消防	1291.38	65	8.39
2.3	电气	1291.38	50	6.46
2.4	暖通	1291.38	35	4.52
2.5	燃气	1291.38	30	3.87
3	商业	1349.49	2600	350.87
3.1	土建	1349	2200	296.89
3.2	给排水及消防	1349	120	16.19
3.3	电气	1349	105	14.17
3.4	暖通	1349	80	10.80
3.5	燃气	1349	95	12.82
4	地下总建筑面积	26317.76	3000	7895.33
4.1	土建	26318	2800	7368.97
4.2	给排水及消防	26318	160	421.08
4.3	电气	26318	40	105.27
	小计	73225.39		19089.03
二	室外工程			
1	绿化景观	5485.07	160	87.76

2	道路广场	6453.41	240	154.88
3	室外管网			768.87
3.1	给排水及消防	73225.39	35	256.29
3.2	电气	73225.39	32	234.32
3.3	暖通	73225.39	18	131.81
3.4	燃气	73225.39	20	146.45
	小计			1011.51
	合计			20100.54

石庙安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	经济指标(元/ m <sup>2</sup> )	投资估算(万 元)
一	建筑物			
1	住宅面积	41975	2380	9990.05
1.1	土建	41975	2200	9234.50
1.2	给排水及消防	41975	65	272.84
1.3	电气	41975	50	209.88
1.4	暖通	41975	35	146.91
1.5	燃气	41975	30	125.93
2	公共服务设施	650	2380	154.70
2.1	土建	650	2200	143.00
2.2	给排水及消防	650	65	4.23
2.3	电气	650	50	3.25
2.4	暖通	650	35	2.28
2.5	燃气	650	30	1.95
3	商业	1100	2600	286.00
3.1	土建	1100	2200	242.00
3.2	给排水及消防	1100	120	13.20

3.3	电气	1100	105	11.55
3.4	暖通	1100	80	8.80
3.5	燃气	1100	95	10.45
4	地下总建筑面积	21500	3000	6450.00
4.1	土建	21500	2800	6020.00
4.2	给排水及消防	21500	160	344.00
4.3	电气	21500	40	86.00
	小计	65225		16880.75
二	室外工程			
1	绿化景观	12497.92	160	199.97
2	道路广场	16554.38	240	397.31
3	室外管网			684.86
3.1	给排水及消防	65225	35	228.29
3.2	电气	65225	32	208.72
3.3	暖通	65225	18	117.41
3.4	燃气	65225	20	130.45
	小计			1282.13
	合计			18162.88

宋村安置房工程费用表

序号	工程项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	经济指标(元/ m <sup>2</sup> )	投资估算(万 元)
一	建筑物			
1	住宅建筑	34176	2380	8133.89
1.1	土建	34176	2200	7518.72
1.2	给排水及消防	34176	65	222.14
1.3	电气	34176	50	170.88
1.4	暖通	34176	35	119.62

1.5	燃气	34176	30	102.53
2	商业建筑	1177	2600	306.02
2.1	土建	1177	2200	258.94
2.2	给排水及消防	1177	120	14.12
2.3	电气	1177	105	12.36
2.4	暖通	1177	80	9.42
2.5	燃气	1177	95	11.18
3	公共服务设施	1750	2380	416.50
3.1	土建	1750	2200	385.00
3.2	给排水及消防	1750	65	11.38
3.3	电气	1750	50	8.75
3.4	暖通	1750	35	6.13
3.5	燃气	1750	30	5.25
4	地下总建筑面积	17633	3000	5290.00
4.1	土建	17633	2800	4937.33
4.2	给排水及消防	17633	160	282.13
4.3	电气	17633	40	70.53
	小计	54736		14146.41
二	室外工程			
1	绿化景观	12344.06	160	197.50
2	道路广场	15860.46	240	380.65
3	室外管网			574.73
3.1	给排水及消防	54736	35	191.58
3.2	电气	54736	32	175.16
3.3	暖通	54736	18	98.53
3.4	燃气	54736	20	109.47
	小计			1152.89

	合计			15299.30
--	----	--	--	----------

### 项目工程建设其他费用表

序号	工程建设其它费	投资估算(万元)	指标说明	备注
1	工程设计费	428.50	工程费用的0.5%	计价格[2002]10号
2	工程勘察费	53.56	按工程费0.1%估算	计价格[2002]10号
3	工程监理费	267.81	按工程费0.8%估算	发改价格[2007]670号
4	工程招标费	65.43		计价格[2002]1980号
5	前期工作咨询费	45.00		计价格[1999]1283号
6	造价咨询费	34.28		建标造函[2007]8号
7	建设单位管理费	348.50		财建[2016]504号
	合计	<b>1243.09</b>		

## 1.10 项目当前进展

已取得新安县自然资源局《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目的规划意见》；

已取得新安县发展和改革委员会《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目可行性研究报告的批复》(新发改审批【2023】8号)。

已纳入河南省2021年城市棚户区改造项目计划台账。

序号	市	区（县）	项目名称	改造前性质	征收房屋范围	安置住房（或购买的商品房小区）四至范围	计划征收户数（户）	计划征收房屋建筑面积（万平方米）	年度计划新开工安置房套数（含货币化）（套/户）	计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）	备注
27	洛阳市	新安县	城关镇城北新区（石庙、宋村）棚户区改造项目二期	城中村	城关镇石庙村、宋庄村	石庙安置区位于城北新区，象山大道以南、云梦路以西、宋村安置区位于城北新区，万象路以东、青河大道以北	469	121940	563	2021年10月	2024年12月	
26	洛阳市	新安县	城关镇城北新区陈沟村棚户区改造项目二期	城中村	城关镇陈沟村	陈沟安置区位于城北新区，卧虎山路以北、陈沟路以西	260	31286	312	2021年10月	2024年12月	

## 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、运营单位均为新安县住房和城乡建设局，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

本项目建设后由新安县住房和城乡建设局负责运营，新安县住房和城乡建设局与新安县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。新安县住房和城乡建设局运营该项目，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

本项目主管部门为新安县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门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

项目总投资 63044.16 万元，其中：工程费用 53562.72 万元，工程建设其他费用 1243.09 万元，基本预备费 3288.35 万元，建设期利息 4950.00 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	53562.72	84.96%
2	工程建设其他费用	万元	1243.09	1.97%
3	基本预备费	万元	3288.35	5.22%
4	建设期利息	万元	4950.00	7.85%
5	项目总投资	万元	63044.16	100.00%

### 2.2 资金筹措计划

项目总投资63044.16万元，资金来源为财政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50000.00万元，占总投资的79.31%；财政资金13044.16万元，占总投资的20.69%。

本项目资本金占比20.69%，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
财政资金	13044.16	20.69%
专项债券	50000.00	79.31%
总投资	63044.16	100.00%

### **2.3 资金使用计划**

本项目总投资63044.16万元，其中财政配套资金13044.16万元；申请使用政府专项债券资金50000.00万元。本项目建设期专项债券利息由财政资金解决，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50000.00万元，其中2025年计划使用专项债券20000.00万元，2026年计划使用专项债券20000.00万元，2027年计划使用专项债券10000.00万元，本次申请使用11200.00万元。

**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)	50000.00	20000.00	20000.00	10000.00
财政资金(万元)	13044.16	4000.00	4000.00	5044.16
总投资(万元)	63044.16	24000.00	24000.00	15044.16

### 3. 应付债券本息情况

新安县住房和城乡建设局拟就新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目计划申请政府专项债券资金 50000.00 万元。其中 2025 年计划申请使用专项债券 20000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 20000.00 万元，2027 年计划申请使用专项债券 10000.00 万元，本次计划申请使用 11200.00 万元，期限 7 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，第 7 年一次性偿还本金，预计还本付息总额为 65750.00 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	20000.00	0.00	20000.00	4.5%	900.00	900.00
2	20000.00	20000.00	0.00	40000.00	4.5%	1800.00	1800.00
3	40000.00	10000.00	0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
4	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
5	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
6	50000.00		0.00	50000.00	4.5%	2250.00	2250.00
7	50000.00		20000.00	30000.00	4.5%	2250.00	22250.00
8	30000.00		20000.00	10000.00	4.5%	1350.00	21350.00
9	10000.00		10000.00	0.00	4.5%	450.00	10450.00
合计		50000.00	50000.00			15750.00	65750.00

## 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

##### (1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目全部完成后可腾出土地 1513.72 亩，其中可出让住宅和商业面积为 1058.24 亩。本次新安县龙泉新城安置区(一期)建设项目，计划出让土地 633.16 亩(约可出让住宅和商业土地的 60%)用于偿还专项债券本息。

##### (2) 出让价格

经查询新安县公共资源交易中心数据，参考近三年新安县土地出让价格，出让价格在 176-243 万元/亩之间，平均土地出让价格为 196.375 万元/亩。具体如下：

表 4-1 新安县土地出让价格分析表

地块位置	土地用途	总面积(亩)	土地价格(万元)	单价(万元/亩)	供应方式	日期
新安经济技术开发区滨河路北侧	住宅用地	8.53	1663.35	195.00	挂牌出让	2022.11.23
新安县绿云路西侧	住宅用	16.365	2880.24	176.00	挂牌	2021.12.31

	地				出让	
新安县城北新城万象路与清河大道东北角	住宅用地	52.579	9727.12	185.00	挂牌出让	2021.7.26
新安县黄河大道北侧、职教中心东侧	住宅用地	3.505	771.1	220.00	挂牌出让	2021.1.19
新安县水城道南路南侧、滨河路北侧	住宅用地	48.304	8694.72	180.00	挂牌出让	2020.12.1
新安县城北新区清河大道	住宅兼商业用地	80.115	14901.39	186.00	挂牌出让	2021.9.10
新安县城北新区龙源路	住宅兼商业用地	77.834	14477.12	186.00	挂牌出让	2021.9.10
新安县磁涧镇滨河北路	住宅兼商业用地	54.384	13215.31	243.00	挂牌出让	2022.7.19
平均土地出让价格				196.375		

基于谨慎性考虑，本项目土地出让价格按 185 万元/亩计算。本项目土地出让价格按照每年上涨 2.1% 进行测算。

表 4-2 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	债券存续期（年）								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
一	运营收入	123496.55			19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00	
	土地出让收入	123496.55			19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00	
	面积	633.16			105.00	105.00	105.00	105.00	105.00	108.16	
	单价	185.00			185.00	188.89	192.86	196.91	201.05	205.27	

#### 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。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十三等，本项目标准为 25 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), 新安县为第十三等 16 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。

表 4-3 项目运营成本分析表

单位: 万元

序号	成本类别	合计	债券存续期(年)								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	上交省财政资金	3704.90				582.75	595.00	607.51	620.27	633.31	666.06
2	农业土地开发资金	316.76				52.53	52.53	52.53	52.53	52.53	54.11
3	国有土地收益基金	2469.94				388.50	396.67	405.01	413.51	422.21	444.04
4	保障性安居工程资金	3704.90				582.75	595.00	607.51	620.27	633.31	666.06
5	土地开发利用	2469.94				388.50	396.67	405.01	413.51	422.21	444.04
6	农田水利建设资金	12349.67				1942.50	1983.35	2025.03	2067.56	2111.03	2220.20

7	教育资金	12349.67			1942.50	1983.35	2025.03	2067.56	2111.03	2220.20
8	新增建设用地使用费	675.37			112.00	112.00	112.00	112.00	112.00	115.37
9	运营成本总额	38041.15			5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08

### 4.1.3 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 123496.55 万元，运营成本为 38041.15 万元，净收益合计 85455.40 万元。

表 4-4 项目收益表

年份	项目预期收入	项目运营支出	项目净收益
1	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00
4	19425.00	5992.03	13432.97
5	19833.45	6114.57	13718.88
6	20250.30	6239.63	14010.67
7	20675.55	6367.21	14308.34
8	21110.25	6497.63	14612.62
9	22202.00	6830.08	15371.92
合计	123496.55	38041.15	85455.40

### 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：

表 4-5 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	债券存续期								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	85461.40				13432.97	13718.88	14011.67	14309.34	14614.62	15373.92
现金流入	123502.55				19425.00	19833.45	20251.30	20676.55	21112.25	22204.00
运营收入	123496.55				19425.00	19833.45	20250.30	20675.55	21110.25	22202.00
现金流出	38041.15				5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08
经营成本	38041.15				5992.03	6114.57	6239.63	6367.21	6497.63	6830.08
投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-58094.16	-19364.72	-19364.72	-19364.72						
现金流入	0.00									
现金流出	58094.16	19364.72	19364.72	19364.72						
建设投资	58094.16	19364.72	19364.72	19364.72						
筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	-2705.84	19364.72	19364.72	19364.72	-2250.00	-2250.00	-2250.00	-22250.00	-21350.00	-10450.00
现金流入	63044.16	20264.72	21164.72	21614.72						
发行专项债券	50000.00	20000.00	20000.00	10000.00						
政府财政资金	13044.16	264.72	1164.72	11614.72						
现金流出	65750.00	900.00	1800.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	22250.00	21350.00	10450.00
各种利息支出	15750.00	900.00	1800.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	2250.00	1350.00	450.00
偿还债务本金	50000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00	20000.00	10000.00
应付利润(股利分配)	0.00									
净现金流量 (1+2+3)	24661.40	0.00	0.00	0.00	11182.97	11468.88	11761.67	-7940.66	-6735.38	4923.92
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	11182.97	22651.85	34413.52	26472.86	19737.48	24661.40

#### 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 65750.00 元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 85455.40 万元。本息覆盖倍数为 1.30。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	900.00	900.00	0.00
2	0.00	1800.00	1800.00	0.00
3	0.00	2250.00	2250.00	0.00
4	0.00	2250.00	2250.00	13432.97
5	0.00	2250.00	2250.00	13718.88
6	0.00	2250.00	2250.00	14010.67
7	20000.00	2250.00	22250.00	14308.34
8	20000.00	1350.00	21350.00	14612.62
9	10000.00	450.00	10450.00	15371.92
合计	50000.00	15750.00	65750.00	85455.40
本息覆盖倍数			1.30	

#### 5. 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 85455.40 万元，应付债券本金及利息合计 65750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 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，为新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目收益与融  
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

二〇二三年二月二十日

附件：

附件一：营业执照附件



## 条件二：执业证书附件：

证书序号：0014880	<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>			
			
发证机关：河南省财政厅 二〇二〇年三月二十日			

		<b>会 计 师 事 务 所</b> <b>执 业 证 书</b>
<p>名 称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）</p> <p>首席合伙人：朱越男</p> <p>主任会计师：</p> <p>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</p> <p>组织形式：普通合伙</p> <p>执业证书编号：41010186</p> <p>批准执业文号：豫财会〔2020〕7号</p> <p>批准执业日期：2020年04月20日</p>		



<p align="center"><b>年度检验登记</b> Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p align="center">2016年3月30日 2020年3月30日</p> <p align="center">河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章</p> <p>证书编号：410000980044 授权书号：410000980044 发证日期：2004年03月29日 Date of Issuance: 2004 年 03 月 29 日</p>	<p align="center"><b>年度检验登记</b> Annual Renewal Registration</p> <p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p> <p align="center">2021年6月30日 2021年6月30日</p> <p align="center">河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章</p> <p>姓名：秦郑国 性別：男 出生日期：1978-04-10 Date of birth: 1978-04-10 工作单位：河南华必信经纬会计师事务所有限公司 Working unit: 河南华必信经纬会计师事务所有限公司 身份证号码：410521197804105017 Identity card No.: 410521197804105017</p>
--	--

7

5

8

9

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



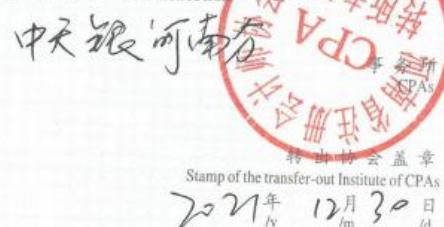
同意调入  
Agree the holder to be transferred to



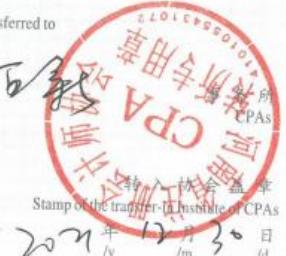
10

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



**内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

**和信咨字（2023）第 091116 号**



# 目 录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况.....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	4
(三) 投资估算与资金筹措 .....	5
(四) 债券资金使用合规性 .....	9
(五) 项目主体及运作模式 .....	9
四、应付债券本息情况 .....	10
五、经营现金流分析 .....	11
(一) 基本假设条件及依据 .....	11
(二) 项目运营收入分析 .....	11
(三) 项目运营成本分析 .....	11
(四) 净收益分析 .....	15
(五) 现金流分析 .....	17
(六) 本息覆盖倍数 .....	19
六、总体评价结果 .....	19
七、使用限制.....	20

# 内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 091116 号

我们接受委托，对内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）（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，了解内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）收益与融资自求平衡情况后而实施的。内黄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。我们的责任是根据内黄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内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年6月25日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从内黄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”	指内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）

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

## 二、方法与限制

(一) 本次咨询所采用的基本方法如下：

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

(二) 本报告基于下述假设：

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

是口头做出的) 均为真实、准确和可靠的;

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

### 三、项目概况

#### (一) 项目情况

##### 1.项目位置

本项目建设地点东至经三路，南至纬七路，西至二帝大道，北至繁阳三路。



## 2.项目参与主体

本项目主管部门为内黄县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为内黄县住房和城乡建设局。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

单位名称	内黄县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410527MB19391675
机构性质	机关单位
法定代表人	李军广
机构地址	内黄县枣乡大道与人民路交叉口东北角综合办公楼
赋码机关	中共内黄县委机构编制委员会办公室

内黄县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

## 3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：项目规划用地面积 49,790.49 m<sup>2</sup>（约合 74.70 亩），建设总建筑面积 162,139.96 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 119,908.33 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 42,231.63 m<sup>2</sup>；

### (1) 地上建设内容与规模

地上主要建设住宅 108,269.99 m<sup>2</sup>，社区集中商业服务网点/商业 8,064.95 m<sup>2</sup>，公共配套用房 3,573.39 m<sup>2</sup>（主要为开闭所、公共厕所、物业管理用房、便利店、社区用房、村委会、礼堂、消防控制室、配电室、门房、地面非机动车棚）。共建设安置住房 882 套。建设地上机动车停车位 88 个，建设地上非机动车停车位 1,298 个。

### (2) 地下建设内容与规模

地下主要建设住宅地下储藏室、地下人防、地下非机动车库、地下机动车库、出地面坡道、楼梯及设备用房等。建设地下机动车停车位 875 个，非机动车停车位 1,112 个，并配备机动车充电桩 97 个，非机动车充电桩 882 个。

### （3）室外配套设施

建设室外道路硬化面积 22,283.68 m<sup>2</sup>，绿地面积 14,947.11 m<sup>2</sup>，完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

## （二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2025 年 9 月，预计完工时间 2028 年 8 月。

### （三）投资估算与资金筹措

#### 1. 投资估算

本项目估算总投资 63,222.79 万元，其中：工程费用为 44,166.47 万元，工程建设其他费用 11,674.29 万元，预备费 2,792.03 万元，建设期利息 4,590.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元/m <sup>2</sup> )
一	第一部分工程费用	32,305.21	10,210.26	1,651.00		44,166.47		162,139.96	
1	地上建筑	21,764.86	3,840.86			25,605.72	m <sup>2</sup>	119,908.33	
1.1	住宅	19,786.34	3,491.71			23,278.05	m <sup>2</sup>	108,269.99	2,150.00
1.2	社区集中商业服务网点/商业	1,371.04	241.95			1,612.99	m <sup>2</sup>	8,064.95	2,000.00
1.3	公共服务设施用房	607.48	107.20			714.68	m <sup>2</sup>	3,573.39	2,000.00
2	地下建筑	10,540.35	1,860.06			12,400.42	m <sup>2</sup>	42,231.63	2,936.29
2.1	普通地下室	8,338.84	1,471.56			9,810.40	m <sup>2</sup>	35,037.13	2,800.00
2.2	地下人防	2,201.52	388.50			2,590.02	m <sup>2</sup>	7,194.50	3,600.00
3	设备购置			1,263.00		1,263.00			
3.1	电梯(7层)			63.00		63.00	部	6	105,000.00
3.2	电梯(9层)			54.00		54.00	部	4	135,000.00
3.3	电梯(10层)			120.00		120.00	部	8	150,000.00
3.4	电梯(18层)			1,026.00		1,026.00	部	38	270,000.00
4	室外配套设施		4,509.34			4,509.34			
4.1	给水管网工程		486.42			486.42	m <sup>2</sup>	162,139.96	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/m <sup>2</sup> )
4.2	排水管网工程		567.55			567.55	m <sup>2</sup>	162,155.96	35.00
4.3	电力工程		1,946.69			1,946.69	m <sup>2</sup>	162,223.96	120.00
4.4	消防工程		486.67			486.67	m <sup>2</sup>	162,223.96	30.00
4.5	弱电工程		129.78			129.78	m <sup>2</sup>	162,223.96	8.00
4.6	天然气		405.56			405.56	m <sup>2</sup>	162,223.96	25.00
4.7	热力工程		486.67			486.67	m <sup>2</sup>	162,223.96	30.00
5	充电桩			388.00		388.00	个	97	40,000.00
二	第二部分其他费用				11,674.29	11,674.29			
1	土地费用				8,598.06	8,598.06	项	1	8,598.06
2	建设单位管理费				338.77	338.77	项目总投资(不含建设)	44,166.47	0.80%
3	工程监理费				353.33	353.33	第一部分工程费用	44,166.47	0.80%
4	建设项目前期工作咨询费				44.17	44.17	第一部分工程费用	44,166.47	0.10%
5	工程勘察费				176.67	176.67	第一部分工程费用	44,166.47	0.40%
6	工程设计费				530.00	530.00	第一部分工程费用	44,166.47	1.20%
7	环境影响评价费用				10.00	10.00	第一部分工程费用	44,166.47	0.02%
8	招标代理服务费				44.17	44.17	第一部分工程费用	44,166.47	0.10%
9	造价工程咨询费				340.12	340.12	第一部分工程费用	42,515.47	0.80%

