

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）



目录

一、专项评价报告	1-25
二、专项评价报告附件	
郑东新区及周边土地出让价格参考表	26-28
2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目收益预测表	29-55

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2025】1251 号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）作为郑东新区城镇建设领导小组办公室（以下简称“申请人”）申请使用专项债券的审计机构，我所对郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造（新城社区 A 区）项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造（康庄社区 A 区）项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造（大雍庄社区 A 区）项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目（以下简称“募投项目”或“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。申请人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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。

本总体评价报告仅供 2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目申请使用债券及后期发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，募投项目现金流入预测表公允的反映了本项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

一、郑东新区募投项目应付本息情况

（一）使用银行贷款筹措资金

刘集 1 号一期、二期、三期项目分别申请中国农业银行贷款 63,750.00 万元、56,725.00 万元、39,525.00 万元，总计 160,000.00 万元，贷款利率为 4.9%。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号一期项目中国农业银行贷款还本付息情况如下所示，预期到期还本付息总额为 73,717.72 万元。

1、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	63,750.00		11,000.00	52,750.00	3,108.44	14,108.44
2021	52,750.00		11,000.00	41,750.00	2,553.27	13,553.27
2022	41,750.00		12,000.00	29,750.00	2,000.66	14,000.66
2023	29,750.00		12,000.00	17,750.00	1,402.86	13,402.86
2024	17,750.00		15,000.00	2,750.00	784.20	15,784.20
2025	2,750.00		2,750.00	0.00	118.28	2,868.28
合计			63,750.00		9,967.72	73,717.72

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异。

2、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目

金额单位：人民币万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	56,725.00		10,725.00	46,000.00	2,760.16	13,485.16
2021	46,000.00		11,000.00	35,000.00	2,217.93	13,217.93
2022	35,000.00		11,000.00	24,000.00	1,671.44	12,671.44
2023	24,000.00		11,000.00	13,000.00	1,123.46	12,123.46
2024	13,000.00		11,000.00	2,000.00	574.25	11,574.25
2025	2,000.00		2,000.00	0.00	86.02	2,086.02
合计			56,725.00		8,433.27	65,158.27

3、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目

金额单位：人民币万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	39,525.00		6,525.00	33,000.00	1,929.04	8,454.04
2021	33,000.00		8,000.00	25,000.00	1,590.46	9,590.46
2022	25,000.00		8,000.00	17,000.00	1,193.01	9,193.01
2023	17,000.00		8,000.00	9,000.00	794.48	8,794.48
2024	9,000.00		8,000.00	1,000.00	394.99	8,394.99
2025	1,000.00		1,000.00	0.00	43.01	1,043.01
合计			39,525.00		5,945.00	45,470.00

4、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	162,355.00		19,998.00	142,357.00	6,886.58
2021 年	142,357.00		20,248.00	122,109.00	5,990.26
2022 年	122,109.00		20,248.00	101,861.00	5,090.24
2023 年	101,861.00		20,248.00	81,613.00	4,190.21
2024 年	81,613.00		20,248.00	61,365.00	3,290.19
2025 年	61,365.00		61,365.00	0.00	2,237.86
合计			162,355.00		27,685.34

5、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	102,500.00		6,250.00	96,250.00	3,082.08
2021 年	96,250.00		19,250.00	77,000.00	4,046.47
2022 年	77,000.00		19,250.00	57,750.00	3,171.56
2023 年	57,750.00		19,250.00	38,500.00	2,296.65
2024 年	38,500.00		19,250.00	19,250.00	1,421.73
2025 年	19,250.00		19,250.00	0.00	546.82
合计			102,500.00		14,565.30

6、郑东新区圃田乡棚户区改造项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	71,500.00		6,250.00	65,250.00	2,194.64	8,444.64
2021	65,250.00		13,050.00	52,200.00	2,809.58	15,859.58
2022	52,200.00		13,050.00	39,150.00	2,202.11	15,252.11
2023	39,150.00		13,050.00	26,100.00	1,594.63	14,644.63
2024	26,100.00		13,050.00	13,050.00	987.15	14,037.15
2025	13,050.00		13,050.00	0.00	379.67	13,429.67
合计			71,500.00		10,167.78	81,667.78

7、金光花苑 I 期项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	100,500.00		10,500.00	90,000.00	3,005.38	13,505.38
2021	90,000.00		18,000.00	72,000.00	3,783.71	21,783.71
2022	72,000.00		18,000.00	54,000.00	2,965.61	20,965.61
2023	54,000.00		18,000.00	36,000.00	2,147.51	20,147.51
2024	36,000.00		18,000.00	18,000.00	1,329.41	19,329.41
2025	18,000.00		18,000.00	0.00	511.31	18,511.31
合计			100,500.00		13,742.94	114,242.94

（二）使用基金融资

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目已申请到国家开发银行基金 44,100.00 万元，利率为 1.20%，预期到期还本付息总额为 46,151.10 万元。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	44,100.00		10,000.00	34,100.00	519.20
2021 年	34,100.00			34,100.00	409.20
2022 年	34,100.00		10,000.00	24,100.00	399.20
2023 年	24,100.00			24,100.00	289.20
2024 年	24,100.00		10,000.00	14,100.00	279.20
2025 年	14,100.00		14,100.00		155.10
合计			44,100.00		2,051.10

（三）使用棚户区改造专项债券

郑东新区拟就郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目分期申请使用棚户区改造专项债券，合计申请使用专项债券 596,700.00 万元，期限五年，在债券存续期每满一年支付一次债券利息，到期一次还本。

债券存续期内应还本付息情况如下：

1、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期拟申请债券资金 18,000.00 万元，其中 2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1,800.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万

元、3,500.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2022 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2025 年计划使用债券资金 4,400.00 万元，本次申请使用专项债券资金 1,000.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，每满一年支付一次利息，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 20,980.45 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		1,800.00		1,800.00	
2021 年	1,800.00	10,000.00		11,800.00	60.12
2022 年	11,800.00	1,800.00		13,600.00	370.77
2023 年	13,600.00			13,600.00	420.09
2024 年	13,600.00			13,600.00	420.09
2025 年	13,600.00	4,400.00	1,800.00	16,200.00	420.09
2026 年	16,200.00		10,000.00	6,200.00	535.97
2027 年	6,200.00		1,800.00	4,400.00	225.32
2028 年	4,400.00			4,400.00	176.00
2029 年	4,400.00			4,400.00	176.00
2030 年	4,400.00		4,400.00		176.00
合计		18,000.00	18,000.00		2,980.45

2、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期拟申请债券资金 28,000.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 10,000.00 万元，债券利率为 3.90%，2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 2,720.00 万元、3,200.00 万元、4,080.00 万元，利率分别为 3.11%、3.18%、2.97%；2022 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2025 年计划使用专项债券资金 3,000.00 万元，本次申请使用专项债券资金 800.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 32,805.84 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年		10,000.00		10,000.00	
2019 年	10,000.00			10,000.00	390.00
2020 年	10,000.00	1,000.00		11,000.00	390.00
2021 年	11,000.00	10,000.00		21,000.00	423.40
2022 年	21,000.00	4,000.00		25,000.00	730.93
2023 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	841.17
2024 年	15,000.00			15,000.00	451.17
2025 年	15,000.00	3,000.00	1,000.00	17,000.00	451.17
2026 年	17,000.00		10,000.00	7,000.00	537.77
2027 年	7,000.00		4,000.00	3,000.00	230.24
2028 年	3,000.00			3,000.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	120.00
2030 年	3,000.00		3,000.00		120.00
合计		28,000.00	28,000.00		4,805.84

3、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期拟申请债券资金 72,400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，债券利率为 3.90%，2020 年已申请棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万元、2,700.00 万元、1,800.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、3.00%；2022 年计划使用债券资金 19,400.00 万元，2023 年计划使用债券资金 1,000.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 86,151.45 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年		40,000.00		40,000.00	
2019 年	40,000.00			40,000.00	1,560.00
2020 年	40,000.00	1,000.00		41,000.00	1,560.00
2021 年	41,000.00	11,000.00		52,000.00	1,593.40

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2022 年	52,000.00	19,400.00		71,400.00	1,934.29
2023 年	71,400.00	1,000.00	40,000.00	32,400.00	2,710.29
2024 年	32,400.00			32,400.00	1,190.29
2025 年	32,400.00		1,000.00	31,400.00	1,190.29
2026 年	31,400.00		11,000.00	20,400.00	1,156.89
2027 年	20,400.00		19,400.00	1,000.00	816.00
2028 年	1,000.00		1,000.00		40.00
合计		72,400.00	72,400.00		13,751.45

4、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期拟申请债券资金 32,600.00 万元，2020 年已申请棚户区改造专项债券 2,700.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 6,800.00 万元、5,520.00 万元、3,680.00 万元、2,000.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、2.97%、3.00%；2022 年计划申请债券资金 10,700.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,200.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为 38,181.98 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		2,700.00		2,700.00	
2021 年	2,700.00	18,000.00		20,700.00	90.18
2022 年	20,700.00	10,700.00		31,400.00	640.40
2023 年	31,400.00	1,200.00		32,600.00	1,068.40
2024 年	32,600.00			32,600.00	1,116.40
2025 年	32,600.00		2,700.00	29,900.00	1,116.40
2026 年	29,900.00		18,000.00	11,900.00	1,026.22
2027 年	11,900.00		10,700.00	1,200.00	476.00
2028 年	1,200.00		1,200.00		48.00
合计		32,600.00	32,600.00		5,581.98

5、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 3,000.00 万元，债券利率为 3.33%；2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万元、2,000.00 万元、6,690.00 万元，利率分别为 2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请使用债券资金 3,310.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,600.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 32,816.25 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		4,000.00		4,000.00	133.30
2021 年	4,000.00	15,190.00		19,190.00	133.30
2022 年	19,190.00	3,310.00		22,500.00	586.85
2023 年	22,500.00	5,600.00		28,100.00	719.25
2024 年	28,100.00		4,000.00	24,100.00	943.25
2025 年	24,100.00			24,100.00	809.95
2026 年	24,100.00		15,190.00	8,910.00	809.95
2027 年	8,910.00		3,310.00	5,600.00	356.40
2028 年	5,600.00		5,600.00		224.00
合计		28,100.00	28,100.00		4,716.25

6、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 12,000.00 万元，债券利率为 3.33%，2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 5,500.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7,500.00 万元、930.00 万元、11,500.00 万元、9,500.00 万元、5,000.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%；2022 年计划使用债券资金 3,070.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 63,884.37 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		17,500.00		17,500.00	0.00
2020 年	17,500.00			17,500.00	583.30
2021 年	17,500.00	34,430.00		51,930.00	583.30
2022 年	51,930.00	3,070.00		55,000.00	1,654.07
2023 年	55,000.00			55,000.00	1,776.87
2024 年	55,000.00		17,500.00	37,500.00	1,776.87
2025 年	37,500.00			37,500.00	1,193.57
2026 年	37,500.00		34,430.00	3,070.00	1,193.57
2027 年	3,070.00		3,070.00		122.80
合计		55,000.00	55,000.00		8,884.37

7、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 13,000.00 万元，债券利率为 3.33%，2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 2,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7,500.00 万元、500.00 万元、1,500.00 万元、6,600.00 万元、3,000.00 万元、6,330.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年已申请使用债券资金 5,200.00 万元，2024 年计划使用债券资金 5,370.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 58,670.15 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		15,000.00		15,000.00	
2020 年	15,000.00			15,000.00	499.70
2021 年	15,000.00	25,430.00		40,430.00	499.70
2022 年	40,430.00	5,200.00		45,630.00	1,283.07
2023 年	45,630.00			45,630.00	1,491.07
2024 年	45,630.00	5,370.00	15,000.00	36,000.00	1,491.07
2025 年	36,000.00			36,000.00	991.37

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2026 年	36,000.00		25,430.00	10,570.00	991.37
2027 年	10,570.00		5,200.00	5,370.00	208.00
2028 年	5,370.00			5,370.00	
2029 年	5,370.00		5,370.00		214.80
合计		51,000.00	51,000.00		7,670.15

8、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目拟申请债券资金 143,600.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 7,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 4,000.00 万元、4,000.00 万元、7,500.00 万元、13,010.00 万元、2,000.00 万元、2,490.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年已使用债券资金分别为 9,500.00 万元、10,500.00 万元，利率分别为 2.74%、2.72%；2023 年已申请政府专项债券资金 7,556.00 万元。2024 年计划使用债券资金 76,044.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169,289.49 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		7,000.00		7,000.00	
2021 年	7,000.00	33,000.00		40,000.00	233.80
2022 年	40,000.00	20,000.00		60,000.00	1,248.00
2023 年	60,000.00	7,556.00		143,600.00	1,793.90
2024 年	143,600.00	76,044.00		143,600.00	1,793.90
2025 年	143,600.00		7,000.00	136,600.00	5,137.90
2026 年	136,600.00		36,556.00	100,044.00	4,904.10
2027 年	100,044.00		24,000.00	76,044.00	3,889.90
2028 年	76,044.00			76,044.00	3,344.00
2029 年	76,044.00		76,044.00		3,344.00
合计			143,600.00		25,689.49

9、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目拟申请债券资金 38,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、15,000.00 万元、1,000.00 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、2.99%；2024 年计划使用债券资金 16,000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为 45,119.50 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		1,000.00	-	1,000.00	
2021 年	1,000.00	21,000.00	-	22,000.00	33.40
2022 年	22,000.00		-	22,000.00	783.90
2023 年	22,000.00		-	22,000.00	783.90
2024 年	22,000.00	16,000.00	-	38,000.00	783.90
2025 年	38,000.00		1,000.00	37,000.00	1,423.90
2026 年	37,000.00		21,000.00	16,000.00	1,390.50
2027 年	16,000.00		-	16,000.00	640.00
2028 年	16,000.00		-	16,000.00	640.00
2029 年	16,000.00		16,000.00	-	640.00
合计		38,000.00	38,000.00		7,119.50

10、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）拟申请债券资金 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 6,200.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、13,000.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2023 年计划使用债券资金 5,800.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 34,920.90 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		6,200.00		6,200.00	

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021 年	6,200.00	18,000.00		24,200.00	207.08
2022 年	24,200.00			24,200.00	752.18
2023 年	24,200.00	5,800.00		30,000.00	752.18
2024 年	30,000.00			30,000.00	984.18
2025 年	30,000.00		6,200.00	23,800.00	984.18
2026 年	23,800.00		18,000.00	5,800.00	777.10
2027 年	5,800.00			5,800.00	232.00
2028 年	5,800.00		5,800.00		232.00
合计		30,000.00	30,000.00		4,920.90

11、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目拟申请债券资金 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 3,200.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 2,500.00 万元、16,000.00 万元、5,500.00 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、3.00%，2024 年计划使用债券资金 2,800.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 34,684.15 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		3,200.00		3,200.00	
2021 年	3,200.00	24,000.00		27,200.00	106.88
2022 年	27,200.00			27,200.00	824.83
2023 年	27,200.00			27,200.00	824.83
2024 年	27,200.00	2,800.00		30,000.00	824.83
2025 年	30,000.00		3,200.00	26,800.00	936.83
2026 年	26,800.00		24,000.00	2,800.00	829.95
2027 年	2,800.00			2,800.00	112.00
2028 年	2,800.00			2,800.00	112.00
	2,800.00		2,800.00		112.00
合计		30,000.00	30,000.00		4,684.15

12、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目拟申请债券资金 70,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 4,200.00 万元，债券利率 3.34%；

2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、8,000.00 万元、3,100.00 万元、13,900.00 万元、9,000.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、3.00%，2022 年已使用债券资金 10,300.00 万元，2023 年已使用债券资金 12,350.00 万元，2024 年计划使用债券资金 4150.00，本次申请使用 4,100.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 81,371.55 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		4,200.00		4,200.00	
2021 年	4,200.00	39,000.00	-	43,200.00	140.28
2022 年	43,200.00	10,300.00	-	53,500.00	1,333.49
2023 年	53,500.00	12,350.00	-	65,850.00	1,614.31
2024 年	65,850.00	4,150.00	-	70,000.00	2,108.31
2025 年	70,000.00		4,200.00	65,800.00	2,274.31
2026 年	65,800.00		39,000.00	26,800.00	2,134.03
2027 年	26,800.00		10,300.00	16,500.00	940.82
2028 年	16,500.00		12,350.00	4,150.00	660.00
2029 年	4,150.00		4,150.00	-	166.00
合计		70,000.00	70,000.00		11,371.55

二、项目净现金流入

（一）基本假设条件及依据

郑东新区募投项目现金流入通过土地出让和专项收入实现。

相应土地全部位于郑东新区，经查询中国土地市场网郑州市土地出让信息，参照郑东新区及周边土地土地出让价格，结合土地位置因素预估土地出让价格。（郑东新区及周边土地出让价格详见附件一）

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3.00%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

1、各项目土地出让预估价格明细如下：

①郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期区域内共整理出可出让用地面积为 763 亩，性质为商务用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450.00 万元/亩。

②郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期区域内共整理出可出让用地面积为 674 亩，其中住宅用地 126 亩、商业用地 187 亩、商务用地 361 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450.00 万/亩，商业用地土地出让综合均价为 350.00 万/亩。

③郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期区域内共整理出可出让用地面积为 492 亩，其中住宅用地 183 亩、商务用地 309 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450.00 万/亩。

④郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期区域内共整理出可出让用地面积为 515.77 亩，其中住宅用地 320.11 亩、商业用地 195.66 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑤郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 76 亩，性质为商务用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450.00 万元/亩。

⑥郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 40 亩，性质为住宅用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 880.00 万元/亩。

⑦郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目区域内共整理出可出让用地面积为 1255.76 亩，其中住宅用地 1090.8 亩、商业用地 164.96 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000.00 万元/亩，商业用地土地出让基础地价为 700.00 万元/亩。

⑧郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目区域内共整理出可出让用地面积为 987.71 亩，其中住宅用地 752.11 亩、商服用地 235.6 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 2000.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩。

⑨郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）区域内共整理出可出让用地面积为 453.33 亩，其中住宅用地 259.71 亩、商服用地 193.62 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑩郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 512.73 亩，其中住宅用地 139.19 亩、商服用地 373.54 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑪郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 421.15 亩，其中住宅用地 77.66 亩、商服用地 343.49 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

2、各项目商业设施配套预估价格明细如下：

①郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期属于政府的棚改项目配套商业设施面积 17031.85 平方米，可出售停车位 2815 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号二期项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

②郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期属于政府的棚改项目配套商业设施面积 16137 平方米，可出售停车位 3261 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号三期项目 2022 年商

业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

③郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 9268.57 平方米，可出售停车位 1150 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估新城社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

④郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 23418.78 平方米，可出售停车位 4071 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估本项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

⑤郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 14060.23 平方米，可出售停车位 2693 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估大雍庄社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

（二）项目净现金流入

假设郑东新区募投项目改造地块土地自 2022 年开始土地挂牌交

易，五年内出让完成。根据对债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	净现金流入	备注
1	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期	272,020.36	详见附件二
2	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期	287,156.57	详见附件三、四
3	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期	241,937.99	详见附件五、六
4	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期	201,565.97	详见附件七
5	郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目	54,126.64	详见附件八、九
6	郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目	72,116.42	详见附件十
7	郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目	73,307.06	详见附件十一、十二
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	1,825,817.04	详见附件十三
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	1,326,591.85	详见附件十四
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	205,577.74	详见附件十五
11	郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目	195,622.48	详见附件十六
12	郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目	151,928.72	详见附件十七
合计		4,907,768.84	

三、郑东新区项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

1、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期总投资规模为 239,996.59 万元，财政资金完成投资总额为 35,222.67 万元，后续安排财政资金投资 123,023.92 万元；拟申请债券资金 18,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2025 年计划使用债券资金 4,400.00 万元，本次申请使用债券资金 1,000.00 万元；银行贷款资金 63,750.00 万元。刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息

总额为 20,980.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 94,698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272,020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

2、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期总投资规模为 163,872.22 万元，财政资金完成投资总额为 69,286.00 万元，后续安排财政资金投资 9,861.22 万元，拟申请债券资金 28,000.00 万元；本项目 2018 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2025 年计划使用债券资金 3,000.00 万元，本次申请使用债券资金 800.00 万元；银行贷款资金 56,725.00 万元。刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97,964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287,156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

3、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期总投资规模为 212,615.59 万元，财政资金完成投资总额为 50,838.00 万元，后续安排财政资金投资 49,852.59 万元，本项目拟申请债券资金 72,400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，2020 年已申请使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已申请使用债券资金 11,000.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 19,400.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,000.00 万元；银行贷款资金 39,525.00 万元。刘集 1 号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86,151.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 130,336.25 万元，用

于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 241,937.99 万元，总体覆盖倍数为 1.86 倍。

4、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目总投资规模为 187,880.42 万元，财政资金完成投资总额 85,929.76 万元，后续安排财政资金投资 69,350.66 万元；拟申请债券资金 32,600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2,700.00 万元，2021 年已申请债券资金 18,000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 10,700.00 万元，2022 年已使用债券资金 2,300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,200.00 万元。刘集 1 号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38,181.98 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 201,565.97 万元，总体覆盖倍数为 5.28 倍。

5、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89,045.55 万元，财政资金完成投资总额为 14,614.36 万元，后续安排财政资金投资 46,331.19 万元，本项目拟申请债券资金 28,100.00 万元，2019 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 15,190.00 万元，2022 年计划使用债券资金 3,310.00 万元，2022 年已申请使用债券资金 3,300.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,600.00 万元。新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32,816.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 54,126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.65 倍。

6、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235,801.52 万元，财政资金完成投资总额为 41,705.62 万元，后续安排财政资金投资 139,095.90 万元，本项目拟申请债券资金 55,000.00 万元，2019 年已使用债券资金 17,500.00 万元，2021 年已使用债券资金

34,430.00 万元，2022 年计划使用债券资金 3,070.00 万元，2022 年已申请使用债券资金 3,000.00 万元。康庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63,884.37 万万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72,116.42 万元，总体覆盖倍数为 1.13 倍。

7、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175,583.08 万元，财政资金完成投资总额为 30,694.7 万元，后续安排财政资金投资 93,888.38 万元，本项目拟申请债券资金 51,000.00 万元，2019 年已使用债券资金 15,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 25,430.00 万元，2022 年已使用债券资金 5,200.00 万元，2024 年计划使用债券资金 5,370.00 万元。大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 58,670.15 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73,307.06 万元，总体覆盖倍数为 1.25 倍。

8、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577,977.00 万元，财政资金完成投资总额为 137,355.89 万元，后续安排财政资金投资 90,566.11 万元；银行贷款和基金资金 206455 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143,600.00 万元，2020 年已使用债券资金 7,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 33,000.00 万元；2022 年已申请使用债券资金 20,000.00 万元；2023 年已使用专项债券资金 7,556.00 万元，为其他项目用途调整资金 2024 年计划申请使用债券资金 76,044.00 万元，本次申请政府专项债券资金 8000 万元。龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169,289.49 万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为 405,480.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,825,817.04 万元，总体覆盖倍数为 4.50 倍。

9、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292,358.00 万元，财政资金完成投资总额 74,500.00 亿元，后续安排财政资金投资 77,358.00 万元；银行贷款资金 102,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 38,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 21,000.00 万元，2024 年计划使用债券资金 16,000.00 万元。龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 162,184.80 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,326,591.85 万元，总体覆盖倍数为 8.18 倍。

10、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资规模为 398,519.28 万元，财政资金完成投资总额 166,671.24 万元，后续安排财政资金投资 130,348.04 万元；银行贷款资金 71,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 6,200.00 万元，2021 年已使用债券资金 18,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,800.00 万元。圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 116,588.68 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 205,577.74 万元，总体覆盖倍数为 1.76 倍。

11、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资规模为 319,308.94 万元，财政资金完成投资总额 145,870.55 万元，后续安排财政资金投资 42,938.39 万元；银行贷款资金 100,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 3,200.00 万元，2021 年已使用债券资金 24,000.00 万元,2024 年计划使用 2,800.00 万元。金光花苑 I 期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34,684.15 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总

额为 148,927.09 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 195,622.48 万元，总体覆盖倍数为 1.31 倍。

12、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目总投资规模为 308,308.83 万元，财政资金完成投资总额 171,197.94 万元，后续安排财政资金投资 67,110.89 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4,200.00 万元；2021 年已使用债券资金 39,000.00 万元；2022 年已使用债券资金 10,300.00 万元；2023 年已使用债券资金 12,350.00 万元；2024 年计划使用债券资金 4,150.00 万元，本次申请使用 4,100.00 万元。金光花苑Ⅱ期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 81,371.55 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 151,928.72 万元，总体覆盖倍数为 1.87 倍。

13、基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为郑州市郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为郑州市郑东新区棚改提供足够的资金支持，保证郑州市郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二

期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

(此页无正文,为郑州市郑东新区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·郑州

二〇二五年五月十六日

附件一：郑东新区及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
1	河南好喜地置业有限公司	郑国土资协 ZD（牟）（2017）401 号	同舟路南侧、岗吴路东侧、豫兴大道北侧、锦绣路西侧	74.349375	城镇住宅用地	37,045.82	498.27
2	新乡市碧桂园房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2017406	白沙园区同舟路北、锦绣路西	69.78468	城镇住宅用地	54,000.00	773.81
3	郑州市郑汴产业带开发建设投资有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）402 号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.376725	其他普通商品住房用地	19,680.48	499.80
4	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.649225	城镇住宅用地	37,000.00	495.65
5	河南亚通置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）404 号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.86608	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地（地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的 20%）。	12,494.52	465.07