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/m <sup>2</sup> )
10	劳动安全卫生评审费				35.33	35.33	第一部分工程费用	44,166.47	0.08%
11	水土保持方案编制费				10.00	10.00	项	1	100,000.00
12	场地准备及临时设施费				220.83	220.83	第一部分工程费用	44,166.47	0.50%
13	城市基础设施配套费				972.84	972.84	总建筑面积	162,139.96	60.00
三	第一、二部分费用合计	32,305.21	10,210.26	1,651.00	11,674.29	55,840.76			
四	基本预备费				2,792.03	2,792.03	第一+第二部分工程费用	55,840.76	5.00%
五	建设期利息				4,590.00	4,590.00			
六	建设投资	32,305.21	10,210.26	1,651.00	19,056.32	63,222.79			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2. 资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2025 年 9-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-8 月	合计	占比
财政预算资金	3,222.79	4,000.00	4,000.00	3,000.00	14,222.79	22.50%
专项债券资金	20,000.00	13,000.00	16,000.00		49,000.00	77.50%
合计	<b>23,222.79</b>	<b>17,000.00</b>	<b>20,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>63,222.79</b>	<b>100.00%</b>
占比	<b>36.73%</b>	<b>26.89%</b>	<b>31.63%</b>	<b>4.75%</b>	<b>100.00%</b>	

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

### （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内黄县住房和城乡建设局，主管部门为内黄县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为内黄县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为内黄县住房和城乡建设局。

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

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

关于债券本息偿付，由内黄县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、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 49,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 20,000.00 万元，2026 年计划使用 13,000.00 万元，2027 年计划使用 16,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表  
金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	13,000.00		33,000.00	4.50%	1,485.00	1,485.00
第 3 年	33,000.00	16,000.00		49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.50%	2,205.00	2,205.00
第 7 年	49,000.00		20,000.00	29,000.00	4.50%	2,205.00	22,205.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第8年	29,000.00		13,000.00	16,000.00	4.50%	1,305.00	14,305.00
第9年	16,000.00		16,000.00		4.50%	720.00	16,720.00
合计		49,000.00	49,000.00			15,435.00	64,435.00

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

## 五、经营现金流分析

### (一) 基本假设条件及依据

1. 预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成重大不利影响；
7. 根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照2.00%的平均增长率逐年递增；
8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设36个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第四年为项目运营期第一年。

### (二) 项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

#### 1. 拟出让面积

本项目拆迁安置完成后，预计可置换建设土地指标 787.00 亩，安置方式为异地安置，根据项目区规划情况，扣除道路用地、绿化用地及公共服务设施用地后，可出让土地 685.00 亩，均为居住兼商业用地。根据当地实际情况需要，计划在债券存续期第四年出让 185.00 亩、第五年出让 100.00 亩、第六年出让 100.00 亩、第七年出让 100.00 亩、第八年出让 100.00 亩、第九年出让 100.00 亩。

## 2. 出让价格

经查近年内黄县公共交易平台网站土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

表 5-1 内黄县土地出让信息表

序号	地块编号	位置	用途	亩数	成交价格(万元)	单价(万元/亩)	发布时间
1	2023P-06-01	二帝大道与向阳路交叉口西南角	居住(兼容商业)	41.40	7,179.00	173.39	2023-05-19
2	2022P-01-02	秋水路与经三路交叉口西南角	居住(兼容商业)	84.55	16,153.00	191.04	2022-07-15
3	2021P-10-01	新华路与纬一路交叉口东南角	住宅兼容商用	18.38	4,238.00	230.53	2021-11-24
4	2021P-02-01	二帝大道与繁阳三路交叉口东北角	居住(兼容商业)	48.76	8,677.00	177.94	2021-04-16
5	2021P-04-02	经二路与人民路交叉口西北角	居住(兼容商业)	60.05	10,346.00	172.28	2021-06-29
平均单价						189.04	/
本项目取值						160.00	/



本项目位于内黄县新城区的中心位置，距离内黄县人民政府不足2公里，距离内黄县人民医院约2公里，地理位置优越；积极推进本项目的实施进度，有利于加快内黄县棚户区改造步伐，促进土地节约利用，有效破解城市建设用地不足难题。将大力提升内黄县的整体形象，促进招商引资、打造内黄县新的经济增长点。

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定居住兼商业用地的基础地价为 160.00 万元/亩。

### 3. 土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2022 年居民消费价格上涨幅度为 2.00%，本次预测地价目标增长率按照 2022 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 2.00% 作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-2 土地出让价格表

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	2.00%
第1年(2023年)	160.00
第2年(2024年)	163.20
第3年(2025年)	166.46
第4年(2026年)	169.79
第5年(2027年)	173.19
第6年(2028年)	176.65
第7年(2029年)	180.18
第8年(2029年)	183.78
第9年(2029年)	187.46

结合内黄县的基本情况，本项目可出让土地拟于计划在债券存续期第四年出让 185.00 亩、第五年出让 100.00 亩、第六年出让 100.00 亩、第七年出让 100.00 亩、第八年出让 100.00 亩、第九年出让 100.00 亩。则项目现金流入情况如下：

表 5-3 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	土地出让单价	土地出让面积(亩)	收入合计
第4年	169.79	185.00	31,411.15
第5年	173.19	100.00	17,319.00
第6年	176.65	100.00	17,665.00
第7年	180.18	100.00	18,018.00
第8年	183.78	100.00	18,378.00
第9年	187.46	100.00	18,746.00
合计		685.00	121,537.15

### (三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程

资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

表 5-4 土地出让成本依据表

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	15.00 元/平方米*30.00%
新增建设用地有偿使用费	10.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-5 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
上缴省财政费用	942.33	519.57	529.95	540.54	551.34	562.38	3,646.11
农业土地开发基金	55.50	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	205.50
国有土地收益基金	628.22	346.38	353.30	360.36	367.56	374.92	2,430.74
新增建设用地有偿使用费	123.33	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	456.68
保障性安居工程资金	942.33	519.57	529.95	540.54	551.34	562.38	3,646.11
教育资金	2,871.94	1,583.68	1,615.51	1,647.99	1,681.11	1,714.97	11,115.20
农田水利建设资金	2,871.94	1,583.68	1,615.51	1,647.99	1,681.11	1,714.97	11,115.20
合计	8,435.59	4,649.55	4,740.89	4,834.09	4,929.13	5,026.29	32,615.54

#### (四) 净收益分析

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

表 5-6 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	31,411.15	8,435.59	22,975.56
第 5 年	17,319.00	4,649.55	12,669.45
第 6 年	17,665.00	4,740.89	12,924.11
第 7 年	18,018.00	4,834.09	13,183.91
第 8 年	18,378.00	4,929.13	13,448.87
第 9 年	18,746.00	5,026.29	13,719.71
合计	121,537.15	32,615.54	88,921.61

## (五) 现金流分析

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

表 5-7 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	121,537.15				31,411.15	17,319.00	17,665.00	18,018.00	18,378.00	18,746.00
经营活动现金流出	32,615.54				8,435.59	4,649.55	4,740.89	4,834.09	4,929.13	5,026.29
经营活动产生的现金净额	88,921.61				22,975.56	12,669.45	12,924.11	13,183.91	13,448.87	13,719.71
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	63,222.79	23,222.79	17,000.00	20,000.00	3,000.00					
投资活动产生的现金净额	-63,222.79	-23,222.79	-17,000.00	-20,000.00	-3,000.00					
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	14,222.79	3,222.79	4,000.00	4,000.00	3,000.00					
债券资金	49,000.00	20,000.00	13,000.00	16,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	49,000.00							20,000.00	13,000.00	16,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	10,845.00				2,205.00	2,205.00	2,205.00	2,205.00	1,305.00	720.00

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	3,377.79	23,222.79	17,000.00	20,000.00	795.00	-2,205.00	-2,205.00	-22,205.00	-14,305.00	-16,720.00
四、净现金流量	29,076.61				20,770.56	10,464.45	10,719.11	-9,021.09	-856.13	-3,000.29
五、累计现金流量	29,076.61				20,770.56	31,235.01	41,954.12	32,933.03	32,076.90	29,076.61

## (六) 本息覆盖倍数

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

表 5-8 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		900.00	900.00	
第 2 年		1,485.00	1,485.00	
第 3 年		2,205.00	2,205.00	
第 4 年		2,205.00	2,205.00	
第 5 年		2,205.00	2,205.00	12,669.45
第 6 年		2,205.00	2,205.00	12,924.11
第 7 年	20,000.00	2,205.00	22,205.00	13,183.91
第 8 年	13,000.00	1,305.00	14,305.00	13,448.87
第 9 年	16,000.00	720.00	16,720.00	13,719.71
合计	49,000.00	15,435.00	64,435.00	88,921.61
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。

## 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，因使用不当所造成相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为内黄县棚户区改造项目（八里庄片区）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师: 213312  
110001629912

中国注册会计师: 37010001023  
37010001023

二〇二三年六月二十五日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(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

营 业 场 所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路11号13层1303号

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询；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)

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询；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

此件与原件一致  
再次复印无效



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。



2019 年 08 月 15 日

登 记 机 关

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

## 说 明

# 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

名

冯宏志

负

经营

分所执业证编号：

370100014101

批准执业日期：

豫财会[2016]14号

批准执业日期：

2016年07月26日

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



发证机关：

河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制





7

6

## 年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

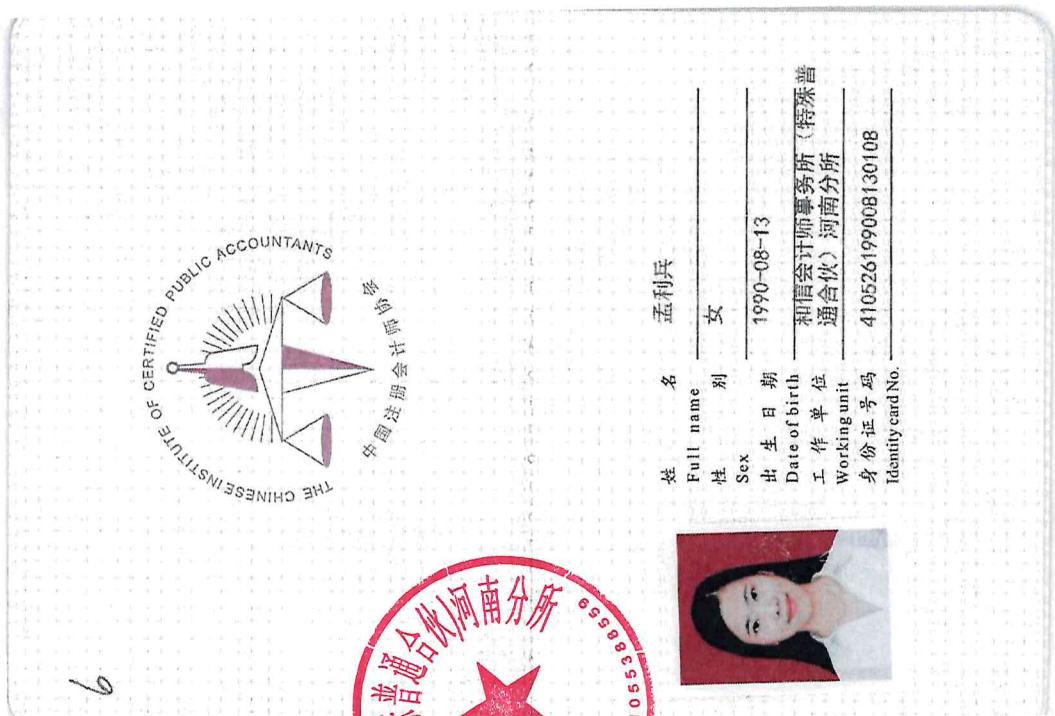
2022年09月

年检结果

年检通过

| 历年记录

暂无年检记录



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.

370100010231

证书编号：  
No. of Certificate

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

发证日期：2021年12月27日

2021 年 12 月 27 日

年 / 月 / 日

此件与原件一致  
再次复印无效

4 5

## 年检凭证

中国注册会计师协会

孟利兵

会员编号 370100010231

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

| 历年记录

暂无年检记录



你现在的位置：首页 > 新闻报道 > 通知公告

## 中国注册会计师协会关于开展2023年注册会计师任职资格检查工作的通知

2023-03-30 16:57

各省、自治区、直辖市注册会计师协会：

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于进一步加强财会监督工作的意见》，推动注册会计师任职资格管理工作提质增效，净化注册会计师队伍，促进注册会计师行业高质量发展，根据《注册会计师法》《注册会计师任职资格检查办法》相关规定，现就做好2023年注册会计师任职资格检查（以下简称年检）工作通知如下。

### 一、年检对象

2022年12月31日前注册的注册会计师均应参加年检。重点检查对象主要包括：2022年注册的注册会计师，2022年成为新设事务所合伙人（股东）的注册会计师，70岁及以上的注册会计师，在2022年年检中发现弄虚作假的注册会计师，在2022年转所2次及以上的注册会计师，以及

地方注册会计师协会（以下简称地方注协）认为需要重点检查的其他注册会计师。

## 二、年检内容

2023年年检内容主要包括：注册会计师履行会员义务、专职执业、职业胜任能力及执业行为是否良好等，其中重点检查注册会计师是否存在挂名执业行为。

## 三、年检方式与年检时间

2023年注册会计师年检实行网上年检。年检时间为2023年3月24日至8月31日。年检数据以注册会计师行业统一监管平台2022年12月31日时点数据为准。年检系统访问地址和登录方式：

1. <https://cmis.cicpa.org.cn/>，该地址为中国注册会计师协会行业管理信息系统；
2. <http://acc.mof.gov.cn/>，该地址为注册会计师行业统一监管平台网址；
3. 行业管理信息系统微信小程序，该方式仅供注册会计师登录。注册会计师可通过扫描行业管理信息系统微信服务号二维码找回登录密码。

**新乡高新区和兴安置区（一期）项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

**和信咨字（2022）第 091471 号**



**和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所**

**二〇二二年九月十八日**



# 目录

<b>专项评价报告</b>	1
<b>一、简称与定义</b>	2
<b>二、方法与限制</b>	2
<b>三、项目概况</b>	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
<b>四、应付债券本息情况</b>	9
<b>五、项目收益情况</b>	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营模式分析	10
(三) 项目运营收入分析	10
(四) 项目运营成本分析	13
(五) 净收益分析	15
(六) 现金流量分析	15
(七) 本息覆盖倍数	17
<b>六、总体评价结果</b>	17
<b>七、使用限制</b>	18

# **新乡高新区和兴安置区（一期）项目**

## **收益与融资自求平衡**

### **专项评价报告**

**和信咨字（2022）第 0901471 号**

我们接受委托，对新乡高新区和兴安置区（一期）项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新乡高新区和兴安置区（一期）项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 9 月 18 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡高新区和兴安置区（一期）项目

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

## 二、方法与限制

(一) 本次咨询所采用的基本方法如下：

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

(二) 本报告基于下述假设：

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

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

### 三、项目概况

#### （一）项目情况

##### 1.项目位置

本项目拟建地点位于南二环路、三干河、关堤街、高新西路围合区域。

##### 2.建设规模与内容

根据新乡市规划设计研究院编制的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告》和河南省新乡高新技术产业开发区经济发展局出具的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告项目的批复》（新开经〔2021〕72号）文件：

项目规划用地面积 40,868.71 平方米，总建筑面积 126,182.72 平方米，其中地上建筑面积 86,635.60 平方米、地下建筑面积 39,547.12 平方米。该项目计划建设 671 套安置住房。

##### （1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框剪结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

## （2）室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

## （二）项目建设周期

项目开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

## （三）投资估算与资金筹措方式

### 1. 投资估算

本项目估算总投资为 72,021.22 万元，其中工程费用 45,184.39 万元，其他费用 20,448.05 万元，预备费用 2,428.78 万元，建设期利息 3,960.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
一	工程费用	126,182.72		44,509.39	675.00		45,184.39	
1	建筑工程	126,182.72		39,764.26			40,439.26	
1.1	地上建筑	86,635.60		25,922.77			25,922.77	
1.1.1	住宅建筑	82,820.18	3,000.00	24,846.05			24,846.05	含简装
1.1.2	多功能服务中心	3,108.32	3,100.00	963.58			963.58	
1.1.3	配套建筑	707.10	1,600.00	113.14			113.14	含开闭所、配电室等
1.2	地下建筑	39,547.12	3,500.00	13,841.49			13,841.49	
1.3	电梯	27.00	250,000.00		675.00		675.00	25万元/台
2	基础设施			4,745.13			4,745.13	
2.1	道路及硬化	10,218.00	260.00	265.67			265.67	
2.2	供水工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.3	排水工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.4	消防工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.5	供电工程	126,182.72	80.00	1,009.46			1,009.46	
2.6	供气工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.7	供热工程	126,182.72	90.00	1,135.64			1,135.64	
2.8	照明工程	126,182.72	10.00	126.18			126.18	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
2.9	绿化及景观工程	12,260.00	300.00	367.80			367.80	
2.1	智能化工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.11	大门及其他			200.00			200.00	(含大门、围墙等)
二	其他费用					20,448.05	20,448.05	
1	土地费用	40,868.71	3,900.00			15,938.80	15,938.80	按每亩 260 万元计入
2	拆迁安置费用					2,910.18	2,910.18	
2.1	临时安置补助	m <sup>2</sup>	242.00	2000 元/户 , 24 个月		1,161.60	1,162.00	
2.2	居民搬迁补助费	m <sup>2</sup>	242.00	1000 元/户 , 按搬迁 2 次补助		48.40	48.00	
2.3	地上附属物补偿	户	242.00	21,000.00		508.20	508.00	
2.4	提前搬迁奖励费	户	242.00	10,000.00		242.00	242.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	m <sup>2</sup>	133,800.00	16 元/m <sup>2</sup>		214.08	214.00	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m <sup>2</sup>	133,800.00	55.00		735.90	736.00	
3	前期工程费用					625.82	625.82	
3.1	三通一平费	126,182.72	10.00			126.18	126.18	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费					40.00	40.00	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126,182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86,635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费收费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
1	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率 5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	(1+2+3)
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2. 资金筹措计划

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	23,021.22	31.96%
2	专项债券资金	49,000.00	68.04%
	合计	72,021.22	100.00%

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

## 3. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	合计
财政投入	10,000.00	12,000.00	1,021.22	23,021.22
债券投入	2,375.00	8,000.00	38,625.00	49,000.00
合计	12,375.00	20,000.00	39,646.22	72,021.22
投资比例	17.18%	27.77%	55.05%	100.00%

## 4. 债券资金使用合规性

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，第 1 年申请 2,375.00 万元，第 2 年申请 8,000.00 万元，第 3 年申请 38,625.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加 本金	本期减少 本金	期末	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,375.00		2,375.00	4.00%	95.00	95.00
第 2 年	2,375.00	8,000.00		10,375.00	4.00%	415.00	415.00
第 3 年	10,375.00	38,625.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 7 年	49,000.00		2,375.00	46,625.00	4.00%	1,960.00	4,335.00
第 8 年	46,625.00		8,000.00	38,625.00	4.00%	1,865.00	9,865.00
第 9 年	38,625.00		38,625.00	-	4.00%	1,545.00	40,170.00
合计		49,000.00	49,000.00			13,720.00	62,720.00

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

#### 五、项目收益情况

##### （一）基本假设条件及依据

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

- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成重大不利影响；
- 7.可行性研究报告。

## （二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新安居建设开发有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡高新安居建设开发有限公司根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新安居建设开发有限公司，再由新乡高新安居建设开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

## （三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

### 1.拟出让面积

本项目为白马村部分区域、普堤村全部等拆迁安置，拆迁区域共整合可用土地约 547 亩，其中可出让土地 410 亩。

## 2. 出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	面积(亩)	用途	土地出让金	单价
1	4107002022B00015	创业大道和新北一路西南角	130.98	住宅用地	28,814.94	220.00
2	4107002019B01992	牧二街以东、规划二路以北、牧一街以西	92.43	住宅用地	34,199.72	370.00
3	4107002021B02187	振中街以西、规划路以南、海河路以北	37.74	住宅用地	8,830.11	234.00
4	4107002020B02988	中原东路以南、新七街以东	28.69	住宅用地	10,614.28	370.00
5	4107002021B00536	北环绿化带以南、师大北路以北、学院街以东	95.14	住宅用地	26,925.62	283.00
6	4107002019B01988	东阜路以北、东强路以南、新东大道以东、新雅南街以西	118.51	住宅用地	30,813.27	260.00
平均价格						289.50

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 289.50 万元/亩进行测算。

### 3. 增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态，在项目运营期内，土地价格不再增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-6 年出让：第 4-5 年分别每年出让用地面积的 30%，第 6 年出让土地的 40%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
面积/亩	123.00	123.00	164.00	410.00
单价（万元/亩）	289.50	289.50	289.50	-
土地出让收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00

## （四）项目运营成本分析

### 1. 土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让

类型	征收标准
	平均纯收益等别划分，新乡市标准为 59 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2% 比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），新乡市 48 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10% 提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10% 提取。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
1. 土地出让基金及费用	万元	13,665.32	4,099.60	4,099.60	5,466.12
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
农业土地开发资金	59元/平方米 *30%	483.80	145.14	145.14	193.52
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
新增建设用地土地有偿使用费	48元/平方米	1,312.00	393.60	393.60	524.80
2.土地收益提取各类资金	万元	21,005.94	6,301.78	6,301.78	8,402.38
教育资金	土地出让收益的10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
3.成本合计	万元	34,671.26	10,401.38	10,401.38	13,868.50

## (五) 净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为84,023.74万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第4年	第5年	第6年	
项目收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00
项目成本	10,401.38	10,401.38	13,868.50	34,671.26
项目收益	25,207.12	25,207.12	33,609.50	84,023.74

## (六) 现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	118,695.00		35,608.50	35,608.50	47,478.00			
经营活动支出（含税费）	34,671.26		10,401.38	10,401.38	13,868.50			
经营活动产生的现金净额	84,023.74		25,207.12	25,207.12	33,609.50			
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	72,021.22	72,021.22						
投资活动产生的现金净额	-72,021.22	-72,021.22						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	23,021.22	23,021.22						
债券资金	49,000.00	49,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	49,000.00					2,375.00	8,000.00	38,625.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	11,250.00		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,865.00	1,545.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	11,771.22	72,021.22	-1,960.00	-1,960.00	-1,960.00	-4,335.00	-9,865.00	-40,170.00
四、净现金流量	23,773.74		23,247.12	23,247.12	31,649.50	-4,335.00	-9,865.00	-40,170.00
五、累计现金流量	23,773.74		23,247.12	46,494.24	78,143.74	73,808.74	63,943.74	23,773.74

## (七) 本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 84,023.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.34 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		95.00	95.00	
第 2 年		415.00	415.00	
第 3 年		1,960.00	1,960.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 5 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 6 年		1,960.00	1,960.00	33,609.50
第 7 年	2,375.00	1,960.00	4,335.00	
第 8 年	8,000.00	1,865.00	9,865.00	
第 9 年	38,625.00	1,545.00	40,170.00	
合计	49,000.00	13,720.00	62,720.00	84,023.74
本息覆盖倍数		1.34		

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

## 六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 84,023.74 万元，应付债券本金及利息合计 62,720.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.34 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## **七、使用限制**

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

(本页无正文，为新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年九月十八日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营执业照

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

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

经营范围

审查企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算、解散清算中的审计业务；出具财务报表；出具审计报告；办理企业会计核算；基本建设咨询；税务咨询；管理咨询。有关报告、帐簿、报表、帐册；代理记帐；查询。批准后方可经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营)



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。

2019年08月15日

登记机关

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

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

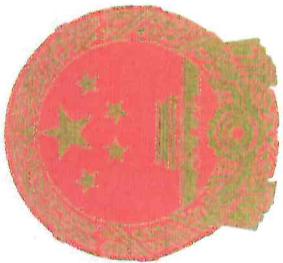
国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

## 说 明

# 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

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



河南省财政厅  
二〇一九年十月十日  
发证机关：

中华人民共和国财政部制



此件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2019 年 03 月 03 日  
Date of issuance

370106010171

此件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

6

姓 名 李春阳  
Full name Li Chunyang  
性 别 男  
Sex Male  
出生日期 1987-03-08  
Date of birth  
工作单位 和信会师事务所（特殊普通  
合伙）河南分所  
Working unit  
身份证号码 412821198703081012  
Identity card No.



年 月 日  
Year Month Day

7

(本页无正文，为新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：  
河南分所

中国·郑州 中国注册会计师：

二〇二二年九月十八日

**辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

**和信咨字（2023）第 090901 号**



**和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所**

**二〇二三年四月二十八日**

# 目录

<b>专项评价报告</b> .....	1
<b>一、简称与定义</b> .....	2
<b>二、方法与限制</b> .....	2
<b>三、项目概况</b> .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	5
(三) 投资估算与资金筹措 .....	5
(四) 债券资金使用合规性 .....	15
(五) 项目主体及运作模式 .....	15
<b>四、应付债券本息情况</b> .....	16
<b>五、经营现金流分析</b> .....	17
(一) 基本假设条件及依据 .....	17
(二) 项目运营收入分析 .....	17
(三) 项目运营成本分析 .....	18
(四) 净收益分析 .....	22
(五) 现金流分析 .....	22
(六) 本息覆盖倍数 .....	22
<b>六、总体评价结果</b> .....	25
<b>七、使用限制</b> .....	26

# 辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090901 号

我们接受委托，对辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。辉县市房产服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据辉县市房产服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 4 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从辉县市房产服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目

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

## 二、方法与限制

(一) 本次咨询所采用的基本方法如下：

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

(二) 本报告基于下述假设：

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

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

### 三、项目概况

#### (一) 项目情况

##### 1.项目位置

本项目为异地安置，安置区位于学院路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药贸路以南。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为辉县市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为辉县市房产服务中心。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

单位名称	辉县市房产服务中心
统一社会信用代码	12410782417219112A
机构性质	事业单位
法定代表人	赵鹏
机构地址	辉县市交通大厦
赋码机关	辉县市事业单位登记管理局

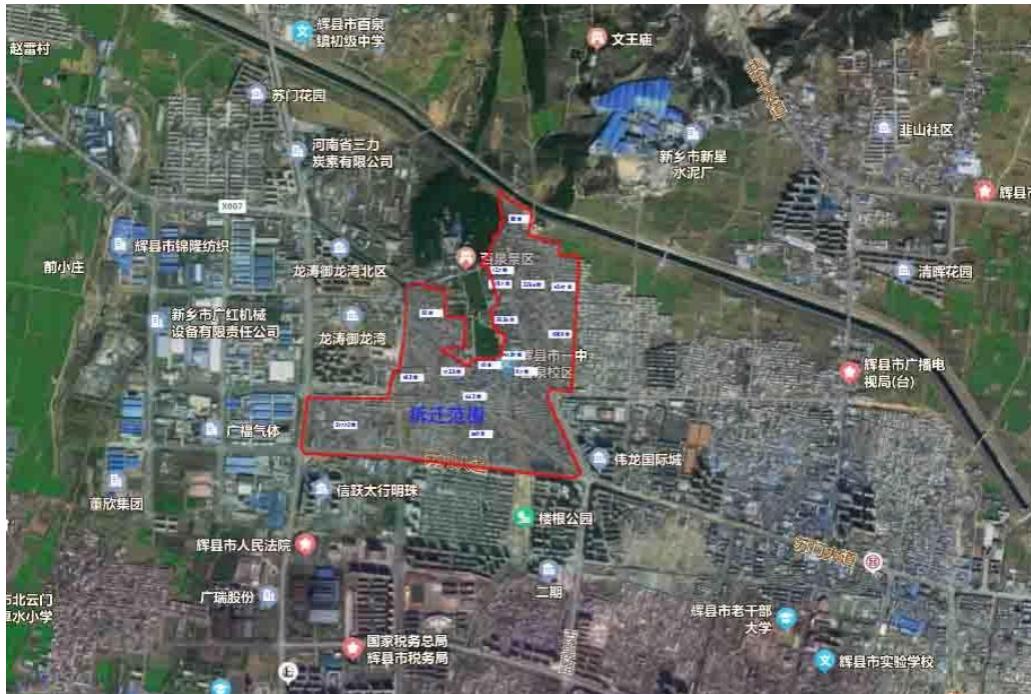
辉县市房产服务中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

##### 3.建设规模与内容

###### (1) 改造范围

本项目为灾后重建棚户区改造项目，改造范围涉及百泉村、楼根村，南至苏门大道，西至学院路，东至百泉路，北至南水北调河。拆迁区占地面积 1,727.42 亩，年度计划征收 658 户，计划征收房屋建筑

面积 164,525.00 m<sup>2</sup>。本项目拆迁范围图如下：



## (2) 安置区建设规模及内容

本项目为灾后重建项目，项目建设内容主要为灾后迁建安置房。

总建设用地面积 128,796.83 m<sup>2</sup>, 193.20 亩，总建筑面积 379,446.54 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 280,720.77 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 98,725.77 m<sup>2</sup>。

地上主要建设住宅 242,023.05 m<sup>2</sup>，底层商业 28,997.72 m<sup>2</sup>，幼儿园 3,086.82 m<sup>2</sup>，公共配套用房面积 5,113.18 m<sup>2</sup>（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 1,500.00 m<sup>2</sup>（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 13,955.77 m<sup>2</sup>，普通车库 65,926.75 m<sup>2</sup>，人防车库 16,843.25 m<sup>2</sup>，设备用房 2,000.00 m<sup>2</sup>。

本项目共建设安置住房 2,000 套。室外建设道路硬化面积 49,135.99 m<sup>2</sup>，绿地面积 47,912.42 m<sup>2</sup>，建设机动车停车位 2,781 个（地下 2,511 个，地上 270 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

## （二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2024 年 6 月，预计完工时间 2027 年 5 月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1. 投资估算

本项目估算总投资 154,000.28 万元，其中：工程费用为 102,946.91 万元，工程建设其他费用 36,314.30 万元（其中土地费用 28,980.00 万元），预备费 5,514.06 万元，建设期利息 9,225.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	84,800.00	12,336.49	5,810.43		102,946.91	m <sup>2</sup>	379,446.54	2,713.08
1	装配率 50%增加指标	5,614.42				5,614.42	m <sup>2</sup>	280,720.77	200.00
2	住宅	44,895.28	6,843.61			51,738.89	m <sup>2</sup>	242,023.05	2,137.77
2.1	土建工程	31,099.96				31,099.96	m <sup>2</sup>	242,023.05	1,285.00
2.1.1	22 层住宅	4,900.97				4,900.97	m <sup>2</sup>	36,303.46	1,350.00
2.1.2	18 层住宅	12,585.20				12,585.20	m <sup>2</sup>	96,809.22	1,300.00
2.1.3	15 层住宅	13,613.80				13,613.80	m <sup>2</sup>	108,910.37	1,250.00
2.2	室内装修	7,986.76				7,986.76	m <sup>2</sup>	242,023.05	330.00
2.3	室外装饰	5,808.55				5,808.55	m <sup>2</sup>	242,023.05	240.00
2.4	安装工程		6,843.61			6,843.61	m <sup>2</sup>	242,023.05	
2.4.1	给排水工程（含消防水）		726.07			726.07	m <sup>2</sup>	242,023.05	30.00
2.4.2	电气工程（含消防电）		2,420.23			2,420.23	m <sup>2</sup>	242,023.05	100.00
2.4.3	供暖空调		1,936.18			1,936.18	m <sup>2</sup>	242,023.05	80.00
2.4.4	消防自动报警		484.05			484.05	m <sup>2</sup>	242,023.05	20.00
2.4.5	通风工程		363.03			363.03	m <sup>2</sup>	242,023.05	15.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
2.4.6	燃气工程		430.00			430.00	户	2,000	2,150.00
2.4.7	抗震支架		242.02			242.02	m <sup>2</sup>	242,023.05	10.00
2.4.8	弱电工程		242.02			242.02	m <sup>2</sup>	242,023.05	10.00
3	底层商业	5,422.57	536.46			5,959.03	m <sup>2</sup>	28,997.72	2,055.00
3.1	土建工程	3,769.70				3,769.70	m <sup>2</sup>	28,997.72	1,300.00
3.2	室内装修	956.92				956.92	m <sup>2</sup>	28,997.72	330.00
3.3	室外装饰	695.95				695.95	m <sup>2</sup>	28,997.72	240.00
3.4	安装工程		536.46			536.46	m <sup>2</sup>	28,997.72	
3.4.1	给排水工程(含消防水)		115.99			115.99	m <sup>2</sup>	28,997.72	40.00
3.4.2	电气工程(含消防电)		173.99			173.99	m <sup>2</sup>	28,997.72	60.00
3.4.3	消防自动报警		58.00			58.00	m <sup>2</sup>	28,997.72	20.00
3.4.4	通风工程		43.50			43.50	m <sup>2</sup>	28,997.72	15.00
3.4.5	燃气工程		58.00			58.00	m <sup>2</sup>	28,997.72	20.00
3.4.6	抗震支架		58.00			58.00	m <sup>2</sup>	28,997.72	20.00
3.4.7	弱电工程		29.00			29.00	m <sup>2</sup>	28,997.72	10.00
4	配套服务用房	997.07	120.16			1,117.23	m <sup>2</sup>	5,113.18	2,185.00
4.1	土建工程	664.71				664.71	m <sup>2</sup>	5,113.18	1,300.00
4.2	室内装修	230.09				230.09	m <sup>2</sup>	5,113.18	450.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
4.3	室外装饰	102.26				102.26	m <sup>2</sup>	5,113.18	200.00
4.4	安装工程		120.16			120.16	m <sup>2</sup>	5,113.18	
4.4.1	给排水工程(含消防水)		15.34			15.34	m <sup>2</sup>	5,113.18	30.00
4.4.2	电气工程(含消防电)		35.79			35.79	m <sup>2</sup>	5,113.18	70.00
4.4.3	供暖空调		40.91			40.91	m <sup>2</sup>	5,113.18	80.00
4.4.4	消防自动报警		10.23			10.23	m <sup>2</sup>	5,113.18	20.00
4.4.5	通风工程		7.67			7.67	m <sup>2</sup>	5,113.18	15.00
4.4.6	抗震支架		5.11			5.11	m <sup>2</sup>	5,113.18	10.00
4.4.7	弱电工程		5.11			5.11	m <sup>2</sup>	5,113.18	10.00
5	幼儿园	645.15	84.89			730.03	m <sup>2</sup>	3,086.82	2,365.00
5.1	土建工程	432.15				432.15	m <sup>2</sup>	3,086.82	1,400.00
5.2	室内装修	138.91				138.91	m <sup>2</sup>	3,086.82	450.00
5.3	室外装饰	74.08				74.08	m <sup>2</sup>	3,086.82	240.00
5.4	安装工程		84.89			84.89	m <sup>2</sup>	3,086.82	
5.4.1	给排水工程(含消防水)		15.43			15.43	m <sup>2</sup>	3,086.82	50.00
5.4.2	电气工程(含消防电)		21.61			21.61	m <sup>2</sup>	3,086.82	70.00
5.4.3	供暖空调		24.69			24.69	m <sup>2</sup>	3,086.82	80.00
5.4.4	消防自动报警		6.17			6.17	m <sup>2</sup>	3,086.82	20.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
5.4.5	通风工程		4.63			4.63	m <sup>2</sup>	3,086.82	15.00
5.4.6	燃气工程		6.17			6.17	m <sup>2</sup>	3,086.82	20.00
5.4.7	抗震支架		3.09			3.09	m <sup>2</sup>	3,086.82	10.00
5.4.8	弱电工程		3.09			3.09	m <sup>2</sup>	3,086.82	10.00
6	其他配套	243.00	58.25			301.25	m <sup>2</sup>	1,500.00	2,008.33
6.1	土建工程	150.00				150.00	m <sup>2</sup>	1,500.00	1,000.00
6.2	室内装修	57.00				57.00	m <sup>2</sup>	1,500.00	380.00
6.3	室外装饰	36.00				36.00	m <sup>2</sup>	1,500.00	240.00
6.4	安装工程		58.25			58.25	m <sup>2</sup>	1,500.00	
6.4.1	给排水工程(含消防水)		3.00			3.00	m <sup>2</sup>	1,500.00	20.00
6.4.2	电气工程(含消防电)		22.50			22.50	m <sup>2</sup>	1,500.00	150.00
6.4.3	消防自动报警		3.00			3.00	m <sup>2</sup>	1,500.00	20.00
6.4.4	通风工程		6.00			6.00	m <sup>2</sup>	1,500.00	40.00
6.4.5	抗震支架		3.75			3.75	m <sup>2</sup>	1,500.00	25.00
6.4.6	气体灭火系统		20.00			20.00	项	1.00	200,000.00
7	地下建筑	24,577.23	2,369.42			26,946.65	m <sup>2</sup>	98,725.77	2,729.44
7.1	土方工程	1,480.89				1,480.89	m <sup>3</sup>	592,354.62	25.00
7.2	基坑支护工程	250.00				250.00	m <sup>2</sup>	5,000.00	500.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
7.3	桩基工程	1,777.06				1,777.06	m <sup>2</sup>	98,725.77	180.00
7.4	土建工程	18,107.50				18,107.50	m <sup>2</sup>		
7.4.1	人防地下室	3,368.65				3,368.65	m <sup>2</sup>	16,843.25	2,000.00
7.4.2	普通地下室	14,738.85				14,738.85	m <sup>2</sup>	81,882.52	1,800.00
7.5	装饰装修工程	2,961.77				2,961.77	m <sup>2</sup>	98,725.77	300.00
7.6	公用工程		2,369.42			2,369.42			
7.6.1	给排水工程(含消防水)		296.18			296.18	m <sup>2</sup>	98,725.77	30.00
7.6.2	电气工程(含消防电)		592.35			592.35	m <sup>2</sup>	98,725.77	60.00
7.6.3	消防自动报警		246.81			246.81	m <sup>2</sup>	98,725.77	25.00
7.6.4	通风工程		691.08			691.08	m <sup>2</sup>	98,725.77	70.00
7.6.5	抗震支架		444.27			444.27	m <sup>2</sup>	98,725.77	45.00
7.6.6	弱电工程		98.73			98.73	m <sup>2</sup>	98,725.77	10.00
8	室外工程	2,405.29	2,323.70			4,728.99			
8.1	道路广场	1,447.04				1,447.04			
8.1.1	沥青混凝土车行道	285.60				285.60	m <sup>2</sup>	8,400.00	340.00
8.1.2	花岗岩板硬质铺装	637.44				637.44	m <sup>2</sup>	15,935.99	400.00
8.1.3	陶瓷砖步道	426.80				426.80	m <sup>2</sup>	19,400.00	220.00
8.1.4	植草砖停车场	97.20				97.20	m <sup>2</sup>	5,400.00	180.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
8.2	绿化景观	958.25				958.25	m <sup>2</sup>	47,912.42	200.00
8.3	室外照明		49.14			49.14	m <sup>2</sup>	49,135.99	10.00
8.4	室外监控		24.57			24.57	m <sup>2</sup>	49,135.99	5.00
8.5	室外管网		2,250.00			2,250.00	m <sup>2</sup>	128,796.83	
8.5.1	给水工程		330.00			330.00	m	5,500.00	600.00
8.5.2	雨水工程		175.00			175.00	m	3,500.00	500.00
8.5.3	污水工程		140.00			140.00	m	3,500.00	400.00
8.5.4	电力工程		340.00			340.00	m	4,000.00	850.00
8.5.5	弱电工程		140.00			140.00	m	4,000.00	350.00
8.5.6	燃气工程		360.00			360.00	m	4,000.00	900.00
8.5.7	热力工程		600.00			600.00	m	4,000.00	1,500.00
8.5.8	消防工程		165.00			165.00	m	5,500.00	300.00
9	设施设备工程			5,810.43		5,810.43	m <sup>2</sup>	379,446.54	153.13
9.1	给排水工程			429.00		429.00			
9.1.1	住宅太阳能热水系统			300.00		300.00	户	2,000	1,500.00
9.1.2	物业中心、幼儿园太阳能热水系统			41.00		41.00	m <sup>2</sup>	8,200.00	50.00
9.1.3	消防水泵			48.00		48.00	套	4	120,000.00
9.1.4	生活水泵			40.00		40.00	套	4	100,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
9.2	暖通工程			418.83		418.83			
9.2.1	换热站			418.83		418.83	m <sup>2</sup>	279,220.77	15.00
9.3	电气工程			1,453.00		1,453.00			
9.3.1	开关柜			800.00		800.00	项	1	8,000,000.00
9.3.2	SCB15-800 变压器			225.00		225.00	台	15	150,000.00
9.3.3	SCB15-1250 变压器			80.00		80.00	台	4	200,000.00
9.3.4	SCB15-630 变压器			48.00		48.00	台	4	120,000.00
9.3.5	高压进线电缆			300.00		300.00	项	1	3,000,000.00
9.4	充电桩			908.00		908.00			
9.4.1	30kW 机动车充电桩			300.00		300.00	辆	100	30,000.00
9.4.2	7kW 机动车充电桩			520.00		520.00	辆	520	10,000.00
9.4.3	地面非机动车充电			88.00		88.00	辆	2,200	400.00
9.5	电梯			2,601.60		2,601.60			
9.5.1	22 层住宅电梯			403.20		403.20	台	14	288,000.00
9.5.2	18 层住宅电梯			1,056.00		1,056.00	台	44	240,000.00
9.5.3	15 层住宅电梯			1,142.40		1,142.40	台	56	204,000.00
二	工程建设其他费用			36,314.30	36,314.30				
1	建设单位管理费			998.99	998.99	除建设单位 管理费、土		114,764.34	0.87%

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
							地费外		
2	前期工作咨询费				55.00	55.00			
2.1	项目建议书编制费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.2	可行性研究报告编制费				25.00	25.00	项	1	250,000.00
2.3	可行性研究报告评审费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
2.4	节能报告编制及评审费				15.00	15.00	项	1	150,000.00
2.5	环境影响评价费				5.00	5.00	项	1	50,000.00
3	工程勘察费				514.73	514.73	工程费用	102,946.91	0.50%
4	工程设计费				1,717.82	1,717.82	工程费用	102,946.91	1.67%
5	工程监理费				1,079.77	1,079.77	工程费用	102,946.91	1.05%
6	工程造价咨询服务费				120.00	120.00	工程费用	102,946.91	0.50%
7	施工图审查费				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
8	招标代理服务费				75.84	75.84	工程费用	102,946.91	0.07%
9	工程保险费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
10	场地准备及临时设施费				308.84	308.84	工程费用	102,946.91	0.30%
11	城市基础设施配套费				1,897.23	1,897.23	总建筑面积	379,446.54	50
12	水土保持补偿费				15.46	15.46	征地面积	128,796.83	1.2
13	地质灾害评价费				30.00	30.00	项	1	300,000.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)
14	特殊设备检测费				135.89	135.89			
14.1	电梯设备检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.2	防雷装置安全性能检测				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14.3	建筑工程消防设施安全监测				75.89	75.89	总建筑面积	379,446.54	2
15	土地费用				28,980.00	28,980.00			
15.1	住宅用地				28,980.00	28,980.00	亩	193.2	1,500,000.00
三	预备费用				5,514.06	5,514.06	一+二(不含土地费用)	110,281.22	5%
四	建设期利息				9,225.00	9,225.00	发债额度	100,000.00	
五	总投资	84,800.00	12,336.49	5,810.43	51,053.36	154,000.28			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2. 资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第1年	第2年	第3年	合计	占比
财政预算资金	20,000.00	20,000.00	14,000.28	54,000.28	35.07%
专项债券资金	8,300.00	35,000.00	56,700.00	100,000.00	64.93%
合计	28,300.00	55,000.00	70,700.28	154,000.28	100.00%
投资比例	18.38%	35.71%	45.91%	100.00%	

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

### （四）债券资金使用合规性

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

### （五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为辉县市房产服务中心，主管部门为辉县市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为辉县市房产服务中心，项目建设及运营单位均为辉县市房产服务中心。