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
6	北京览秀城置业有限公司	410100-CR-2016-1381-17224	朝阳路南、龙翔二街东	83.896425	其他普通商品住房用地	351,000.00	4,183.73
7	四川雅居乐房地产开发有限公司	410100-CR-2016-1329-16620	朝阳路北、如意东路东	74.227	其他普通商品住房用地	179,100.00	2,412.86
8	荣盛房地产发展股份有限公司	410100-CR-2016-1330-16621	朝阳路北、九如路西	71.557	其他普通商品住房用地	186,300.00	2,603.52
9	河南碧源新城置业有限公司	郑国土资出让-ZD-2018402	如意东路东、如意河东四街北	46.59726	其他普通商品住房用地	112,500.00	2,414.31
10	北京丰茂置业有限公司	郑国土资交易告字（2019）86号	龙湖内环南路南、众意西路东	82.79662	城镇住宅用地	221,000.00	2,669.19
11	烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉房地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）82号	龙湖外环北路南、龙津路东	108.6604	城镇住宅用地	267,000.00	2,457.20
12	天津绿城北方置地有限公司、北京绿城投资有限公司	郑国土资交易示字（2019）81号	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.37102	城镇住宅用地	194,000.00	2,299.37

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
13	河南郑欧丝路建设发展有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	龙湖中环南路南、龙腾二街东	82.7785	商业用地	68,000.00	821.47
14	河南中原版权保护中心有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	动力北路北、嘉园东路西	10.4366	商业用地	9,700.00	929.41
15	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.9911	城镇住宅用地	55,000.00	523.85
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7号（网）	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26,623.00	736.73
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38,252.00	541.89

附件二：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	68,670.00	72,103.50	75,708.68	79,494.11	83,468.81	379,445.10
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元						
1.1.1	出让价格	万元						
1.1.2	出让亩数	亩						
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	68,670.00	72,103.50	75,708.68	79,494.11	83,468.81	379,445.10
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	
1.3.2	出让亩数	亩	152.60	152.60	152.60	152.60	152.60	763.00
2	土地出让基金及费用	万元	7,162.03	7,505.38	7,865.89	8,244.44	8,641.91	39,419.64
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,060.10	2,163.11	2,271.26	2,384.82	2,504.06	11,383.35
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,373.40	1,442.07	1,514.17	1,589.88	1,669.38	7,588.90
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	91.56	91.56	91.56	91.56	91.56	457.80
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	203.47	203.47	203.47	203.47	203.47	1,017.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,373.40	1,442.07	1,514.17	1,589.88	1,669.38	7,588.90
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,060.10	2,163.11	2,271.26	2,384.82	2,504.06	11,383.35

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	61,507.97	64,598.12	67,842.78	71,249.67	74,826.91	340,025.45
5	土地收益提取各类资金	万元	12,301.59	12,919.62	13,568.56	14,249.93	14,965.38	68,005.09
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	6,150.80	6,459.81	6,784.28	7,124.97	7,482.69	34,002.55
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	6,150.80	6,459.81	6,784.28	7,124.97	7,482.69	34,002.55
6	计提总金额		19,463.62	20,425.00	21,434.45	22,494.37	23,607.29	107,424.73
7	土地出让净收入	万元	49,206.38	51,678.50	54,274.22	56,999.74	59,861.52	272,020.36

附件三：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	59,440.00	62,412.00	65,532.60	68,809.23	72,249.69	328,443.52
	出让比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.1	住宅用地出让收入	万元	13,860.00	14,553.00	15,280.65	16,044.68	16,846.92	76,585.25
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	0
1.1.2	出让亩数	亩	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	126.00
1.2	商业出让收入	万元	13,090.00	13,744.50	14,431.73	15,153.31	15,910.98	72,330.51
1.2.1	出让价格	万元	367.50	385.88	405.17	425.43	367.50	
1.2.2	出让亩数	亩	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40	187.00
1.3	商务出让收入	万元	32,490.00	34,114.50	35,820.23	37,611.24	39,491.80	179,527.76
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	450.00
1.3.2	出让亩数	亩	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20
2	土地出让基金及费用	万元	6,204.61	6,501.81	6,813.87	7,141.54	7,485.58	34,147.42
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,783.20	1,872.36	1,965.98	2,064.28	2,167.49	9,853.31
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,188.80	1,248.24	1,310.65	1,376.18	1,444.99	6,568.87
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	404.40
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	179.73	179.73	179.73	179.73	179.73	898.67
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,188.80	1,248.24	1,310.65	1,376.18	1,444.99	6,568.87

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,783.20	1,872.36	1,965.98	2,064.28	2,167.49	9,853.31
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	53,235.39	55,910.19	58,718.73	61,667.69	64,764.11	294,296.10
5	土地收益提取各类资金	万元	10,647.08	11,182.04	11,743.75	12,333.54	12,952.82	58,859.22
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	5,323.54	5,591.02	5,871.87	6,166.77	6,476.41	29,429.61
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	5,323.54	5,591.02	5,871.87	6,166.77	6,476.41	29,429.61
6	计提总金额		16,851.69	17,683.85	18,557.62	19,475.08	20,438.40	93,006.64
7	土地出让净收入	万元	42,588.31	44,728.15	46,974.98	49,334.15	51,811.29	235,436.88

附件四：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	14,075.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	2,815.00
2	配套商业设施出售收入	万元	6,812.74	7,153.38	7,511.05	7,886.60	8,280.93	37,644.69
2.1	出让单价	万元	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	
2.2	出让面积	m²	3,406.37	3,406.37	3,406.37	3,406.37	3,406.37	17,031.85
3	专项收入	万元	9,627.74	9,968.38	10,326.05	10,701.60	11,095.93	51,719.69

附件五：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	47,940.00	50,337.00	52,853.85	55,496.54	58,271.37	264,898.76
	出让比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.1	住宅用地出让收入	万元	20,130.00	21,136.50	22,193.33	23,302.99	24,468.14	111,230.96
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	
1.1.2	出让亩数	亩	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	183.00
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	27,810.00	29,200.50	30,660.53	32,193.55	33,803.23	153,667.81
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	
1.3.2	出让亩数	亩	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	309.00
2	土地出让基金及费用	万元	4,984.24	5,223.94	5,475.63	5,739.89	6,017.38	27,441.08
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,438.20	1,510.11	1,585.62	1,664.90	1,748.14	7,946.96
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	958.80	1,006.74	1,057.08	1,109.93	1,165.43	5,297.98
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	59.04	59.04	59.04	59.04	59.04	295.20
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	656.00
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	958.80	1,006.74	1,057.08	1,109.93	1,165.43	5,297.98
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,438.20	1,510.11	1,585.62	1,664.90	1,748.14	7,946.96
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	42,955.76	45,113.06	47,378.22	49,756.65	52,253.99	237,457.69
5	土地收益提取各类资金	万元	8,591.15	9,022.61	9,475.64	9,951.33	10,450.80	47,491.54
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,295.58	4,511.31	4,737.82	4,975.66	5,225.40	23,745.77
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,295.58	4,511.31	4,737.82	4,975.66	5,225.40	23,745.77
6	计提总金额		13,575.39	14,246.55	14,951.27	15,691.22	16,468.18	74,932.61
7	土地出让净收入	万元	34,364.61	36,090.45	37,902.58	39,805.32	41,803.19	189,966.15

附件六：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	3,261.00	3,261.00	3,261.00	3,261.00	3,261.00	16,305.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	652.20	652.20	652.20	652.20	652.20	3,261.00
2	配套商业设施出售收入	万元	6,454.80	6,777.54	7,116.42	7,472.24	7,845.85	35,666.84
2.1	出让单价	万元	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	
2.2	出让面积	m²	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40
3	专项收入	万元	9,715.80	10,038.54	10,377.42	10,733.24	11,106.85	51,971.84

附件七：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	50,864.90	53,408.15	56,078.55	58,882.48	61,826.60	281,060.68
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	35,212.10	36,972.71	38,821.34	40,762.41	42,800.53	194,569.08
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	
1.1.2	出让亩数	亩	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	320.10
1.2	商业出让收入	万元	15,652.80	16,435.44	17,257.21	18,120.07	19,026.08	86,491.60
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	39.13	39.13	39.13	39.13	39.13	195.65
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,285.92	5,540.25	5,807.29	6,087.68	6,382.09	29,103.22
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,525.95	1,602.24	1,682.36	1,766.47	1,854.80	8,431.82
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,017.30	1,068.16	1,121.57	1,177.65	1,236.53	5,621.21
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	61.89	61.89	61.89	61.89	61.89	309.46
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	137.54	137.54	137.54	137.54	137.54	687.69
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,017.30	1,068.16	1,121.57	1,177.65	1,236.53	5,621.21
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,525.95	1,602.24	1,682.36	1,766.47	1,854.80	8,431.82
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	45,578.98	47,867.90	50,271.27	52,794.80	55,444.51	251,957.46
5	土地收益提取各类资金	万元	9,115.80	9,573.58	10,054.25	10,558.96	11,088.90	50,391.49
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,557.90	4,786.79	5,027.13	5,279.48	5,544.45	25,195.75
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,557.90	4,786.79	5,027.13	5,279.48	5,544.45	25,195.75
6	计提总金额		14,401.72	15,113.83	15,861.54	16,646.64	17,470.99	79,494.71
7	土地出让净收入	万元	36,463.18	38,294.32	40,217.01	42,235.84	44,355.61	201,565.97

附件八：郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
	出让比例		10.00%	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元						
1.1.1	出让价格	万元						
1.1.2	出让亩数	亩						
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
1.3.1	出让价格	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
1.3.2	出让亩数	亩	7.60	7.60	15.20	22.80	22.80	76.00
2	土地出让基金及费用	万元	356.69	373.79	783.50	1,231.80	1,291.19	4,036.98
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	102.60	107.73	226.23	356.32	374.13	1,167.01
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	68.40	71.82	150.82	237.54	249.42	778.01
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	4.56	4.56	9.12	13.68	13.68	45.60
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	10.13	10.13	20.27	30.40	30.40	101.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	68.40	71.82	150.82	237.54	249.42	778.01
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	102.60	107.73	226.23	356.32	374.13	1,167.01
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	3,063.31	3,217.21	6,757.60	10,645.43	11,179.90	34,863.45
5	土地收益提取各类资金	万元	612.66	643.44	1,351.52	2,129.09	2,235.98	6,972.69
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	306.33	321.72	675.76	1,064.54	1,117.99	3,486.35
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	306.33	321.72	675.76	1,064.54	1,117.99	3,486.35
6	计提总金额		969.35	1,017.23	2,135.02	3,360.89	3,527.17	11,009.67
7	土地出让净收入	万元	2,450.65	2,573.77	5,406.08	8,516.34	8,943.92	27,890.76

附件九：郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	5,750.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	1150.00
2	配套商业设施出售收入	万元	3,707.43	3,892.80	4,087.44	4,291.81	4,506.40	20,485.88
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m²	1,853.71	1,853.71	1,853.71	1,853.71	1,853.71	9,268.57
3	专项收入	万元	4,857.43	5,042.80	5,237.44	5,441.81	5,656.40	26,235.88

附件十：郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	4,071.00	4,071.00	4,071.00	4,071.00	4,071.00	20,355.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	814.2	814.2	814.2	814.2	814.2	4,071.00
2	配套商业设施出售收入	万元	9,367.51	9,835.89	10,327.68	10,844.07	11,386.27	51,761.42
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m²	4,683.76	4,683.76	4,683.76	4,683.76	4,683.76	23,418.78
3	专项收入	万元	13,438.51	13,906.89	14,398.68	14,915.07	15,457.27	72,116.42

附件十一：郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	3,520.00	3,696.00	7,761.60	12,224.52	12,835.75	40,037.87
	出让比例		10.00%	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	3,520.00	3,696.00	7,761.60	12,224.52	12,835.75	40,037.87
1.1.1	出让价格	万元	880.00	924.00	970.20	1018.71	1069.65	
1.1.2	出让亩数	亩	4.00	4.00	8.00	12.00	12.00	40.00
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	359.73	377.33	791.63	1,245.65	1,306.77	4,081.12
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	105.60	110.88	232.85	366.74	385.07	1,201.14
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	70.40	73.92	155.23	244.49	256.71	800.76
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	2.40	2.40	4.80	7.20	7.20	24.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	5.33	5.33	10.67	16.00	16.00	53.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	70.40	73.92	155.23	244.49	256.71	800.76
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	105.60	110.88	232.85	366.74	385.07	1,201.14
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	3,160.27	3,318.67	6,969.97	10,978.87	11,528.97	35,956.75
5	土地收益提取各类资金	万元	632.05	663.73	1,393.99	2,195.77	2,305.79	7,191.35
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	316.03	331.87	697.00	1,097.89	1,152.90	3,595.67
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	316.03	331.87	697.00	1,097.89	1,152.90	3,595.67
6	计提总金额		991.79	1,041.07	2,185.62	3,441.43	3,612.57	11,272.47
7	土地出让净收入	万元	2,528.21	2,654.93	5,575.98	8,783.09	9,223.18	28,765.40

附件十二：郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	2,693.00	2,693.00	2,693.00	2,693.00	2,693.00	13,465.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	538.60	538.60	538.60	538.60	538.60	2,693.00
2	配套商业设施出售收入	万元	5,624.09	5,905.30	6,200.56	6,510.59	6,836.12	31,076.66
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m²	2,812.05	2,812.05	2,812.05	2,812.05	2,812.05	14,060.23
3	专项收入	万元	8,317.09	8,598.30	8,893.56	9,203.59	9,529.12	44,541.66

附件十三：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	459,414.40	482,385.12	506,504.38	531,829.59	558,421.07	2,538,554.57
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	436,320.00	458,136.00	481,042.80	505,094.94	530,349.69	2,410,943.43
1.1.1	出让价格	万元	2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	
1.1.2	出让亩数	亩	218.16	218.16	218.16	218.16	218.16	1,090.80
1.2	商业出让收入	万元	23,094.40	24,249.12	25,461.58	26,734.65	28,071.39	127,611.14
1.2.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.2.2	出让亩数	亩	32.99	32.99	32.99	32.99	32.99	164.96
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	46,427.00	48,724.07	51,136.00	53,668.52	56,327.67	256,283.26
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	13,782.43	14,471.55	15,195.13	15,954.89	16,752.63	76,156.64
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	9,188.29	9,647.70	10,130.09	10,636.59	11,168.42	50,771.09
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	753.46
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	334.87	334.87	334.87	334.87	334.87	1,674.35
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	9,188.29	9,647.70	10,130.09	10,636.59	11,168.42	50,771.09
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	13,782.43	14,471.55	15,195.13	15,954.89	16,752.63	76,156.64
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	412,987.40	433,661.05	455,368.38	478,161.07	502,093.41	2,282,271.31
5	土地收益提取各类资金	万元	82,597.48	86,732.21	91,073.68	95,632.21	100,418.68	456,454.26
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	41,298.74	43,366.10	45,536.84	47,816.11	50,209.34	228,227.13
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	41,298.74	43,366.10	45,536.84	47,816.11	50,209.34	228,227.13
6	计提总金额		129,024.48	135,456.28	142,209.67	149,300.73	156,746.35	712,737.52
7	土地出让净收入	万元	330,389.92	346,928.84	364,294.70	382,528.86	401,674.73	1,825,817.04

附件十四：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	333,828.00	350,519.40	368,045.37	386,447.64	405,770.02	1,844,610.43
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	300,844.00	315,886.20	331,680.51	348,264.54	365,677.76	1,662,353.01
1.1.1	出让价格	万元	2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	
1.1.2	出让亩数	亩	150.42	150.42	150.42	150.42	150.42	752.11
1.2	商业出让收入	万元	32,984.00	34,633.20	36,364.86	38,183.10	40,092.26	182,257.42
1.2.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.2.2	出让亩数	亩	47.12	47.12	47.12	47.12	47.12	235.6
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	33,764.71	35,433.85	37,186.45	39,026.68	40,958.92	186,370.62
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	10,014.84	10,515.58	11,041.36	11,593.43	12,173.10	55,338.31
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	6,676.56	7,010.39	7,360.91	7,728.95	8,115.40	36,892.21
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	592.63
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	263.39	263.39	263.39	263.39	263.39	1,316.95
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	6,676.56	7,010.39	7,360.91	7,728.95	8,115.40	36,892.21
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	10,014.84	10,515.58	11,041.36	11,593.43	12,173.10	55,338.31
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	300,063.29	315,085.55	330,858.92	347,420.96	364,811.10	1,658,239.81
5	土地收益提取各类资金	万元	60,012.66	63,017.11	66,171.78	69,484.19	72,962.22	331,647.96
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	30,006.33	31,508.55	33,085.89	34,742.10	36,481.11	165,823.98
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	30,006.33	31,508.55	33,085.89	34,742.10	36,481.11	165,823.98
6	计提总金额		93,777.37	98,450.96	103,358.24	108,510.87	113,921.14	518,018.58
7	土地出让净收入	万元	240,050.63	252,068.44	264,687.13	277,936.77	291,848.88	1,326,591.85

附件十五：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	51,849.00	54,441.45	57,163.52	60,021.70	63,022.78	286,498.45
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	36,359.40	38,177.37	40,086.24	42,090.55	44,195.08	200,908.64
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	51.94	51.94	51.94	51.94	51.94	259.71
1.2	商业出让收入	万元	15,489.60	16,264.08	17,077.28	17,931.15	18,827.71	85,589.82
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	38.72	38.72	38.72	38.72	38.72	193.62
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,360.19	5,619.43	5,891.64	6,177.46	6,477.57	29,526.28
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,555.47	1,633.24	1,714.91	1,800.65	1,890.68	8,594.95
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,036.98	1,088.83	1,143.27	1,200.43	1,260.46	5,729.97
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	54.40	54.40	54.40	54.40	54.40	272.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	120.89	120.89	120.89	120.89	120.89	604.44
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,036.98	1,088.83	1,143.27	1,200.43	1,260.46	5,729.97
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,555.47	1,633.24	1,714.91	1,800.65	1,890.68	8,594.95
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	46,488.81	48,822.02	51,271.88	53,844.24	56,545.22	256,972.17
5	土地收益提取各类资金	万元	9,297.76	9,764.40	10,254.38	10,768.85	11,309.04	51,394.43
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,648.88	4,882.20	5,127.19	5,384.42	5,654.52	25,697.22
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,648.88	4,882.20	5,127.19	5,384.42	5,654.52	25,697.22
6	计提总金额		14,657.95	15,383.84	16,146.02	16,946.31	17,786.61	80,920.72
7	土地出让净收入	万元	37,191.05	39,057.61	41,017.51	43,075.39	45,236.17	205,577.74

附件十六：郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	49,369.80	51,838.29	54,430.20	57,151.71	60,009.30	272,799.31
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	19,486.60	20,460.93	21,483.98	22,558.18	23,686.08	107,675.77
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	27.84	27.84	27.84	27.84	27.84	139.19
1.2	商业出让收入	万元	29,883.20	31,377.36	32,946.23	34,593.54	36,323.22	165,123.54
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	74.71	74.71	74.71	74.71	74.71	373.54
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,135.24	5,382.08	5,641.28	5,913.43	6,199.19	28,271.21
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,481.09	1,555.15	1,632.91	1,714.55	1,800.28	8,183.98
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	987.40	1,036.77	1,088.60	1,143.03	1,200.19	5,455.99
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	61.53	61.53	61.53	61.53	61.53	307.64
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	136.73	136.73	136.73	136.73	136.73	683.64
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	987.40	1,036.77	1,088.60	1,143.03	1,200.19	5,455.99
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,481.09	1,555.15	1,632.91	1,714.55	1,800.28	8,183.98
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	44,234.56	46,456.21	48,788.93	51,238.29	53,810.11	244,528.10
5	土地收益提取各类资金	万元	8,846.91	9,291.24	9,757.79	10,247.66	10,762.02	48,905.62
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,423.46	4,645.62	4,878.89	5,123.83	5,381.01	24,452.81
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,423.46	4,645.62	4,878.89	5,123.83	5,381.01	24,452.81
6	计提总金额		13,982.15	14,673.33	15,399.06	16,161.08	16,961.21	77,176.83
7	土地出让净收入	万元	35,387.65	37,164.96	39,031.14	40,990.63	43,048.09	195,622.48

附件十七：郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	38,351.60	40,269.18	42,282.64	44,396.77	46,616.61	211,916.80
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	10,872.40	11,416.02	11,986.82	12,586.16	13,215.47	60,076.87
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	15.53	15.53	15.53	15.53	15.53	77.66
1.2	商业出让收入	万元	27,479.20	28,853.16	30,295.82	31,810.61	33,401.14	151,839.93
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	68.70	68.70	68.70	68.70	68.70	343.49
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	3,998.00	4,189.76	4,391.11	4,602.52	4,824.51	22,005.90
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,150.55	1,208.08	1,268.48	1,331.90	1,398.50	6,357.50
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	767.03	805.38	845.65	887.94	932.33	4,238.34
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	252.69
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	112.31	112.31	112.31	112.31	112.31	561.53
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	767.03	805.38	845.65	887.94	932.33	4,238.34
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,150.55	1,208.08	1,268.48	1,331.90	1,398.50	6,357.50
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	34,353.60	36,079.42	37,891.53	39,794.25	41,792.10	189,910.90
5	土地收益提取各类资金	万元	6,870.72	7,215.88	7,578.31	7,958.85	8,358.42	37,982.18
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	3,435.36	3,607.94	3,789.15	3,979.42	4,179.21	18,991.09
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	3,435.36	3,607.94	3,789.15	3,979.42	4,179.21	18,991.09
6	计提总金额		10,868.72	11,405.65	11,969.41	12,561.37	13,182.93	59,988.08
7	土地出让净收入	万元	27,482.88	28,863.53	30,313.22	31,835.40	33,433.68	151,928.72



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09



名称 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 朱越男

经营范围 审计服务; 税务服务; 代理记账服务。

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2019年09月23日

主要经营场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)
商务外环路25号王鼎国际大厦
29层2906号

与原件核对一致



登记机关

2025 年 01 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

普通合伙企业

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

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

说明

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



2025年2月15日



中华人民共和国财政部制



姓名 姜邦国
Full name 姜
性别 男
Sex
出生日期 1978-04-10
Date of birth
工作单位 河南华必信经纶会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 410521197804105017
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日



41000590644

注册会计师协会
Institute of CPAs

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

2004 年 03 月 29 日

发证日期
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

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

河南华必信经纶会计师事务所有限公司
After the holder who transferred from



河南华必信经纶会计师事务所有限公司
After the holder who transferred from

2017 年 12 月 4 日

2017 年 12 月 4 日

2017 年 12 月 4 日

2017 年 12 月 4 日



2021 年 12 月 30 日

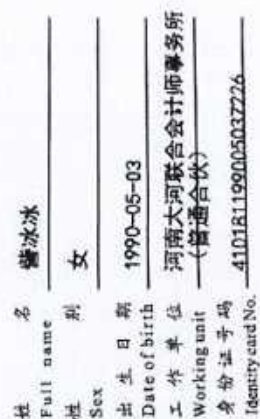
2021 年 12 月 30 日

2021 年 12 月 30 日

2021 年 12 月 30 日

2021 年 12 月 30 日

2021 年 12 月 30 日



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

同意调出
Agree the balance be transferred from

与原件一致

事務所
CPA

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 3 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南恒新

事務所
CPA

Stamp of the transfer-in Institute of CPA

2024 年 3 月 28 日

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）



目录

一、专项评价报告	1-25
二、专项评价报告附件	
郑东新区及周边土地出让价格参考表	26-28
2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目收益预测表	29-55

2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2025】1251 号

河南恒新会计师事务所（普通合伙）作为郑东新区城镇建设领导小组办公室（以下简称“申请人”）申请使用专项债券的审计机构，我所对郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造（新城社区 A 区）项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造（康庄社区 A 区）项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造（大雍庄社区 A 区）项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目（以下简称“募投项目”或“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价报告。

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》。申请人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。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。

本总体评价报告仅供 2020 年郑州市郑东新区棚户区改造项目申请使用债券及后期发行之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，募投项目现金流入预测表公允的反映了本项目收益及现金流覆盖债券还本付息情况。

总体评价结果如下：

一、郑东新区募投项目应付本息情况

（一）使用银行贷款筹措资金

刘集 1 号一期、二期、三期项目分别申请中国农业银行贷款 63,750.00 万元、56,725.00 万元、39,525.00 万元，总计 160,000.00 万元，贷款利率为 4.9%。根据还本付息安排和还款计划，刘集 1 号一期项目中国农业银行贷款还本付息情况如下所示，预期到期还本付息总额为 73,717.72 万元。

1、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	63,750.00		11,000.00	52,750.00	3,108.44	14,108.44
2021	52,750.00		11,000.00	41,750.00	2,553.27	13,553.27
2022	41,750.00		12,000.00	29,750.00	2,000.66	14,000.66
2023	29,750.00		12,000.00	17,750.00	1,402.86	13,402.86
2024	17,750.00		15,000.00	2,750.00	784.20	15,784.20
2025	2,750.00		2,750.00	0.00	118.28	2,868.28
合计			63,750.00		9,967.72	73,717.72

注：本文所有表格中数据为数字取整结果，可能引起合计数与各分项存在尾数差异。

2、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期项目

金额单位：人民币万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	56,725.00		10,725.00	46,000.00	2,760.16	13,485.16
2021	46,000.00		11,000.00	35,000.00	2,217.93	13,217.93
2022	35,000.00		11,000.00	24,000.00	1,671.44	12,671.44
2023	24,000.00		11,000.00	13,000.00	1,123.46	12,123.46
2024	13,000.00		11,000.00	2,000.00	574.25	11,574.25
2025	2,000.00		2,000.00	0.00	86.02	2,086.02
合计			56,725.00		8,433.27	65,158.27

3、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期项目

金额单位：人民币万元

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	39,525.00		6,525.00	33,000.00	1,929.04	8,454.04
2021	33,000.00		8,000.00	25,000.00	1,590.46	9,590.46
2022	25,000.00		8,000.00	17,000.00	1,193.01	9,193.01
2023	17,000.00		8,000.00	9,000.00	794.48	8,794.48
2024	9,000.00		8,000.00	1,000.00	394.99	8,394.99
2025	1,000.00		1,000.00	0.00	43.01	1,043.01
合计			39,525.00		5,945.00	45,470.00

4、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	162,355.00		19,998.00	142,357.00	6,886.58
2021 年	142,357.00		20,248.00	122,109.00	5,990.26
2022 年	122,109.00		20,248.00	101,861.00	5,090.24
2023 年	101,861.00		20,248.00	81,613.00	4,190.21
2024 年	81,613.00		20,248.00	61,365.00	3,290.19
2025 年	61,365.00		61,365.00	0.00	2,237.86
合计			162,355.00		27,685.34

5、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	102,500.00		6,250.00	96,250.00	3,082.08
2021 年	96,250.00		19,250.00	77,000.00	4,046.47
2022 年	77,000.00		19,250.00	57,750.00	3,171.56
2023 年	57,750.00		19,250.00	38,500.00	2,296.65
2024 年	38,500.00		19,250.00	19,250.00	1,421.73
2025 年	19,250.00		19,250.00	0.00	546.82
合计			102,500.00		14,565.30

6、郑东新区圃田乡棚户区改造项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	71,500.00		6,250.00	65,250.00	2,194.64	8,444.64
2021	65,250.00		13,050.00	52,200.00	2,809.58	15,859.58
2022	52,200.00		13,050.00	39,150.00	2,202.11	15,252.11
2023	39,150.00		13,050.00	26,100.00	1,594.63	14,644.63
2024	26,100.00		13,050.00	13,050.00	987.15	14,037.15
2025	13,050.00		13,050.00	0.00	379.67	13,429.67
合计			71,500.00		10,167.78	81,667.78

7、金光花苑 I 期项目

日期	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2020	100,500.00		10,500.00	90,000.00	3,005.38	13,505.38
2021	90,000.00		18,000.00	72,000.00	3,783.71	21,783.71
2022	72,000.00		18,000.00	54,000.00	2,965.61	20,965.61
2023	54,000.00		18,000.00	36,000.00	2,147.51	20,147.51
2024	36,000.00		18,000.00	18,000.00	1,329.41	19,329.41
2025	18,000.00		18,000.00	0.00	511.31	18,511.31
合计			100,500.00		13,742.94	114,242.94

（二）使用基金融资

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目已申请到国家开发银行基金 44,100.00 万元，利率为 1.20%，预期到期还本付息总额为 46,151.10 万元。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年	44,100.00		10,000.00	34,100.00	519.20
2021 年	34,100.00			34,100.00	409.20
2022 年	34,100.00		10,000.00	24,100.00	399.20
2023 年	24,100.00			24,100.00	289.20
2024 年	24,100.00		10,000.00	14,100.00	279.20
2025 年	14,100.00		14,100.00		155.10
合计			44,100.00		2,051.10

（三）使用棚户区改造专项债券

郑东新区拟就郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目分期申请使用棚户区改造专项债券，合计申请使用专项债券 596,700.00 万元，期限五年，在债券存续期每满一年支付一次债券利息，到期一次还本。

债券存续期内应还本付息情况如下：

1、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期拟申请债券资金 18,000.00 万元，其中 2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1,800.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万

元、3,500.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2022 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2025 年计划使用债券资金 4,400.00 万元，本次申请使用专项债券资金 1,000.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4%，每满一年支付一次利息，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 20,980.45 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		1,800.00		1,800.00	
2021 年	1,800.00	10,000.00		11,800.00	60.12
2022 年	11,800.00	1,800.00		13,600.00	370.77
2023 年	13,600.00			13,600.00	420.09
2024 年	13,600.00			13,600.00	420.09
2025 年	13,600.00	4,400.00	1,800.00	16,200.00	420.09
2026 年	16,200.00		10,000.00	6,200.00	535.97
2027 年	6,200.00		1,800.00	4,400.00	225.32
2028 年	4,400.00			4,400.00	176.00
2029 年	4,400.00			4,400.00	176.00
2030 年	4,400.00		4,400.00		176.00
合计		18,000.00	18,000.00		2,980.45

2、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期拟申请债券资金 28,000.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 10,000.00 万元，债券利率为 3.90%，2020 年已申请使用棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 2,720.00 万元、3,200.00 万元、4,080.00 万元，利率分别为 3.11%、3.18%、2.97%；2022 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2025 年计划使用专项债券资金 3,000.00 万元，本次申请使用专项债券资金 800.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 32,805.84 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年		10,000.00		10,000.00	
2019 年	10,000.00			10,000.00	390.00
2020 年	10,000.00	1,000.00		11,000.00	390.00
2021 年	11,000.00	10,000.00		21,000.00	423.40
2022 年	21,000.00	4,000.00		25,000.00	730.93
2023 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	841.17
2024 年	15,000.00			15,000.00	451.17
2025 年	15,000.00	3,000.00	1,000.00	17,000.00	451.17
2026 年	17,000.00		10,000.00	7,000.00	537.77
2027 年	7,000.00		4,000.00	3,000.00	230.24
2028 年	3,000.00			3,000.00	120.00
2029 年	3,000.00			3,000.00	120.00
2030 年	3,000.00		3,000.00		120.00
合计		28,000.00	28,000.00		4,805.84

3、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期拟申请债券资金 72,400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，债券利率为 3.90%，2020 年已申请棚户区改造专项债券 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万元、2,700.00 万元、1,800.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、3.00%；2022 年计划使用债券资金 19,400.00 万元，2023 年计划使用债券资金 1,000.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 86,151.45 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2018 年		40,000.00		40,000.00	
2019 年	40,000.00			40,000.00	1,560.00
2020 年	40,000.00	1,000.00		41,000.00	1,560.00
2021 年	41,000.00	11,000.00		52,000.00	1,593.40

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2022 年	52,000.00	19,400.00		71,400.00	1,934.29
2023 年	71,400.00	1,000.00	40,000.00	32,400.00	2,710.29
2024 年	32,400.00			32,400.00	1,190.29
2025 年	32,400.00		1,000.00	31,400.00	1,190.29
2026 年	31,400.00		11,000.00	20,400.00	1,156.89
2027 年	20,400.00		19,400.00	1,000.00	816.00
2028 年	1,000.00		1,000.00		40.00
合计		72,400.00	72,400.00		13,751.45

4、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期

郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期拟申请债券资金 32,600.00 万元，2020 年已申请棚户区改造专项债券 2,700.00 万元，债券利率为 3.34%，2021 年已使用债券资金分别为 6,800.00 万元、5,520.00 万元、3,680.00 万元、2,000.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%、2.97%、3.00%；2022 年计划申请债券资金 10,700.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,200.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为 38,181.98 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		2,700.00		2,700.00	
2021 年	2,700.00	18,000.00		20,700.00	90.18
2022 年	20,700.00	10,700.00		31,400.00	640.40
2023 年	31,400.00	1,200.00		32,600.00	1,068.40
2024 年	32,600.00			32,600.00	1,116.40
2025 年	32,600.00		2,700.00	29,900.00	1,116.40
2026 年	29,900.00		18,000.00	11,900.00	1,026.22
2027 年	11,900.00		10,700.00	1,200.00	476.00
2028 年	1,200.00		1,200.00		48.00
合计		32,600.00	32,600.00		5,581.98

5、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 3,000.00 万元，债券利率为 3.33%；2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 6,500.00 万元、2,000.00 万元、6,690.00 万元，利率分别为 2.97%、2.99%、3.00%；2022 年计划申请使用债券资金 3,310.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,600.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 32,816.25 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		4,000.00		4,000.00	133.30
2021 年	4,000.00	15,190.00		19,190.00	133.30
2022 年	19,190.00	3,310.00		22,500.00	586.85
2023 年	22,500.00	5,600.00		28,100.00	719.25
2024 年	28,100.00		4,000.00	24,100.00	943.25
2025 年	24,100.00			24,100.00	809.95
2026 年	24,100.00		15,190.00	8,910.00	809.95
2027 年	8,910.00		3,310.00	5,600.00	356.40
2028 年	5,600.00		5,600.00		224.00
合计		28,100.00	28,100.00		4,716.25

6、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项

郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 12,000.00 万元，债券利率为 3.33%，2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 5,500.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7,500.00 万元、930.00 万元、11,500.00 万元、9,500.00 万元、5,000.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%；2022 年计划使用债券资金 3,070.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 63,884.37 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		17,500.00		17,500.00	0.00
2020 年	17,500.00			17,500.00	583.30
2021 年	17,500.00	34,430.00		51,930.00	583.30
2022 年	51,930.00	3,070.00		55,000.00	1,654.07
2023 年	55,000.00			55,000.00	1,776.87
2024 年	55,000.00		17,500.00	37,500.00	1,776.87
2025 年	37,500.00			37,500.00	1,193.57
2026 年	37,500.00		34,430.00	3,070.00	1,193.57
2027 年	3,070.00		3,070.00		122.80
合计		55,000.00	55,000.00		8,884.37

7、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目

郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目 2019 年已申请使用第一批棚户区债券资金 13,000.00 万元，债券利率为 3.33%，2019 年已申请使用第二批棚户区债券资金 2,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 7,500.00 万元、500.00 万元、1,500.00 万元、6,600.00 万元、3,000.00 万元、6,330.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年已申请使用债券资金 5,200.00 万元，2024 年计划使用债券资金 5,370.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 58,670.15 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2019 年		15,000.00		15,000.00	
2020 年	15,000.00			15,000.00	499.70
2021 年	15,000.00	25,430.00		40,430.00	499.70
2022 年	40,430.00	5,200.00		45,630.00	1,283.07
2023 年	45,630.00			45,630.00	1,491.07
2024 年	45,630.00	5,370.00	15,000.00	36,000.00	1,491.07
2025 年	36,000.00			36,000.00	991.37

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2026 年	36,000.00		25,430.00	10,570.00	991.37
2027 年	10,570.00		5,200.00	5,370.00	208.00
2028 年	5,370.00			5,370.00	
2029 年	5,370.00		5,370.00		214.80
合计		51,000.00	51,000.00		7,670.15

8、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目

郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目拟申请债券资金 143,600.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 7,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 4,000.00 万元、4,000.00 万元、7,500.00 万元、13,010.00 万元、2,000.00 万元、2,490.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、2.99%、3.00%；2022 年已使用债券资金分别为 9,500.00 万元、10,500.00 万元，利率分别为 2.74%、2.72%；2023 年已申请政府专项债券资金 7,556.00 万元。2024 年计划使用债券资金 76,044.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169,289.49 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		7,000.00		7,000.00	
2021 年	7,000.00	33,000.00		40,000.00	233.80
2022 年	40,000.00	20,000.00		60,000.00	1,248.00
2023 年	60,000.00	7,556.00		143,600.00	1,793.90
2024 年	143,600.00	76,044.00		143,600.00	1,793.90
2025 年	143,600.00		7,000.00	136,600.00	5,137.90
2026 年	136,600.00		36,556.00	100,044.00	4,904.10
2027 年	100,044.00		24,000.00	76,044.00	3,889.90
2028 年	76,044.00			76,044.00	3,344.00
2029 年	76,044.00		76,044.00		3,344.00
合计			143,600.00		25,689.49

9、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目

郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目拟申请债券资金 38,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 1,000.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、15,000.00 万元、1,000.00 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、2.99%；2024 年计划使用债券资金 16,000 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。预期到期还本付息总额为 45,119.50 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		1,000.00	-	1,000.00	
2021 年	1,000.00	21,000.00	-	22,000.00	33.40
2022 年	22,000.00		-	22,000.00	783.90
2023 年	22,000.00		-	22,000.00	783.90
2024 年	22,000.00	16,000.00	-	38,000.00	783.90
2025 年	38,000.00		1,000.00	37,000.00	1,423.90
2026 年	37,000.00		21,000.00	16,000.00	1,390.50
2027 年	16,000.00		-	16,000.00	640.00
2028 年	16,000.00		-	16,000.00	640.00
2029 年	16,000.00		16,000.00	-	640.00
合计		38,000.00	38,000.00		7,119.50

10、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）

郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）拟申请债券资金 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 6,200.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、13,000.00 万元，利率分别为 3.18%、2.97%；2023 年计划使用债券资金 5,800.00 万元，期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 34,920.90 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		6,200.00		6,200.00	

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2021 年	6,200.00	18,000.00		24,200.00	207.08
2022 年	24,200.00			24,200.00	752.18
2023 年	24,200.00	5,800.00		30,000.00	752.18
2024 年	30,000.00			30,000.00	984.18
2025 年	30,000.00		6,200.00	23,800.00	984.18
2026 年	23,800.00		18,000.00	5,800.00	777.10
2027 年	5,800.00			5,800.00	232.00
2028 年	5,800.00		5,800.00		232.00
合计		30,000.00	30,000.00		4,920.90

11、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目拟申请债券资金 30,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 3,200.00 万元，债券利率为 3.34%；2021 年已使用债券资金分别为 2,500.00 万元、16,000.00 万元、5,500.00 万元，利率分别为 3.11%、2.97%、3.00%，2024 年计划使用债券资金 2,800.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 34,684.15 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		3,200.00		3,200.00	
2021 年	3,200.00	24,000.00		27,200.00	106.88
2022 年	27,200.00			27,200.00	824.83
2023 年	27,200.00			27,200.00	824.83
2024 年	27,200.00	2,800.00		30,000.00	824.83
2025 年	30,000.00		3,200.00	26,800.00	936.83
2026 年	26,800.00		24,000.00	2,800.00	829.95
2027 年	2,800.00			2,800.00	112.00
2028 年	2,800.00			2,800.00	112.00
	2,800.00		2,800.00		112.00
合计		30,000.00	30,000.00		4,684.15

12、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目

郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目拟申请债券资金 70,000.00 万元，其中 2020 年已申请债券资金 4,200.00 万元，债券利率 3.34%；

2021 年已使用债券资金分别为 5,000.00 万元、8,000.00 万元、3,100.00 万元、13,900.00 万元、9,000.00 万元，利率分别为 3.26%、3.11%、3.18%、2.97%、3.00%，2022 年已使用债券资金 10,300.00 万元，2023 年已使用债券资金 12,350.00 万元，2024 年计划使用债券资金 4150.00，本次申请使用 4,100.00 万元，债券期限 5 年，预期债券利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金，预期到期还本付息总额为 81,371.55 万元。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	新增本金	偿还本金	本金余额	利息
2020 年		4,200.00		4,200.00	
2021 年	4,200.00	39,000.00	-	43,200.00	140.28
2022 年	43,200.00	10,300.00	-	53,500.00	1,333.49
2023 年	53,500.00	12,350.00	-	65,850.00	1,614.31
2024 年	65,850.00	4,150.00	-	70,000.00	2,108.31
2025 年	70,000.00		4,200.00	65,800.00	2,274.31
2026 年	65,800.00		39,000.00	26,800.00	2,134.03
2027 年	26,800.00		10,300.00	16,500.00	940.82
2028 年	16,500.00		12,350.00	4,150.00	660.00
2029 年	4,150.00		4,150.00	-	166.00
合计		70,000.00	70,000.00		11,371.55

二、项目净现金流入

（一）基本假设条件及依据

郑东新区募投项目现金流入通过土地出让和专项收入实现。

相应土地全部位于郑东新区，经查询中国土地市场网郑州市土地出让信息，参照郑东新区及周边土地土地出让价格，结合土地位置因素预估土地出让价格。（郑东新区及周边土地出让价格详见附件一）

根据郑州市政府工作报告，郑州市 2016 至 2020 年全市 GDP 增长速度分别为 8.4%、8.2%、8.1%、6.5%、3.00%，近五年平均增长速度为 6.84%，遵循谨慎性原则，项目土地出让价格增长速度预估为平均增速 5%。

1、各项目土地出让预估价格明细如下：

①郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期区域内共整理出可出让用地面积为 763 亩，性质为商务用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450.00 万元/亩。

②郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期区域内共整理出可出让用地面积为 674 亩，其中住宅用地 126 亩、商业用地 187 亩、商务用地 361 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450.00 万/亩，商业用地土地出让综合均价为 350.00 万/亩。

③郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期区域内共整理出可出让用地面积为 492 亩，其中住宅用地 183 亩、商务用地 309 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商务用地土地出让综合均价为 450.00 万/亩。

④郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期区域内共整理出可出让用地面积为 515.77 亩，其中住宅用地 320.11 亩、商业用地 195.66 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 550.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑤郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 76 亩，性质为商务用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 450.00 万元/亩。

⑥郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 40 亩，性质为住宅用地。本项目预估 2022 年商务用地土地出让基础地价为 880.00 万元/亩。

⑦郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目区域内共整理出可出让用地面积为 1255.76 亩，其中住宅用地 1090.8 亩、商业用地 164.96 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让基础地价为 2000.00 万元/亩，商业用地土地出让基础地价为 700.00 万元/亩。

⑧郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目区域内共整理出可出让用地面积为 987.71 亩，其中住宅用地 752.11 亩、商服用地 235.6 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 2000.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩。

⑨郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）区域内共整理出可出让用地面积为 453.33 亩，其中住宅用地 259.71 亩、商服用地 193.62 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑩郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 512.73 亩，其中住宅用地 139.19 亩、商服用地 373.54 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

⑪郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目区域内共整理出可出让用地面积为 421.15 亩，其中住宅用地 77.66 亩、商服用地 343.49 亩。本项目预估 2022 年住宅用地土地出让综合均价为 700.00 万/亩，商服用地土地出让综合均价为 400.00 万/亩。

2、各项目商业设施配套预估价格明细如下：

①郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期属于政府的棚改项目配套商业设施面积 17031.85 平方米，可出售停车位 2815 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号二期项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

②郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期属于政府的棚改项目配套商业设施面积 16137 平方米，可出售停车位 3261 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估刘集 1 号三期项目 2022 年商

业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

③郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 9268.57 平方米，可出售停车位 1150 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估新城社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

④郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 23418.78 平方米，可出售停车位 4071 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估本项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

⑤郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目属于政府的棚改项目配套商业设施面积 14060.23 平方米，可出售停车位 2693 个。参照郑东新区周边商业配套设施出售价格预估大雍庄社区 A 区项目 2022 年商业配套设施出售均价为 20,000.00 元/平方米；车位出售价格按照《郑东新区管委会办公室关于印发郑东新区安置房建设项目停车位租售管理暂行办法的通知》（郑东办〔2018〕13 号），“原则上按照 5.00 万元/处出售给安置群众”。

（二）项目净现金流入

假设郑东新区募投项目改造地块土地自 2022 年开始土地挂牌交

易，五年内出让完成。根据对债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取的各类资金的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	净现金流入	备注
1	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期	272,020.36	详见附件二
2	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期	287,156.57	详见附件三、四
3	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期	241,937.99	详见附件五、六
4	郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期	201,565.97	详见附件七
5	郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目	54,126.64	详见附件八、九
6	郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目	72,116.42	详见附件十
7	郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目	73,307.06	详见附件十一、十二
8	郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目	1,825,817.04	详见附件十三
9	郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目	1,326,591.85	详见附件十四
10	郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）	205,577.74	详见附件十五
11	郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目	195,622.48	详见附件十六
12	郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目	151,928.72	详见附件十七
合计		4,907,768.84	

三、郑东新区项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

1、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期总投资规模为 239,996.59 万元，财政资金完成投资总额为 35,222.67 万元，后续安排财政资金投资 123,023.92 万元；拟申请债券资金 18,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年已使用债券资金 1,800.00 万元，2025 年计划使用债券资金 4,400.00 万元，本次申请使用债券资金 1,000.00 万元；银行贷款资金 63,750.00 万元。刘集 1 号一期项目申请使用的债券资金预期还本付息

总额为 20,980.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 94,698.17 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 272,020.36 万元，总体覆盖倍数为 2.87 倍。

2、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期总投资规模为 163,872.22 万元，财政资金完成投资总额为 69,286.00 万元，后续安排财政资金投资 9,861.22 万元，拟申请债券资金 28,000.00 万元；本项目 2018 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 10,000.00 万元，2022 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2025 年计划使用债券资金 3,000.00 万元，本次申请使用债券资金 800.00 万元；银行贷款资金 56,725.00 万元。刘集 1 号二期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32805.84 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 97,964.11 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 287,156.57 万元，总体覆盖倍数为 2.93 倍。

3、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期总投资规模为 212,615.59 万元，财政资金完成投资总额为 50,838.00 万元，后续安排财政资金投资 49,852.59 万元，本项目拟申请债券资金 72,400.00 万元，2018 年已申请使用棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，2020 年已申请使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已申请使用债券资金 11,000.00 万元，2022 年计划申请使用债券资金 19,400.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,000.00 万元；银行贷款资金 39,525.00 万元。刘集 1 号三期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86,151.45 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总额为 130,336.25 万元，用

于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 241,937.99 万元，总体覆盖倍数为 1.86 倍。

4、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造项目）四期项目总投资规模为 187,880.42 万元，财政资金完成投资总额 85,929.76 万元，后续安排财政资金投资 69,350.66 万元；拟申请债券资金 32,600.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 2,700.00 万元，2021 年已申请债券资金 18,000.00 万元，2022 年计划使用债券资金 10,700.00 万元，2022 年已使用债券资金 2,300.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 1,200.00 万元。刘集 1 号四期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 38,181.98 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 201,565.97 万元，总体覆盖倍数为 5.28 倍。

5、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 89,045.55 万元，财政资金完成投资总额为 14,614.36 万元，后续安排财政资金投资 46,331.19 万元，本项目拟申请债券资金 28,100.00 万元，2019 年已使用债券资金 4,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 15,190.00 万元，2022 年计划使用债券资金 3,310.00 万元，2022 年已申请使用债券资金 3,300.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,600.00 万元。新城社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 32,816.25 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 54,126.64 万元，总体覆盖倍数为 1.65 倍。

6、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 235,801.52 万元，财政资金完成投资总额为 41,705.62 万元，后续安排财政资金投资 139,095.90 万元，本项目拟申请债券资金 55,000.00 万元，2019 年已使用债券资金 17,500.00 万元，2021 年已使用债券资金

34,430.00 万元，2022 年计划使用债券资金 3,070.00 万元，2022 年已申请使用债券资金 3,000.00 万元。康庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 63,884.37 万万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 72,116.42 万元，总体覆盖倍数为 1.13 倍。

7、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目总投资规模为 175,583.08 万元，财政资金完成投资总额为 30,694.7 万元，后续安排财政资金投资 93,888.38 万元，本项目拟申请债券资金 51,000.00 万元，2019 年已使用债券资金 15,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 25,430.00 万元，2022 年已使用债券资金 5,200.00 万元，2024 年计划使用债券资金 5,370.00 万元。大雍庄社区 A 区项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 58,670.15 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入和专项收入总额为 73,307.06 万元，总体覆盖倍数为 1.25 倍。

8、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目总投资规模为 577,977.00 万元，财政资金完成投资总额为 137,355.89 万元，后续安排财政资金投资 90,566.11 万元；银行贷款和基金资金 206455 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 143,600.00 万元，2020 年已使用债券资金 7,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 33,000.00 万元；2022 年已申请使用债券资金 20,000.00 万元；2023 年已使用专项债券资金 7,556.00 万元，为其他项目用途调整资金 2024 年计划申请使用债券资金 76,044.00 万元，本次申请政府专项债券资金 8000 万元。龙翔嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 169,289.49 万元，结合项目已申请的银行和基金贷款，总体还本付息总额为 405,480.92 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,825,817.04 万元，总体覆盖倍数为 4.50 倍。

9、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目总投资规模为 292,358.00 万元，财政资金完成投资总额 74,500.00 亿元，后续安排财政资金投资 77,358.00 万元；银行贷款资金 102,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 38,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 21,000.00 万元，2024 年计划使用债券资金 16,000.00 万元。龙源嘉苑项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 162,184.80 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,326,591.85 万元，总体覆盖倍数为 8.18 倍。

10、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）总投资规模为 398,519.28 万元，财政资金完成投资总额 166,671.24 万元，后续安排财政资金投资 130,348.04 万元；银行贷款资金 71,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 6,200.00 万元，2021 年已使用债券资金 18,000.00 万元，2023 年计划使用债券资金 5,800.00 万元。圃田嘉园项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 116,588.68 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 205,577.74 万元，总体覆盖倍数为 1.76 倍。

11、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目总投资规模为 319,308.94 万元，财政资金完成投资总额 145,870.55 万元，后续安排财政资金投资 42,938.39 万元；银行贷款资金 100,500.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 3,200.00 万元，2021 年已使用债券资金 24,000.00 万元,2024 年计划使用 2,800.00 万元。金光花苑 I 期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 34,684.15 万元，结合项目已申请的银行贷款，总体还本付息总

额为 148,927.09 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 195,622.48 万元，总体覆盖倍数为 1.31 倍。

12、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目总投资规模为 308,308.83 万元，财政资金完成投资总额 171,197.94 万元，后续安排财政资金投资 67,110.89 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 70,000.00 万元，2020 年已使用债券资金 4,200.00 万元；2021 年已使用债券资金 39,000.00 万元；2022 年已使用债券资金 10,300.00 万元；2023 年已使用债券资金 12,350.00 万元；2024 年计划使用债券资金 4,150.00 万元，本次申请使用 4,100.00 万元。金光花苑Ⅱ期项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 81,371.55 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 151,928.72 万元，总体覆盖倍数为 1.87 倍。