关于项目债券资金使用，由辉县市房产服务中心按照建设进度，

向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由辉县市房产服务中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由辉县市房产服务中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 100,000.00 万元。其中：2024 年已发行 8,300.00 万元，2025 年计划使用 35,000.00 万元，2026 年计划使用 56,700.00 万元；2025 年已发行 2,700.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,300.00		8,300.00	4.50%	373.50	373.50
第 2 年	8,300.00	35,000.00		43,300.00	4.50%	1,948.50	1,948.50
第 3 年	43,300.00	56,700.00		100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 4 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 5 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 6 年	100,000.00			100,000.00	4.50%	4,500.00	4,500.00
第 7 年	100,000.00		8,300.00	91,700.00	4.50%	4,500.00	12,800.00
第 8 年	91,700.00		35,000.00	56,700.00	4.50%	4,126.50	39,126.50
第 9 年	56,700.00		56,700.00		4.50%	2,551.50	59,251.50
合计		100,000.00	100,000.00			31,500.00	131,500.00

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

## 五、经营现金流分析

### (一) 基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成重大不利影响；
- 7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第一年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 年。

### (二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	229,127.19	100.00%

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
	合计		229,127.19	100.00%

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入：

### (1) 数量

本项目为原地安置，项目区拆迁总占地面积 1,727.42 亩，政府对本项目改造区域实施征收后，将腾出土地 1,727.42 亩，将根据城市总体规划，将收储的土地规划为居住、商服等用地。整合拆迁的 1,727.42 亩扣除 341.92 亩（安置区 217.72 亩+药贸路 66.20 亩+其他绿化水系用地约 58 亩）后，腾出可出让土地约为 1,385.50 亩，其中商业用地 284.93 亩（一般保护区范围内），住宅用地 1,100.57 亩。其用地规划图如下：



## (2) 价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第4年开始土地挂牌交易，分6年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通

过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考辉县市同类型出让土地价格如下：

### 住宅用地

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
2022	4107822022B00441	太行大道与经四巷西南 A-1 地块	城镇住宅-普通商品住宅用地	25.32	3,799.50	150.03
2022	4107822022B00516	卫源路以东、夏峰路以北、百泉路以西、佳怡街以南	城镇住宅-普通商品住宅用地	53.84	7,537.60	140.00
2021	4107822021B00156-1	迎宾大道与学院路西南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	77.54	13,182.70	170.00
2020	4107822020B00641	百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南	城镇住宅-普通商品住宅用地	101.35	18,243.96	180.00
2020	4107822020B00296	迎宾大道与学院路西南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	55.60	9,871.64	177.56
平均价格						163.51

### 商业用地

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
2022 年	4107822022B00236	胡桥南路以南、学院路以东	商业用地	9.33	1,838.01	197.10
2021 年	4107822021B00148	学院路与苏门大道东北角	商业用地	7.96	1,433.70	180.00
2021 年	4107822021B00139	老辉薄路以南一地块	商业用地	3.00	599.68	200.05
2020 年	4107822020B00517	苏门大道中段路北	商业用地	1.24	223.56	179.92
2020 年	4107822020B00379	清晖路北段西侧	商业用地	1.84	349.60	190.03
平均价格						190.18

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 163.51 万元/亩、住宅用地出让均价为 190.18 万元/亩。基于谨慎性原则，结合本项目实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年住宅用地土地出让价格为 140.00 万元/亩、商业用地土地出让价格为 180.00 万元/亩。根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，本项目土地出让价格每年增长 2.00%。

### (3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第 4-9 年出让，具体情况如下：

项目	出让面积(亩)						合计
	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	
居住用地	183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
商业用地	47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93

### (三) 项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
<b>(1) 土地出让基金及费用</b>	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，辉县市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），辉县市标准为 20.00 元/平方米。
<b>(2) 土地收益提取各类资金</b>	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

类型	征收标准
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

#### (四) 净收益分析

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

**表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
一	出让收入					36,323.73	37,049.93	37,790.94	38,546.27	39,316.41	40,099.91	229,127.19
1	收储土地类型及面积（亩）	居住				183.43	183.43	183.43	183.43	183.43	183.42	1,100.57
		商业				47.49	47.49	47.49	47.49	47.49	47.48	284.93
2	单价（万元/亩）	居住	140.00	142.80	145.66	148.57	151.54	154.57	157.66	160.81	164.03	
		商业	180.00	183.60	187.27	191.02	194.84	198.74	202.71	206.76	210.90	
二	成本合计					10,527.78	10,731.14	10,938.62	11,150.12	11,365.74	11,585.11	66,298.50
1	土地出让基金及费用	万元				4,078.80	4,151.44	4,225.54	4,301.08	4,378.08	4,456.41	25,591.34
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	农业土地开发资金	30 元/平方米 *30%				138.55	138.55	138.55	138.55	138.55	138.54	831.29
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.55
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%				1,089.71	1,111.50	1,133.73	1,156.39	1,179.49	1,203.00	6,873.82
	土地开发费用	土地出让收入的 2%				726.47	741.00	755.82	770.93	786.33	802.00	4,582.54

序号	项目	单位/取费标准	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
	新增建设用地土地有偿使用费	20元/平方米				307.89	307.89	307.89	307.89	307.89	307.87	1,847.32
	土地出让收益	万元				32,244.93	32,898.49	33,565.40	34,245.19	34,938.33	35,643.50	203,535.85
2	土地收益提取各类资金	万元				6,448.98	6,579.70	6,713.08	6,849.04	6,987.66	7,128.70	40,707.16
	教育资金	土地出让收益的10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
	农田水利建设资金	土地出让收益的10%				3,224.49	3,289.85	3,356.54	3,424.52	3,493.83	3,564.35	20,353.58
三	收益	万元				25,795.95	26,318.79	26,852.32	27,396.15	27,950.67	28,514.80	162,828.68

### (五) 现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,127.19				36,323.73	37,049.93	37,790.94	38,546.27	39,316.41	40,099.91
经营活动支出（含税费）	66,298.50				10,527.78	10,731.14	10,938.62	11,150.12	11,365.74	11,585.11
经营活动产生的现金净额	162,828.68				25,795.95	26,318.79	26,852.32	27,396.15	27,950.67	28,514.80
二、投资活动产生的现金										

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
建设成本支出(含建设期利息)	154,000.28	55,000.00	55,000.00	44,000.28						
投资活动产生的现金净额	-154,000.28	-55,000.00	-55,000.00	-44,000.28						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	54,000.28	20,000.00	20,000.00	14,000.28						
债券资金	100,000.00	35,000.00	35,000.00	30,000.00						
偿还债券本金	100,000.00							35,000.00	35,000.00	30,000.00
支付运营期债券利息	20,925.00				4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	2,925.00	1,350.00
融资活动产生的现金净额	63,075.28	55,000.00	55,000.00	44,000.28	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-39,500.00	-37,925.00	-31,350.00
四、净现金流量	40,553.69				21,295.95	21,818.79	22,352.32	-12,103.85	-9,974.33	-2,835.20
五、累计现金流量	40,553.69				21,295.95	43,114.74	65,467.06	53,363.21	43,388.88	40,553.69

## (六) 本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		373.50	373.50	
第 2 年		1,948.50	1,948.50	
第 3 年		4,500.00	4,500.00	
第 4 年		4,500.00	4,500.00	25,795.95
第 5 年		4,500.00	4,500.00	26,318.79
第 6 年		4,500.00	4,500.00	26,852.32
第 7 年	8,300.00	4,500.00	12,800.00	27,396.15
第 8 年	35,000.00	4,126.50	39,126.50	27,950.67
第 9 年	56,700.00	2,551.50	59,251.50	28,514.80
合计	100,000.00	31,500.00	131,500.00	162,828.68
本息覆盖倍数		1.24		

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

## 六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后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，因使用不当所造成相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益  
与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年四月二十八日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营执业照

(副本) (1-1)

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

负责人 冯宏志

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

经营范围

审查企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算、解散清算中的审计业务；出具财务报表；出具审计报告；办理企业会计核算；基本建设咨询；税务咨询；管理咨询。有关报告、帐簿、报表、帐册；代理记帐；查询。批准后方可经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可经营)



登记机关

2019年08月15日

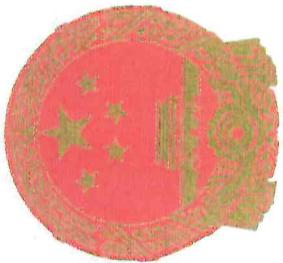
扫描二维码登录  
国家企业信用  
信息公示系统，  
了解更多登记、监  
备案、许可、监  
管信息。



证书序号：5003333

## 说 明

# 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

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



河南省财政厅  
二〇一九年十月十日  
发证机关：

中华人民共和国财政部制



7

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.



证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2019 年 03 月 03 日  
Date of issuance

370106010171

此件与原件一致  
再次复印无效

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

6

姓 名 李春阳  
Full name Li Chunyang  
性 别 男  
Sex Male  
出生日期 1987-03-08  
Date of birth  
工作单位 和信会师事务所（特殊普通  
合伙）河南分所  
Working unit  
身份证号码 412821198703081012  
Identity card No.



年 月 日  
Year Month Day

7

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

**和信咨字（2021）第 090538 号**



**和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所**

**二〇二一年十二月二十日**

# 目 录

<b>专项评价报告 .....</b>	1
<b>一、简称与定义 .....</b>	2
<b>二、方法与限制 .....</b>	2
<b>三、项目概况 .....</b>	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	6
(三) 投资估算与资金筹措方式 .....	6
<b>四、应付债券本息情况 .....</b>	11
<b>五、经营现金流分析 .....</b>	12
(一) 基本假设条件及依据 .....	12
(二) 项目运营模式 .....	13
(三) 项目运营收入分析 .....	13
(四) 项目运营成本分析 .....	14
(五) 净收益分析 .....	16
(六) 现金流量分析 .....	17
(七) 本息覆盖倍数 .....	18
(八) 敏感性分析 .....	18
<b>六、总体评价结果 .....</b>	19
<b>七、使用限制 .....</b>	19

# 焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2021）第 090538 号

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

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

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

## **一、简称与定义**

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

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

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

## **二、方法与限制**

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

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

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

### 三、项目概况

#### (一) 项目情况

##### 1.项目位置

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目为异地安置，安置地点位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北。

##### 2.项目参与主体

###### (1) 主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

###### (2) 项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室
统一社会信用代码	12410801MB14845968
住所	焦作市神州西路 1698 号 B210
负责人	郭朝辉
赋码机关	焦作市机构编制委员会办公室

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

### 3.建设规模与内容

根据唐山市规划建筑设计研究院出具的《焦作市城乡一体化示范区中村改造沁泉湖社区初步设计》以及焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22号），项目主要建设内容包括：

项目建设用地面积 126,099 平方米（约 189.15 亩），总建筑面积 392,952.11 m<sup>2</sup>，主要包含三个地块，包含 34 栋高层住宅楼、1 栋综合商业、1 栋社区综合服务中心、1 栋幼儿园、1 栋公厕、垃圾收集点、4 栋室外配电室、1 栋开闭所及地下车库。地块一总建筑面积 200,899.54 m<sup>2</sup>，地块二总建筑面积 176,690.2 m<sup>2</sup>，地块三总建筑面积 14,986.67 m<sup>2</sup>。

其中地块一：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m<sup>2</sup>；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m<sup>2</sup>；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m<sup>2</sup>；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 m<sup>2</sup>；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

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

其中地块二：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,704.61 m<sup>2</sup>; 2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,127.81 m<sup>2</sup>; 3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,159.26 m<sup>2</sup>; 5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,149.43 m<sup>2</sup>; 6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>; 7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>; 8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>; 9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>; 10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>; 11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 56,76.72 m<sup>2</sup>; 12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>; 13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>; 14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m<sup>2</sup>; 15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m<sup>2</sup>; 16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

5,631.43 m<sup>2</sup>; 社区综合服务中心建筑层数为地下1层、地上3层，建筑面积为3,088.21 m<sup>2</sup>; 开闭所建筑层数为地上1层，建筑面积为135.36 m<sup>2</sup>; 配电室建筑层数为地上1层，建筑面积为529.06 m<sup>2</sup>(2栋); 地下车库建筑层数为地下1层，建筑面积为34,101.20 m<sup>2</sup>。

其中地块三：综合商业建筑层数为地下1层、地上4层，建筑面积为14,986.67 m<sup>2</sup>。

## (二) 项目建设周期

本项目计划建设周期43个月，开工日期2019年3月，因环境因素影响，项目延期，预计完工时间2025年12月。

## (三) 投资估算与资金筹措方式

### 1. 投资估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	设备及工具购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	88,707.69	60.02	17,249.72	13,749.31	119,766.74
1	建筑工程	86,653.54		14,106.10		100,759.64
1.1	地块一 1 号楼	2,175.08		319.34		2,494.42
1.2	地块一 2 号楼	2,172.93		318.97		2,491.90
1.3	地块一 3 号楼	1,135.09		166.53		1,301.62
1.4	地块一 5 号楼	2,177.88		319.15		2,497.03
1.5	地块一 6 号楼	2,176.38		319.21		2,495.59
1.6	地块一 7 号楼	1,142.62		166.62		1,309.24
1.7	地块一 8 号楼	1,138.11		166.64		1,304.75
1.8	地块一 9 号楼	1,138.05		166.26		1,304.31

序号	名称	建筑工程费	设备及器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.9	地块一 10 号楼	1,139.53		166.64		1,306.17
1.1	地块一 11 号楼	1,135.99		166.49		1,302.48
1.11	地块一 12 号楼	1,132.03		166.49		1,298.52
1.12	地块一 13 号楼	1,141.91		162.88		1,304.79
1.13	地块一 14 号楼	2,194.73		318.73		2,513.46
1.14	地块一 15 号楼	2,197.81		318.87		2,516.68
1.15	地块一 16 号楼	2,203.64		318.71		2,522.35
1.16	地块一 17 号楼	2,267.40		325.79		2,593.19
1.17	地块一 19 号楼	1,241.45		170.53		1,411.98
1.18	地块一 20 号楼	2,269.41		325.68		2,595.09
1.19	地块一 21 号楼	1,219.46		170.71		1,390.17
1.2	地块一地下车库	10,874.96		2,479.02		13,353.98
1.21	地块一幼儿园	710.83		140.99		851.82
1.22	地块一综合商业楼	1,918.17				1,918.17
1.23	地块一配电室	98.13				98.13
1.24	地块一垃圾中运站、公厕	33.17				33.17
1.25	地块二 1 号楼	1,188.37		167.43		1,355.80
1.26	地块二 2 号楼	2,223.53		324.92		2,548.45
1.27	地块二 3 号楼	2,225.48		322.59		2,548.07
1.28	地块二 5 号楼	2,239.10		321.11		2,560.21
1.29	地块二 6 号楼	2,191.33		321.32		2,512.65
1.3	地块二 7 号楼	1,135.03		167.02		1,302.05
1.31	地块二 8 号楼	2,177.59		320.47		2,498.06
1.32	地块二 9 号楼	2,186.36		320.48		2,506.84
1.33	地块二 10 号楼	2,195.68		320.48		2,516.16
1.34	地块二 11 号楼	1,145.84		166.04		1,311.88
1.35	地块二 12 号楼	2,190.47		320.48		2,510.95
1.36	地块二 13 号楼	2,183.94		320.48		2,504.42
1.37	地块二 14 号楼	1,132.41		166.02		1,298.43
1.38	地块二 15 号楼	2,183.30		320.48		2,503.78
1.39	地块二 16 号楼	1,134.93		166.24		1,301.17

序号	名称	建筑工程费	设备及器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.4	地块二地下车库	9,451.38		2,161.64		11,613.02
1.41	地块二服务用房	763.02		217.96		980.98
1.42	地块二配电室	100.03				100.03
1.43	地块二幼儿园	694.46				694.46
1.44	地块二开闭所	29.05				29.05
1.45	地块三商业	2,847.47		506.69		3,354.16
<b>2</b>	<b>设备购置费</b>				<b>13,249.31</b>	<b>13,249.31</b>
2.1	电力设备				6,173.83	6,173.83
2.2	热力设备				2,961.48	2,961.48
2.3	燃气设备				340.00	340.00
2.4	供水二次加压设备				170.00	170.00
2.5	电梯				3,604.00	3,604.00
<b>3</b>	<b>辅助工程</b>	<b>2,054.15</b>	<b>60.02</b>	<b>3,143.62</b>	<b>500.00</b>	<b>5,757.79</b>
3.1	道路工程	240.10	60.02			300.12
3.2	景观及绿化	1,714.05				1,714.05
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	40.00				40.00
3.5	配套设施			3,143.62		3,143.62
3.6	与市政主管网相连接 增加费用				500.00	500.00
<b>二</b>	<b>第二部分工程建设 其他费用</b>				<b>105,686.85</b>	<b>105,686.85</b>
1	安置区土地费用				53,843.67	53,843.67
2	拆迁补偿及过渡费用				42,234.15	42,234.15
3	建设单位管理费				2,395.33	2,395.33
4	环境影响咨询服务费				4.06	4.06
5	工程勘察费				1,197.67	1,197.67
6	工程设计费				2,395.33	2,395.33
7	工程监理费				1,317.43	1,317.43
8	建设项目前期工作咨询费				44.31	44.31
9	节能评估费				16.77	16.77
10	招标代理服务费				59.88	59.88
11	工程造价咨询服务费				261.98	261.98

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2. 资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	67,344.88	26.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	67,344.88	26.11%
2. 债务资金	专项债券资金	190,600.00	73.89%
	银行贷款	-	-
	小计	190,600.00	73.89%
<b>合计</b>		<b>257,944.88</b>	<b>100.00%</b>

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

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比

26.11%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

### 3. 分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2019年3-12月	2020年	2021年	2022年	2024年	2025年	金额
1. 资本金	自有资金	-	-	-	-			-
	财政预算资金	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
	专项债券资金	-	-	-	-	-		-
	小计	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14			67,344.88
2. 债务资金	专项债券资金	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-	-		-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	14,600.00	51,000.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95,623.14	14,600.00	51,000.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	5.66%	19.77%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

### 4. 债券资金使用合规性

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

## **4.2 债券使用计划**

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年使用债券资金 34,400.00 万元，2024 年已申请使用 14,600.00 万元，2025 年计划使用债券资金 51,000.00 万元，已使用 3,000.00 万元，本次申请使用债券资金 8000.00 万元。

## **4.3 债券信息披露**

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

## **4.4 投资者保护措施**

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

## 1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

## 2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年使用债券资金 34,400.00 万元，2024 年已申请使用 14,600.00 万元，2025 年计划使用债券资金 51,000.00 万元，已使用 3,000.00 万元，本次申请使用债券资金 8000.00 万元。

#### 1. 已发行债券还本付息情况

年度	2019 发行 8,600.00 万			2019 年发行 10,000.00 万			还本付息合计	
	(利率 3.33%)			(利率 3.34%)				
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付		
第 1 年	8,600.00		286.38	10,000.00		334.00	620.38	
第 2 年			286.38			334.00	620.38	
第 3 年			286.38			334.00	620.38	
第 4 年			286.38			334.00	620.38	
第 5 年		8,600.00	286.38		10,000.00	334.00	19,220.38	
合计	<b>8,600.00</b>	<b>8,600.00</b>	<b>1,431.90</b>	<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>1,670.00</b>	<b>21,701.90</b>	

(续)

年度	2020 年发行 32,000.00 万			2021 年发行 40,000.00 万			还本付息合计	
	(利率 3.34%)			(利率 2.97%)				
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付		
第 2 年	32,000.00		1,068.80				1,068.80	
第 3 年			1,068.80	40,000.00		1,188.00	2,256.80	
第 4 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80	
第 5 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80	
第 6 年		32,000.00	1,068.80			1,188.00	34,256.80	
第 7 年					40,000.00	1,188.00	41,188.00	
合计	<b>32,000.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>5,344.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>40,000.00</b>	<b>5,940.00</b>	<b>83,284.00</b>	

(续)

年度	2022 年发行 9,400.00 万	2022 年发行 7,500.00 万	还本付息
----	---------------------	---------------------	------

	(利率 2.78%)			(利率 2.81%)			合计
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
第 4 年	9,400.00		261.32	7,500.00		210.00	471.32
第 5 年			261.32			210.00	471.32
第 6 年			261.32			210.00	471.32
第 7 年			261.32			210.00	471.32
第 8 年		9,400.00	261.32		7,500.00	210.00	17,371.32
合计	<b>9,400.00</b>	<b>9,400.00</b>	<b>1,306.60</b>	<b>7,500.00</b>	<b>7,500.00</b>	<b>1,470.00</b>	<b>20,199.24</b>

(续)

年度	2022 年发行 17,500.00 万		
	(利率 2.88%)		
	本期增加	本期偿还	利息支付
第 4 年	17,500.00		504.00
第 5 年			504.00
第 6 年			504.00
第 7 年			504.00
第 8 年		17,500.00	504.00
合计	<b>17,500.00</b>	<b>17,500.00</b>	<b>2,520.00</b>

## 2. 发行债券还本付息情况

2024 年计划使用债券资金 65,600.00 万元，2024 年已申请使用 6,200.00 万元。其中 8,400.00 万元为 2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）债券中 5,000.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）采取分期偿还本金，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	5,000.00			5,000.00	3.10%		

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 7 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 8 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 9 年	5,000.00			5,000.00	3.10%	155.00	155.00
第 10 年	5,000.00		250.00	4,750.00	3.10%	155.00	405.00
第 11 年	4,750.00		250.00	4,500.00	3.10%	147.25	397.25
第 12 年	4,500.00		250.00	4,250.00	3.10%	139.50	389.50
第 13 年	4,250.00		250.00	4,000.00	3.10%	131.75	381.75
第 14 年	4,000.00		250.00	3,750.00	3.10%	124.00	374.00
第 15 年	3,750.00		750.00	3,000.00	3.10%	116.25	866.25
第 16 年	3,000.00		750.00	2,250.00	3.10%	93.00	843.00
第 17 年	2,250.00		750.00	1,500.00	3.10%	69.75	819.75
第 18 年	1,500.00		750.00	750.00	3.10%	46.50	796.50
第 19 年	750.00		750.00		3.10%	23.25	773.25
合计		<b>5,000.00</b>	<b>5,000.00</b>			<b>1,821.25</b>	<b>6,821.25</b>