13、基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为郑州市郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为郑州市郑东新区棚改提供足够的资金支持，保证郑州市郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二

期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期、郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期、郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目、郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目、郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目、郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）、郑东新区金光花苑 I 期棚户区改造项目、郑东新区金光花苑 II 期棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足募投项目还本付息要求。

(此页无正文,为郑州市郑东新区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页)



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·郑州

二〇二五年五月十六日

附件一：郑东新区及周边土地出让价格参考表

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
1	河南好喜地置业有限公司	郑国土资协 ZD（牟）（2017）401 号	同舟路南侧、岗吴路东侧、豫兴大道北侧、锦绣路西侧	74.349375	城镇住宅用地	37,045.82	498.27
2	新乡市碧桂园房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2017406	白沙园区同舟路北、锦绣路西	69.78468	城镇住宅用地	54,000.00	773.81
3	郑州市郑汴产业带开发建设投资有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）402 号	白沙园区同心路北、科学大道南、锦绣路西、岗吴路东	39.376725	其他普通商品住房用地	19,680.48	499.80
4	郑州旭辉博澳房地产开发有限公司	郑国土资出让-ZD(牟)-2018408	白沙路南、陇海快速路北、慧通路西、前程路东辅道东	74.649225	城镇住宅用地	37,000.00	495.65
5	河南亚通置业有限公司	郑国土资协 ZD(牟)（2018）404 号	白沙园区金水大道南辅道南、龙华路东、文汇路北、永丰南路西	26.86608	商务金融用地兼容零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地（地块兼容商业建筑面积比例不得大于总建筑面积的 20%）。	12,494.52	465.07

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
6	北京览秀城置业有限公司	410100-CR-2016-1381-17224	朝阳路南、龙翔二街东	83.896425	其他普通商品住房用地	351,000.00	4,183.73
7	四川雅居乐房地产开发有限公司	410100-CR-2016-1329-16620	朝阳路北、如意东路东	74.227	其他普通商品住房用地	179,100.00	2,412.86
8	荣盛房地产发展股份有限公司	410100-CR-2016-1330-16621	朝阳路北、九如路西	71.557	其他普通商品住房用地	186,300.00	2,603.52
9	河南碧源新城置业有限公司	郑国土资出让-ZD-2018402	如意东路东、如意河东四街北	46.59726	其他普通商品住房用地	112,500.00	2,414.31
10	北京丰茂置业有限公司	郑国土资交易告字（2019）86号	龙湖内环南路南、众意西路东	82.79662	城镇住宅用地	221,000.00	2,669.19
11	烟台中海兴业地产有限公司、中海兴业武汉房地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）82号	龙湖外环北路南、龙津路东	108.6604	城镇住宅用地	267,000.00	2,457.20
12	天津绿城北方置地有限公司、北京绿城投资有限公司	郑国土资交易示字（2019）81号	龙湖中环东路东、南录庄街北	84.37102	城镇住宅用地	194,000.00	2,299.37

序号	项目名称	合同编号或划拨决定书编号	宗地位置	面积（亩）	用途	价款（万元）	单价（万元/亩）
13	河南郑欧丝路建设发展有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	龙湖中环南路南、龙腾二街东	82.7785	商业用地	68,000.00	821.47
14	河南中原版权保护中心有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	动力北路北、嘉园东路西	10.4366	商业用地	9,700.00	929.41
15	新东润地产有限公司	郑国土资交易示字（2019）43号	白沙园区白沙路南、同德路东、润丰路北、雁鸣路西	104.9911	城镇住宅用地	55,000.00	523.85
16	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东[2020]7号（网）	白沙园区云溪北路南、西科路东、西秀路北、翠晖路西	36.15	城镇住宅用地、零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地	26,623.00	736.73
17	河南数字小镇开发建设有限公司	郑政东出[2020]2号	白沙园区云松路东、西秀路南、西康路西	70.62	商务金融用地兼容零售商业、批发市场、餐饮、旅馆用地、文化设施用地、体育用地、医疗卫生用地、城镇住宅用地、城镇村道路用地	38,252.00	541.89

附件二：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）一期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	68,670.00	72,103.50	75,708.68	79,494.11	83,468.81	379,445.10
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元						
1.1.1	出让价格	万元						
1.1.2	出让亩数	亩						
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	68,670.00	72,103.50	75,708.68	79,494.11	83,468.81	379,445.10
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	
1.3.2	出让亩数	亩	152.60	152.60	152.60	152.60	152.60	763.00
2	土地出让基金及费用	万元	7,162.03	7,505.38	7,865.89	8,244.44	8,641.91	39,419.64
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,060.10	2,163.11	2,271.26	2,384.82	2,504.06	11,383.35
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,373.40	1,442.07	1,514.17	1,589.88	1,669.38	7,588.90
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	91.56	91.56	91.56	91.56	91.56	457.80
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	203.47	203.47	203.47	203.47	203.47	1,017.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,373.40	1,442.07	1,514.17	1,589.88	1,669.38	7,588.90
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,060.10	2,163.11	2,271.26	2,384.82	2,504.06	11,383.35

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	61,507.97	64,598.12	67,842.78	71,249.67	74,826.91	340,025.45
5	土地收益提取各类资金	万元	12,301.59	12,919.62	13,568.56	14,249.93	14,965.38	68,005.09
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	6,150.80	6,459.81	6,784.28	7,124.97	7,482.69	34,002.55
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	6,150.80	6,459.81	6,784.28	7,124.97	7,482.69	34,002.55
6	计提总金额		19,463.62	20,425.00	21,434.45	22,494.37	23,607.29	107,424.73
7	土地出让净收入	万元	49,206.38	51,678.50	54,274.22	56,999.74	59,861.52	272,020.36

附件三：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	59,440.00	62,412.00	65,532.60	68,809.23	72,249.69	328,443.52
	出让比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.1	住宅用地出让收入	万元	13,860.00	14,553.00	15,280.65	16,044.68	16,846.92	76,585.25
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	0
1.1.2	出让亩数	亩	25.20	25.20	25.20	25.20	25.20	126.00
1.2	商业出让收入	万元	13,090.00	13,744.50	14,431.73	15,153.31	15,910.98	72,330.51
1.2.1	出让价格	万元	367.50	385.88	405.17	425.43	367.50	
1.2.2	出让亩数	亩	37.40	37.40	37.40	37.40	37.40	187.00
1.3	商务出让收入	万元	32,490.00	34,114.50	35,820.23	37,611.24	39,491.80	179,527.76
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	450.00
1.3.2	出让亩数	亩	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20	72.20
2	土地出让基金及费用	万元	6,204.61	6,501.81	6,813.87	7,141.54	7,485.58	34,147.42
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,783.20	1,872.36	1,965.98	2,064.28	2,167.49	9,853.31
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,188.80	1,248.24	1,310.65	1,376.18	1,444.99	6,568.87
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	80.88	80.88	80.88	80.88	80.88	404.40
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	179.73	179.73	179.73	179.73	179.73	898.67
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,188.80	1,248.24	1,310.65	1,376.18	1,444.99	6,568.87

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,783.20	1,872.36	1,965.98	2,064.28	2,167.49	9,853.31
3	拆迁区域综合整治成本	万元						
4	土地出让净收益	万元	53,235.39	55,910.19	58,718.73	61,667.69	64,764.11	294,296.10
5	土地收益提取各类资金	万元	10,647.08	11,182.04	11,743.75	12,333.54	12,952.82	58,859.22
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	5,323.54	5,591.02	5,871.87	6,166.77	6,476.41	29,429.61
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	5,323.54	5,591.02	5,871.87	6,166.77	6,476.41	29,429.61
6	计提总金额		16,851.69	17,683.85	18,557.62	19,475.08	20,438.40	93,006.64
7	土地出让净收入	万元	42,588.31	44,728.15	46,974.98	49,334.15	51,811.29	235,436.88

附件四：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）二期专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	2,815.00	14,075.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	563.00	563.00	563.00	563.00	563.00	2,815.00
2	配套商业设施出售收入	万元	6,812.74	7,153.38	7,511.05	7,886.60	8,280.93	37,644.69
2.1	出让单价	万元	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	
2.2	出让面积	m²	3,406.37	3,406.37	3,406.37	3,406.37	3,406.37	17,031.85
3	专项收入	万元	9,627.74	9,968.38	10,326.05	10,701.60	11,095.93	51,719.69

附件五：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	47,940.00	50,337.00	52,853.85	55,496.54	58,271.37	264,898.76
	出让比例		20%	20%	20%	20%	20%	20%
1.1	住宅用地出让收入	万元	20,130.00	21,136.50	22,193.33	23,302.99	24,468.14	111,230.96
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	
1.1.2	出让亩数	亩	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	183.00
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	27,810.00	29,200.50	30,660.53	32,193.55	33,803.23	153,667.81
1.3.1	出让价格	万元	450.00	472.50	496.13	520.93	546.98	
1.3.2	出让亩数	亩	61.80	61.80	61.80	61.80	61.80	309.00
2	土地出让基金及费用	万元	4,984.24	5,223.94	5,475.63	5,739.89	6,017.38	27,441.08
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,438.20	1,510.11	1,585.62	1,664.90	1,748.14	7,946.96
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	958.80	1,006.74	1,057.08	1,109.93	1,165.43	5,297.98
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	59.04	59.04	59.04	59.04	59.04	295.20
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	131.20	131.20	131.20	131.20	131.20	656.00
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	958.80	1,006.74	1,057.08	1,109.93	1,165.43	5,297.98
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,438.20	1,510.11	1,585.62	1,664.90	1,748.14	7,946.96
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	42,955.76	45,113.06	47,378.22	49,756.65	52,253.99	237,457.69
5	土地收益提取各类资金	万元	8,591.15	9,022.61	9,475.64	9,951.33	10,450.80	47,491.54
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,295.58	4,511.31	4,737.82	4,975.66	5,225.40	23,745.77
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,295.58	4,511.31	4,737.82	4,975.66	5,225.40	23,745.77
6	计提总金额		13,575.39	14,246.55	14,951.27	15,691.22	16,468.18	74,932.61
7	土地出让净收入	万元	34,364.61	36,090.45	37,902.58	39,805.32	41,803.19	189,966.15

附件六：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）三期专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	3,261.00	3,261.00	3,261.00	3,261.00	3,261.00	16,305.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	652.20	652.20	652.20	652.20	652.20	3,261.00
2	配套商业设施出售收入	万元	6,454.80	6,777.54	7,116.42	7,472.24	7,845.85	35,666.84
2.1	出让单价	万元	2.00	2.10	2.21	2.32	2.43	
2.2	出让面积	m²	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40	3,227.40
3	专项收入	万元	9,715.80	10,038.54	10,377.42	10,733.24	11,106.85	51,971.84

附件七：郑东新区白沙刘集 01 号（棚户区改造）四期土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	50,864.90	53,408.15	56,078.55	58,882.48	61,826.60	281,060.68
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	35,212.10	36,972.71	38,821.34	40,762.41	42,800.53	194,569.08
1.1.1	出让价格	万元	550.00	577.50	606.38	636.69	668.53	
1.1.2	出让亩数	亩	64.02	64.02	64.02	64.02	64.02	320.10
1.2	商业出让收入	万元	15,652.80	16,435.44	17,257.21	18,120.07	19,026.08	86,491.60
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	39.13	39.13	39.13	39.13	39.13	195.65
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,285.92	5,540.25	5,807.29	6,087.68	6,382.09	29,103.22
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,525.95	1,602.24	1,682.36	1,766.47	1,854.80	8,431.82
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,017.30	1,068.16	1,121.57	1,177.65	1,236.53	5,621.21
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	61.89	61.89	61.89	61.89	61.89	309.46
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	137.54	137.54	137.54	137.54	137.54	687.69
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,017.30	1,068.16	1,121.57	1,177.65	1,236.53	5,621.21
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,525.95	1,602.24	1,682.36	1,766.47	1,854.80	8,431.82
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	45,578.98	47,867.90	50,271.27	52,794.80	55,444.51	251,957.46
5	土地收益提取各类资金	万元	9,115.80	9,573.58	10,054.25	10,558.96	11,088.90	50,391.49
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,557.90	4,786.79	5,027.13	5,279.48	5,544.45	25,195.75
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,557.90	4,786.79	5,027.13	5,279.48	5,544.45	25,195.75
6	计提总金额		14,401.72	15,113.83	15,861.54	16,646.64	17,470.99	79,494.71
7	土地出让净收入	万元	36,463.18	38,294.32	40,217.01	42,235.84	44,355.61	201,565.97

附件八：郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
	出让比例		10.00%	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元						
1.1.1	出让价格	万元						
1.1.2	出让亩数	亩						
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
1.3.1	出让价格	万元	3,420.00	3,591.00	7,541.10	11,877.23	12,471.09	38,900.43
1.3.2	出让亩数	亩	7.60	7.60	15.20	22.80	22.80	76.00
2	土地出让基金及费用	万元	356.69	373.79	783.50	1,231.80	1,291.19	4,036.98
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	102.60	107.73	226.23	356.32	374.13	1,167.01
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	68.40	71.82	150.82	237.54	249.42	778.01
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	4.56	4.56	9.12	13.68	13.68	45.60
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	10.13	10.13	20.27	30.40	30.40	101.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	68.40	71.82	150.82	237.54	249.42	778.01
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	102.60	107.73	226.23	356.32	374.13	1,167.01
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	3,063.31	3,217.21	6,757.60	10,645.43	11,179.90	34,863.45
5	土地收益提取各类资金	万元	612.66	643.44	1,351.52	2,129.09	2,235.98	6,972.69
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	306.33	321.72	675.76	1,064.54	1,117.99	3,486.35
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	306.33	321.72	675.76	1,064.54	1,117.99	3,486.35
6	计提总金额		969.35	1,017.23	2,135.02	3,360.89	3,527.17	11,009.67
7	土地出让净收入	万元	2,450.65	2,573.77	5,406.08	8,516.34	8,943.92	27,890.76

附件九：郑东新区新城社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00	5,750.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00	1150.00
2	配套商业设施出售收入	万元	3,707.43	3,892.80	4,087.44	4,291.81	4,506.40	20,485.88
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m²	1,853.71	1,853.71	1,853.71	1,853.71	1,853.71	9,268.57
3	专项收入	万元	4,857.43	5,042.80	5,237.44	5,441.81	5,656.40	26,235.88

附件十：郑东新区康庄社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	4,071.00	4,071.00	4,071.00	4,071.00	4,071.00	20,355.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	814.2	814.2	814.2	814.2	814.2	4,071.00
2	配套商业设施出售收入	万元	9,367.51	9,835.89	10,327.68	10,844.07	11,386.27	51,761.42
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m²	4,683.76	4,683.76	4,683.76	4,683.76	4,683.76	23,418.78
3	专项收入	万元	13,438.51	13,906.89	14,398.68	14,915.07	15,457.27	72,116.42

附件十一：郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	3,520.00	3,696.00	7,761.60	12,224.52	12,835.75	40,037.87
	出让比例		10.00%	10.00%	20.00%	30.00%	30.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	3,520.00	3,696.00	7,761.60	12,224.52	12,835.75	40,037.87
1.1.1	出让价格	万元	880.00	924.00	970.20	1018.71	1069.65	
1.1.2	出让亩数	亩	4.00	4.00	8.00	12.00	12.00	40.00
1.2	商业出让收入	万元						
1.2.1	出让价格	万元						
1.2.2	出让亩数	亩						
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	359.73	377.33	791.63	1,245.65	1,306.77	4,081.12
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	105.60	110.88	232.85	366.74	385.07	1,201.14
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	70.40	73.92	155.23	244.49	256.71	800.76
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	2.40	2.40	4.80	7.20	7.20	24.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	5.33	5.33	10.67	16.00	16.00	53.33
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	70.40	73.92	155.23	244.49	256.71	800.76
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	105.60	110.88	232.85	366.74	385.07	1,201.14
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	3,160.27	3,318.67	6,969.97	10,978.87	11,528.97	35,956.75
5	土地收益提取各类资金	万元	632.05	663.73	1,393.99	2,195.77	2,305.79	7,191.35
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	316.03	331.87	697.00	1,097.89	1,152.90	3,595.67
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	316.03	331.87	697.00	1,097.89	1,152.90	3,595.67
6	计提总金额		991.79	1,041.07	2,185.62	3,441.43	3,612.57	11,272.47
7	土地出让净收入	万元	2,528.21	2,654.93	5,575.98	8,783.09	9,223.18	28,765.40

附件十二：郑东新区大雍庄社区 A 区棚户区改造项目专项预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	停车位出售收入	万元	2,693.00	2,693.00	2,693.00	2,693.00	2,693.00	13,465.00
1.1	车位单价	万元	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	
1.2	车位个数	个	538.60	538.60	538.60	538.60	538.60	2,693.00
2	配套商业设施出售收入	万元	5,624.09	5,905.30	6,200.56	6,510.59	6,836.12	31,076.66
2.1	出让单价	万元	20,000.00	21,000.00	22,050.00	23,152.50	24,310.13	
2.2	出让面积	m²	2,812.05	2,812.05	2,812.05	2,812.05	2,812.05	14,060.23
3	专项收入	万元	8,317.09	8,598.30	8,893.56	9,203.59	9,529.12	44,541.66

附件十三：郑东新区合村并城祭城北安置区（龙翔嘉苑）项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	459,414.40	482,385.12	506,504.38	531,829.59	558,421.07	2,538,554.57
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	436,320.00	458,136.00	481,042.80	505,094.94	530,349.69	2,410,943.43
1.1.1	出让价格	万元	2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	
1.1.2	出让亩数	亩	218.16	218.16	218.16	218.16	218.16	1,090.80
1.2	商业出让收入	万元	23,094.40	24,249.12	25,461.58	26,734.65	28,071.39	127,611.14
1.2.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.2.2	出让亩数	亩	32.99	32.99	32.99	32.99	32.99	164.96
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	46,427.00	48,724.07	51,136.00	53,668.52	56,327.67	256,283.26
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	13,782.43	14,471.55	15,195.13	15,954.89	16,752.63	76,156.64
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	9,188.29	9,647.70	10,130.09	10,636.59	11,168.42	50,771.09
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	150.69	150.69	150.69	150.69	150.69	753.46
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	334.87	334.87	334.87	334.87	334.87	1,674.35
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	9,188.29	9,647.70	10,130.09	10,636.59	11,168.42	50,771.09
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	13,782.43	14,471.55	15,195.13	15,954.89	16,752.63	76,156.64
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	412,987.40	433,661.05	455,368.38	478,161.07	502,093.41	2,282,271.31
5	土地收益提取各类资金	万元	82,597.48	86,732.21	91,073.68	95,632.21	100,418.68	456,454.26
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	41,298.74	43,366.10	45,536.84	47,816.11	50,209.34	228,227.13
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	41,298.74	43,366.10	45,536.84	47,816.11	50,209.34	228,227.13
6	计提总金额		129,024.48	135,456.28	142,209.67	149,300.73	156,746.35	712,737.52
7	土地出让净收入	万元	330,389.92	346,928.84	364,294.70	382,528.86	401,674.73	1,825,817.04

附件十四：郑东新区合村并城柳林安置区（龙源嘉苑）项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	333,828.00	350,519.40	368,045.37	386,447.64	405,770.02	1,844,610.43
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	300,844.00	315,886.20	331,680.51	348,264.54	365,677.76	1,662,353.01
1.1.1	出让价格	万元	2,000.00	2,100.00	2,205.00	2,315.25	2,431.01	
1.1.2	出让亩数	亩	150.42	150.42	150.42	150.42	150.42	752.11
1.2	商业出让收入	万元	32,984.00	34,633.20	36,364.86	38,183.10	40,092.26	182,257.42
1.2.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.2.2	出让亩数	亩	47.12	47.12	47.12	47.12	47.12	235.6
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	33,764.71	35,433.85	37,186.45	39,026.68	40,958.92	186,370.62
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	10,014.84	10,515.58	11,041.36	11,593.43	12,173.10	55,338.31
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	6,676.56	7,010.39	7,360.91	7,728.95	8,115.40	36,892.21
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	118.53	118.53	118.53	118.53	118.53	592.63
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	263.39	263.39	263.39	263.39	263.39	1,316.95
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	6,676.56	7,010.39	7,360.91	7,728.95	8,115.40	36,892.21
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	10,014.84	10,515.58	11,041.36	11,593.43	12,173.10	55,338.31
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	300,063.29	315,085.55	330,858.92	347,420.96	364,811.10	1,658,239.81
5	土地收益提取各类资金	万元	60,012.66	63,017.11	66,171.78	69,484.19	72,962.22	331,647.96
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	30,006.33	31,508.55	33,085.89	34,742.10	36,481.11	165,823.98
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	30,006.33	31,508.55	33,085.89	34,742.10	36,481.11	165,823.98
6	计提总金额		93,777.37	98,450.96	103,358.24	108,510.87	113,921.14	518,018.58
7	土地出让净收入	万元	240,050.63	252,068.44	264,687.13	277,936.77	291,848.88	1,326,591.85

附件十五：郑东新区圃田乡棚户区改造项目（圃田嘉园）土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	51,849.00	54,441.45	57,163.52	60,021.70	63,022.78	286,498.45
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	36,359.40	38,177.37	40,086.24	42,090.55	44,195.08	200,908.64
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	51.94	51.94	51.94	51.94	51.94	259.71
1.2	商业出让收入	万元	15,489.60	16,264.08	17,077.28	17,931.15	18,827.71	85,589.82
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	38.72	38.72	38.72	38.72	38.72	193.62
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,360.19	5,619.43	5,891.64	6,177.46	6,477.57	29,526.28
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,555.47	1,633.24	1,714.91	1,800.65	1,890.68	8,594.95
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,036.98	1,088.83	1,143.27	1,200.43	1,260.46	5,729.97
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	54.40	54.40	54.40	54.40	54.40	272.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	120.89	120.89	120.89	120.89	120.89	604.44
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	1,036.98	1,088.83	1,143.27	1,200.43	1,260.46	5,729.97
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,555.47	1,633.24	1,714.91	1,800.65	1,890.68	8,594.95
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	46,488.81	48,822.02	51,271.88	53,844.24	56,545.22	256,972.17
5	土地收益提取各类资金	万元	9,297.76	9,764.40	10,254.38	10,768.85	11,309.04	51,394.43
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,648.88	4,882.20	5,127.19	5,384.42	5,654.52	25,697.22
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,648.88	4,882.20	5,127.19	5,384.42	5,654.52	25,697.22
6	计提总金额		14,657.95	15,383.84	16,146.02	16,946.31	17,786.61	80,920.72
7	土地出让净收入	万元	37,191.05	39,057.61	41,017.51	43,075.39	45,236.17	205,577.74

附件十六：郑东新区金光花苑Ⅰ期棚户户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	49,369.80	51,838.29	54,430.20	57,151.71	60,009.30	272,799.31
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	19,486.60	20,460.93	21,483.98	22,558.18	23,686.08	107,675.77
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	27.84	27.84	27.84	27.84	27.84	139.19
1.2	商业出让收入	万元	29,883.20	31,377.36	32,946.23	34,593.54	36,323.22	165,123.54
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	74.71	74.71	74.71	74.71	74.71	373.54
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	5,135.24	5,382.08	5,641.28	5,913.43	6,199.19	28,271.21
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,481.09	1,555.15	1,632.91	1,714.55	1,800.28	8,183.98
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	987.40	1,036.77	1,088.60	1,143.03	1,200.19	5,455.99
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	61.53	61.53	61.53	61.53	61.53	307.64
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	136.73	136.73	136.73	136.73	136.73	683.64
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	987.40	1,036.77	1,088.60	1,143.03	1,200.19	5,455.99
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,481.09	1,555.15	1,632.91	1,714.55	1,800.28	8,183.98
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	44,234.56	46,456.21	48,788.93	51,238.29	53,810.11	244,528.10
5	土地收益提取各类资金	万元	8,846.91	9,291.24	9,757.79	10,247.66	10,762.02	48,905.62
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	4,423.46	4,645.62	4,878.89	5,123.83	5,381.01	24,452.81
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	4,423.46	4,645.62	4,878.89	5,123.83	5,381.01	24,452.81
6	计提总金额		13,982.15	14,673.33	15,399.06	16,161.08	16,961.21	77,176.83
7	土地出让净收入	万元	35,387.65	37,164.96	39,031.14	40,990.63	43,048.09	195,622.48

附件十七：郑东新区金光花苑Ⅱ期棚户区改造项目土地出让预期收入

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	土地出让收入	万元	38,351.60	40,269.18	42,282.64	44,396.77	46,616.61	211,916.80
	出让比例		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	100.00%
1.1	住宅用地出让收入	万元	10,872.40	11,416.02	11,986.82	12,586.16	13,215.47	60,076.87
1.1.1	出让价格	万元	700.00	735.00	771.75	810.34	850.85	
1.1.2	出让亩数	亩	15.53	15.53	15.53	15.53	15.53	77.66
1.2	商业出让收入	万元	27,479.20	28,853.16	30,295.82	31,810.61	33,401.14	151,839.93
1.2.1	出让价格	万元	400.00	420.00	441.00	463.05	486.20	
1.2.2	出让亩数	亩	68.70	68.70	68.70	68.70	68.70	343.49
1.3	商务出让收入	万元						
1.3.1	出让价格	万元						
1.3.2	出让亩数	亩						
2	土地出让基金及费用	万元	3,998.00	4,189.76	4,391.11	4,602.52	4,824.51	22,005.90
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,150.55	1,208.08	1,268.48	1,331.90	1,398.50	6,357.50
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	767.03	805.38	845.65	887.94	932.33	4,238.34
2.3	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	50.54	50.54	50.54	50.54	50.54	252.69
2.4	新增建设用地有偿使用费	20 元/平方米	112.31	112.31	112.31	112.31	112.31	561.53
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 2%	767.03	805.38	845.65	887.94	932.33	4,238.34
2.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,150.55	1,208.08	1,268.48	1,331.90	1,398.50	6,357.50
3	拆迁区域综合整治成本	万元						

序号	项目	单位/收费标准	计算期					合计
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
4	土地出让净收益	万元	34,353.60	36,079.42	37,891.53	39,794.25	41,792.10	189,910.90
5	土地收益提取各类资金	万元	6,870.72	7,215.88	7,578.31	7,958.85	8,358.42	37,982.18
5.1	农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%	3,435.36	3,607.94	3,789.15	3,979.42	4,179.21	18,991.09
5.2	教育资金	土地出让净收益的 10%	3,435.36	3,607.94	3,789.15	3,979.42	4,179.21	18,991.09
6	计提总金额		10,868.72	11,405.65	11,969.41	12,561.37	13,182.93	59,988.08
7	土地出让净收入	万元	27,482.88	28,863.53	30,313.22	31,835.40	33,433.68	151,928.72



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09



名称 河南恒新会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 朱越男

经营范围 审计服务; 税务服务; 代理记账服务。

出资额 壹佰万圆整

成立日期 2019年09月23日

主要经营场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)
商务外环路25号王鼎国际大厦
29层2906号

与原件核对一致



登记机关

2025 年 01 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

普通合伙企业

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

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

说明

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



2025年2月15日



中华人民共和国财政部制



姓名 姜邦国
Full name 姜
性别 男
Sex
出生日期 1978-04-10
Date of birth
工作单位 河南华必信经纶会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 410521197804105017
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日



41000590644

注册编号
No. of Certificate

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

发证日期
Date of issuance

2004

29

日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

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

注册编号
No. of Certificate

41000590644



2017年12月4日

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

注册编号
No. of Certificate

41000590644



2021年12月30日

与原单位一致

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

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

河南大河联合会计师事务所
 河南大河联合会计师事务所
 河南大河联合会计师事务所

2024 年 3 月 28 日

河南大河联合会计师事务所
 河南大河联合会计师事务所

2024 年 3 月 28 日

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

与原件一致

河南大河联合会计师事务所

事务所
 CPAs

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

2024 年 3 月 28 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

河南大河联合会计师事务所

事务所
 CPAs

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

2024 年 3 月 28 日

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告



河南五洲联合会计师事务所（普通合伙）

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫五洲所审字〔2020〕第 024 号

河南五洲联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期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》。二七区政府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。

在审核过程中我们结合郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期的具体情况，实施了计算、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

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期计划申请棚改专项债券资金 44,760.00 万元，期限为五年期，其中：2021 已申请专项债券资金 35,000.00 万元，2025 年计划申请 9,760.00 万元，本次申请 8000.00 万元。假设债券票面利率 4%，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，自使用之日起五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
2021 年		35,000.00		35,000.00		
2022 年	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
2023 年	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
2024 年	35,000.00			35,000.00	1,400.00	1,400.00
2025 年	35,000.00	9,760.00		44,760.00	1,400.00	1,400.00

2026 年	44,760.00		35,000.00	9,760.00	1,790.00	36790.00
2027 年	9,760.00			9,760.00	390.00	390.00
2028 年	9,760.00			9,760.00	390.00	390.00
2029 年	9,760.00			9,760.00	390.00	390.00
2030 年	9,760.00		9,760.00	0.00	390.00	10,150.00
合计		44,760.00	44,760.00		8,950.00	53,710.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

郑州市二七区 2017-2018 年全区生产总值（GDP）同比增速分别为 9.0%和 10.1%，2019 年 GDP 增速 8.0%，近三年平均增速 9.03%。经查询中国地价监测网，郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速为 7.48%。本次预测按照郑州市二七区近三年 GDP 平均增速、郑州市近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即按照郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速 7.48%作为目标增速进行预测。

2、出让产生的净现金流入

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户户区改造项目三期现金流入通过相应土地出让实现，相应土地全部位于郑州市二七区。

（1）土地出让价格的预测

经查询郑州市自然资源和规划局近期土地出让信息，选取 2018-2020 年初项目周边地块 4 宗，本次评价参考下表中 4 宗土地出让情况进行预测。

土地位置	用地性质	出让面积	出让单价	出让价款
		（亩）	（万元）	（万元）
三官中路西、芦庄路北	二类居住用地	67.423	766.07	51,651.00
芦庄路南、南岗路西	二类居住用地	72.315	704.79	50,967.00
永康路南、双铁路西	二类居住用地	99.926	765.43	76,486.00
祈福大道南、梨园路东	二类居住用地	47.994	755.57	36,263.00

参照上述土地出让信息，住宅用地按照平均值 748.69 万元/亩预测。

按郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速 7.48%测算，债券存续期第五年测算的出让土地价格如下表：

住宅用地土地价格：万元

基期	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年

748.69	804.69	864.88	929.58	999.11	1,073.84

(2) 土地出让净现金流入

假设郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户户区改造项目三期相应地块土地自债券存续期第五年土地挂牌交易，且全部土地在第五年出售完毕，以本次预测增速 7.48%的比例计算土地价格的的增长，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、轨道交通发展资金、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 87,534.09 万元。计算如下表：

表 1 按郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速 7.48%进行测算的出让土地收入：

单位：万元

项 目	单价（万元/亩）	面积 (亩)	出让土地收入（万元）
住宅用地 HZX28-02	1,073.84	109.83	117,939.85
合 计		109.83	117,939.85

表 2 按郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速 7.48%进行测算的土地收益：

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	117,939.85
2	农业综合开发资金（出让面积*22.5）	164.75
3	上解省级土地出让收入（土地总价款*3%）	3,538.20
4	国有土地收益基金（土地总价款*2%）	2,358.80
5	轨道交通发展资金（土地总价款*10%）	11,793.98
6	新增建设用地上有使用费（按 64 元/m ² 计取）	468.61
7	保障性安居工程资金(土地出让收入的 3%)	3,538.20
8	水利建设资金（政府收益*10%）	1,941.64
9	教育资金（政府收益*10%）	1,941.64
10	郑州市市级收益分成	4,659.94

11	资金平衡净收益(1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)	87,534.09

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期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。根据河南省财政厅《关于转发〈财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知〉的通知》、郑州市财政局、郑州市国土资源局《关于郑政办（2014）57号文件及郑财办（2017）23号文件有关内容的补充通知》文件相关政策，对市区社区改造安置房项目，可进行区内自行平衡，“改造地块土地出让金政府收益的65%全部返还区财政，剩余土地净收益由市、区两级按3:7比例分成，用于资金平衡”。通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，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：按郑州市2017-2019年度住宅用地地价平均增速7.48%计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.63。

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		1,400.00	1,400.00	
第二年		1,400.00	1,400.00	
第三年		1,400.00	1,400.00	
第四年		1,400.00	1,400.00	
第五年	35,000.00	1,790.0	36790.00	87,534.09

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第六年		390.00	390.00	
第七年		390.00	390.00	
第八年		390.00	390.00	
第九年	9,760.00	390.00	10150	
合 计	44,760.00	8,950.00	53,710.00	87,534.09
本息覆盖倍数	1.63			

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，本次评价的郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期，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、本次总体评价结论仅供郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期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。

(此页无正文)

河南五洲联合会计师事务所(普通合伙)



中国郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年九月二十日

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 m²、开工建设 1,034.00 万 m²、竣工 340.00 万 m²、投资 12.003 亿元；2011 年，完成各类棚户区拆迁 1,235.00 万 m²、开工建设 1,054.00 万 m²、竣工 800.00 万 m²、投资 135.00 亿元；2012 年，完成各类棚户区拆迁 803.00 万 m²、开工建设 841.00 万 m²、竣工 709.00 万 m²、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，同时也制约郑州市二七区城市现代化发展进程。

二、项目概况

（一）项目审批情况

2020年3月6日，郑州市二七区发展和改革委员会下发《关于郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期可行性研究报告的批复》（二七发统审批〔2020〕72号），同意二七区郭家咀铁三官庙安置区三期建设项目。

2017年5月22日，郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期取得郑州市城乡规划局核发的郑规地字410100201709154号《建设用地规划许可证》。

2017年7月26日，郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期取得郑州市国土资源局核发的编号为D41001880560的《不动产权证书》（豫（2017）郑州市不动产权第0077310号）。明确产权坐落向荣路南、庆铭路西，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，宗地面积43347.07 m²。

2017年8月4日，郑州市二七区环境保护局出具《关于郑州市二七新区建设投资开发有限公司<二七区郭家咀铁三官庙安置区三期（N08-1地块）建设项目环境影响报告表>审批意见》（二七环建表〔2017〕64号），批准了《二七区郭家咀铁三官庙安置区三期（N08-1地块）建设项目环境影响报告表》，原则同意郑州市二七新区建设投资开发有限公司按照《二七区郭家咀铁三官庙安置区三期（N08-1地块）建设项目环境影响报告表》中所列项目的性质、规模、地点和环境保护措施进行建设。

2019年8月23日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室出具了《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于郑州等市2019年棚改项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕6号），该文件确认郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期纳入全省2019年棚改计划。

（二）项目建设概况

本项目位于郑州市二七区，向荣路以南、庆铭路以西、鼎盛大道以北、荆胡路以东区域。本项目总用地面积为43,347.07 m²，总建筑面积187,336.10 m²，其中：地上建筑面积128,137.30 m²，包括：住宅建筑面积122,764.09 m²、公共配套建筑面积2630.58 m²、非机动车充电车棚155.57 m²、机动车出入口车棚198.93 m²、风井及门卫42.37 m²、其它200.00 m²、幼儿园2145.76 m²；地下室建筑面积59198.80 m²。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期总投资规模 91,324.20 万元，其中:工程费用为 47,372.80 万元，工程建设其他费用为 37,186.64 万元，预备费为 6,764.76 万元。。

2、资金筹措

本项目总投资 91,324.20 万元，拟申请债券资金 44,760.00 万元，剩余资金 46,564.20 万元，通过郑州市二七区财政资金安排。

（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。河南省财政厅《关于转发〈财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知〉的通知》、郑州市财政局、郑州市国土资源局《关于郑政办〔2014〕57 号文件及郑财办〔2017〕23 号文件有关内容的补充通知》文件相关政策，对市区社区改造安置房项目，可进行区内自行平衡。

（五）项目建设单位基本情况

机构名称：郑州市二七区建设和交通局

机构地址：郑州市二七区民安路 7 号院

机构性质：机关

负责人：刘京威

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

郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期收益及现金流入预测以郑州市二七区

区域内对应土地出让为基础，结合项目的建设期、2018-2020 年初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，以郑州市 2017-2019 年度住宅用地地价平均增速为 7.48%预测土地价格的增幅，编制郑州市二七区郭家咀铁三官庙棚户区改造项目三期土地出让收益预测表。

（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造成重大不利影响。

新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区

建设项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

郑众会专字【2022】第 009 号



新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区 建设项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

郑众会专字【2022】第 009 号

我们接受委托,对新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设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》。

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

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

经测算,在新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下,项目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。

本专项评价报告仅用于新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目申请专项债券及后续发行使用,由于报告使用不当所造成的后果,与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下:

一、项目概况

（一）项目主体

(1)债券资金申请单位：新郑市龙湖镇人民政府

(2)项目资产登记单位：新郑市龙湖镇人民政府

(3)项目建设单位：新郑市龙湖镇人民政府

(4)项目运营单位：新郑市龙湖镇人民政府

(5)项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

（二）项目位置

本项目安置区位于新郑市龙湖镇郑新快速路西侧、泰山路北侧、规划二路东侧、规划四路南侧。

（三）项目建设工期

本项目建设周期为 48 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资 191,283.93 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资 191,283.93 万元，项目资本金 111,283.93 万元，占总投资的比例为 58.18%；拟使用专项债券资金 80,000.00 万元，占总投资的比例为 41.82%。

（五）建设资金来源

本项目总投资191283.93万元，其中工程费用117437.17万元，工程建设其他费用57023.72万元（含安置区土地费用51195.14万元），基本预备费8723.04万元，建设期利息8100.00万元。

项目投资估算明细表如下:

序号	名 称	单位	指标	备注
1	工程费用	万元	117437.17	
1.1	建筑工程	万元	105618.79	
(1)	住宅（25F 以下）	万元	46717.31	
(2)	住宅（26F 以上）	万元	13142.42	
(3)	商业配套	万元	12557.58	
(4)	服务用房	万元	295.38	
(5)	幼儿园	万元	936.02	
(6)	车库及地下室	万元	31970.08	
1.2	设备购置	万元	6300.00	
1.3	配套及基础设施	万元	5518.38	
(1)	基础设施	万元	3837.41	
(2)	景观绿化	万元	1680.97	
2	工程建设其他费用	万元	57023.72	含安置区土地费用 51195.14 万元
3	基本预备费	万元	8723.04	
4	建设期利息	万元	8100.00	
	项目总投资	万元	191283.93	

总投资 191,283.93 万元，项目资本金 111,283.93 万元，占总投资的比例为 58.18%；拟使用专项债券资金 80,000.00 万元，占总投资的比例为 41.82%。本项目计划申请使用债券资金总额 80,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 10400 万元，2023 年使用债券资金 5100 万元；2024 年使用 9000 万元；2025 年计划使用 55500 万元，已使用 1500 万元，本次申请使用 1300 万元。建设期利息由新郑市财政资

金解决。

分年度投资计划表

单位：万元

序号	名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
1	项目投资	191283.93	65701.61	12167.62	20504.71	92909.99
2	资金筹措					
2.1	财政自有资金	111283.93	55301.61	7067.62	11504.71	37409.99
2.2	债券资金	80000.00	10400.00	5100.00	9000.00	55500.00
2.3	其他资金	/	/	/	/	/

（六）项目运作模式

本项目债券资金申请、项目资产登记单位、运营单位均为新郑市龙湖镇人民政府，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给新郑市龙湖镇人民政府。

项目运营期内，新郑市龙湖镇人民政府负责将项目土地出让产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（七）债券资金使用合规性

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。本项目不存在上述问题。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 80000 万元，已于 2022 年使用债券资金 10400 万元；2023 年使用债券资金 5100 万元，其中 1000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 1000.00 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 1000.00 万元本金；2024 年使用 9000 万元。2025 年计划使用 55500 万元，已使用 1500 万元，本次申请使用 1300 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初 本金余额	本期 增加金额	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息
新郑市 龙湖镇 东南片 区棚户 区改造 东苑社 区建设 项目	2022 年		10400		10400	4.50%	468.00
	2023 年	10400	5100		15500	4.50%	697.50
	2024 年	15500	9000		24500	4.50%	1102.50
	2025 年	24500	55500		80000	4.50%	3600.00
	2026 年	80000			80000	4.50%	3600.00

项目名称	年度	期初 本金余额	本期 增加金额	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利息
	2027 年	80000		11400	68600	4.50%	3600.00
	2028 年	68600		4100	64500	4.50%	3087.00
	2029 年	64500		9000	55500	4.50%	2902.50
	2030 年	55500		55500	0	4.50%	2497.50
	合计	/		80000	/		21555.00

(二) 现金净流入

1、基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对发行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无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目概况

本项目具体建设内容如下：

拆迁规模

本项目拆迁区域总占地面积 1837.50 亩，征收户数 819 户，涉及拆迁人数 4200 人，拆迁各类房屋面积合计 504894 m²，全部为住宅。

各村拆迁规模详见下表：

序号	名称	村庄占地 (亩)	户数 (户)	人数 (人)	拆迁面积 (m ²)
1	袁堡村	861.6	241	1382	147874
2	李垌村	446.1	333	1673	205779
3	东张寨村	529.8	245	1145	151241
3	合计	1837.5	819	4200	504894

安置规模

本项目实行建设安置房的方式对被拆迁居民进行实物安置,根据拆迁安置方案确定的安置标准,本项目需建设安置房 2446 套。

安置区建设规模及内容

本项目安置区占地 106868.20 m² (约合 160.30 亩),总建筑面积约 411391.25 m²,其中:地上建筑面积 314579.10 m²,地下建筑面积 96812.15 m²。共建设高层住宅 19 栋(32F 住宅楼 1 栋,31F 住宅楼 2 栋,25F 住宅楼 1 栋,24F 住宅楼 2 栋,20F 住宅楼 1 栋,18F 住宅楼 9 栋,16F 住宅楼 1 栋), 12 班幼儿园 1 所,物业服务用房和社区综合用房 2 栋,分别为 6F、8F,沿街建设 2F 配套社区商业用房,项目区规划 2446 户,7828 人。

3、项目收入预测

新郑市龙湖镇东南片区棚户区分区改造东苑社区建设项目收益通过相关土地出让收益实现,项目实施后可集约土地共 700.00 亩。项目地块位于新郑市龙湖镇东南片区,结合新郑市城乡最新总体规划,地块均位于未来中心城区。

土地出让价格参考项目周边区域近期出让的土地价格,根据地块

位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 350 万每亩，存续期内土地价格保持稳定。

近年来项目周边区域土地出让价格表如下：

宗地编号	地块位置	面积 (m ²)	用途	成交价格 (万元)	折合单价 (万元/亩)	成交时间
郑政新郑出 (2019) 21 号 (网)	龙湖镇国有土地南侧、 鸿鹄路西侧	43,343.38	二类居住 用地	23,544.00	362.13	2019 年 11 月 4 日
郑政新郑出 (2019) 20 号 (网)	龙湖镇规划卓商路北 侧、新郑裕泰轩房地产 开发有限公司西侧	8,566.98	二类居住 用地	5,783.00	450.02	2019 年 11 月 4 日
郑政新郑出 (2019) 18 号 (网)	龙湖镇新老 107 连接线 辅道南侧、新郑裕泰轩 房地产开发有限公司 东侧	14,721.25	二类居住 用地	9,937.00	450.01	2019 年 11 月 4 日
新郑出 (2018) 8 号 (网)	新区万福路东侧、姬水 路北侧	39,745.93	二类居住 用地	18,545.00	311.06	2018 年 4 月 12 日
新郑出 (2018) 4 号 (网)	孟庄镇中华路西侧、华 南城大道北侧	55,444.82	商务用地	34,073.00	409.69	2018 年 3 月 14 日
郑政新郑出 (2018) 10 号 (网)	龙湖镇规划一路南侧、 规划二路西侧	42,046.68	二类居住 用地	18,965.00	300.70	2018 年 5 月 28 日
均价					380.50	

假设相关棚户区项目改造地块土地自专项债券资金存续期第三年开始土地挂牌交易，存续期第五年全部出让完毕，土地出让收入总计 245,000.00 万元。

4、项目成本预测

本项目的成本主要为土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项共计 64,362.67 万元，其中土地出让上解省财政费用 7350.00 万元，国有土地收益基金 4900.00 万元，农业土地开发资金 420.00 万

元, 新增建设用地有偿使用费 933.34 万元, 保障性安居工程资金 7350.00 万元, 土地出让业务费 2450 万元; 教育资金 20479.67 万元, 农田水利建设资金 20479.67 万元。具体预测如下:

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让收入	万元			80850.00	80850.00	83300.00	245000.00
-	出让比例	%			33.00%	33.00%	34.00%	100.00%
-	出让数量	亩			231.00	231.00	238.00	700.00
	出让价格	万元/亩			350.00	350.00	350.00	
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元			7723.10	7723.10	7957.14	23403.34
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
2.2	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%			138.60	138.60	142.80	420.00
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%			1617.00	1617.00	1666.00	4900.00
2.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准			308.00	308.00	317.33	933.34
2.5	土地出让业务费	土地出让收入的 1%			808.50	808.50	833.00	2450.00
2.6	廉租住房保障资金	土地出让收入的 3%			2425.50	2425.50	2499.00	7350.00
3	土地收益提取各类资金	万元			13516.58	13516.58	13926.17	40959.33
3.1	教育资金	土地出让收益的 10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
3.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%			6758.29	6758.29	6963.09	20479.67
4	土地出让净收入(1-2-3)	万元			59610.32	59610.32	61416.69	180637.33

(三) 项目收益预测

本项目收入扣除成本（不考虑债券利息）后用于平衡项目收益为 180,637.33 万元详见下表：

金额单位：人民币万元

名称	项目	金额
新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目	1.土地出让收入	245,000.00
	2.土地出让上解省财政费用	7,350.00
	3.国有土地收益基金	4,900.00
	4.农业土地开发资金	420.00
	5.新增建设用地有偿使用费	933.34
	6. 廉租住房保障资金	7,350.00
	7.土地出让业务费	2,450.00
	8.教育基金	20,479.67
	9.农田水利建设基金	20,479.67
	10. 土 地 出 让 净 收 入 (1-2-3-4-5-6-7-8-9)	180,637.33

（四）本息覆盖倍数

经上述测算，本项目在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，可用于偿还债券本息的项目收益为 180,637.33 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.78 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

期限	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		468.00	468.00	180,637.33
第二年		697.50	697.50	
第三年		3600.00	3600.00	
第四年		3600.00	3600.00	
第五年		3600.00	3600.00	
第六年	11400.00	3600.00	15000.00	
第七年	4100.00	3087.00	7187.00	

第八年	9000.00	2902.50	11902.50	
	55500.00	2497.50	60495.00	
合计	80000	21555.00	101555.00	
本息覆盖倍数				1.78

三、总体评价结果

经测算，在新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期本项目累计净收益 180,637.33 万元，应付债券利息及本金合计 101,555.00 万元，项目运营收益对债券本息的覆盖倍数为 1.78 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。

(本页无正文,为《新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区
建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

郑州众信会计师事务所有限公司



二〇二二年五月十七日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





营业执照

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



统一社会信用代码
914101847191253301

(副本) 1-1

名称 郑州众信会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月17日

法定代表人 庄建军

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，验证企业资本金，办
理企业合并、分立事宜中的审计业务，担
任常年会计咨询服务、固定资产审计，经
济案件鉴定，资产评估，资产清查，离任
审计，工程造价咨询(凭资质证书)，会
计培训。(依法须经批准的项目，经相关
部门批准后方可开展经营活动)

住所 河南省郑州市新郑市北区湖滨
路与能庄北路克拉公馆7023室



登记机关



2020 年 12 月 18 日



会计师事务所 执业证书

名称：郑州众信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：庄建军

经营场所：

河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路
克拉公馆7023室

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010012

批准执业文号：豫财会协字（99）151号

批准执业日期：1999年12月21日



说明

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

发证机关：



二〇二一年一月十三日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0010037



证书编号: 410100120007
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: 2011 年 04 月 19 日
Date of Issuance y /m /d

刘玉红

女

1975-02-22

郑州众信会计师事务所有限

公司

410123197502226922

姓名 Full name 刘玉红
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1975-02-22
工作单位 Working unit 郑州众信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410123197502226922



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



孙改云

姓 名 女

Full name 孙改云 1974-09-25

Sex

出生 日期 1974-09-25

Date of birth

工作单位 410123740925762

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

410100120025

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

发证日期: 2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

2021年6月30日

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

郑众会专字【2022】第 115 号

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

郑众会专字【2022】第 115 号

我们接受委托，对新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。

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

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

经测算，在新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目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。

本专项评价报告仅用于新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，由于报告使用不当所造成的后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目主体

(1)债券资金申请单位：新郑市薛店镇人民政府

(2)项目资产登记单位：新郑市薛店镇人民政府

(3)项目建设单位：新郑市薛店镇人民政府

(4)项目运营单位：新郑市薛店镇人民政府

(5)项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

（二）项目位置

本项目安置区：A 地块位于解放路以西，林荫路以东，莲花路以南，翠竹路以北；B 地块位于解放路以西，林荫路以东，翠竹路以南，货栈街以北。

（三）项目建设工期

本项目建设周期为 36 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资 83,362.25 万元，其中项目一期总投资 64,641.02 万元。

2、资金筹措方式

本项目一期总投资 64,641.02 万元，项目一期资本金 17,641.02 万元，占项目一期总投资的比例为 27.29%；拟使用专项债券资金 47,000.00 万元，占项目一期总投资的比例为 72.71%。

（五）建设资金来源

本项目估算总投资83,362.25万元，其中项目一期总投资64,641.02万元，工程费用47,097.35万元，工程其他费用8,036.96万元（含土地费5,822.08万元），基本预备费2,756.72万元，建设期利息6,750.00万元。

项目投资估算明细表如下：

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	单位	数量	单位价值 (元)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一	第一部分工程费用								
1	建筑工程	33019.53	5826.98	0.00	0.00	38846.51	m²	170910.37	
1.1	住宅建筑面积	20885.12	3685.61			24570.73	m²	106829.25	2300.00
1.2	公共服务配套	1248.54	220.33			1468.87	m²	9792.45	1500.00
1.3	配套商业	2059.80	363.49			2423.30	m²	12754.19	1900.00
1.4	地下建筑	8826.08	1557.54			10383.62	m²	41534.48	2500.00
2	设备购置	0.00	236.00	2124.01	0.00	2360.01			
2.1	变配电设备		188.00	1692.01		1880.01	m²	170910.37	110.00
2.2	电梯		48.00	432.00		480.00	个	16.00	300000.00
3	室外工程	1306.17	4584.66	0.00	0.00	5890.83			