考虑到债券期限为 15 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）——2023 年河南省政府专项债券（三十七期）中 3,400.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）——2023 年河南省政府专项债券（三十七期）采取分期偿还本金，期限 30 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 6 年	3,400.00			3,400.00	3.00%		
第 7 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 8 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00

第 9 年	3,400.00			3,400.00	3.00%	102.00	102.00
第 10 年	3,400.00		34.00	3,366.00	3.00%	102.00	136.00
第 11 年	3,366.00		34.00	3,332.00	3.00%	100.98	134.98
第 12 年	3,332.00		34.00	3,298.00	3.00%	99.96	133.96
第 13 年	3,298.00		34.00	3,264.00	3.00%	98.94	132.94
第 14 年	3,264.00		34.00	3,230.00	3.00%	97.92	131.92
第 15 年	3,230.00		68.00	3,162.00	3.00%	96.90	164.90
第 16 年	3,162.00		68.00	3,094.00	3.00%	94.86	162.86
第 17 年	3,094.00		68.00	3,026.00	3.00%	92.82	160.82
第 18 年	3,026.00		68.00	2,958.00	3.00%	90.78	158.78
第 19 年	2,958.00		68.00	2,890.00	3.00%	88.74	156.74
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00	3.00%	86.70	154.70
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00	3.00%	84.66	152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00	3.00%	82.62	150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00	3.00%	80.58	148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00	3.00%	78.54	146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00	3.00%	76.50	246.50
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00	3.00%	71.40	241.40
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00	3.00%	66.30	236.30
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00	3.00%	61.20	231.20
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00	3.00%	56.10	226.10
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00	3.00%	51.00	391.00
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00	3.00%	40.80	380.80
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00	3.00%	30.60	370.60
第 33 年	680.00		340.00	340.00	3.00%	20.40	360.40
第 34 年	340.00		340.00		3.00%	10.20	350.20
合计		3,400.00	3,400.00			2,371.50	5,771.50

考虑到债券期限为 30 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

### 3.2024 年其他债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元。其中：2024

年度申请 14,600.00 万元。其余部分申请债券 51,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 6 年		51,000.00		51,000.00	4.50%	2,295.00	2,295.00
第 7 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 8 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 9 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 10 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 11 年	51,000.00			51,000.00	4.50%	2,574.00	2,574.00
第 12 年	51,000.00		51,000.00		4.50%	2,574.00	53,574.00
合计		51,000.00	51,000.00			20,664.00	86,264.00

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

综上所述，债券还本付息情况，如下表所示：

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
第 1 年		18,600.00		18,600.00		620.38
第 2 年	18,600.00	32,000.00		50,600.00		1689.18
第 3 年	50,600.00	40,000.00		90,600.00		2877.18
第 4 年	90,600.00	34,400.00		125,000.00		3852.5
第 5 年	125,000.00	14,600.00	18,600.00	121,000.00		3852.5
第 6 年	121,000.00	51,000.00	32,000.00	140,000.00		5527.12
第 7 年	140,000.00		40,000.00	100,000.00		4994.32
第 8 年	100,000.00		34,400.00	65,600.00		3806.32
第 9 年	65,600.00		-	65,600.00		2831
第 10 年	65,600.00		284.00	65,316.00		3115
第 11 年	65,316.00		284.00	65,032.00		3106.23
第 12 年	65,032.00		57,484.00	7,548.00		3097.46
第 13 年	7,548.00		284.00	7,264.00		514.69

第 14 年	7,264.00		284.00	6,980.00		505.92
第 15 年	6,980.00		818.00	6,162.00		1031.15
第 16 年	6,162.00		818.00	5,344.00		1005.86
第 17 年	5,344.00		818.00	4,526.00		980.57
第 18 年	4,526.00		818.00	3,708.00		955.28
第 19 年	3,708.00		818.00	2,890.00		929.99
第 20 年	2,890.00		68.00	2,822.00		154.7
第 21 年	2,822.00		68.00	2,754.00		152.66
第 22 年	2,754.00		68.00	2,686.00		150.62
第 23 年	2,686.00		68.00	2,618.00		148.58
第 24 年	2,618.00		68.00	2,550.00		146.54
第 25 年	2,550.00		170.00	2,380.00		246.5
第 26 年	2,380.00		170.00	2,210.00		241.4
第 27 年	2,210.00		170.00	2,040.00		236.3
第 28 年	2,040.00		170.00	1,870.00		231.2
第 29 年	1,870.00		170.00	1,700.00		226.1
第 30 年	1,700.00		340.00	1,360.00		391
第 31 年	1,360.00		340.00	1,020.00		380.8
第 32 年	1,020.00		340.00	680.00		370.6
第 33 年	680.00		340.00	340.00		360.4
第 34 年	340.00		340.00			350.2
合计		190,600.00	190,600.00			49,080.25

## 5.2 经营现金流分析

### 1. 基本假设条件及依据

- (1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成重大不利影响；

(7) 土地价格假设以 2018 年 GDP 增长率 6.30%、2019 年 GDP 增长率 8.00% 和 2020 年 GDP 增长率 6.15% 三者平均值的 66%（即：4.56%）增长。

## 2.项目运营模式

项目运营期内，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市城乡一体化示范区自然资源和规划局负责拆迁腾出地块的土地招拍挂工作，并按规定流程将土地出让收益上交国库，列入基金预算以保障项目收益能足够还本付息。

## 3.项目运营收入分析

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为 1,190.20 亩，土地性质为商住用地；腾出土地中可用于出让的土地面积为 1,190.20 亩。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市示范区近年的土地出让信息，具体参考如下：

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

序号	土地位置	电子监管号	面积(亩)	土地用途	成交单价(万元/亩)	成交额(万元)
	侧、龙源路北侧			用地		

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

拟出让土地面积及价格如下：

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
出让面积(亩)	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
出让单价(万元/亩)	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
出让收入(万元)	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86

#### 4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×53 元/平方米×30%

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

根据财综〔2004〕49号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为 53 元/平方米。

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

(7) 教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整

治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金) ×10%

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

## 5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
<b>1</b>	<b>出让土地收入</b>	<b>37,334.19</b>	<b>58,554.95</b>	<b>61,225.05</b>	<b>42,677.94</b>	<b>44,624.06</b>	<b>186,635.67</b>	<b>431,051.86</b>
1.1	其中：土地出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
1.2	土地出让价格	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
<b>2</b>	<b>政策性基金及费用</b>	<b>10,554.56</b>	<b>16,546.86</b>	<b>17,294.48</b>	<b>12,050.80</b>	<b>12,595.70</b>	<b>52,661.90</b>	<b>121,704.30</b>
<b>2.1</b>	<b>土地出让基金及费用</b>	<b>3,859.64</b>	<b>6,044.84</b>	<b>6,311.84</b>	<b>4,394.02</b>	<b>4,588.62</b>	<b>19,168.46</b>	<b>44,367.42</b>
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.1.2	国有土地收益基金	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.3	农业土地开发资金	126.22	189.34	189.34	126.22	126.22	504.90	1,262.24
2.1.4	土地出让业务费	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.5	保障性安居工程资金	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
<b>2.2</b>	<b>土地收益提取各类资金</b>	<b>6,694.92</b>	<b>10,502.02</b>	<b>10,982.64</b>	<b>7,656.78</b>	<b>8,007.08</b>	<b>33,493.44</b>	<b>77,336.88</b>
2.3.1	其中：教育资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
2.3.2	农田水利建设资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
<b>3</b>	<b>用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）</b>	<b>26,779.63</b>	<b>42,008.09</b>	<b>43,930.57</b>	<b>30,627.14</b>	<b>32,028.36</b>	<b>133,973.77</b>	<b>309,347.56</b>

## 6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	431,051.86				37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94
2	经营活动支出（含税费）	121,704.30				10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80
	经营活动产生的现金净额	309,347.56				26,779.63	42,008.09	43,930.57	30,627.14
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	257,944.88	18,600.00	32,000.00	40,000.00	101,744.88	8,400.00	57,200.00	
	投资活动产生的现金净额	-257,944.88	-18,600.00	-32,000.00	-40,000.00	-101,744.88	-8,400.00	-57,200.00	
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金	67,344.88				67,344.88			
2	债券资金	190,600.00	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	8,400.00	57,200.00	
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	190,600.00					18,600.00	32,000.00	40,000.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	25,667.07							
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	41,677.81	18,600.00	32,000.00	40,000.00	101,744.88	-10,200.00	25,200.00	-40,000.00

四	净现金流量	93,080.49			-	26,779.63	23,408.09	11,930.57	-9,372.86
五	累计现金流量	3,061,572.28			-	26,779.63	50,187.72	62,118.29	52,745.43

(续)

序号	项目	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年	第15年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	44,624.06	186,635.67						
2	经营活动支出(含税费)	12,595.70	52,661.90						
	经营活动产生的现金净额	32,028.36	133,973.77						
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出(含建设期利息)								
	投资活动产生的现金净额								
三	融资活动产生的现金								
1	财政资金								
2	债券资金								
3	财政垫资								
4	归还财政垫资								
5	偿还债券本金	34,400.00	-	284.00	284.00	57,484.00	284.00	284.00	818.00
6	偿还银行借款本金								
7	支付运营期债券利息	3,806.32	2,831.00	3,115.00	3,106.23	3,097.46	514.69	505.92	1,031.15
8	支付银行借款利息								
	融资活动产生的现金净额	-38,206.32	-2,831.00	-3,399.00	-3,390.23	-60,581.46	-798.69	-789.92	-1,849.15
四	净现金流量	-6,177.96	131,142.77	-3,399.00	-3,390.23	-60,581.46	-798.69	-789.92	-1,849.15
五	累计现金流量	46,567.47	177,710.24	174,311.24	170,921.01	110,339.55	109,540.86	108,750.94	106,901.79

(续)

序号	项目	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年	第24年
<b>一</b>	<b>经营活动产生的现金</b>									
1	经营活动收入			-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出(含税费)			-	-	-	-	-	-	-
	<b>经营活动产生的现金净额</b>			-	-	-	-	-	-	-
<b>二</b>	<b>投资活动产生的现金</b>									
1	建设成本支出(含建设期利息)									
	<b>投资活动产生的现金净额</b>									
<b>三</b>	<b>融资活动产生的现金</b>									
1	财政资金									
2	债券资金									
3	财政垫资									
4	归还财政垫资									
5	偿还债券本金	818.00	818.00	818.00	818.00	68.00	68.00	68.00	68.00	68.00
6	偿还银行借款本金									
7	支付运营期债券利息	1,005.86	980.57	955.28	929.99	154.70	152.66	150.62	148.58	146.54
8	支付银行借款利息									
	<b>融资活动产生的现金净额</b>	<b>-1,823.86</b>	<b>-1,798.57</b>	<b>-1,773.28</b>	<b>-1,747.99</b>	<b>-222.70</b>	<b>-220.66</b>	<b>-218.62</b>	<b>-216.58</b>	<b>-214.54</b>
<b>四</b>	<b>净现金流量</b>	<b>-1,823.86</b>	<b>-1,798.57</b>	<b>-1,773.28</b>	<b>-1,747.99</b>	<b>-222.70</b>	<b>-220.66</b>	<b>-218.62</b>	<b>-216.58</b>	<b>-214.54</b>
<b>五</b>	<b>累计现金流量</b>	<b>105,077.93</b>	<b>103,279.36</b>	<b>101,506.08</b>	<b>99,758.09</b>	<b>99,535.39</b>	<b>99,314.73</b>	<b>99,096.11</b>	<b>98,879.53</b>	<b>98,664.99</b>

(续)

序号	项目	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年	第 34 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	经营活动支出（含税费）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	经营活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	财政垫资										
4	归还财政垫资										
5	偿还债券本金	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	340.00	340.00	340.00	340.00	340.00
6	偿还银行借款本金										
7	支付运营期债券利息	246.50	241.40	236.30	231.20	226.10	391.00	380.80	370.60	360.40	350.20
8	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-416.50	-411.40	-406.30	-401.20	-396.10	-731.00	-720.80	-710.60	-700.40	-690.20
四	净现金流量	-416.50	-411.40	-406.30	-401.20	-396.10	-731.00	-720.80	-710.60	-700.40	-690.20
五	累计现金流量	98,248.49	97,837.09	97,430.79	97,029.59	96,633.49	95,902.49	95,181.69	94,471.09	93,770.69	93,080.49

### 5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		620.38	620.38	
第 2 年		1,689.18	1689.18	
第 3 年		2,877.18	2877.18	
第 4 年		3,852.50	3852.5	26,779.63
第 5 年	18,600.00	3,852.50	22452.5	42,008.09
第 6 年	32,000.00	5,806.12	37806.12	43,930.57
第 7 年	40,000.00	4,994.32	44994.32	30,627.14
第 8 年	34,400.00	3,806.32	38206.32	32,028.36
第 9 年		2,831.00	2831	133,973.77
第 10 年	284.00	3,115.00	3399	
第 11 年	284.00	3,106.23	3390.23	
第 12 年	57,484.00	3,097.46	60581.46	
第 13 年	284.00	514.69	798.69	
第 14 年	284.00	505.92	789.92	
第 15 年	818.00	1,031.15	1849.15	
第 16 年	818.00	1,005.86	1823.86	
第 17 年	818.00	980.57	1798.57	
第 18 年	818.00	955.28	1773.28	
第 19 年	818.00	929.99	1747.99	
第 20 年	68.00	154.70	222.7	
第 21 年	68.00	152.66	220.66	
第 22 年	68.00	150.62	218.62	
第 23 年	68.00	148.58	216.58	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 24 年	68.00	146.54	214.54	
第 25 年	170.00	246.50	416.5	
第 26 年	170.00	241.40	411.4	
第 27 年	170.00	236.30	406.3	
第 28 年	170.00	231.20	401.2	
第 29 年	170.00	226.10	396.1	
第 30 年	340.00	391.00	731	
第 31 年	340.00	380.80	720.8	
第 32 年	340.00	370.60	710.6	
第 33 年	340.00	360.40	700.4	
第 34 年	340.00	350.20	690.2	
合计	190,600.00	49,359.25	239,959.25	309,347.56
覆盖倍数	1.29			

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

#### 5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 309,347.56 万元，应付债券本金及利息合计 239,959.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

#### 5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	190,600.00	190,600.00	190,600.00	190,600.00
债券本息合计	234,831.50	234,831.50	234,831.50	237,043.08
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.32	1.23	1.29	1.31

## **六、总体评价结果**

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

## **七、使用限制**

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

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

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年十二月二十日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照



(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

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

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)

此件与原件一致  
再次复印无效



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。

登记机关

2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 5003333

## 说 明

# 会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会师师事务所(特殊普通合伙)河南分所



负 责 人: 冯宏志

名

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



负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人

名

称

负

责

人





姓名: 张梦杰  
 Full name: Zhang Mengjie  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1991-10-03  
 Date of birth: October 3, 1991  
 工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通  
 Working unit: He Xin CPA Firm (Special General  
 身份证号码: 411422199110033064  
 Identity card No.: 411422199110033064

**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: 370100010135  
 No. of Certificate

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

发证日期: 2018年05月18日  
 Date of issuance: May 18, 2018

2020年3月30日  
 3



**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.

41010563

2021年6月30日  
 6

**此件与原件一致  
再次复印无效**

**永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

**和信咨字（2023）第 090145 号**



**和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所**

**二〇二三年一月三十日**



# 目录

<b>专项评价报告</b> .....	1
<b>一、简称与定义</b> .....	2
<b>二、方法与限制</b> .....	2
<b>三、项目概况</b> .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	4
(三) 投资估算与资金筹措 .....	4
(四) 债券资金使用合规性 .....	4
(五) 项目主体及运作模式 .....	5
<b>四、应付债券本息情况</b> .....	6
<b>五、经营现金流分析</b> .....	7
(一) 基本假设条件及依据 .....	7
(二) 项目运营收入分析 .....	8
(三) 项目运营成本分析 .....	9
(四) 净收益分析 .....	11
(五) 现金流分析 .....	11
(六) 本息覆盖倍数 .....	14
<b>六、总体评价结果</b> .....	14
<b>七、使用限制</b> .....	14

# 永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090145 号

我们接受委托，对永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。永城市房投保障房开发建设管理有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 1 月 30 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从永城市房投保障房开发建设管理有限公司获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目

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

## 二、方法与限制

(一) 本次咨询所采用的基本方法如下：

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

(二) 本报告基于下述假设：

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

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

### 三、项目概况

#### (一) 项目情况

##### 1.项目位置

本项目建设地点位于九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

##### 2.项目参与主体

本项目主管部门为永城市住房保障局。

本项目专项债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	永城市房投保障房开发建设管理有限公司		
法定代表人	窦保华	成立日期	2016-06-22
注册资本	1,000.00 万元	营业期限	2016-06-22 至无固定期限
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10		
注册地址	永城市商务中心区亿丰广场		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；一般项目：市本级公租房、经济适用房、棚户区改造及安置房、城中村改造、建成区旧住宅小区综合整治、危旧住宅和非成套住房改造的投资建设市本级保障房、棚户区改造征收补偿安置房项目建设基金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。		
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	永城市金财投资发展有限公司持股 100.00%		

项目公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

##### 3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：项目规划建设用地面积 46,551.60 平方米，其中建筑物用地 11,828.25 平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积 116,752.00 平方米，地上建筑面积 93,100.00 平方米，地下建筑面积 23,652.00 平方米；在地上建筑物中住宅面积 77,615.00 平方米。

## （二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 7 月，预计完工时间 2026 年 6 月。

## （三）投资估算与资金筹措

本项目总投资 38,710.00 万元。其中：财政预算资金 8,710.00 万元，专项债券资金 30,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元				
资金来源	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	4,355.00	4,355.00	8,710.00	22.50%
专项债券资金	19,200	10,800	30,000.00	77.50%
合计	23,555.00	15,155.00	38,710.00	100.00%
占比	60.85%	39.15%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 22.50%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

## （四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

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

## （五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设及运营单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

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

关于项目收益收缴，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司根据运营情况及时向永城市财政局上缴项目运营收益，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

强资金的使用与管理。

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元。其中：2024 年已发行债券资金 15,500.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年；已发行债券 3,700.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2025 年计划使用 10,800.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

**表 4-1 专项债券项目应付本息情况表**

金额单位：人民币万元

**期限 7 年债券还本付息**

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,500.00		15,500.00	4.50%	697.50	697.50
第 2 年	15,500.00	10,800.00		26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 3 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 4 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 5 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 6 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 7 年	26,300.00		15,500.00	10,800.00	4.50%	1,183.50	16,683.50
第 8 年	10,800.00		10,800.00		4.50%	486.00	11,286.00
合计		26,300.00	26,300.00			8,284.50	34,584.50

**期限 5 年债券还本付息**

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,700.00		3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 2 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 3 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 4 年	3,700.00			3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第 5 年	3,700.00		3700		4.50%	166.50	3,866.50

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
合计		3,700.00	3,700.00			832.50	4,532.50

### 合计还本付息

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		19,200.00		19,200.00	4.50%	864.00	864.00
第 2 年	19,200.00	10,800.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 5 年	30,000.00		3,700.00	26,300.00	4.50%	1,350.00	5,050.00
第 6 年	26,300.00			26,300.00	4.50%	1,183.50	1,183.50
第 7 年	26,300.00		15,500.00	10,800.00	4.50%	1,183.50	16,683.50
第 8 年	10,800.00		10,800.00		4.50%	486.00	11,286.00
合计		30,000.00	30,000.00			9,117.00	39,117.00

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

## 五、经营现金流分析

### (一) 基本假设条件及依据

1. 预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
5. 预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成重大不利影响；
7. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

## (二) 项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

### (1) 可出让土地面积

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约 2,200.00 亩，扣除安置区占地以及不可出让的市政绿地、道路等后，可腾出土地约 2,100.00 亩，1,800.00 亩用来发展文化旅游产业、300.00 亩为商住用房。

### (2) 土地出让价格

参考近三年河南省内与永城市发展类似城市的文化旅游产业用地和商住用房出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

**文化旅游产业土地参考价格**

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	202211	4107822022B00319	2022.09	辉县市太行大道以北，文化路以西	挂牌出让	124.51	3,984.64	32.00
2	QYGT2021-22	4108822022B00067	2022.03	沁阳市常平乡，后寨火车站东北侧	挂牌出让	45.64	1,188.00	26.03
3	LZ2021-43	4105812021B00416	2021.09	林州市石板岩镇龙床口村东南	拍卖出让	6.83	273.36	40.00
4	LZ2021-21	4105812021B00386	2021.08	林州市石板岩郭家庄村北部	拍卖出让	33.80	1351.92	40.00
5	WG-2020-01-3	4104822020B00181	2020.04	汝州市纬八路南侧	挂牌出让	13.86	335.00	24.17
平均价格						224.65	7,132.92	31.75

**商住用地土地参考价格表**

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	永挂 2021-36 号	4114812022B00157	2022.05	建设南路南侧、东环路西侧	挂牌出让	22.98	3,689.00	160.53
2	永挂 2021-41 号	4114812022B00141	2022.05	东环路西侧、建设路北侧	挂牌出让	73.88	11,468.00	155.22
3	永挂 2016-6 号	4114812022B00218	2022.05	文化路西侧、建设路南侧	挂牌出让	44.24	6,666.00	150.68

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
4	永挂 2022-6-1 号	4114812022B00202	2022.05	淮海大道南侧、民生路西侧	挂牌出让	91.90	13,461.00	146.47
5	永挂 2022-6-2 号	4114812022B00177	2022.05	汉韵大道北侧、民生路西侧	挂牌出让	45.31	6,650.00	146.75
平均价格						278.31	41,934.00	150.67

于谨慎性原则，本项目文旅用地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 31.75 万元/亩的 80.00% 即 25.40 万元/亩进行测算，暂不考虑增长；商住用地土地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 150.67 万元/亩的 80.00% 即 120.54 万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

### (3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 年出让，具体情况如下：

项目	出让面积(亩)					合计
	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
文化旅游	500.00	500.00	400.00	400.00		1,800.00
商住用地					300.00	300.00

### (三) 项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行

类型	征收标准
	关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市为12等别标准为30.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），永城市为12等别标准为20.00元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

#### (四) 净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期					合计
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
收储土地类型及面积(亩)	文化旅游/商住	500.00	500.00	400.00	400.00	300.00	2,100.00
单价	万元/亩	25.40	25.40	25.40	25.40	120.54	
一、出让收入		12,700.00	12,700.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00	81,882.00
土地出让基金及费用		2,236.67	2,236.67	1,789.34	1,789.34	4,196.20	12,248.22
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	381.00	381.00	304.80	304.80	1,084.86	2,456.46
农业土地开发资金	30.00元/平方米*30.00%	300.00	300.00	240.00	240.00	180.00	1,260.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	254	254	203.2	203.2	723.24	1,637.64
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	381.00	381.00	304.80	304.80	1,084.86	2,456.46
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	254	254	203.2	203.2	723.24	1,637.64
新增建设用地土地有偿使用费	20.00元/平方米	666.67	666.67	533.34	533.34	400.00	2,800.02
土地出让收益(1-2)		10,463.33	10,463.33	8,370.66	8,370.66	31,965.80	69,633.78
土地收益提取各类资金		2,092.66	2,092.66	1,674.14	1,674.14	6,393.16	13,926.76
教育资金	土地出让收益的10.00%	1,046.33	1,046.33	837.07	837.07	3,196.58	6,963.38
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	1,046.33	1,046.33	837.07	837.07	3,196.58	6,963.38

项目	单位/取费标准	计算期					合计
		第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	
二、成本合计		4,329.33	4,329.33	3,463.48	3,463.48	10,589.36	26,174.98
三、收益		8,370.67	8,370.67	6,696.52	6,696.52	25,572.64	55,707.02

## (五) 现金流分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	81,882.00		12,700.00	12,700.00	10,160.00	10,160.00	36,162.00	
经营活动支出（含税费）	26,174.98		4,329.33	4,329.33	3,463.48	3,463.48	10,589.36	
经营活动产生的现金净额	55,707.02		8,370.67	8,370.67	6,696.52	6,696.52	25,572.64	
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	38,710.00	38,710.00						
投资活动产生的现金净额	-38,710.00	-38,710.00						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	8,710.00	8,710.00						
债券资金	30,000.00	30,000.00						
银行借款								

年度	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
偿还债券本金	30,000.00				3700		15,500.00	10,800.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	6,903.00		1,350.00	1,350.00	1,350.00	1,183.50	1,183.50	486.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	-16,907.00	8,710.00	-1,350.00	-1,350.00	-5,050.00	-1,183.50	-16,683.50	-11,286.00
四、净现金流量			7,020.67	7,020.67	1,646.52	5,513.02	8,889.14	-11,286.00
五、累计现金流量	18,804.02		7,020.67	14,041.34	15,687.86	21,200.88	30,090.02	18,804.02

## (六) 本息覆盖倍数

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

表 5-1 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		864.00	864.00	
第 2 年		1,350.00	1,350.00	
第 3 年		1,350.00	1,350.00	8370.67
第 4 年		1,350.00	1,350.00	8370.67
第 5 年	3,700.00	1,350.00	5,050.00	6696.52
第 6 年		1,183.50	1,183.50	6,696.52
第 7 年	15,500.00	1,183.50	16,683.50	25,572.64
第 8 年	10,800.00	486.00	11,286.00	
合计	30,000.00	9,117.00	39,117.00	55,707.02
本息覆盖倍数			1.42	

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

## 六、总体评价结果

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

## 七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的

使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师: 李文利



中国注册会计师: 张锐杨



二〇二三年一月三十日



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



# 营业执照

(副 本) (1—1)

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

名 称	和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所	成立日期	2015年11月05日
类 型	非公司私营企业	营 业 期 限	
负 责 人	冯宏志	营 业 场 所	河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号
经 营 范 围	审查企业资本；出具清算报告；办理企业的审计业务；出具验资报告；出具会计报表；出具审计报告；代理记账；税务咨询；管理咨询、财务顾问；为企业提供资本建设咨询；有关报告、帐簿、报表的代编；代理记账；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)	登 记 机 关	2019年08月15日



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

国家企业信用公示系统网址：

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年度报告

国家市场监督管理总局监制

证书序号：500033333

## 说 明

# 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

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

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

河南省财政厅 政  
发证机关：河南省财政厅  
二〇一九年九月九日



中华人民共和国财政部制



7

6

## 年检历史查询

### 年检凭证

中国注册会计师协会

**刘方微**

会员编号 110001629949

最后年检时间

**2022年09月**

年检结果

**年检通过**

### | 历年记录

暂无年检记录



## 年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

**张璐杨**

会员编号 370100010230

最后年检时间

**2022年09月**

年检结果

**年检通过**

### | 历年记录

暂无年检记录

**息县甄湾社区棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

**和信咨字（2023）第 090305 号**



# 目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义 .....	1
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况.....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	4
(三) 投资估算与资金筹措 .....	4
(四) 债券资金使用合规性 .....	9
(五) 项目主体及运作模式 .....	9
四、应付债券本息情况 .....	10
五、经营现金流分析 .....	11
(一) 基本假设条件及依据 .....	11
(二) 项目运营收入分析 .....	11
(三) 项目运营成本分析 .....	12
(四) 净收益分析 .....	14
(五) 现金流分析 .....	16
(六) 本息覆盖倍数 .....	18
六、总体评价结果 .....	18
七、使用限制.....	19

# 息县甄湾社区棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090305 号

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

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

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

#### 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具

有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年2月18日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从息县龙湖街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指息县甄湾社区棚户区改造项目

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

## 二、方法与限制

(一) 本次咨询所采用的基本方法如下：

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

(二) 本报告基于下述假设：

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

### 三、项目概况

## (一) 项目情况

## 1.项目位置

项目建设地点位于息县龙湖东路西侧、南环路北侧，具体位置在丰源路南侧，五一路东侧。



## 2.项目参与主体

本项目主管部门为息县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为息县龙湖街道办事处。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	息县龙湖街道办事处
统一社会信用代码	1141152806139965XM
机构性质	机关单位
法定代表人	张伟
机构地址	河南省息县濮淮大道和丰源路交叉口南 100 米
赋码机关	中共息县县委机构编制委员会办公室

息县龙湖街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国

境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

### 3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：项目规划用地面积107.73亩，计划新建安置房1,168套，总建筑面积176,251.48平方米，住宅建筑面积144,222.04平方米，地上建筑面积147,138.28平方米，容积率2.18，绿化面积22,012.01平方米，绿化率30.65%。

**表 3-2 项目主要建设技术指标一览表**

序号	项目	数量	单位	备注
1	规划用地面积	71,817.34	平方米	约 107.73 亩
2	总建筑面积	176,251.48	平方米	
2.1	住宅面积	144,222.04	平方米	
2.2	配套建筑面积	1,798.78	平方米	
2.3	汽车坡道	251.98	平方米	
2.4	门卫室	90.72	平方米	
2.5	架空层	774.76	平方米	
3	道路及硬化	36,950.28	平方米	
4	绿地面积	22,012.01	平方米	绿化率 30.65%
5	容积率	2.18	/	
6	建筑占地面积	12,855.05	平方米	
7	停车位	2,680	个	
7.1	机动车停车位	930	个	
7.2	非机动车停车位	1,750	个	

### (二) 项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 9 月，预计完工时间 2026 年 8 月。

### (三) 投资估算与资金筹措

## 1. 投资估算

本项目估算总投资 57,270.00 万元，其中：工程费用为 45,495.93 万元，工程建设其他费用 3,184.72 万元，预备费 3,585.35 万元，建设期利息 5,004.00 万元。

表 3-3 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
一	工程建设费用	36,422.63	5,897.70	3,175.60		45,495.93				
1	住宅	29,612.49	2,959.92	2,917.77		35,490.18			2,440.00	
1.1	土建	27,402.19				27,402.19	平方米	144,222.04	1,900.00	
1.2	装饰	2,210.30	674.14			2,884.44	平方米	144,222.04	200.00	
1.3	给排水		545.52	608.26		1,153.78	平方米	144,222.04	80.00	
1.4	电力		524.13	918.09		1,442.22	平方米	144,222.04	100.00	
1.5	燃气		358.61	506.72		865.33	平方米	144,222.04	60.00	
1.6	消防		457.89	407.44		865.33	平方米	144,222.04	60.00	
1.7	通风		399.63	177.26		576.89	平方米	144,222.04	40.00	
1.8	电梯			300.00		300.00	个	20	150,000.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
2	配套建筑	189.63	44.21			233.84	平方米	1,798.78	1,300.00	
3	汽车坡道	2.52				2.52	平方米	251.98	100.00	
4	门卫房	5.26				5.26	平方米	90.72	580.00	
5	架空层	61.98				61.98	平方米	774.76	800.00	
6	地下部分	6,550.76	527.21	257.83		7,335.80	平方米	36,803.00	1,993.26	
6.1	土建	6,440.53				6,440.53		36,803.00	1,750.00	含停车场
6.2	装饰	110.23	36.98			147.21		36,803.00	40.00	
6.3	给排水		99.25	121.57		220.82	平方米	36,803.00	60.00	
6.4	电力		175.54	45.28		220.82	平方米	36,803.00	60.00	
6.5	消防		110.66	36.55		147.21	平方米	36,803.00	40.00	
6.6	通风		104.78	42.43		147.21	平方米	36,803.00	40.00	
6.7	充电桩			12.00		12.00	个	100	1,200.00	
7	辅助工程		2,366.36			2,366.36				
7.1	绿化工程		286.16			286.16	平方米	22,012.01	130.00	30.65%
7.2	道路及硬化		665.10			665.10	平方米	36,950.28	180.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
7.3	室外附属设施		1,415.09			1,415.09	平方米	58,962.29	240.00	含给排水、电力、消防、扬尘治理等
7.4	大门		1.80			1.80	个	6	3,000.00	
二	工程建设其他费用				3,184.72	3,184.72		45,495.93		
1	建设单位管理费				494.96	494.96				建财(2016)504号
2	勘察设计费				1,066.23	1,066.23				
3	环境影响咨询费				26.00	26.00				
4	工程监理费				818.93	818.93				
5	劳动安全卫生评价费				212.00	212.00				
6	招投标代理服务费				22.60	22.60				
7	造价咨询费				127.00	127.00				
8	工程保险费				127.00	127.00				
9	前期工程咨询费				78.00	78.00				
10	场地准备及临时设施费				212.00	212.00				0.50%
三	建设期利息				5,004.00	5,004.00				3 年

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
四	预备费				3,585.35	3,585.35				
1	基本预备费				3,585.35	3,585.35				
五	总投资	36,422.63	5,897.70	3,175.60	11,774.07	57,270.00				

## 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	第3年	合计	占比
财政预算资金	2,670.00	5,000.00	4,000.00	11,670.00	20.38%
专项债券资金	4,000.00	4,000.00	37,600.00	45,600.00	79.62%
合计	6,670.00	9,000.00	41,600.00	57,270.00	100.00%
占比	11.65%	15.72%	72.64%	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息县龙湖街道办事处，主管部门为息县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为息县龙湖街道办事处，项目建设及运营单位均为息县龙湖街道办事处。

关于项目债券资金使用，由息县龙湖街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由息县龙湖街道办事处负责将项目产生的收

益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由息县龙湖街道办事处根据运营情况及时向息县财政局上缴项目运营收益，由息县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 45,600.00 万元。其中：2023 年已发行 4,000.00 万元，2024 年已发行 4,000.00 万元，2025 年计划使用 37,600.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 2 年	4,000.00	4,000.00		8,000.00	4.50%	360.00	360.00
第 3 年	8,000.00	37,600.00		45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 4 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 5 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 6 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 7 年	45,600.00		4,000.00	41,600.00	4.50%	2,052.00	6,052.00
第 8 年	41,600.00		4,000.00	37,600.00	4.50%	1,872.00	5,872.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第9年	37,600.00		37,600.00		4.50%	1,692.00	39,292.00
合计		45,600.00	45,600.00			14,364.00	59,964.00

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

## 五、经营现金流分析

### (一) 基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成重大不利影响；
- 7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设期3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第一年（即债券存续的第4年），债券分三年申请，收益期6年。

### (二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	安置房建设，拆迁腾出土地	土地出让收入	106,171.06	100.00%
合计			106,171.06	100.00%

#### 1. 土地出让收入

本次棚户区改造范围内共征收住户 696 户，征收房屋面积约

139,200.00 平方米，均为住宅用房，全部采用产权调换安置。

(1) 数量：

本项目采用异地安置方式，项目建成后共计腾出可出让土地面积 581.00 亩，土地类型为城镇住宅-普通商品住房用地。项目建设期 3 年，在债券存续期第 4 年-第 9 年等额出让。

(2) 价格：

参考近三年息县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-2 拟出让居住用地参考表

序号	取得时间	地块位置	电子监管号	面积(亩)	出让价格(万元)	单价(万元/亩)
1	2022/10/24	息县濮淮大道西侧、北二环路南侧	4115282022B00305	4.58	687.62	150.00
2	2021/3/23	息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	16.46	2,813.99	170.93
3	2021/3/23	息县千佛庵路北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	4.88	1,326.81	271.80
4	2021/3/5	息县千佛庵路北侧、濮淮大道西侧	4115282021B00095	29.49	4,623.57	156.80
5	2021/1/28	息县西南环路北侧、二高路西侧	4115282021B00083-1	47.97	5,941.63	123.87
平均值(万元/亩)						174.68

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 174.68 万元/亩进行测算。考虑土地价格增速，根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 1.80% 的增长率逐年递增。

(三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

表 5-3 现金流出依据

类型	征收标准
土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。信阳市标准为 30.00 元/平方米
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），信阳市 20.00 元/平方米。
土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

#### (四) 净收益分析

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

表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	运营收入	106,171.06	16,914.93	17,219.87	17,529.74	17,845.42	18,166.90	18,494.20
1	土地出让收入	106,171.06	16,914.93	17,219.87	17,529.74	17,845.42	18,166.90	18,494.20
	面积（亩）	581.00	96.83	96.83	96.83	96.83	96.83	96.83
	单价（万元/亩）		174.68	177.83	181.03	184.29	187.61	190.99
二	运营成本	30,626.54	4,885.95	4,971.35	5,058.09	5,146.49	5,236.51	5,328.15
1	土地出让基金及费用	11,740.38	1,878.71	1,909.21	1,940.17	1,971.75	2,003.91	2,036.63
	上解省财政费用	3,185.14	507.45	516.60	525.89	535.36	545.01	554.83
	农业土地开发资金	348.60	58.10	58.10	58.10	58.10	58.10	58.10
	国有土地收益基金	2,123.42	338.30	344.40	350.59	356.91	363.34	369.88
	保障性安居工程资金	3,185.14	507.45	516.60	525.89	535.36	545.01	554.83
	土地开发费用	2,123.42	338.30	344.40	350.59	356.91	363.34	369.88
	新增建设用地使用费	774.66	129.11	129.11	129.11	129.11	129.11	129.11
2	土地收益提取各类资金	18,886.16	3,007.24	3,062.14	3,117.92	3,174.74	3,232.60	3,291.52
	教育资金	9,443.08	1,503.62	1,531.07	1,558.96	1,587.37	1,616.30	1,645.76

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
	农田水利建设资金	9,443.08	1,503.62	1,531.07	1,558.96	1,587.37	1,616.30	1,645.76
三	净收益	75,544.52	12,028.98	12,248.52	12,471.65	12,698.93	12,930.39	13,166.05

## (五) 现金流分析

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

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
<b>一、经营活动产生的现金</b>										
经营活动现金流入	106,171.06				16,914.93	17,219.87	17,529.74	17,845.42	18,166.90	18,494.20
经营活动现金流出	30,626.54				4,885.95	4,971.35	5,058.09	5,146.49	5,236.51	5,328.15
<b>经营活动产生的现金净额</b>	75,544.52				12,028.98	12,248.52	12,471.65	12,698.93	12,930.39	13,166.05
<b>二、投资活动产生的现金</b>										
建设成本支出	57,270.00	6,670.00	9,000.00	41,600.00						
<b>投资活动产生的现金净额</b>	-57,270.00	-6,670.00	-9,000.00	-41,600.00						
<b>三、筹资活动产生的现金</b>										
财政资金	11,670.00	2,670.00	5,000.00	4,000.00						
债券资金	45,600.00	4,000.00	4,000.00	37,600.00						
银行借款										
偿还债券本金	45,600.00							4,000.00	4,000.00	37,600.00

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	11,772.00				2,052.00	2,052.00	2,052.00	2,052.00	1,872.00	1,692.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	-102.00	6,670.00	9,000.00	41,600.00	-2,052.00	-2,052.00	-2,052.00	-6,052.00	-5,872.00	-39,292.00
<b>四、净现金流量</b>	<b>18,172.52</b>				9,976.98	10,196.52	10,419.65	6,646.93	7,058.39	-26,125.95
<b>五、累计现金流量</b>	<b>18,172.52</b>				9,976.98	20,173.50	30,593.15	37,240.08	44,298.47	18,172.52

## (六) 本息覆盖倍数

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

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	
第 2 年		360.00	360.00	
第 3 年		2,052.00	2,052.00	
第 4 年		2,052.00	2,052.00	12,028.98
第 5 年		2,052.00	2,052.00	12,248.52
第 6 年		2,052.00	2,052.00	12,471.65
第 7 年	4,000.00	2,052.00	6,052.00	12,698.93
第 8 年	4,000.00	1,872.00	5,872.00	12,930.39
第 9 年	37,600.00	1,692.00	39,292.00	13,166.05
合计	45,600.00	14,364.00	59,964.00	75,544.52
本息覆盖倍数	1.26			

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

## 六、总体评价结果

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

## **七、使用限制**

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

(本页无正文，为息县甄湾社区棚户区改造项目收益与融资自求  
平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇二三年二月十八日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营业执 照

(副 本) (1-1)

名 称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成 立 日 期 2015年11月05日

类 型 非公司私营企业  
负 责 人 冯宏志

营 业 期 限

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

营 业 场 所 河南省自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路11号13层1303号

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。



登 记 机 关 河南省自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路11号13层1303号



2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致  
再次复印无效

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

国家企业信用信息公示系统网址：

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

## 说 明

# 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

名

冯宏志

负 营

分所执业证编号：  
370100014101

批准执业日期：  
豫财会[2016]14号

批准执业日期：  
2016年07月26日

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



发证机关：



二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制





此件与原件一致  
再次复印无效



**息县原水泥厂、原石灰厂家属院  
棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

**和信咨字（2022）第 090253 号**



# 目 录

专项评价报告 .....	1
一、简称与定义 .....	2
二、方法与限制 .....	2
三、项目概况 .....	3
(一) 项目情况 .....	3
(二) 项目建设周期 .....	4
(三) 投资估算与资金筹措方式 .....	4
四、应付债券本息情况 .....	8
五、项目收益情况 .....	9
(一) 基本假设条件及依据 .....	9
(二) 项目运营模式 .....	9
(三) 项目运营收入分析 .....	10
(四) 项目运营成本分析 .....	11
(五) 净收益分析 .....	12
(六) 本息覆盖倍数 .....	15
(八) 敏感性分析 .....	15
六、总体评价结果 .....	16
七、使用限制 .....	16

# 息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2022）第 090253 号

我们接受委托，对息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡(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，了解息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。息县濮公山街道办事处筹建处的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据息县濮公山街道办事处筹建处提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 3 月 9 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从息县濮公山街道办事处筹建处或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目

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

## 二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

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

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

### **三、项目概况**

#### **(一) 项目情况**

##### **1.项目位置**

项目建设地点位于息县濮公大道西侧、华园社区南侧、商业步行街北侧。

##### **2.项目参与主体**

息县住房和城乡建设局为本项目主管部门，息县濮公山街道办事处筹建处为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	息县濮公山街道办事处筹建处
统一社会信用代码	12411528MB0T4419XD
住所	息县濮公山迎宾路中段
负责人	李娜
登记机关	息县事业单位登记管理局

### 3.建设规模与内容

根据《息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(息发改审批(2018)38号),本项目主要建设规模及内容为:项目占地面积37.60亩,总建筑面积49,560.99平方米,新建安置房420套,机动停车位420个,容积率1.60,建筑密度26.00%,绿化率35.00%。

### (二)项目建设周期

本项目为在建项目,计划建设周期36个月,实际开工日期2020年3月,由于疫情及资金未到位影响,预计完工时间推迟至2026年4月。根据项目单位提供的项目建设情况说明:项目共有18栋楼,目前1#、2#、4#、6#、7#、9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#主体结构施工完成,3#、5#、8#、19#楼暂未施工。

### (三)投资估算与资金筹措方式

#### 1.投资估算

本项目总投资15,800.00万元,其中:工程费用为11,669.00万元,工程建设其他费用2,140.90万元,预备费728.06万元,建设期利息1,494.00万元。

表1 项目投资估算表

金额单位:人民币万元

序号	名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	工程费用	8,988.00	1,855.00	826.00		11,669.00
1	住宅	7,196.00	1,515.00	585.00		9,296.00
1.1	建筑装饰装修	7,196.00				7,196.00
1.2	给排水及消防			283.00		283.00
1.3	建筑工程电气		331.00	83.00		414.00
1.4	智能建筑		314.00	79.00		393.00
1.5	通风防排烟工程		140.00	35.00		174.00
1.6	电梯		510.00	57.00		567.00
1.7	节能建筑		174.00	44.00		218.00
1.8	燃气工程		45.00	5.00		50.00
2	物业及公建	51.00	4.00	6.00		61.00
2.1	建筑装饰装修	51.00				51.00
2.2	给排水及消防			3.00		3.00
2.3	建筑工程电气		2.00	1.00		3.00
2.4	智能建筑		1.00			2.00
2.5	通风防排烟工程			2.00		2.00
2.6	节能建筑		1.00			1.00
3	地下建筑	1,440.00				1,440.00
3.1	地下建筑	1,440.00				1,440.00
4	院区配套工程	301.00	336.00	236.00		872.00
4.1	道路广场	125.00				125.00
4.2	绿化及景观	176.00				176.00
4.3	院区管网			198.00		198.00
4.4	院区路灯工程		178.00	20.00		198.00
4.5	外网供电工程		112.00	12.00		124.00
4.6	院区通信、监控工程		36.00	4.00		40.00
4.7	围墙大门		10.00	1.00		11.00
二	其他费用				2,140.90	2,140.90
1	建设管理费				202.00	202.00
1.1	建设单位管理费				78.00	78.00
1.2	工程监理费				85.00	85.00