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	单位	数量	单位价值 (元)
3.1	道路及硬化	807.43	89.71			897.14	m²	29904.79	300.00
3.2	绿地	358.74				358.74	m²	17936.96	200.00
3.3	大门及围墙	140.00				140.00	项	4.00	350000.00
3.4	基础设施	0.00	4494.94	0.00	0.00	4494.94			
3.4.1	给水工程		341.82			341.82	m²	170910.37	20.00
3.4.2	雨水工程		205.09			205.09	m²	170910.37	12.00
3.4.3	污水工程		256.37			256.37	m²	170910.37	15.00
3.4.4	消防工程		273.46			273.46	m²	170910.37	16.00
3.4.5	电力工程		1196.37			1196.37	m²	170910.37	70.00
3.4.6	热力工程		854.55			854.55	m²	170910.37	50.00
3.4.7	燃气工程		940.01			940.01	m²	170910.37	55.00
3.	弱电工程		427.28			427.28	m²	170910.37	25.00

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	单位	数量	单位价值 (元)
4.8									
	第一部分工程费用小计	34325.70	10647.63	2124.01	0.00	47097.35			
二	第二部分其他费用								
1	土地费用				5822.08	5822.08	亩	88.21	660000.00
2	建设单位管理费				615.18	615.18	项 目 总 投 资（不含建设单位管理费本身）	57245.08	1.07%
3	工程监理费				413.48	413.48	第 一 部 分 工程费用	47097.35	0.88%
4	建设项目前期工作咨询费				57.27	57.27	第 一 部 分 工程费用	47097.35	0.12%
5	工程勘察费				282.58	282.58	第 一 部 分 工程费用	47097.35	0.60%
6	工程设计费				601.79	601.79	第 一 部 分 工程费用	47097.35	1.28%
7	环境影响评价费用				23.77	23.77	第 一 部 分 工程费用	47097.35	0.05%
8	招标代理服务费				63.82	63.82	第 一 部 分 工程费用	47097.35	0.14%

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	单位	数量	单位价值 (元)
9	工程造价咨询服务费				117.74	117.74	第一部分 工程费用	47097.35	0.25%
10	节能评估费用				39.24	39.24	第一部分 工程费用	47097.35	0.08%
	第二部分其他费用小计				8036.96	8036.96			
	第一、二部分费用合计					55134.31			
三	基本预备费					2756.72	第一+第二 部分工程 费用	55134.31	5%
四	建设期利息					6750.00	债券资金		4.50%
五	项目总投资					64641.02			

项目一期总投资为 64641.02 万元，项目资本金为 17641.02 万元（资本金占项目一期总投资比例为 27.29%），本项目计划申请使用债券资金总额 47000.00 万元（占项目一期总投资比例 72.71%），已于 2023 年使用 7000.00 万，2024 年使用 13300.00 万元，2025 年使用 2000 万元，本次申请使用 1000.00 万元。建设期利息由新郑市财政资金解决。

分年度投资计划表

序号	项目总投资	第一年		第二年		第三年		本次申请发行金额
		项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	项目资本金	拟使用债券资金规模	
1	64641.02	8820.51	7000	4410.26	13300	4410.26	26700	1000
2	100.00%	13.65%	10.83%	6.82%	20.58%	6.82%	41.31%	1.55%

（六）项目运作模式

本项目债券资金申请单位为新郑市薛店镇人民政府，项目资产登记单位为新郑市薛店镇人民政府。项目建设及运营单位均为新郑市薛店镇人民政府。

项目债券资金到位后，新郑市薛店镇人民政府根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至项目施工单位。项目运营期内，将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（七）债券资金使用合规性

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。本项目不存在上述问题。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 47,000.00 万元，已于 2023 年使用 7000.00 万，其中 2000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 2000.00 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 2000.00 万元本金。

2024 年已使用 13300.00 万元，2025 年已使用 2000 万元，本次申请使用 1000.00 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年，利息按年支付，最后一期一次性偿还本金，在专项债券资金存续期每年年末支付利息。

应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	当期偿还利息	当期还本付息
2023		7000		7000	315	315
2024	7000	13300		20300	913.5	913.5
2025	20300	26700		47000	2115	2115
2026	47000			47000	2115	2115
2027	47000		2000	45000	2115	4115
2028	45000		5000	40000	2025	7025
2029	40000		13300	26700	1800	15100
2030	26700		26700	0	1201.5	27901.5
合计					12600	59600

（二）现金净流入

1、基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对发行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无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目概况

本项目具体建设内容如下：

拆迁规模

本项目涉及拆迁区域总占地面积 2403 亩，征收户数 560 户，涉

及拆迁人数 2400 人，拆迁各类房屋面积合计 83962 m²，全部为住宅面积。

安置规模

本项目拟通过实物安置的方式进行安置。根据拆迁安置方案确定的安置标准，该改造项目需安置住宅面积约 144000 m²，本次拟通过实物安置 144000 m²，折合住宅 1309 套。其中，项目一期建设住宅面积 106829.25 m²，折合住宅套数 909 套，剩余部分另行安置。

安置区建设规模及内容

(1)建设规模

本项目安置区总占地 76937.20 m²（约合 115.41 亩），总建筑面积约 230025.09 m²，其中：地上建筑面积 173336.40 m²，地下建筑面积 56688.69 m²。总安置户数 1309 户，其中：

A 地块用地面积 47846.40 平方米（合 71.77 亩），总建筑面积 156024.92 平方米，总安置户数 900 户。地上建筑面积 116027.52 平方米，其中：主要建筑物住宅 98106.92 平方米，公共服务配套 6207.72 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 11712.88 平方米；地下建筑面积 39997.40 平方米。

B 地块用地面积 29090.8 平方米（合 43.64 亩），总建筑面积 74000.16 平方米，总安置户数 409 户。地上建筑面积 57308.88 平方米，其中：主要建筑物住宅 45893.08 平方米，公共服务配套 5936.71 平方米（包含社区便民店、物业管理），配套社区商业 5479.09 平方米；地下建筑面积 16691.29 平方米。

其中，A 地块用于一期安置总建筑面积为 96910.20 平方米，总安置户数 500 户。地上建筑面积 129375.89 平方米，其中住宅 60936.17 平方米（包含 2#、3#、5#、6#、8#、9#、11#，均为 18F），公共服务配套 3855.74，配套社区商业 7275.11 平方米；地下建筑面积 24843.19 平方米。B 地块全部用于一期安置。

(2)建设内容

本项目建设内容主要包括安置住房、物业用房、社区综合用房、配套商业等的建设，项目区内的绿化、道路及硬化、围墙、大门及其它室外市政配套工程，包括给排水、消防、电力、热力、天然气、通讯等管网配套设施。

3、项目收入预测

新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益通过相关土地出让收益实现，项目实施后可集约土地共 620.00 亩，土地性质为二类居住用地及商服用地。土地出让价格参考项目周边区域近期出让的土地价格，根据地块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，假设本项目土地 220 万每亩，存续期内土地价格保持稳定。在项目计算期第 3 年开始出让，计算期第 5 年出让完毕。近年来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	宗地编号	地块位置	面积 (m ²)	用途	成交价格 (万元)	折合单价 (万元/ 亩)	成交时间

1	新郑出 (2021) 32 号(网)	郭店镇规划一路 北侧、郭店镇人民 政府土地东侧	34751.56	二类居 住用地	16119.00	309.21	2021 年 11 月 12 日
2	新郑出 (2021) 36 号(网)	孟庄镇双湖大道 北侧、环城北路西 侧	57476.03	二类居 住用地	20142.0	233.64	2022 年 01 月 10 日
3	新郑出 (2022) 8 号 (网)	郭店镇 107 连接线 南侧、新郑市鼎晟 房地产开发有限 公司西侧	7988.07	二类居 住用地	2298.00	191.82	2022 年 05 月 27 日
4	新郑出 (2022) 9 号 (网)	龙湖镇郑新快速 路辅道西侧、规划 三路北侧	41703.77	二类居 住用地	22172.00	354.41	2022 年 4 月 12 日
5	新郑出 (2022) 10 号(网)	龙湖镇规划二路 东侧、规划三路北 侧	65167.47	二类居 住用地	34646.0	354.43	2022 年 05 月 27 日
6	新郑出 (2022) 11 号(网)	新区万福路东侧、 规划道路南侧	51572.14	二类居 住用地	17401.00	225.01	2022 年 5 月 28 日
7	新郑出 (2022) 18 号(网)	新华路街道办事 处文苑路东侧、新 华路街道办事处 土地南侧	5719.93	二类居 住用地	1828.00	213.06	2022 年 11 月 01 日
		均价				268.80	

据测算，周边同类土地出让均价为 268.80 万元/亩。根据收储地
块位置，并考虑新郑市储备地块的升值空间，土地价格参照当地及周
边土地评估价格，按 220 万元/亩计算，在计算期第 3 年开始出让，

计算期内出让价格保持稳定,项目土地出让收入共计 136400.00 万元。

4、项目成本预测

本项目的成本主要为土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等款项共计 35,313.74 万元,

(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（30 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），按 20 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〔2011〕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。

(8)土地出让业务费按土地出让收入的1%计算。具体预测如下：

序号	项目	单位/取费标准	计算期			合计
			第 3 年	第 4 年	第 5 年	
1	土地出让基金及费用（含资金）	万元	4446.64	4446.64	4581.39	13474.67
1.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
1.2	农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	122.76	122.76	126.48	372.00
1.3	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	900.24	900.24	927.52	2728.00
1.4	新增建设用地有偿使用费	转为建设用地面积*有偿费征收标准	272.80	272.80	281.07	826.67
1.5	土地出让业务费	土地出让收入的 1%	450.12	450.12	463.76	1364.00
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1350.36	1350.36	1391.28	4092.00
2	土地收益提取各类资金	万元	7499.39	7049.39	7290.28	21839.07
2.1	教育资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
2.2	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	3749.70	3524.70	3645.14	10919.53
3	合计		11946.03	11496.03	11871.67	35313.74

（三）项目收益预测

本项目收入扣除成本（不考虑债券利息）后用于平衡项目收益为 101,086.27 万元详见下表：

金额单位：人民币万元

名称	项目	金额
新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目	1.土地出让收入	136,400.00
	2.土地出让上解省财政费用	4,092.00
	3.国有土地收益基金	2,728.00
	4.农业土地开发资金	372.00
	5.新增建设用地有偿使用费	826.67
	6. 土地出让业务费	1,364.00
	7. 保障性安居工程资金	4,092.00
	8.教育基金	10,919.53
	9.农田水利建设基金	10,919.53
	10. 土 地 出 让 净 收 入 (1-2-3-4-5-6-7-8-9)	101,086.27

（四）本息覆盖倍数

经上述测算，本项目在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，可用于偿还债券本息的项目收益为 101,086.27 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.70 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

期限	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		315	315	101,086.27
第二年		1215	1215	
第三年		2115	2115	
第四年		2115	2115	
第五年	2000	2115	4115	

第六年	5000	2025	7025	
第七年	13300	1800	15100	
第八年	26700	1201.5	27901.5	
合计	47000	12600	59600	
本息覆盖倍数				1.70

三、总体评价结果

经测算，在新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期本项目累计净收益 101,086.27 万元，应付债券利息及本金合计 59,600.00 万元，项目运营收益对债券本息的覆盖倍数为 1.70 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。

（本页无正文，为《新郑市解放北路（莲花）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

郑州众信会计师事务所有限公司



二〇二二年十月十三日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





营业执照

(副本) 1-1

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



统一社会信用代码
914101847191253301

名称 郑州众信会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月17日

法定代表人 庄建军

营业期限 长期

经营范围 审查企业会计报表，验证企业资本金，办
理企业合并、分立事宜中的审计业务，担
任常年会计咨询服务、固定资产审计，经
济案件鉴定，资产评估，资产清查，离任
审计，工程造价咨询（凭资质证书）
培训。（依法须经批准的项目，经相关
部门批准后方可开展经营活动）

住所 河南省郑州市新郑市北区湖滨
路与能庄北路克拉公馆7023室

登记机关



2020 年 12 月 18 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：郑州众信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

庄建军

河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路
克拉公馆7023室

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010012

批准执业文号：豫财会协字（99）151号

批准执业日期：1999年12月21日



说明

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

发证机关：



二〇二一年一月十三日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0010037



证书编号: 410100120007
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: 2011 年 04 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

刘玉红

女

1975-02-22

郑州众信会计师事务所有限

公司

410123197502226922

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration



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



年 /y 月 /m 日 /d



孙改云

姓 名 女

Full name

1974-09-25

Sex

出生 日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

410123740925762



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: 410100120025
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴审字(2022)第GA-1350号

河南兴润诚会计师事务所有限公司

二〇二二年十一月



目 录

一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	2
(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	5
五、项目手续	6
六、经营现金流分析	6
(一)基本假设条件及依据	6
(二)项目运营模式	7
(三)项目运营收入分析	7
(四)运营成本核算分析	9
(五)项目收益及偿债能力分析	11
七、总体评价结果	12
八、使用限制	12
正文附表:	13

洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫兴审字(2022)第GA-1350号

我们接受委托，对洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目(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，了解洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳市洛龙区丰李镇人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛阳市洛龙区丰李镇人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由河南兴润诚会计师事务所有限公司于2022年11月20日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指河南兴润诚会计师事务所有限公司进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从洛阳市洛龙区丰李镇人民政府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”	指洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：1.查阅相关文件、资料与信息；2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

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

三、项目概况

(一)项目情况

1.项目位置

本项目拟建地点位于洛阳市洛龙区贡庄村北部，基地北侧为洛宜快速路，右侧为开元大道，东侧为火炬大道。

2.项目参与主体

洛阳市洛龙区丰李镇人民政府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	洛阳市洛龙区丰李镇人民政府
统一社会信用代码	11410311005427441H
机构地址	河南省洛阳市洛龙区丰李镇丰李村
负责人	张会博
赋码机关	洛阳市发展和改革委员会

3、项目建设规模及内容

根据智博建筑设计集团有限公司出具的《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。项目主要建设内容包括：负庄东安置地块安置住宅、幼儿园、配套公建用房、地下车库等主体工程建设，以及安置小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施的建设等。

棚户区改造集体土地征收民宅房屋安置工作由区房屋征收和补偿中心统一安排，各乡、镇人民政府负责组织，以各村民委员会为主体具体实施。该项目安置为移地安置，项目建成后按在册户籍人数人均40平进行实物置换。

项目安置小区用地面积约55479.196平方米（约合83.22亩），规

划总建筑面积约 278384.36 平方米。其中，地上建筑面积约 194393.25 平方米，包含安置住宅面积约 187997.56 平方米，商业建筑面积约 206.14 平方米，幼儿园建筑面积约 2858.36 平方米，社区管理用房约 264.73 平方米，社区卫生服务站约 308.54 平方米，文化活动站约 593.84 平方米，消防控制室约 68.57 平方米，社区老人服务站点约 205.42 平方米，物业管理用房约 1135.38 平方米，开闭所约 104.71 平方米，大门、独立楼梯间等附属约 650 平方米；地下建筑面积约 83991.11 平方米；项目拟建住宅楼栋数共 9 栋。规划住宅户数 1588 户，居住人数 5082 人；拟建机动车停车位约 1869 个，拟建新能源充电桩车位约 188 个，拟建非机动车停车位约 3620 个。

(二) 项目建设周期

本项目建设期为36个月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 总投资估算

本项目总投资估算为 102290.63 万元。其中：工程费用 87204.01 万元，占项目总投资的 85.25 %；工程建设其他费用 7044.21 万元，占项目总投资的 6.89 %；预备费 4712.41 万元，占项目总投资的 4.61%；建设期利息 3330.00 万元，占项目总投资的 3.26%。

投资估算汇总表

序号	项目	投资额（万元）	比例
1	工程费用	87204.01	85.25%
2	工程建设其他费用	7044.21	6.89%
3	基本预备费	4712.41	4.61%
4	建设期利息	3330.00	3.26%
5	总投资	102290.63	100.00%

2. 资金筹措计划

项目资金来源为申请政府专项债券及财政资金解决。拟申请政府专项债券 33000.00 万元，占总投资额的 32.26 %。财政资金 69290.63 万元，占总投资额的 67.74 %。

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：

资金使用计划表（单位：万元）

序号	项目	建设期第一年	建设期第二年	建设期第三年	合计	比例
1	总投资	51145.31	30687.19	20458.13	102290.63	100.00%
1.1	建设投资	50470.31	29517.19	18973.13	98960.63	96.74%
1.2	建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%
2	资金筹措	42645.31	20247.19	34358.13	102290.63	100.00%
2.1	申请专项债券资金	6500.00	5500.00	21000.00	33000.00	32.26%
2.2	自有资金	36145.31	19687.19	13458.13	69290.63	67.74%
2.2.1	用于项目建设投资	35470.31	18517.19	11973.13	65960.63	64.48%
2.2.2	用于建设期利息	675.00	1170.00	1485.00	3330.00	3.26%

注：项目建设期债券利息由地方财政配套资金进行支付。

4. 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33000.00万元，已于2024年使用债券资金6500万元，2025年已使用5500万元，本次申请使用8200.00万元。债券期限5年，分年付息、到期一次性还本，

计算期内项目收益为61743.34万元，运营期累计还本付息金额为41910.00万元，项目本息覆盖倍数为1.47，具备较稳定的债务偿还能力。

五、项目手续

根据洛阳市洛龙区发展和改革委员会《关于洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洛龙发改审批（2022）130号）。原则同意《洛阳市洛龙区丰李街道丰义棚户区改造项目可行性研究报告》和根据评审专家意见所做的修改完善。本项目已取得可行性研究报告批复。

六、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（发改投资〔2006〕1325号）
- 2、现行有关经济法规和文件及有关财税制度；
- 3、承办单位提供的基础数据。
- 4、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；
- 5、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；
- 6、预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 7、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；
- 8、预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 9、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- 10、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%；
- 11、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期36个月。

12、债券年利率为4.5%，期限为5年；

13、未列参数参考国家和行业标准。

(二)项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为洛阳市洛龙区丰李镇人民政府。项目债券资金到位后，该单位根据项目施工进度向财政部门申请资金使用，审批通过后，由财政部门将对应金额的债券资金拨付至洛阳市洛龙区丰李镇人民政府，由洛阳市洛龙区丰李镇人民政府拨付至项目施工单位。

项目运营期内，洛阳市洛龙区丰李镇人民政府将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

(三)项目运营收入分析

本项目收益来源主要为棚户区改造完成后相关土地出让收入，本项目可腾空土地面积438.34亩，可供出让土地面积438.34亩，位于宜洛路以北，开元大道西延线以南，马窑路以东，其中住宅用地163.06亩，工业用地 275.28亩。

根据实际情况与洛阳市自然资源和规划局洛龙区分局沟通，本项目预计于2026年开始平均出让土地，五年内完成出让。2026年住宅用地、工业用地分别完成出让10%，2027年至2029年每年分别完成出让20%，剩余30%于2030年完成出让。

本项目所在地位于洛阳市洛龙区西南部，参照洛阳市公共资源交易中心网上公布的洛龙区土地出让价格，结合土地位置因素，本项目预估住宅用地出让综合均价为460万元/亩，工业用地出让综合均价为35万元/亩。考虑物价上涨因素，项目土地出让价格按每年1%的平均增长率增长。

地块编号	项目位置	用途	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
LYTD-2022-43	洛龙区王城大道与通衢路西北角	居住	51.783	24338	470
LYTD-2022-42	洛龙区伊洛路与三川大道西南角	居住	179.672	82861	461.18
LYTD-2022-24	涧西区西南环高速以西（与本项目地块相邻）	工业	179.121	6939	38.74

剩余时间

已成交

竞买保证金

4868万元

地块编号	LYTD-2022-43	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	2022-12-09 17:20	拍卖开始时间	2022-12-29 10:00	保证金到账截止时间	2022-12-28 17:00
起始价	24338万元	增价幅度	52万元	竞买保证金	4868万元
报名截止时间	2022/12/28 17:00:00	土地位置	洛龙区王城大道与通衢路西北角		
出让面积(平方米)	34521.924平方米 或 51.783亩	规划用途	地上：居住用地；地下：停车场、人防设施	出让年限	住宅70年；停车场、人防用地50年
注：出让面积以实际勘测为准。该地块的具体规划控制指标详见规划文本。					
成交单位	洛阳城投地产发展有限公司	成交时间	2022-12-29 10:04	成交价格	24338万元
容积率	1.0 < 容积率 ≤ 1.3	建筑密度	≤ 30%	绿地率	≥ 35%

本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。如要参与本地块的网上拍卖活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方法请参照洛阳公共资源交易中心网站“办事指南”。

已成交

16573万元

地块编号	LYTD-2022-42	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	2022-11-18 16:50	拍卖开始时间	2022-12-08 11:00	保证金到账截止时间	2022-12-07 17:00
起始价	82861.3313万元	增价幅度	180万元	竞买保证金	16573万元
报名截止时间	2022/12/7 17:00:00	土地位置	洛龙区伊洛路与三川大道西南角地块三	地上：居住用地；地下：停车场、人防设施	出让年限
出让面积(平方米)	119781.62平方米 或 179.672亩	规划用途			住宅70年；停车场、人防用地50年
注：出让面积以实际勘测为准。该地块的具体规划控制指标详见规划文本。					
成交单位	洛阳市轨道交通集团有限责任公司	成交时间	2022-12-08 11:04	成交价格	82861.3313万元
容积率	1.0< 容积率≤1.8	建筑密度	≤25%	绿地率	≥35%



本地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请。如要参与本地块的网上拍卖活动，必须办理数字证书。办理数字证书的方法请参照洛阳公共资源交易中心网站“办事指南”。

剩余时间		竞买保证金	
已成交		6939万元	
地块编号	LYTD-2022-24	土地权属单位	洛阳市人民政府
报名开始时间	2022-08-15 18:00	拍卖开始时间	2022-09-06 10:00
起始价	6939万元	增价幅度	198万元
报名截止时间	2022/9/5 17:00:00	土地位置	涧西区西南环高速以西
出让面积(平方米)	131413.71平方米 或 197.12亩	规划用途	工业用地
注：出让面积以实际勘测为准，供地内的具体规划控制指标等详见规划文本。		出让年限	50年
成交单位	洛阳金鼎建筑材料有限公司	成交时间	2022-09-06 10:04
容积率	≥1.0	成交价格	6939万元
		绿地率	≤20%

该地块以网上拍卖的方式公开出让，不接受现场、口头、邮件的申请，若要参与该地块的网上拍卖活动，必须办理竞买证书。办理竞买证书的方法请参看洛阳

收入估算表

序号	项目	建设期	运营期					合计
		3年	4	5	6	7	8	
1	土地出让收入		8466.15	17096.98	17267.88	17440.65	26424.59	86696.25
	出让比例		10%	20%	20%	20%	30%	
1.1	住宅用地出让面积（亩）		16.31	32.61	32.61	32.61	48.92	163.06
1.2	地价（万元/亩）		460	464.6	469.25	473.94	478.68	
1.3	工业用地出让面积（亩）		27.53	55.06	55.06	55.06	82.58	275.28
1.4	地价（万元/亩）		35	35.35	35.7	36.06	36.42	

综上所述，本项目计算期内总收入为86696.25万元。

(四)运营成本核算分析

根据河南省及洛阳市土地出让相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用各项计提基金及费用计取标准如下：

4.1 上解省财政费用

根据《河南省政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办（2007）33号），“省级财政集中土地出让金总价款的3%由省统一管理使用，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设”。

4.2 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。

4.3 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（30元/平方米）的30%提取。

4.4 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。

4.5 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20元/平方米计提。

4.6 土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

4.7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），按照土地出让净收益的 10%计提。

4.8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），按照土地出让净收益的 10% 计提。

总成本费用估算表

序号	项目名称	计费依据	合计	运营期				
				4	5	6	7	8
1	土地出让收入基金及费用		9517.07	931.35	1879.19	1896.29	1913.55	2896.69
1.1	上缴省财政费用	土地出让收入 3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
1.2	国有土地收益基金	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.3	农业土地开发基金	土地出让面积*30*30%	263	26.3	52.6	52.6	52.6	78.9
1.4	新增建设用地有偿使用费	土地出让面积*20	584.45	58.45	116.89	116.89	116.89	175.33
1.5	土地出让业务费	土地出让收入 2%	1733.92	169.32	341.94	345.36	348.81	528.49
1.6	保障性安居工程资金	土地出让收入 3%	2600.89	253.98	512.91	518.04	523.22	792.74
2	成本费用合计		15435.84	1506.96	3043.56	3074.32	3105.42	4705.58
2.1	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
2.2	教育资金	土地出让净收益 10%	7717.92	753.48	1521.78	1537.16	1552.71	2352.79
3	合计		24952.91	2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27

（五）项目收益及偿债能力分析

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，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 61743.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.47 倍。能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可

以实现项目收益与融资自求平衡。

损 益 表

序号	项目	合计	建设期	运营期				
			3年	4	5	6	7	8
1	收入	86696.25		8466.15	17096.98	17267.88	17440.65	26424.59
2	总成本	24952.91		2438.31	4922.75	4970.61	5018.97	7602.27
3	土地出让收益	61743.34		6027.84	12174.23	12297.27	12421.68	18822.32

七、总体评价结果

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营期内可以满足项目收回成本并获取盈利的要求。由以上计算结果来看，财务评价几项指标都达到国家规定行业基准收益水平，具有较好的经济效益。因此，从财务方面来讲，本项目是可行的。