序号	名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.3	工程造价咨询服务费				18.00	18.00
1.4	施工图审查费				10.00	10.00
1.5	招标代理费				12.00	12.00
2	前期工作咨询费				67.00	67.00
3	勘察、设计费				124.00	124.00
4	专项评价及验收费				29.00	29.00
4.1	环境影响咨询及验收费				10.00	10.00
4.2	安全预评价及验收费				6.00	6.00
4.3	地震安全性评价费				1.00	1.00
4.4	节能评估及评审费				12.00	12.00
5	场地准备及临时设施费				35.00	35.00
6	工程保险费				12.00	12.00
7	拆迁房屋补偿费				1,224.80	1,224.80
8	拆迁区域场地清理				215.10	215.10
三	预备费					728.06
四	建设期利息					1,494.00
五	项目总投资					15,800.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2. 资金筹措计划

表 2 项目资金筹措表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	比例
1.资本金	自有资金		

资金筹措	资金来源	金额	比例
2. 债务资金	财政预算资金	4,800.00	30.38%
	专项债券资金		
	小计	4,800.00	30.38%
2. 债务资金	专项债券资金	11,000.00	69.62%
	银行贷款		
	小计	11,000.00	69.62%
合计		15,800.00	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 30.38%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

### 3. 分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

表 3 分年度投资计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
1. 资本金	自有资金						
	财政预算资金	2,341.36	458.00	1,560.64	440.00		4,800.00
	专项债券资金						
	小计	2,341.36	458.00	1,560.64	440.00		4,800.00
2. 债务资金	专项债券资金		7,000.00			4,000.00	11,000.00
	银行贷款						
	小计		7,000.00			4,000.00	11,000.00
合计		2,341.36	7,458.00	1,560.64	440.00	4,000.00	15,800.00
占比		14.82%	47.20%	9.88%	2.78%	25.32%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

### 4. 债券资金使用合规性

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

#### 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 11,000.00 万元。其中：已于 2022 年申请债券资金 7,000.00 万元，计划 2025 年申请使用 4,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 2 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 3 年	7,000.00			7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 4 年	7,000.00	4,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第 6 年	11,000.00			11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第 7 年	11,000.00		7,000.00	4,000.00	4.00%	440.00	7,440.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第8年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第9年	4,000.00			4,000.00	4.00%	160.00	160.00
第10年	4,000.00		4,000.00		4.00%	160.00	4,160.00
合计		11,000.00	11,000.00			3,080.00	14,080.00

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、项目收益情况

### (一) 基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成重大不利影响；
- 7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设36个月，由于疫情和资金未到位影响，项目完工日期推迟至2026年4月。本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第一年（即债券存续的第一年）。

### (二) 项目运营模式

本项目债券资金申请单位为息县濮公山街道办事处筹建处，项目资产登记单位为息县濮公山街道办事处筹建处，项目建设单位为息县濮公山街道办事处筹建处，项目运营单位为息县濮公山街道办事处筹建处。项目债券资金到位后，息县濮公山街道办事处筹建处根据项目施工进度向息县财政局申请资金使用，审批通过后，由息县财政局将对应金额的债券资金拨付至息县濮公山街道办事处筹建处，再由息县濮公山街道办事处筹建处支付至项目施工单位。项目运营期内，根据息县国土资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

### （三）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

#### 1. 出让面积

根据项目的腾出土地面积和腾出土地出让计划，本项目征收土地面积为 225.60 亩，原地安置面积为 37.60 亩，可实现腾出土地 188.00 亩。项目腾出的土地规划用途主要为住宅等，可用于出让。

#### 2. 出让价格

参考中国土地市场网息县土地出让信息（查询网址 <https://www.landchina.com/resultNotice>），本项目出让价格参考 2020-2021 年用地成交价格，结合土地位置因素，本项目住宅用地按 141.73 万元/亩计算。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地自项目建成后债

券存续期内第 6 年-10 年开始平均出让，5 年出让完毕。具体参考依据如下：

序号	位置	监管号	土地用途	面积	单价 (万元/ 亩)
1	息县西南环路北侧、二高路西侧	4115282021B00083	城镇住宅-普通商品住房用地	47.97 亩	123.87
2	息县千佛庵路北侧、濮淮大道西侧	4115282021B00095	城镇住宅-普通商品住房用地	29.49 亩	156.78
3	息县听淮路北侧、淮河路南段东侧	4115282021B00076	城镇住宅-普通商品住房用地	31.82 亩	102.06
4	息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	城镇住宅-普通商品住房用地	16.46 亩	170.93
5	息县息州大道南侧、文博路西侧	4115282020B00529	城镇住宅-普通商品住房用地	72.07 亩	155.00
6	平均价格				<b>141.73 万元/亩</b>

#### (四) 项目运营成本分析

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

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	30 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	20 元/m <sup>2</sup>
土地开发成本	每年按 100 万元计算
拆迁补偿费	每年按 306.2 万元计算
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%

## (五) 净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 17,593.96 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
<b>一</b>	<b>运营收入</b>						
1	土地出让收入	26,645.25	5,329.05	5,329.05	5,329.05	5,329.05	5,329.05
	面积(亩)		37.60	37.60	37.60	37.60	37.60
	单价(万元/亩)		141.73	141.73	141.73	141.73	141.73
	收入合计	26,645.25	5,329.05	5,329.05	5,329.05	5,329.05	5,329.05
<b>二</b>	<b>运营成本</b>						
1	土地出让基金及费用	3,027.95	605.59	605.59	605.59	605.59	605.59
	上解省财政费用	799.35	159.87	159.87	159.87	159.87	159.87
	农业土地开发资金	112.80	22.56	22.56	22.56	22.56	22.56
	国有土地收益基金	532.90	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58
	保障性安居工程资金	799.35	159.87	159.87	159.87	159.87	159.87
	土地开发费用	532.90	106.58	106.58	106.58	106.58	106.58
	新增建设用地使用费	250.65	50.13	50.13	50.13	50.13	50.13
2	土地收益提取各类资金	21,992.50	4,317.26	4,317.26	4,317.26	4,317.26	4,723.46
	教育资金	2,199.27	431.73	431.73	431.73	431.73	472.35
	农田水利建设资金	2,199.27	431.73	431.73	431.73	431.73	472.35
	支出合计	9,051.29	1,875.25	1,875.25	1,875.25	1,875.25	1,550.29
<b>三</b>	<b>净收益</b>	17,593.96	3,453.80	3,453.80	3,453.80	3,453.80	3,778.76

## (六) 本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 17,593.96 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.25。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 6 本息覆盖倍数计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		280.00	280.00	
第 2 年		280.00	280.00	
第 3 年		280.00	280.00	
第 4 年		440.00	440.00	
第 5 年		440.00	440.00	
第 6 年		440.00	440.00	3453.8
第 7 年	7,000.00	440.00	7,440.00	3453.8
第 8 年		160.00	160.00	3453.8
第 9 年		160.00	160.00	3453.8
第 10 年	4,000.00	160.00	4,160.00	3778.76
合计	11,000.00	3,080.00	14,080.00	17,593.96
本息覆盖倍数			1.25	

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

## (八) 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5.00%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1.00，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

表 7 敏感性分析表

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00
债券本息合计	14,080.00	14,080.00	14,080.00	14,234.00
项目收益	17,593.96	16,261.70	17,141.40	17,593.96
覆盖倍数	1.25	1.15	1.22	1.24

## 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，为息县原水泥厂、原石灰厂家属院棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师: 刘方霞

1100016299492

中国注册会计师: 罗川

370100010175

二〇二二年三月九日



统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(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

营 业 场 所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路11号13层1303号

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询；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)

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询；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

此件与原件一致  
再次复印无效



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。



2019 年 08 月 15 日

登 记 机 关

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

## 说 明

# 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

名

冯宏志

河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

负

经营

370100014101

豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

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



发证机关：



二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号：  
No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2013年12月31日  
Date of issuance: 2013 年 12 月 31 日

2020年3月30日  
2020年3月30日



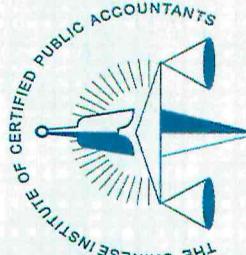
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



2021年6月30日  
2021年6月30日

6

此件与原件一致  
再次复印无效



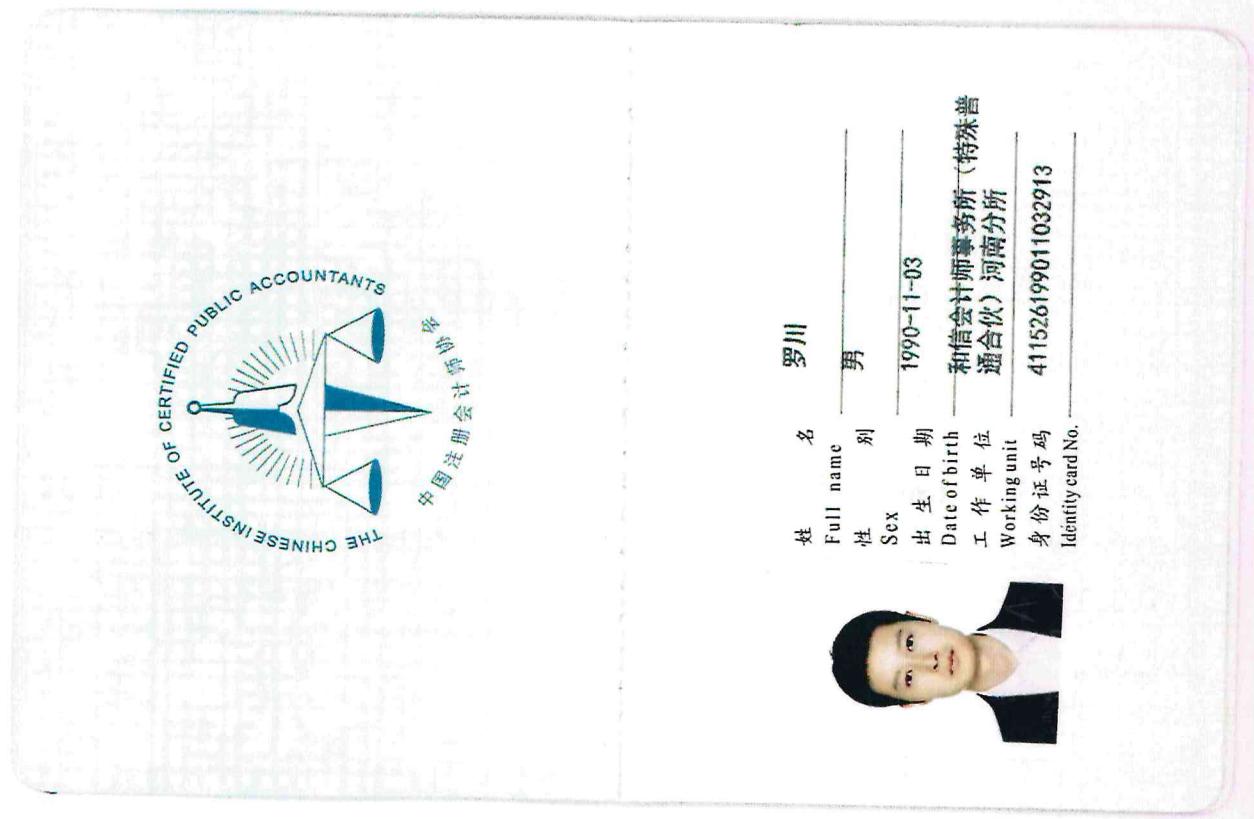
中国注册会计师

姓 名 刘方微  
Full name Liu Fangwei  
性 别 女  
Sex Female  
出生日期 1985-11-23  
Date of birth 1985-11-23

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
Working unit 41032919851123408X  
身份证号码 Identity card No.



7



淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0472 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 153,840.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿 还本金	期末本金余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
第一年	-	36,000.00		36,000.00	1,620.00	1,620.00
第二年	36,000.00	8,700.00		44,700.00	2,011.50	2,011.50
第三年	44,700.00	41,200.00		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第四年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第五年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第六年	85,900.00	67,940.00		153,840.00	6,922.80	6,922.80
第七年	153,840.00	-	36,000.00	117,840.00	6,922.80	42,922.80
第八年	117,840.00	-	8,700.00	10,914.00	5,302.80	14,002.80
第九年	109,140.00		41,200.00	67,940.00	4,911.30	46,111.30
第十年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30

第十一年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30
第十二年	67,940.00		67,940.00		3,057.30	70,997.30
合计	-	153,840.00	153,840.00	-	48,459.60	202,299.60

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

淮阳区 2018-2020 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 8.10%、7.90% 和 2.40%，近三年平均增速 6.13%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 5.5% 的增速计算土地价格的增长。

### 2、出让产生的净现金流入

假设淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部土地债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，以本次预测增速 5.5% 的比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 322,330.13 万元。

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2018-2020 年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.5% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.59。

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,620.00	1,620.00	
第二年		2,011.50	2,011.50	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第三年		3,865.50	3,865.50	
第四年		3,865.50	3,865.50	
第五年		3,865.50	3,865.50	
第六年		6,922.80	6,922.80	
第七年	36,000.00	6,922.80	42,922.80	57,691.53
第八年	8,700.00	5,302.80	14,002.80	60,898.19
第九年	41,200.00	4,911.30	46,111.30	64,281.32
第十年		3,057.30	3,057.30	67,847.74
第十一年		3,057.30	3,057.30	71,611.35
第十二年	67,940.00	3,057.30	70,997.30	
合计	153,840.00	48,459.60	202,299.60	322,330.13
本息覆盖倍数		1.59		

#### 四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目，预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

(本页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:   
410000130010

中国注册会计师:   
410000130010

二〇二一年十二月二十五日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m<sup>2</sup>、开工建设1.034.00万m<sup>2</sup>、竣工340万m<sup>2</sup>、投资123.00亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m<sup>2</sup>、开工建设1,054.00万m<sup>2</sup>、竣工800.00万m<sup>2</sup>、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m<sup>2</sup>、开工建设841.00万m<sup>2</sup>、竣工709.00万m<sup>2</sup>、投资163.00亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861.00万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861.00万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，

严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约淮阳区城市现代化发展进程。

## 二、项目单位情况

本项目的申报单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以淮阳区北花园社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1141172700592726X3	名称	周口市淮阳区住房和城乡建设局
类型	机关	法定代表人	李怀坤
住所	河南省周口市淮阳区羲皇大道中段档案馆综合楼		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

## 三、项目概况

### （一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山路东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 2070 户，征收房屋建筑面积 553400 m<sup>2</sup>。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,350 亩，用途为住宅兼容商业。

### （二）项目建设概况

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。项目总用地面积为 153,178.00 m<sup>2</sup>。总建筑面积 383,165.10 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 275,940.00 m<sup>2</sup>，包括：住宅建筑面积 220,752.00 m<sup>2</sup>、商业建筑面积 48,153.00 m<sup>2</sup>、幼儿园建筑面积 3,150.00 m<sup>2</sup>、社区配套设施用房建筑面积 3,885.00 m<sup>2</sup>（其中：社区服务站 850.00 m<sup>2</sup>、物业管理用房 1,200.00 m<sup>2</sup>、文化活动站 900.00 m<sup>2</sup>、老年人日间照料中心 685.00 m<sup>2</sup>、社区卫生服务站 200.00 m<sup>2</sup>、公共厕所 50.00 m<sup>2</sup>）、地下建筑面积 107,225.10 m<sup>2</sup>，新建安置房 2,044 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

### （三）投资估算与资金筹措方式

## 1、投资估算

项目总投资 205,120.00 万元，其中：工程费用 117,035.73 万元，工程建设其他费用 6,819.27 万元、预备费 9,908.40 万元、土地费用为 25,300.00 万元、拆迁安置补偿费 30,826.44 万元、建设期利息 15,230.16 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
一	工程费用	114430.86	260.49	2344.39		117035.73			
1.1	住宅建筑	53863.49	260.49	2344.39		56468.36	m <sup>2</sup>	220752	2558
1.1.1	土建	43046.64				43046.64	m	220752	1950
1.1.2	装饰	3973.54				3973.54	m <sup>2</sup>	220752	180
1.1.3	给排水	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.4	电气	2207.52				2207.52	m <sup>2</sup>	220752	100
1.1.5	消防	1766.02				1766.02	m	220752	80
1.1.6	弱电	1103.76				1103.76	m <sup>2</sup>	220752	50
1.1.7	电梯		260.49	2344.39		2604.87	m <sup>2</sup>	220752	118
1.2	商业建筑	11628.95				11628.95	m <sup>2</sup>	48153	2415
1.2.1	土建	9389.84				9389.84	m <sup>2</sup>	48153	1950
1.2.2	装饰	866.75				866.75	m	48153	180
1.2.3	给排水	264.84				264.84	m	48153	55
1.2.4	电气	481.53				481.53	m <sup>2</sup>	48153	100
1.2.5	消防	385.22				385.22	m	48153	80
1.2.6	弱电	240.77				240.77	m	48153	50
1.3	幼儿园	737.1				737.1	m <sup>2</sup>	3150	2340

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
1.3.1	土建	567				567	m	3150	1800
1.3.2	装饰	63				63	m <sup>2</sup>	3150	200
1.3.3	给排水	25.2				25.2	m <sup>2</sup>	3150	80
1.3.4	电气	31.5				31.5	m	3150	100
1.3.5	消防	25.2				25.2	m <sup>2</sup>	3150	80
1.3.6	弱电	15.75				15.75	m	3150	50
1.3.7	通风空调	9.45				9.45	m	3150	30
1.4	社区配套用房	876.07				876.07	m	3885	2255
1.4.1	土建	699.3				699.3	m	3885	1800
1.4.2	装饰	77.7				77.7	m	3885	200
1.4.3	给排水	23.31				23.31	m	3885	60
1.4.4	电气	31.08				31.08	m	3885	80
1.4.5	消防	31.08				31.08	m <sup>2</sup>	3885	80
1.4.6	弱电	13.6				13.6	m <sup>2</sup>	3885	35
1.5	地下车库	38440.2				38440.2	m <sup>2</sup>	107225.1	3585
1.5.1	土建	34526.48				34526.48	m <sup>2</sup>	107225.1	3220
1.5.2	装饰	1072.25				1072.25	m <sup>2</sup>	107225.1	100

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)
1.5.3	给排水	536.13				536.13	m	107225.1	50
1.5.4	电气	589.74				589.74	m <sup>2</sup>	107225.1	55
1.5.5	消防	857.8				857.8	m	107225.1	80
1.5.6	弱电	214.45				214.45	m	107225.1	20
1.5.7	通风	643.35				643.35	m <sup>2</sup>	107225.1	60
1.6	室外配套工程费用	8885.05				8885.05			
二	工程建设其他费用				6819.27	6819.27			
三	基本预备费				9908.4	9908.4			
四	拆迁安置补偿费				30826.44	30826.44			
五	土地费用				25300	25300	亩	230	1100000
建设投资		114430.86	260.49	2344.39	72854.11	189889.84			
六	建设期利息					15230.16			
项目总投资						205120			

## 2、资金筹措和使用计划

### (1) 项目资金来源

项目总投资为 205,120.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 153,840.00 万元，项目资本金 51,280.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 25.00%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	51,280.00	25.00%
债券资金	153,840.00	75.00%
其它资金		
合计	205,120.00	100.00%

### (2) 项目资金使用计划

本项目总投资 205,120.00 万元，其中：拟申请专项债券资金 153,840.00 万元，剩余资金 51,280.00 万元，通过淮阳区财政资金安排。项目资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
二	资金筹措	205,120.00	36,000.00	13,700.00	49,700.00	10,000.00	27,780.00	67,940.00
1	发行债券	153,840.00	36,000.00	8,700.00	41,200.00			67,940.00
2	配套资金	51,280.00		5,000.00	8,500.00	10,000.00	27,780.00	

### (四) 资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财

综〔2011〕94号)、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕79号)、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号),棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件要求,专项用于偿还本期债券本息。

#### (五) 债券使用合规性

本项目属于《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕209号)支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》(财预〔2021〕115号)中的项目,本项目专项债券使用方向合规。

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目收益及现金流入预测编制基础

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目收益及现金流入预测以淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目为基础,结合项目的建设期、2018-2020年项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等,以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目土地出让收益预测表,以本次预测增速5.5%比例作为土地价格的增幅。

#### (二) 项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化;
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化;
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营;
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响;

- 6、土地出让价格在正常范围内变动；
- 7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

### （三）项目主体及运作模式

#### 1、项目主体

本项目债券资金申请单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，建设主体为周口市淮阳区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

#### 2、项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，周口市淮阳区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

#### 3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

### （四）项目收益及现金流入预测

#### 1、项目现金流入预测

##### （1）出让价格预测

2018-2020 年距离项目区域内较近的居住兼容商业用地出让地块如下表所示：  
如下表所示：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交 价格 (万元 /亩)	单价 (万元 /亩)
HY2020042	住宅兼容商用	平安路南、羲陵路北	2020/9/14	81.28	14630	180.00
HY2020011	住宅兼容商用	工业中大道南、纬十一路北	2020/7/27	31.21	2810	90.03