八、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。

河南兴润诚会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十一月二十日

正文附表：

- 一、项目总投资估算表
- 二、项目还本付息计划表。

一、项目总投资估算表： 单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标			总投资占比
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值	
一	工程费用	75264.33	11879.68	60		87204.01				85.25%
1	地上建筑部分	35835.87	7167.18			43003.05	194393.25	m²	2212.17	42.04%
1.1	住宅建筑面积	34779.55	6955.91			41735.46	187997.56	m²	2220	
1.2	配套用房建筑面积	35.04	7.01			42.05	206.14	m²	2039.88	
1.3	幼儿园建筑面积	471.63	94.33			565.96	2858.36	m²	1980.02	
1.4	物业及其他社区配套	549.65	109.93			659.58	3331.19	m²	1980.01	
2	地下建筑部分	23517.51	4703.5			28221.01	83991.11	m²	3360	27.59%
3	配套附属设施工程	15910.95	9	60		15979.95	278384.36	m²	574.02	15.62%
3.1	给排水	1670.31				1670.31	278384.36	m²	60	
3.2	供配电	5010.92				5010.92	278384.36	m²	180	
3.3	垃圾处理站	45	9	60		114	150	m²	7600	
3.4	二次供水	1113.54				1113.54	278384.36	m²	40	
3.5	燃气工程	1670.31				1670.31	278384.36	m²	60	
3.6	室外供暖工程	3062.23				3062.23	278384.36	m²	110	
3.7	灯箱及照明工程	835.15				835.15	278384.36	m²	30	
3.8	绿化工程	420.63				420.63	21031.56	m²	200	
3.9	道路硬化	738.86				738.86	26387.85	m²	280	
3.10	新能源充电桩	564				564	188	个	30000	
3.11	电梯	780				780	26	部	300000	
二	工程建设其它费用				7044.21	7044.21				6.89%
1	建设单位管理费				837.63	837.63	财政部财建(2016)504号			0.82%
2	勘察费				497.2	497.2	工程勘察设计收费标准(2002年修订版)			0.49%
3	设计费				2816.69	2816.69	工程勘察设计收费标准(2003年修订版)			2.75%
4	竣工图编制费				225.34	225.34	设计费的8%			0.22%
5	招标代理费				69.15	69.15	《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格【2002】1980号)			0.07%
6	工程咨询费				75.79	75.79	国家计委计价格(1999)1283			0.07%
7	造价咨询费				120.7	120.7	豫发改收费<2008>2510号文			0.12%
8	工程监理费				1482.47	1482.47	豫建监协(2015)19号			1.45%
9	工程质量监督费				218.01	218.01	工程费用的0.25%			0.21%
10	工程保险费				261.61	261.61	建标[2007]164号			0.26%
11	文物普探费				3.6	3.6	按占地面积计算			

12	场地准备及临时设施费				436.02	436.02	建标[2007] 164号			0.43%
	小计	75264.3 3	11879.6 8	60	7044.21	94248.22				92. 14%
三	预备费					4712.41	第一部分、第二部分 费用之和的5%			4.61%
四	建设期利息					3330				3.26%
五	总投资					102290.63				100.00%

二、项目还本付息计划表：

序号	项目	合计	利率 (%)	建设期			运营期				
				1	2	3	4	5	6	7	8
1	年初借款余额		4. 50%	15000	26000	33000	33000	33000	33000	18000	7000
2	当期申请贷款			6500	5500	21000					
3	当期应计利息	8910		675	1170	1485	1485	1485	1485	810	315
4	当期还本付息金额	41910		675	1170	1485	1485	1485	16485	11810	7315
4. 1	当期还本金额	33000							6500	5500	21000
4. 2	当期付息金额	8910		675	1170	1485	1485	1485	1485	810	315
5	期末借款余额			15000	26000	33000	33000	33000	18000	7000	



营业执照

(副本)
(1-2)



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

统一社会信用代码
91410100671665492Q

名称 河南兴润诚会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年01月23日

法定代表人 李延玲

营业期限 长期

经营范围 从事会计审计服务、税务服务、资产评估、信息咨询
服务(不含会计、信息咨询服务)、法律咨询(不包括律
师事务所业务)、代理记账(依法须经批准的项目,经相
关部门批准后方可开展经营活动)

住所 郑州市金水区农业路18号(邮编: 450002)

与原件核对一致
再次复印无效

登记机关

2020 年 11 月 05 日

国家企业信用信息公示系统网址:

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

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

国家市场监督管理总局制



会计师事务所 执业证书

名称：河南兴润诚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李延玲

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）康平路18号2号楼1单元61号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010047

批准执业文号：豫财办会〔2007〕66号

批准执业日期：2007年12月27日



证书序号：0014830

说明

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

与原件核对一致
再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年十一月十二日

中华人民共和国财政部制



姓 名 _____
Full name _____
性 别 _____
Sex _____
出生日期 _____
Date of birth _____
工作单位 _____
Working unit _____
身份证号码 _____
Identity card No. _____



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



与原件核对一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
410100410005

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
2020 年 08 月 13 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南兴华

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年1月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南兴义同成

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年1月13日

姓名 张睿英

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1987-02-08

Date of birth

工作单位

Working unit 410103670208132

身份证号码

Identity card No. 41010901090208132



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验有效期一年。
This certificate is valid for one year after issue.



与原件核对一致
再次复印无效



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate 410000120048

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 河南新注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2005年12月15日

**平顶山市湛河区姚孟村
棚户区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090251 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二二年三月四日

目录

专项评价报告	3
一、简称与定义	4
二、方法与限制	4
三、项目概况	5
（一）项目情况	5
（二）项目建设周期	6
（三）投资估算与资金筹措方式	6
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）项目运营模式	12
（三）项目运营收入分析	12
（四）项目运营成本分析	13
（五）净收益分析	15
（六）本息覆盖倍数	16
六、总体评价结果	16
七、使用限制	16

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090251 号

我们接受委托，对平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山市湛河区住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据平顶山市湛河区住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 3 月 4 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从平顶山市湛河区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资
“本次发债项目”或“本项目”	指平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目位于平顶山市湛河区西北部，西环路以东，新南环路（黄河路）以北，凤凰路以南的 A1 地块。

2.项目参与主体

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

项目单位具体情况如下：

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

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

3.建设规模及内容

根据平顶山市湛河区发展和改革委员会关于本项目的平湛发改〔2022〕8号可行性研究报告批复，本项目总规划用地面积为70,432.23 m²，总建筑面积约298,374.82 m²，地上总建筑面积约209,926.33 m²，其中住宅面积约19,5142.56 m²，配套商业用房建筑面积5,882.34 m²，幼儿园建筑面积5,926.63 m²，社区及物业用房建筑面积1,814.11 m²，社区养老服务设施建筑面积737.01 m²，门卫及其他建筑面积423.68 m²；地下建筑面积88,448.49 m²。安置居民1,844户，安置人口5,901人。以及小区内道路铺装、绿化、给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

（二）项目建设周期

本项目计划建设期为36个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资163,307.62万元。其中，工程建设费用97,570.40万元，工程建设其他费用58,622.45万元，基本预备费7,114.77万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用					
1	建筑工程	76,109.64	11,891.13			88,000.78
1.1	地上工程	44,828.72	7,910.95			52,739.68
1.1.1	住宅	41,467.79	7,317.85			48,785.64
1.1.2	商业服务	1,325.00	233.82			1,558.82
1.1.3	物业及社区配套用房	393.21	69.39			462.60
1.1.4	社区养老服务设施	169.14	29.85			198.99
1.1.5	幼儿园	1,385.35	244.47			1,629.82
1.1.6	门卫及其他	88.23	15.57			103.80
1.2	地下工程	31,280.92	3,980.18			35,261.10
1.2.1	石方工程	8,726.55				8,726.55
1.2.2	地下建筑	22,554.36	3980.18			26,534.55
2	设备购置		574.67	3,256.45		3,831.12
2.1	电梯		196.80	1,115.20		1,312.00
2.2	电力设备		377.87	2,141.25		2519.12
3	配套基础设施工程	1,502.52	4,235.99			5,738.51
3.1	绿地	640.93				640.93
3.2	道路、广场	796.59				796.59
3.3	大门		37.46			37.46
3.4	围墙	65.00				65.00
3.5	室外基础设施		4,198.53			4,198.53
	第一部分费用小计	77,612.16	16,701.79	3,256.45		97,570.40
二	第二部分其他费用					
1	土地费用				26,472.31	26,472.31
1.1	安置区土地费用				21,129.67	21,129.67
1.2	拆迁区域征地费用				5,342.64	5,342.64
2	拆迁补偿费用				10,599.60	10,599.60
3	建设单位管理费				996.74	996.74

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
4	建设项目前期工作咨询费				65.45	65.45
5	工程监理费				1,041.66	1,041.66
6	工程勘察费				105.65	105.65
7	工程设计费				1528.12	1528.12
8	工程造价咨询服务费				235.75	235.75
9	全过程咨询费				1,951.46	1,951.46
10	施工图审查费				76.41	76.41
11	招标代理服务费				74.34	74.34
12	环境影响咨询费				5.53	5.53
13	地震安全评价费				14.09	14.09
14	文物勘探费				176.08	176.08
15	劳动安全卫生评审费				292.71	292.71
16	工程保险费				585.42	585.42
17	场地准备及临时设施费				495.85	495.85
	第二部分费用小计					44,717.10
	第一、二部分费用合计					142,287.50
三	基本预备费				9,960.12	9,960.12
四	建设投资					152,247.62
五	建设期贷款利息				11,060.00	11,060.00
六	项目总投资					163,307.62

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	财政自有资金	50,307.62	30.81%
	专项债券资金	-	-
	小计	50,307.62	30.81%
2.债务资金	专项债券资金	113,000.00	69.19%
	银行贷款	-	-
	小计	113,000.00	69.19%
合计		163,307.62	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 30.81%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.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

资金来源	前期已投入	2022年	2025年	合计
财政自有资金	22,528.00	27,779.62		50,307.62
专项债券资金	30,800.00	53,700.00	28,500.00	113,000.00
合计	53,328.00	81,479.62	28,500.00	163,307.62
占比	32.65%	49.89%	17.45%	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。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额113,000.00万元。其中：2020年已使用15,000.00万元，2021年已使用15,800.00万元，2022年已使用53,700.00万元，2025年计划使用28,500.00万元，本次申请使用5,810.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年	-	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第2年	15,000.00	15,800.00	-	30,800.00	4.50%	1,386.00	1,386.00
第3年	30,800.00	53,700.00	-	84,500.00	4.50%	3,802.50	3,802.50
第4年	84,500.00	-	-	84,500.00	4.50%	3,802.50	3,802.50

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第5年	84,500.00	-	15,000.00	69,500.00	4.50%	3,802.50	18,802.50
第6年	69,500.00	28,500.00	15,800.00	82,200.00	4.50%	4,410.00	20,210.00
第7年	82,200.00	-	53,700.00	28,500.00	4.50%	3,699.00	57,399.00
第8年	28,500.00	-	-	28,500.00	4.50%	1,282.50	1,282.50
第9年	28,500.00	-	-	28,500.00	4.50%	1,282.50	1,282.50
第10年	28,500.00	-	28,500.00	-	4.50%	1,282.50	29,782.50
合计		113,000.00	113,000.00			25,425.00	138,425.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；
- 7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每3年增长2.5%，部分支出项目价格增长标准按照2.50%的平均增长率逐年递增；
- 8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期30年，预计2022年12月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第2年开始测算收益。。

（二）项目运营模式

本项目债券申请主管单位为平顶山市湛河区住房和城乡建设局，平顶山湛源城市建设发展有限公司负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由湛河区财政局负责通过主管部门住建局拨付给平顶山湛源城市建设发展有限公司用于平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）建设。项目运营期内，平顶山市湛河区财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积：

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 163,307.62 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 1,125.90 亩，分为凤凰山地块（东至凤凰路、西至西环路、南至黄河路、北至凤凰路）、姚孟建设路南侧地块（东至姚孟中路、西至乌江路、南至湛南路、北至建设路）、姚孟建设路北侧地块（东至东方金典、西至焦店村、南至建设路、北至焦店村），土地性质全部为商服用地。

（2）土地出让价格：

根据平顶山市湛河区土地出让情况，参考地块中，商服用地平均出让单价 216.00 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地、商服用地、工业用地出让单价均以平顶山市湛河区近三年参考地块平均出让单价为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

商服用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	成交额（万元）	成交价（万元/亩）
1	湛河区黄河路与西环路交叉口东北角	网上挂牌	17.29	商服用地	3,492.20	202.00

2	轻工路东段南侧	网上挂牌	8.04	商服用地	2,277.37	283.26
3	新城区梅园路与平宝大道交叉口东南角	网上挂牌	42.44	商服用地	9,760.82	229.99
平均						238.42

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

（四）项目运营成本分析

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为 30 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期										合计
		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	第10年	
一	项目收入							67,110.46	67,110.46	67,110.46	67,105.69	268,431.88
1	面积/（亩）							281.48	281.48	281.48	281.46	
2	单价（万元/亩）							238.42	238.42	238.42	238.42	
二	项目成本											
1	土地出让基金及费用							5,282.21	5,282.21	5,282.21	5,282.21	21,128.82
	其中：上解省财政费用							1,509.93	1,509.93	1,509.93	1,509.93	6,039.72
	农业土地开发资金							249.105	249.105	249.105	249.105	996.42
	国有土地收益基金							1,006.62	1,006.62	1,006.62	1,006.62	4,026.48
	保障性安居工程资金							1,509.93	1,509.93	1,509.93	1,509.93	6,039.72
	土地开发费用							1,006.62	1,006.62	1,006.62	1,006.62	4,026.48
2	土地收益提取各类资金							11,378.00	11,378.00	11,378.00	11,378.00	45,512.00
	其中：教育资金							5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
	农田水利建设资金							5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
三	净收益							50,450.26	50,450.26	50,450.26	50,445.49	201,796.25

（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 201,796.25万元，计算的本息覆盖倍数为 1.46 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

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	-	675.00	675.00	
第2年	-	1,386.00	1,386.00	
第3年	-	3,802.50	3,802.50	
第4年	-	3,802.50	3,802.50	
第5年	15,000.00	3,802.50	18,802.50	
第6年	15,800.00	4,410.00	20,210.00	
第7年	53,700.00	3,699.00	57,399.00	50,450.26
第8年	-	1,282.50	1,282.50	50,450.26
第9年	-	1,282.50	1,282.50	50,450.26
第10年	28,500.00	1,282.50	29,782.50	50,445.49
合计	113,000.00	25,425.00	138,425.00	201,796.25
本息覆盖倍数	1.46			

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

六、总体评价结果

经测算，在平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 201,796.25万元，应付债券本金及利息合计 138,425.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文，为平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二二年三月四日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YLOOH

(副本) (1-1)

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 5003333

说明

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

会计师事务所分所

执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 110001639949
No. of Certificate
授权注册会计师协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013年12月8日
Date of Issuing

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号:

370100010174

No. of Certificate

河南省注册会计师协会

Henan Provincial Institute of CPAs

发证日期:

2019 07 01

Date of Issuance



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月20日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



王伟

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

男

1984-05-12

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

410703198405123034

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第 009 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2025 年 02 月 14 日

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 009 号

我们接受委托，对舞钢市红山街道清水河城中村改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“舞钢市红山街道清水河城中村改造项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 11200.00 万元。

项目预计应付本息情况表（专项债券）

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	40000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	16000.00
2	本年新增债券融资	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00					
3	本年还本付息	67200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	32240.00	1040.00	11040.00	16640.00
3.1	债券还本	56000.00					0.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
3.2	债券利息支付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
4	年末债券融资本金累计		30000.00	30000.00	40000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	16000.00	0.00

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2030 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，预计本项目计算期内累计现金流入 222500.00 万元，累计现金流出 199805.25 万元，现金结余 22694.75 万元。预计产生的经营性现金流入为 125500.00 万元，经营性现金流出为 39605.25 万元，经营性净现金流入总额为 85894.75 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于土地出让收入。债券存续期项目预计总收入 125500.00 万元，全部为政府性基金收入。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 85894.75 万元，预期需偿还的本息为 67200.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.28 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对本项目收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降 5% 时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10% 时，本息覆盖倍数为 1.15 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的

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

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 02 月 14 日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

舞钢市红山街道办事处为本项目主管部门。

2、项目业主

舞钢市红山街道办事处为本项目业主。

统一社会信用代码	11410481MB0R736855
机构名称	舞钢市红山街道办事处
机构性质	机关
机构地址	舞钢市产业集聚区服务中心大楼
负责人	王宏伟
赋码机关	舞钢市人民政府红山街道党政办公室

舞钢市红山街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关单位，具备以舞钢市红山街道清水河城中村改造项目建设申请政府专项债券资金的主体资格。

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

（三）项目地点

本项目位于城市建成区，用地面积为 95637.6 平方米，区位优势明显，

交通便利。

（四）建设内容和规模

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目规划总用地面积为 95637.60 平方米，总建筑面积 210600.00 平方米，其中地上总建筑面积 190020.00 平方米，地下建筑面积 20580.00 平方米，地块一的容积率为 2.00，建筑密度 21.92%，地块二的容积率为 1.97，建筑密度 21.89%。配套小区道路、绿化以及给排水、电力、燃气、通讯等配套设施。

（五）项目建设计划

本项目建设期规划为 36 个月，自 2022 年 5 月起至 2025 年 4 月止。

（六）项目实施进展

本项目已完成可行性研究报告编制。

舞钢市发展和改革委员会于 2021 年 11 月 26 日就本项目出具《关于舞钢市红山街道清水河城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改〔2021〕76 号），原则同意项目可行性研究报告，并就项目建设地点、项目建设规模及主要内容、项目投资及资金来源等作出了批复。

舞钢市人民政府于 2021 年 11 月 21 日为本项目颁发地块用地证明，1 号地豫（2020）舞钢市不动产权第 0003147 号土地，拟用地面积为 62872 平方米。

舞钢市自然资源和规划局于 2021 年 11 月 21 日为本项目颁发《建设用地规划许可证》（地字第 410481202100022 号），2 号地豫（2020）舞钢市不动产权第 0002806 号土地，拟用地面积为 32771 平方米，土地用途与建设内容相符。

本项目已取得舞钢市环境保护局关于《舞钢市红山街道清水河城中村改造项目环评情况的说明》。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

- 1、《固定资产投资项可行性研究报告编制大纲》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国环境保护法》；
- 6、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 7、《国家新型城镇化规划》（2014-2020）；
- 8、国务院《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》（国发〔2011〕 32 号）；
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕 28 号，2004 年 10 月 21 日）；
- 10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕 31 号，2006 年 8 月 31 日）；
- 11、《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕 71 号）；
- 12、《土地储备管理办法》（国土部，2007 年 11 月）；
- 13、《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 14、《河南省新型城镇化规划》（2014-2020）；
- 15、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）；
- 16、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程投

融资方案的通知》（豫政办〔2016〕214号）；

17、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程用地保障方案的通知》（豫政办〔2016〕212号）；

18、平顶山市人民政府《关于印发平顶山市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（平政〔2017〕33号）；

19、《舞钢市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

20、《河南省舞钢市城乡总体规划》（2015-2030）；

21、《舞钢市产业集聚区总体发展规划》（2009-2020）（2018调整）；

22、项目建设单位提供的有关基础数据、技术资料、相关文件等；

23、编制人员调查的有关资料、数据；

24、国家现行的有关技术规范、规程和规定。

（二）总投资估算说明

1、工程建设投资估算依据

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

（1）《投资项目可行性研究报告》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中价协（2015）86号；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

（7）《平顶山工程造价》（2021年11月）；

（8）平顶山市现行建筑、设备及安装价格水平；

(9) 类似工程估算、概算指标;

(10) 委托方提供的其他成本数据。其中:

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

② 工程前期咨询费: 根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)计算。

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

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

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

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

⑦ 工程造价咨询费: 按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知(豫发改收费[2008]2510号), 按工程费用的0.4%计算。

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

⑨ 城市基础设施配套费: 依据《舞钢市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

2、投资构成及估算参数

(1) 工程费用

工程费用根据平顶山市近期类似工程结算, 人工费指数、机械类指标、管理费指数按规定调整; 并参考现行市场材料价格和平顶山工程造价进行调整, 以单方指标计入。

(2) 设备价格按询价计入。

(3) 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

① 拆迁补偿费用：根据《舞钢市人民政府关于批转红山街道村庄搬迁安置补偿实施方案的通知》（舞政〔2020〕8号）中征收补偿标准，本项目拆迁补偿费用为 21550 万元。

② 土地费用：本项目 2 号安置地块需征收土地 49.16 亩，土地征收费用按照 50 万元/亩计，本项目土地费用为 2457.83 万元。

③ 财政部、国家发展改革委关于发布取消和停止征收 100 项行政事业性收费项目的通知（建计函〔2008〕346 号）、河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费[2011]627 号）；

④ 前期工程咨询服务费：按照原国家计委发布的《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283 号）并结合发改价格〔2015〕299 号文件计取；

⑤ 工程勘察设计费：参照国家计委、建设部颁发的《工程勘察设计收费标准》（计价格[2002]10）号计算；

⑥ 环境影响评价费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局环境影响评价收费标准计价格[2002]125 号文及国家发改办价格〔2011〕534 号文件规定计入；

⑦ 招标代理服务费按国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）计取；

⑧ 项目工程监理费：参照河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协[2015]19 号）；

⑨ 建设单位管理费：参照财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）；

⑩ 场地准备及临时设施费：依据《建设项目总投资及其他费用组成规定》计入；

⑪ 工程造价咨询服务费：按照中价[2013]35 号文件规定计入；

⑫ 工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3%计；
其他的类似项目建设的相关收费标准。

（4）预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的 5%进行估算。

（5）建设期利息

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元；按年利率 4%计算，实际利息按年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

（三）投资估算范围

新建安置房投资包括住宅、商业配套设施的建筑工程费、安装工程费、主要设备购置费以及室外基础设施等配套工程费，拆迁补偿费、前期工作咨询费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务等工程建设其它费用，基本预备费，建设期利息等。

（四）投资估算

本项目总投资为 93000.00 万元，其中，建设投资 87375.00 万元，占 93.95%；铺底流动资金 1625.00 万元，占 1.75%；建设期利息 4000.00 万元，占 4.30%。

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	金 额	比 例
1	建设投资	87375.00	93.95%

1.1	工程费用	56054.90	60.27%
1.2	工程建设其他费用	27159.39	29.20%
1.3	预备费	4160.71	4.47%
2	铺底流动资金	1625.00	1.75%
3	建设期利息	4000.00	4.30%
4	总投资	93000.00	100.00%

具体建设投资明细表如下：

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置程	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
一	第一分部工程费用	48487.79	5339.10	2228.00		56054.90			
1	安置住宅	41634.60	3891.93			45526.53			
1.1	土建	36204.00				36204.00	m²	181020.00	2000.00
1.2	装饰	5430.60				5430.60	m²	181020.00	300.00
1.3	给排水工程		1267.14			1267.14	m²	181020.00	70.00
1.4	强电工程		1086.12			1086.12	m²	181020.00	60.00
1.5	弱电工程		181.02			181.02	m²	181020.00	10.00
1.6	消防工程		271.53			271.53	m²	181020.00	15.00
1.7	暖通工程		814.59			814.59	m²	181020.00	45.00
1.8	燃气工程		271.53			271.53	m²	181020.00	15.00
2	安置商业	1702.00	159.10			1861.10	m²		
2.1	土建	1480.00				1480.00	m²	7400.00	2000.00
2.2	装饰	222.00				222.00	m²	7400.00	300.00
2.3	给排水工程		51.80			51.80	m²	7400.00	70.00
2.4	强电工程		44.40			44.40	m²	7400.00	60.00
2.5	弱电工程		7.40			7.40	m²	7400.00	10.00
2.6	消防工程		11.10			11.10	m²	7400.00	15.00
2.7	暖通工程		33.30			33.30	m²	7400.00	45.00
2.8	燃气工程		11.10			11.10	m²	7400.00	15.00
3	配套公共服务设施用房	368.00	34.40			402.40	m²		
3.1	土建	320.00				320.00	m²	1600.00	2000.00
3.2	装饰	48.00				48.00	m²	1600.00	300.00
3.3	给排水工程		11.20			11.20	m²	1600.00	70.00
3.4	强电工程		9.60			9.60	m²	1600.00	60.00
3.5	弱电工程		1.60			1.60	m²	1600.00	10.00
3.6	消防工程		2.40			2.40	m²	1600.00	15.00
3.7	暖通工程		7.20			7.20	m²	1600.00	45.00
3.8	燃气工程		2.40			2.40	m²	1600.00	15.00
4	地下建筑	3650.04	432.18			4082.22	m²	19667.48	
4.1	人防地下室	3032.64				3032.64	m²	12636.00	2400.00
4.2	地下停车库	1906.56				1906.56	m²	7944.00	2400.00
4.3	装饰	617.40				617.40	m²	20580.00	300.00
4.4	公用工程		432.18			432.18	m²	20580.00	210.00
5	设备设施			2150.00		2150.00			
5.1	电梯			1430.00		1430.00	台	65.00	220000.00
5.2	变配电设备			320.00		320.00	项	2.00	1600000.00
5.3	加压供水设备			400.00		400.00	项	2.00	2000000.00
6	室外公共工程	1133.15	821.49	78.00		2032.65			
6.1	道路及硬化	865.37				865.37	m²	41208.10	210.00
6.2	绿化	267.79				267.79	m²	33473.16	80.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设备）		821.49			821.49			