HY2020010	住宅兼容商用	新星路以东、纬十一路以北	2020/7/3	25.48	2300	90.27
HY2019053	住宅兼容商用	太行山路东侧、新星路西侧	2019/11/19	38.19	8400	219.98
HY2019018	住宅兼容商用	白云山路南侧、新民路东侧	2019/7/24	32.5	3,910	120.31
HY2019005	住宅兼容商用	清风路北侧、衡山路东侧	2019/6/19	69.94	6,350	90.8
2018017	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路西侧	2018/11/21	77.43	15,100	195.01
2018018	住宅兼容商用	五彩路北侧、文明路东侧	2018/11/21	124	24,150	194.75
2018082	住宅兼容商用	淮郸路北侧、邢楼路东侧	2019/5/15	77.08	6,990	90.68
2018112	住宅兼容商用	淮阳区公交公司北侧、羲皇大道东侧	2019/4/10	26.02	2,395	92.04
2017023	住宅兼容商用	五彩路南侧、建设路东侧	2019/1/24	33.44	5,550	165.97
2017025	住宅兼容商用	规划松花江南侧、新星路东侧	2019/1/24	50.11	8,050	160.63
2017030	住宅兼容商用	羲皇大道西侧，清风路北侧	2018/6/1	37.65	2,920	77.56
平均地价						136

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 136 万元/亩。

### (2) 拟出让面积

本项目拆迁后可对外出让土地面积 2350 亩，全部为居住兼容商业用地。

### (3) 现金流入预测

本项目改造地块土地计划自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%、20%，以本次预测增速 5.5% 比例计算土地价格的增长。考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
预计出让面积(亩)	470	470	470	470	470	2350
预计出让单价(万元/亩)	168.48	177.75	187.53	197.84	208.72	
土地出让收入(万元)	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40

## 2、政策性基金及费用

### （1）上解省财政费用

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

### （2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68 号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号), 按土地出让总价的 2%计提。

### （3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号), 按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准(25 元/平方米)的 30%提取。

### （4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48 号), 按 16 元/平方米计提。

### （5）保障安居工程资金

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

### （6）农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号)以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综〔2001〕79 号), 按照土地出让净收益的 10%。

### (7) 教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号),按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准,本项目成本费用预测如下所示:

单位:万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
上解省财政费用	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
农业土地开发资金	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00	1,175.00
国有土地收益基金	1,583.71	1,670.85	1,762.78	1,859.70	1,961.97	8,839.01
新增建设用地有偿使用费	501.34	501.34	501.34	501.34	501.34	2,506.70
保障性安居工程资金	2,375.57	2,506.28	2,644.17	2,789.54	2,942.95	13,258.51
教育资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
农田水利建设资金	7,211.44	7,612.28	8,035.16	8,480.97	8,951.42	40,291.27
合计	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27

### 3、土地出让收益预测

经测算,债券存续期本项目可实现的预期收益为322,330.13万元,详见下表:

单位:万元

项目	债券存续期					合计
	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	
土地出让收入	79,185.60	83,542.50	88,139.10	92,984.80	98,098.40	441,950.40
政策性基金及费用	21,494.07	22,644.31	23,857.78	25,137.06	26,487.05	119,620.27
可用于偿还债券本息的土地收益	57,691.53	60,898.19	64,281.32	67,847.74	71,611.35	322,330.13

### (四) 现金流覆盖还本付息的测算

经测算,在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下,债券存续期内本项

目累计净收益为 322,330.13 万元，应付债券本金及利息合计 202,299.60 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。



# 营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 914101003979364397  
(1-1)

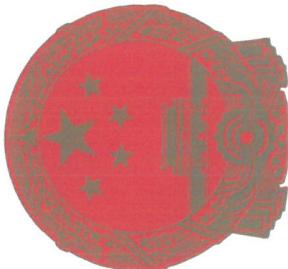
名 称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
类 型 非公司私营企业  
营 业 场 所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层  
负 责 人 胡卫升  
成 立 日 期 2014年06月06日  
营 业 期 限 2014年06月06日至2033年06月05日  
经 营 范 围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号: 50003296



会计师事务所分所  
执业证书

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》。



名 称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所  
负 责 人：胡卫升  
经 营 场 所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101  
批准执业文号：豫财会[2013]5号  
批准执业日期：2013年01月21日

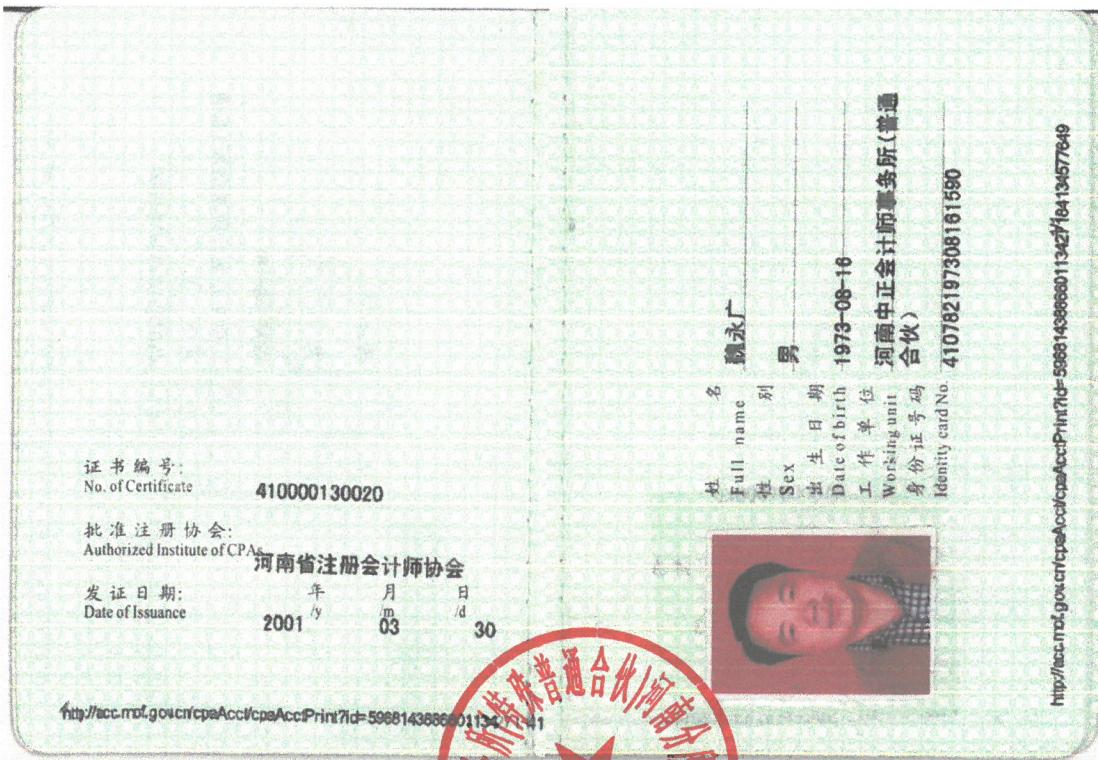


发证机关：

二〇一一年八月二十日

中华人民共和国财政部制

<p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS</p>		<p>中国注册会计师协会</p>															
<table border="0"> <tr> <td>姓 名</td> <td>卞永军</td> </tr> <tr> <td>性 别</td> <td>男</td> </tr> <tr> <td>性 别</td> <td>男</td> </tr> <tr> <td>出生日期</td> <td>1974-04-20</td> </tr> <tr> <td>工作单位</td> <td>上会会计师事务所（特殊普通 合伙）河南分所</td> </tr> <tr> <td>身份证号码</td> <td>412924197404204254</td> </tr> <tr> <td>Identity card No.</td> <td></td> </tr> </table>				姓 名	卞永军	性 别	男	性 别	男	出生日期	1974-04-20	工作单位	上会会计师事务所（特殊普通 合伙）河南分所	身份证号码	412924197404204254	Identity card No.	
姓 名	卞永军																
性 别	男																
性 别	男																
出生日期	1974-04-20																
工作单位	上会会计师事务所（特殊普通 合伙）河南分所																
身份证号码	412924197404204254																
Identity card No.																	
<p style="text-align: center;"> <b>年度检验登记</b>          Annual Renewal Registration       </p>																	
<p>本证书经检验合格，继续有效一年。          This certificate is valid for another year after          this renewal.</p>																	
<p style="text-align: center;"> <b>2021年6月30日</b>          2021年 6月 30 日       </p>																	
证书编号： No. of Certificate		410000130010															
批准注册协会： Authorized Institute of CPAs		河南省注册会计师协会															
发证日期： Date of Issuance		1998年 03月 24日 /y /m /d															



周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2023）第 1026 号

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所接受委托,对周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）的收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在咨询服务过程中我们结合周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

#### 一、应付本息情况

周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）拟申请棚改专项债券资金 162,000.00 万元，期限七年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位:万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年	-	52,000.00	-	52,000.00	2,340.00	2,340.00
第二年	52,000.00	55,000.00	-	107,000.00	4,815.00	4,815.00
第三年	107,000.00	55,000.00	-	162,000.00	7,290.00	7,290.00
第四年	162,000.00	-	-	162,000.00	7,290.00	7,290.00
第五年	162,000.00	-	-	162,000.00	7,290.00	7,290.00
第六年	162,000.00	-	-	162,000.00	7,290.00	7,290.00
第七年	162,000.00	-	52,000.00	110,000.00	7,290.00	59,290.00
第八年	110,000.00	-	55,000.00	55,000.00	4,950.00	59,950.00

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第九年	55,000.00	-	55,000.00	-	2,475.00	57,475.00
合计	-	162,000.00	162,000.00	-	51,030.00	213,030.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测土地价格在运营期内不考虑递增。

### 2、出让产生的净现金流入

假设周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 321,082.60 万元。

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近期项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖倍数为 1.51。

周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）

单位：万元、倍

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,340.00	2,340.00	
第二年		4,815.00	4,815.00	
第三年		7,290.00	7,290.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		7,290.00	7,290.00	
第五年		7,290.00	7,290.00	64,216.52
第六年		7,290.00	7,290.00	64,216.52
第七年	52,000.00	7,290.00	59,290.00	64,216.52
第八年	55,000.00	4,950.00	59,950.00	64,216.52
第九年	55,000.00	2,475.00	57,475.00	64,216.52
合计	162,000.00	51,030.00	213,030.00	321,082.60
本息覆盖倍数		1.51		

#### 四、总体评价

经上述测算，在相关项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区），预期区域内土地出让收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

#### 五、其他需说明事项

- 1、本专项评价报告仅供周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）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，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

本页无正文，仅为《周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）专项评价报告》之签字盖章页

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国 郑州

中国注册会计师：卞平军

中国注册会计师：张大伟

二〇二三年十一月七日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m<sup>2</sup>、开工建设1,034.00万m<sup>2</sup>、竣工340.00万m<sup>2</sup>、投资12.003亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m<sup>2</sup>、开工建设1,054.00万m<sup>2</sup>、竣工800.00万m<sup>2</sup>、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m<sup>2</sup>、开工建设841.00万m<sup>2</sup>、竣工709.00万m<sup>2</sup>、投资163.00亿元。

2012年8月，河南省获得追加城市棚户区改造专项资金16,861.00万元。根据财政部测算的均衡性转移支付财政困难程度系数、河南省与住房和城乡建设部签订的住房保障工作目标责任书中确定的2012年城市棚户区改造户数、2012年城市棚户区改造面积以及2011年城市棚户区改造任务完成情况等因素，财政部、住房和城乡建设部决定追加河南2012年中央补助城市棚户区改造专项资金16,861.00万元，专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。

河南省政府2015年下发的《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）提出：根据国家有关要求，结合河南省实际情况，2015—2017年全省要改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，加大棚户区改造配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备、布局合理、运行安全、服务便捷。

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据城中村大面积土地，城市基础设施无法改善，

严重影响城市的环境形象，危害广大居民的身心健康，同时也制约淮阳区城市现代化发展进程。

## 二、项目单位情况

本项目的项目单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，符合作为周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）申报主体资格。

## 三、项目概况

### （一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁范围：五谷大道以南、平粮台大道以西、陈都大道以东、南三环以北的零星城中村，拆迁总户数 1204 户，征收房屋建筑面积 132440 m<sup>2</sup>。

### （二）项目建设概况

项目总用地面积为 157379.81 m<sup>2</sup> (236.07 亩)。总建筑面积 418824.57 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 314390.32 m<sup>2</sup>，包括：住宅面积 291564 m<sup>2</sup>、物业面积 1383 m<sup>2</sup>、养老用房 854 m<sup>2</sup>、商业 15508.33 m<sup>2</sup>、幼儿园 3150 m<sup>2</sup>、社区服务中心 1121m<sup>2</sup>、社区卫生服务站 250m<sup>2</sup>、公厕 80m<sup>2</sup>、配电房 480m<sup>2</sup>；地下建筑面积 104434.25 m<sup>2</sup>，新建安置房 1777 套。同时配套建设围墙大门、道路、绿化、给排水、安防、电气等附属设施。

### （三）项目建设期

本项目建设期为 36 个月。

### （四）投资估算与资金筹措方式

#### 1、投资估算

本项目总投资 203,176.24 万元，其中：工程费用 137,833.04 万元，工程建设其他费用 27,834.52 万元（其中：土地费用为 21,244.88 万元）、基本预备费 8,283.38 万元、拆迁安置补偿费 14,780.30 万元、建设期利息 14,445.00 万。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价(元/m <sup>2</sup> )
一	工程费用	137833.04		137833.04		418824.57	
(一)	地上建筑面积	78539.12		78539.12		314390.32	
1	住宅面积	72891.00		72891.00	平方米	291564	2500
2	物业面积	331.92		331.92	平方米	1383	2400
3	养老用房	204.96		204.96	平方米	854	2400
4	商业	3722.00		3722.00	平方米	15508.32	2400
5	幼儿园	945.00		945.00	平方米	3150	3000
6	社区卫生服务站	60.00		60.00	平方米	250	2400
7	社区服务中心	269.04		269.04	平方米	1121	2400
8	公厕	19.20		19.20	平方米	80	2400
9	配电房	96.00		96.00	平方米	480	2000
(二)	地下建筑	46051.06		46051.06	平方米	104434.25	
1	人防工程	7554.80		7554.80	平方米	18887	4000
2	地下车库	38496.26		38496.26	平方米	85547.25	4500
(三)	配套基础设施	13242.86		13242.86			
1	围墙	144.50		144.50	米	1700	850
2	大门	75.00		75.00	个	5	150000
3	道路及地面硬化	2827.18		2827.18	平方米	74400	380
4	绿化(含海绵城市)、景观	1934.51		1934.51	平方米	55272	350
5	场区给排水、燃气、消防	1556.06		1556.06	平方米	129671	120
6	安防	194.51		194.51	平方米	129671	15
7	电气	3301.10		3301.10	平方米	314390.32	105
8	太阳能光伏发电	600.00		600.00	平方米	6000	1000
9	充电桩	2610.00		2610.00	个	522	50000
二	工程建设其它费用		27834.52	27834.52			
1	土地费用		21244.88	21244.88	亩	236.07	899939.9
2	水土保持费		47.21	47.21			
3	场地准备临时设施费		689.17	689.17			
4	工程保险费		413.50	413.50			
5	建设单位管理费		1086.00	1086.00			
6	前期咨询费		66.00	66.00			
7	环评费		30.00	30.00			

8	勘察设计费		1791.83	1791.83			
9	工程监理费		1378.33	1378.33			
10	招标代理服务费		477.00	477.00			
11	施工图设计审查费		71.67	71.67			
12	工程造价咨询服务费		125.43	125.43			
13	其它前期费用		413.50	413.50			
三	工程预备费		8283.38	8283.38			
四	拆迁安置补偿费		14780.30	14780.30			
五	建设期利息			14445.00			
总投资				203176.24			

## 2、资金筹措和使用计划

### (1) 项目资金来源

项目总投资为 203,176.24 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 162,000.00 万元，项目资本金 41,176.24 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 20.27%。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	41,176.24	20.27%
债券资金	162,000.00	79.73%
其它资金		
合计	203,176.24	100.00%

### (2) 项目资金使用计划

本项目总投资 203,176.24 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 162,000.00 万元，剩余资金 41,176.24 万元由财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			第一年	第二年	第三年	第四年
一	总投资	203,176.24	57,000.00	68,000.00	70,176.24	8,000.00

二	资金筹措	203,176.24	57,000.00	68,000.00	70,176.24	8,000.00
1	债券资金	162,000.00	52,000.00	55,000.00	55,000.00	
2	财政配套	41,176.24	5,000.00	13,000.00	15,176.24	8,000.00

### （五）债券资金使用合规性

本项目建设属于保障性安居工程范畴，符合《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目。

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

### （六）资金平衡

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）、《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）、《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅、国土资源厅河南省土地专项资金管理办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），棚户区改造项目出让收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

## 四、项目收益及现金流入预测编制说明

### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

本项目收益及现金流入预测以项目改造地块出让收入为基础，结合项目的建

设期、近年来项目周边地块成交情况、本次预测增速、上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收益预测表。

## （二）项目主体及运作模式

### 1、项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，符合作为周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）申报资格。

### 2、项目运营模式

本项目由周口市淮阳区住房和城乡建设局公开招标确定施工单位，根据施工进度由周口市淮阳区住房和城乡建设局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由周口市淮阳区财政局拨付项目建设资金。本项目建设后由周口市淮阳区住房和城乡建设局负责运营，周口市淮阳区住房和城乡建设局与周口市淮阳区财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。

### 3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

## （三）项目收益及现金流入预测

### 1、基本假设条件

- (1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- (2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- (3) 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

- (4) 预测项目能够按计划建成并投入运营;
- (5) 预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响;
- (6) 土地出让价格在正常范围内变动;
- (7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

## 2、项目现金流入预测

### (1) 出让价格预测

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询淮阳区近期公布的土地成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交 价格 (万元)	单价 (万元/亩)
HY2023005	住宅兼容商用	陈风路南侧、文鼎路东侧	2023-6-2	60.02	12004	200.01
HY2022055	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路南侧	2023-3-23	63.78	14983	234.91
HY2022014	住宅兼容商用	淮宁大道北、明信路东	2022-7-29	25.00	13700	182.67
HY2021068	住宅兼容商用	淮宁大道南侧、明礼路西侧	2022-6-10	67.88	12219	180.00
HY2020063	住宅兼容商用	清风路北、莲舫路南	2021-12-29	65.68	11823	180.00
HY2020063	住宅兼容商用	淮宁大道南、春荣路北	2021-4-19	64.26	15670	243.85
平均地价						203.57

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 200 万元/亩。

### (2) 拟出让面积

本项目拆迁后可对外出让土地面积 2200 亩，全部为居住兼容商业用地。

### (3) 现金流入预测

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测

土地价格在运营期内不考虑递增。

假设周口市淮阳区 2023 年棚户区改造项目（吉祥社区）改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
预计出让面积（亩）	440	440	440	440	440	2200
预计出让单价(万元/亩)	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
土地出让收入（万元）	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00	440,000.00

### 3、政策性基金及费用

#### （1）上解省财政费用

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

#### （2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

#### （3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30%提取。

#### （4）新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按 16 元/平方米计提。

### (5) 保障安居工程资金

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

### (6) 农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

### (7) 教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	
上解省财政费用	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	13,200.00
农业土地开发资金	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	1,100.00
国有土地收益基金	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	1,760.00	8,800.00
新增建设用地有偿使用费	469.34	469.34	469.34	469.34	469.34	2,346.70
保障性安居工程资金	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	2,640.00	13,200.00
教育资金	8,027.07	8,027.07	8,027.07	8,027.07	8,027.07	40,135.35
农田水利建设资金	8,027.07	8,027.07	8,027.07	8,027.07	8,027.07	40,135.35
合计	23,783.48	23,783.48	23,783.48	23,783.48	23,783.48	118,917.40

## 4、土地出让收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为321,082.60万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	
土地出让收入	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00	88,000.00	440,000.00
政策性基金及费用	23,783.48	23,783.48	23,783.48	23,783.48	23,783.48	118,917.40
可用于偿还债券本息的土地收益	64,216.52	64,216.52	64,216.52	64,216.52	64,216.52	321,082.60

#### (四) 现金流覆盖还本付息的测算

债券存续期内，本项目累计净收益 321,082.60 万元，应付债券本金及利息合计 213,030.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。



# 营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 914101003979364397  
(1-1)

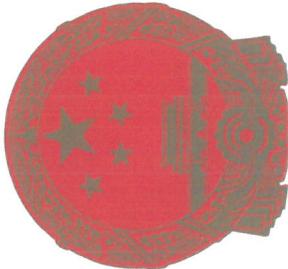
名 称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
类 型 非公司私营企业  
营 业 场 所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层  
负 责 人 胡卫升  
成 立 日 期 2014年06月06日  
营 业 期 限 2014年06月06日至2033年06月05日  
经 营 范 围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告。  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号: 50003296



# 会计师事务所分所 执业证书

名 称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）  
负 责 人：胡卫升  
经 营 场 所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花  
园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101  
批准执业文号：豫财会[2013]5号  
批准执业日期：2013年01月21日

## 说 明

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



发证机关：



二〇一年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓 名 Full name 卡永军  
性 别 Sex 男  
出生日期 Date of birth 1974-04-20  
工作单位 Working unit 上金会计师事务所(特殊普通  
合伙) 河南分所  
身份证号码 Identity card No. 412924197404202324



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： 410000130010  
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： 1998 年 03 月 24 日  
Date of Issuance

年 月 日  
y m d

<p style="text-align: center;">THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS</p>	
<p style="text-align: center;"><b>年度检验登记</b> Annual Renewal Registration</p>	
<p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>	
<p>证书编号： No. of Certificate      410000110030</p>	
<p>批准注册协会： Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会</p>	
<p>发证日期： Date of Issuance      2001 年 月 15 日</p>	
<p>年 月 日</p>	
<p><a href="http://moc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrintList?listId=71195000000314276039">http://moc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrintList?listId=71195000000314276039</a></p>	

年检历史查询	
<b>年检凭证</b>	
中国注册会计师协会	
<b>卞永军</b>	
会员编号 410000130010	
最后年检时间	年检结果
2023年07月	<b>年检通过</b>
历年记录	
<b>2022年</b>	通过
2022-09-20	
<b>2014年</b>	通过
2014-06-30	
<b>2013年</b>	通过
2013-03-27	
年检历史查询	
<b>年检凭证</b>	
中国注册会计师协会	
<b>张大龙</b>	
会员编号 410000110030	
最后年检时间	年检结果
2023年07月	<b>年检通过</b>
历年记录	
<b>2022年</b>	通过
2022-09-20	
<b>2014年</b>	通过
2014-06-30	