6.3.1	给排水工程		373.41			373.41	m²	74681.20	50.00
6.3.2	电力工程		261.38			261.38	m²	74681.20	35.00
6.3.3	燃气工程		186.70			186.70	m²	74681.20	25.00
6.4	照明工程			78.00		78.00	盏	260.00	3000.00
二	建设工程其他费				27159.39	27159.39			
1	拆迁补偿费用				21550.00	21550.00	参舞政〔2020〕8号		
2	土地费用				2457.83	2457.83	地块二需征收土地 49.16 亩，土地费 50 万元/亩用		
3	建设单位管理费				558.00	558.00	参财政部财建【2016】504 号计取		
4	工程前期咨询费				18.00	18.00	发改价格〔2015〕299 号文件		
5	工程勘察费				262.61	262.61	参《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订）计取		
6	工程设计费				1050.42	1050.42	参《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订）计取		
7	工程监理费				504.49	504.49	参豫建监协【2015】19 号计取		
8	工程招标代理服务				31.00	31.00	参国家计委计价格【2002】1980 号计取		
9	工程造价咨询费				262.61	262.61	按中价[2013]35 号文计取		
10	环境影响咨询费				16.00	16.00	发改价格〔2011〕534 号文件		
11	场地准备及临时设施费				280.27	280.27	第一部分工程费用的 0.5%		
12	工程保险费				168.16	168.16	第一部分工程费用的 0.3%		
三	工程费用及其他费合计					83214.29			
四	预备费				4160.71	4160.71	建安工程费及建设工程其他费用合计的 5%		
五	建设期利息				4000.00	4000.00	债券面利率 4.00%		
六	铺底流动资金				1625.00	1625.00			
七	工程投资					93000.00			

（五）资金筹措方案

本项目总投资为 93000.00 万元。

1、财政资金

本项目财政资金 37000.00 万元，占项目资金筹措总额的 39.78%。财政资金按照项目实际实施进度分年度到位。

2、融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 56000.00 万元，占项目资金筹措总额的 60.22%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。

（六）资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 30581.25 万元，2023 年投资规模 5568.75 万元,2024 年投资规模为 18675.00 万元，2025 年投资规模为 38175.00 万

元。资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00
1	建设投资	87375.00	30581.25	4368.75	17475.00	34950.00
2	建设利息	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00
3	铺底流动资金	1625.00	0.00	0.00	0.00	1625.00
二	资金筹措	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00
1	发行债券	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
2	资本金	37000.00	581.25	5568.75	8675.00	22175.00
2.1	用于项目投资	31375.00	581.25	4368.75	7475.00	18950.00
2.2	用于建设期利息	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00
2.3	铺底流动资金	1625.00	0.00	0.00	0.00	1625.00

（七）专项债券资金使用合规性

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

（八）项目资金保障措施

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

三、评估要素

2018 年 4 月，财政部发布《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）提出，试点发行棚改

专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（一）项目预期收入

1、收入来源分类及分析

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125500.00 万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让收入（万元）	125500	25100	25100	25100	25100	25100
2	住宅用地出让收入（万元）	84700	16940	16940	16940	16940	16940
2.1	住宅用地（亩）	847	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4
2.2	住宅用地出租价格（万元/亩）	100	100	100	100	100	100
3	工业用地出让收入（万元）	40800	8160	8160	8160	8160	8160
3.1	工业用地（亩）	2040	408	408	408	408	408
3.2	工业用地出租价格（万元/亩）	20	20	20	20	20	20

2、关于收入估算的说明

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 847 亩，工业用地为 2040 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入舞钢市土地市场，舞钢市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据舞钢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，舞钢市近期住宅用地和工业用地出让价格如下表：

舞钢市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

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	朱兰健康路北段西侧	15920	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	3345	140.08	2022 年 1 月

2	寺坡龙泉路东段北侧	20299	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	4568	109.86	2021 年 11 月
3	朱兰公交公司东北侧	13619	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2656	163.74	2021 年 9 月
4	舞泌公路料庄段东侧 (原人民医院南区)	19008	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1284	117.32	2021 年 11 月
5	朱兰大道东段北侧、 党校西侧	19477	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	2295	114.49	2021 年 4 月
6	钢城大道垭口段东侧	6864	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	1174	324.88	2021 年 3 月

舞钢市近期土地出让收入价格表（工业用地）

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	铁山大道东段南侧（建筑垃圾处理厂）	34147	工业用地	50	1076	21.01	2021 年 11 月
2	尹集镇蔡庄村鸡山村交叉口（垃圾填埋场院内）	13426	工业用地	50	504	25.03	2021 年 11 月
3	迎宾大道范庄段西侧	12562	工业用地	50	378	20.06	2021 年 9 月
4	经二路以东、建设路以北	7074	工业用地	50	391	36.85	2021 年 4 月
5	上曹社区西北侧	3970	工业用地	50	179	30.06	2020 年 12 月

通过市场情况分析，结合舞钢市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率。表中住宅用地的平均价格为 161.73 万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按 100 万元/亩计算；工业用地的平均价格为 26.6 万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后工业用地出让价格按 20 万元/亩计算。运营期内不考虑价格的增长。

具体出让计划如下表：

土地出让计划表

序号	经营期	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让面积（亩）	2887	577.4	577.4	577.4	577.4	577.4
1.1	商品住房出让面积（亩）	847	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4
1.2	工业出让面积（亩）	2040	408	408	408	408	408

（二）项目预期成本

土地出让总成本为 39605.28 万元。财务费用即利息费用总计为 7200.00 万元，总成本费用为 46805.25 万元。

项目成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	土地出让基金及费用	18131.58	3626.32	3626.32	3626.32	3626.32	3626.32
1.1	国有土地收益基金	2510.00	502.00	502.00	502.00	502.00	502.00
1.2	上解省财政费用	3765.00	753.00	753.00	753.00	753.00	753.00
1.3	农业土地开发资金	1732.22	346.44	346.44	346.44	346.44	346.44
1.4	保障性安居工程	3765.00	753.00	753.00	753.00	753.00	753.00
1.5	新增建设用地土地有 偿使用费	3849.35	769.87	769.87	769.87	769.87	769.87
1.6	土地出让业务费	2510.00	502.00	502.00	502.00	502.00	502.00
2	土地收益提取各类资 金	21473.68	4294.74	4294.74	4294.74	4294.74	4294.74
2.1	农田水利建设资金	10736.84	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37
2.2	教育资金	10736.84	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37	2147.37
3	土地出让专项资金计 提总额	39605.25	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05
4	利息支出	7200.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
5	总成本费用合计	46805.25	10161.05	10161.05	8961.05	8961.05	8561.05

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

（1）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综[2006]68 号、豫政办[2009]38 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 2%。用途：主要用于国有土地储备支出；

（2）上解省财政费用：土地出让总价款*3%；

文件依据：豫财办综[2007]44 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 3%；

（3）农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%；

文件依据：财综[2004]49 号，豫政办[2009]38 号。计提标准：土地出让平均收益的 30%，舞钢市土地出让平均收益按 30 元/平方米计提（舞钢市为第 12 等）；

（4）新增建设用地土地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米；

文件依据：财综[2006]48 号。计提标准：20 元/平方米（舞钢市为第 12 等）；

(5) 保障性安居工程：土地出让总价款*3%；

文件依据：财综[2010]95 号、豫政[2011]84 号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的 3%。用途：专项用于保障性安居工程建设。

(6) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%；

文件依据：财综[1996]1 号。计提标准：土地出让金总额的 2%。用途：用于土地出让业务管理工作方面的支出。

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

文件依据：财综[2011]48 号、豫财综[2011]79 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：专项用于农田水利建设，并重点向粮食主产区倾斜。

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

文件依据：财综[2011]62 号、豫财综[2011]94 号。计提标准：土地收益的 10%。用途：重点用于农村（含县镇）等学前教育、义务教育和高高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

2、财务费用

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 11200.00 万元。

债券利率以最终发行利率为准。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融资本金累计		0	30000	30000	40000	56000	56000	26000	26000	16000
2	本年新增债券融资	56000	30000	0	10000	16000					
3	本年应计利息	11200	0	1200	1200	1600	2240	2240	1040	1040	640
3.1	建设期利息	4000	0	1200	1200	1600					
3.2	经营期利息	7200					2240	2240	1040	1040	640
4	年末债券融资本金累计		30000	30000	40000	56000	56000	26000	26000	16000	0

（三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 78694.75 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	营业收入	125500.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
2	税金及附加	—					
3	总成本费用	46805.25	10161.05	10161.05	8961.05	8961.05	8561.05
4	补贴收入	—					
5	利润总额	78694.75	14938.95	14938.95	16138.95	16138.95	16538.95
6	应纳税所得额	—					
7	所得税	—					
8	净利润	78694.75	14938.95	14938.95	16138.95	16138.95	16538.95
9	息税前利润	85254.75	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	16538.95
10	息税折旧摊销前利润	85254.75	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	16538.95

（五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 85894.75 万元，本息覆盖倍数为 1.28。项目预期收益如下表：

项目预期收益表

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	25100.00	7921.05	17178.95
2027 年	25100.00	7921.05	17178.95
2028 年	25100.00	7921.05	17178.95
2029 年	25100.00	7921.05	17178.95
2030 年	25100.00	7921.05	17178.95
合计	125500.00	39605.25	85894.75
本息合计	67200.00		
本息覆盖倍数	1.28		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目计划申请使用 5 年期债券 56000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 5 年期专项债券 30000.00 万元；2024 年拟申请使用 5 年期专项债券 10000.00 万元；2025 年拟申请使用 5 年期专项债券 16000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				经营期				
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	30000.00	30000.00	40000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	16000.00
2	本年新增债券融资	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00					
3	本年还本付息	67200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	32240.00	1040.00	11040.00	16640.00
3.1	债券还本	56000.00					0.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
3.2	债券利息支付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
4	年末债券融资本金累计		30000.00	30000.00	40000.00	56000.00	56000.00	26000.00	26000.00	16000.00	0.00

2、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。

项目偿债能力分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益	77305.28	81600.01	85894.75	90189.49	94484.23
债券还本付息额	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00	67200.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.15	1.21	1.28	1.34	1.41

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.21 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.15 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 222500.00 万元，累计现金流出 199805.25 万元，现金结余 22694.75 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	经营活动净现金流量	85894.75					17178.95	17178.95	17178.95	17178.95	17178.95
1.1	现金流入	125500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
1.1.1	土地出让收入	125500.00					25100.00	25100.00	25100.00	25100.00	25100.00
1.1.2	营业收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00									
1.2	现金流出	39605.25	0.00	0.00	0.00	0.00	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05
1.2.1	经营成本	39605.25					7921.05	7921.05	7921.05	7921.05	7921.05
1.2.2	增值税进项税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-93000.00	-30581.25	-5568.75	-18675.00	-38175.00					
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
2.2	现金流出	93000.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00					
2.2.1	建设投资	87375.00	30581.25	4368.75	17475.00	34950.00					
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	0.00									
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量	29800.00	30581.25	5568.75	18675.00	38175.00	-2240.00	-32240.00	-1040.00	-11040.00	-16640.00

3.1	现金流入	97000.00	30581.25	6768.75	19875.00	39775.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目财政资金投入	37000.00	581.25	5568.75	8675.00	22175.00					
3.1.2	建设投资借款	0.00									
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	56000.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00					
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	其他流入	4000.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00					
3.2	现金流出	67200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	32240.00	1040.00	11040.00	16640.00
3.2.1	债券利息支付	11200.00	0.00	1200.00	1200.00	1600.00	2240.00	2240.00	1040.00	1040.00	640.00
3.2.2	偿还债务本金	56000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	30000.00	0.00	10000.00	16000.00
3.2.3	其他流出	0.00									
4	净现金流量	22694.75	0.00	0.00	0.00	0.00	14938.95	-15061.05	16138.95	6138.95	538.95
5	累计盈余资金						14938.95	-122.10	16016.85	22155.80	22694.75

（七）其他事项说明

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

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“舞钢市红山街道清水河城中村改造项目实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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

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

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

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



登记机关

2023 年 07 月 05 日



会计师事务所 执业证书



名称：河南弘立会计师事务所有限公司
首席合伙人：赵玉兰
主任会计师：赵玉兰
经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任
执业证书编号：41000074
批准执业文号：豫财会[2004]39号
批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：0009906

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



二〇〇四年十一月十四日

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.



校验 410000090058



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



此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 410000090058
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2004 年 05 月 19 日
Date of Issuance



中国注册会计师

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.

孟敏 410000740016



姓名	孟敏
Full name	孟敏
性别	女
Sex	女
出生日期	1984-01-01
Date of birth	1984-01-01
工作单位	河南立信会计师事务所有限公司
Working unit	河南立信会计师事务所有限公司
身份证号码	410104198401011544
Identity card No.	410104198401011544

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

证书编号：410000740016

发证日期：2022年05月21日
Date of issuance

此件与原件一致
再次复印无效

**安阳市城乡一体化示范区棚户区
改造安置房项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫专字【2020】第 0358号

**安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫专字【2020】第 0358 号

我们接受安阳县住房和城乡建设局委托，对安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）主要对示范区白璧镇中东孟村、北务村及其周边区域实施征收改造，为城市建成区内的城中村改造。具体征收范围为301省道以南、新安路以东、春晖路以西、安泰大道以北区域；文峰大道以北、人民大道以南、辛瓦路以东区域。涉及征收区域总占地面积1,027.00亩（均为村集体用地），征收2,568户，8,988人，征收房屋总建筑面积449,264.00m²（均为有产权住宅）。本项目采用异地安置，共设计两个安置区，安置区规划总用地面积207,578.00m²（合311.37亩），其中居住用地面积174,842.00m²（合262.26亩），计划建设安置房4,223套，总建筑面积605,017.30m²，其中：地上建筑476,593.79m²，

包括安置住宅438,130.29m²，公共服务设施用房7,463.50m²，卫生服务站350.00m²，幼儿园10,050.00m²；地下建筑128,423.51m²（储藏室、车库及设备用房）。

（二）建设周期

本项目建设期4年。开工时间为2018年8月，因扬尘管控停工及疫情影响，预计完工时间为2025年12月。

（三）总投资及资金筹措

1.投资估算

本项目总投资210,724.68万元。其中，拆迁补偿费为36,731.50万元，工程建设费为157,469.17万元，工程建设其他费用为8,238.62万元，基本预备费为8,285.39万元。

投资估算明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
一	项目总投资	万元	210,724.69
1	拆迁补偿费	万元	36,731.50
(1)	征地补偿费	万元	7,702.50
(2)	社会保障费	万元	1,027.00
(3)	搬家补助费	万元	1,232.64
(4)	临时安置过渡费	万元	15,983.76
(5)	环保节能奖励金	万元	7,704.00
(6)	搬迁奖励费	万元	3,081.60
2	安置房建设费用	万元	173,993.19
其中	工程费用	万元	157,469.17
	工程建设其他费用	万元	8,238.62
	基本预备费	万元	8,285.40
二	资金筹措	万元	210,724.69

2.资金筹措计划

本项目总投资 210,724.68万元，拟申请专项债券资金 143,000.00万元，财政安排资金 67,724.68万元。

具体筹措方式如下：

金额单位：人民币万元

总投资	建设资金投入	财政投入
210,724.68	143,000.00	67,724.68
100.00%	67.86%	32.14%

二、项目收益及现现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目投资总额210,724.68万元。本项目计划申请使用债券资金总额143,000.00万元。其中：2019年已发行5,000.00万元，2021年已发行76,800.00万元，2022年已发行30,000.00万元，2024年已发行11,000.00万元；2025年计划发行20,200.00万元；本次申请发行

11,300.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,000.00		5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 2 年	5,000.00			5,000.00	4.00%	200.00	200.00
第 3 年	5,000.00	76,800.00		81,800.00	4.00%	3,272.00	3,272.00
第 4 年	81,800.00	30,000.00		111,800.00	4.00%	4,472.00	4,472.00
第 5 年	111,800.00		9,000.00	102,800.00	4.00%	4,472.00	13,472.00
第 6 年	102,800.00	11,000.00		113,800.00	4.00%	4,552.00	4,552.00
第 7 年	113,800.00	20,200.00	72,800.00	61,200.00	4.00%	4,552.00	77,352.00
第 8 年	61,200.00		30,000.00	31,200.00	4.00%	2,448.00	32,448.00
第 9 年	31,200.00			31,200.00	4.00%	1,248.00	1,248.00
第 10 年	31,200.00		11,000.00	20,200.00	4.00%	1,248.00	12,248.00
第 11 年	20,200.00		20,200.00	0.00	4.00%	808.00	21,008.00
合计		143,000.00	143,000.00			27,472.00	170,472.00

（二）现金流入

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对本项目有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5年，预计

项目完工日期为 2025 年12 月，假设项目可出让土地在债券存续期的 5-8 年交易。

1.现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 拟出让面积

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）产出主要为 拆迁区域内腾空土地出让收入，拆迁范围总占地面积约 1,027.00 亩，政府 对其实施征收后，将根据城市总体规划，规划为居住、商服、工业等用地， 扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可出让土地面积约 945.00亩，其中居住/商住用地 740.00亩，商服用地为 205.00亩，分别在项目的第五年和第八年平均出让。

(2) 出让价格

安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）拆迁范围总占地面积约1,027.00亩，政府对其实施征收后，将根据城市总体规划，规 划为居住、商业、工业等用地，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，预计可出让土地面积约945.00亩，其中居住/商住用地740.00亩，商服用地为205.00亩。可出让土地参考2018年安阳市土地出让均价，商住用地土地成交价格取值为254.49万元/亩，商服用地取值321.15万元/亩。

土地出让价格参考明细如下：

地块编号	土地位置	规划用途	成交价（万元）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）
BBZ-2019-03	示范区文明大道与崇义路交叉口东南	二类居住用地兼容商业	8,772.00	26.48	331.27
BBZ-2019-04	示范区辛瓦路与文峰大道交叉口东南	二类居住用地兼容商业	19,587.00	54.41	359.99
GZZ-2019-01	示范区海河大道与盖津路交叉口东北	二类居住用地兼容商业	14,948.00	46.81	319.33
	平均单价				336.86

BBZ-2019-08	示范区龙山大道与亚龙湾路交叉口东北	二类居住用地	22,155.00	63.3	350.00
GZZ-2019-	示范区白璧镇龙山大	商务用地兼容商业	16,775.00	55.36	303.02

地块编号	土地位置	规划用途	成交价（万元）	出让面积（亩）	单价（万元/亩）
02	道与新安路交叉口东南				

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5-8 年平均出让。

则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期				合计
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	
面积(亩)	51.25	51.25	51.25	51.25	205.00
单价（万元/亩）	254.49	254.49	254.49	254.49	
商业土地出让收入（万元）	13,042.61	13,042.61	13,042.61	13,042.61	52,170.44
面积(亩)	185.00	185.00	185.00	185.00	740.00
单价（万元/亩）	321.15	321.15	321.15	321.15	
住宅土地出让收入（万元）	59,412.75	59,412.75	59,412.75	59,412.75	237,651.00
合计	72,455.36	72,455.36	72,455.36	72,455.36	289,821.44

（三）现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

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

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

3.农业开发基金：土地出让面积×59 元/平方米*30% 农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征

收等别)×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例(不低于15%)计提。根据财综【2004】49号,安阳市土地出让平均纯收益标准按照十二等级,标准为59元/平方米。根据豫政办【2009】38号文件要求,按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金;

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

5.新增建设用地有偿使用费:土地出让面积×征收标准新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准;根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综【2006】48号),新增建设用地土地有偿使用费征收标准为48元/平方米;

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

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

7.农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综

合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)*10%；根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
上解省财政费用	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	8,694.64
农业土地开发资金	278.78	278.78	278.78	278.78	1,115.12
国有土地收益基金	1,449.11	1,449.11	1,449.11	1,449.11	5,796.44
保障性安居工程资金	2,173.66	2,173.66	2,173.66	2,173.66	8,694.64
土地开发费用	756.00	756.00	756.00	756.00	3,024.00
教育资金	6,562.42	6,562.42	6,562.42	6,562.42	26,249.68
农田水利建设资金	6,562.42	6,562.42	6,562.42	6,562.42	26,249.68
合计	19,956.05	19,956.05	19,956.05	19,956.05	79,824.20

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为209,997.24万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
经营总收入	72,455.36	72,455.36	72,455.36	72,455.36	289,821.44
经营总成本	19,956.05	19,956.05	19,956.05	19,956.05	79,824.20
经营总收益	52,499.31	52,499.31	52,499.31	52,499.31	209,997.24

（五）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设

项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 209,997.24万元，计算的本息覆盖倍数为1.23。本息覆盖倍数具体计算 明细如下表：

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		200.00	200.00	
第 2 年		200.00	200.00	
第 3 年		3,272.00	3,272.00	
第 4 年		4,472.00	4,472.00	
第 5 年	9,000.00	4,472.00	13,472.00	52,499.31
第 6 年		4,552.00	4,552.00	52,499.31
第 7 年	72,800.00	4,552.00	77,352.00	52,499.31
第 8 年	30,000.00	2,448.00	32,448.00	52,499.31
第 9 年		1,248.00	1,248.00	
第 10 年	11,000.00	1,248.00	12,248.00	
第 11 年	20,200.00	808.00	21,008.00	
合计	143,000.00	27,472.00	170,472.00	209,997.24
本息覆盖倍数				1.23

三、总体评结果

债券存续期内，本项目累计净收益209,997.24万元，应付债券本息合计170,472.00万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.23。综上所述，本项目在债券存续期内，能够合理保障偿还所使用的地方政府 专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡的要求。

（本页无正文，为安阳市城乡一体化示范区棚户区改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年十一月十二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负责人 苏子轩

成立日期 2014年03月27日

营业期限 长期

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

(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



证书序号: 5003300

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:

二〇一一年 八月 十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 苏子轩

经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101

批准执业文号: 豫财会[2004]45号

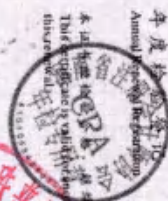
批准执业日期: 2004年06月15日



注册编号: 41000000048
会计师事务所: 河南德信会计师事务所
会计师事务所地址: 郑州市金水区
发证日期: 2001 年 03 月 21 日
发证机构: 财政部



姓名: 张宏凯
性别: 男
出生日期: 1972-07-28
工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号: 410105197207282777
身份证号码: Identity Card No.



2013 03 25
2014 03 25

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.



H06HC#9102

after any other
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



H06HC#8102



after any other
This certificate is valid for another year after this renewal.



Full name 张莎莎
Sex 女
Days of Birth 1987-12-01
Working unit 中勤万信会计师事务所(特
殊普通合伙)
Identity card No. 410105198712010030



年度检验登记
Annual Renewal Registration
CPA

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

2019年3月30日



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

110001620298

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of issuance

2018年05月18日

**侯小屯城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090158 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月二日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措	4
（四）债券资金使用合规性	8
（五）项目主体及运作模式	9
四、应付债券本息情况	9
五、经营现金流分析	10
（一）基本假设条件及依据	10
（二）项目运营收入分析	11
（三）项目运营成本分析	11
（四）净收益分析	14
（五）现金流分析	15
（六）本息覆盖倍数	17
六、总体评价结果	17
七、使用限制	17

侯小屯城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090158 号

我们接受委托，对侯小屯城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解侯小屯城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁市经创实业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。我们的责任是根据鹤壁市经创实业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侯小屯城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 2 月 2 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从鹤壁市经创实业有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指侯小屯城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于鹤壁经济技术开发区科学大道北侧、兴鹤大街西侧、107 国道东侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为鹤壁经济技术开发区管理委员会。

本项目专项债券申请单位为鹤壁市经创实业有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	鹤壁市经创实业有限公司		
法定代表人	黄小勇	成立日期	2017-02-16
注册资本	15,000 万人民币	营业期限	2017-02-16 至无固定期限
统一社会信用代码	91410600MA40JFBB9T		
注册地址	河南省鹤壁市淇滨区延河路科创中心 310 房间		
经营范围	一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；规划设计管理；物业管理；物业服务评估；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	鹤壁经开投资集团有限公司持股 100%；股权关系穿透后鹤壁经济技术开发区管理委员会持股 100%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备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

项目建设规模：总用地面积 104,038.03m²（合 156.06 亩），其中建设用地面积为 71,992.93 m²（合 107.99 亩）。规划总建筑面积

235,134.92 m²，其中地上总建筑面积 179,884.21 m²，包括住宅建筑面积 171,835.20 m²，配套服务用房建筑面积 7,020.33 m²，门岗房 55.85 m²，变电所及开闭所 313.34 m²，变电所 313.34 m²，车库计容面积 346.15 m²等；地下总建筑面积 55,250.71 m²（包括地下工具间、地下车库）。项目建成后，建筑密度 18.24%，容积率 2.50，绿地率 40.49%，机动车停车位 1,800 个，全部位于地下，非机动车停车位 3,486 个，全部位于地上。

项目主要建设内容包括：10 栋 27 层住宅楼，9 栋 18 层住宅楼，4 栋配套服务用房（1 栋 3 层、3 栋 2 层）、门岗房、变电所及开闭所、变电所、地下工具间、地下车库及地块内道路及硬化、绿化景观、室外文体活动场地、大门及围墙、室外给排水、强弱电、暖通、燃气、消防等基础设施工程。

（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 2023 年 3 月，预计完工时间 2025 年 2 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 63,584.00 万元，其中：工程费用为 49,402.04 万元，工程建设其他费用 8,982.72 万元，预备费 2,919.24 万元，建设期利息 2,280.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
一	工程费用	42,310.64	5,399.30	1,692.11		49,402.04			
1	地上建筑	28,910.84	3,400.33	1,692.11		34,003.27			
1.1	住宅	27,751.38	3,264.87	1,632.43		32,648.69	m²	171,835.20	1,900.00
1.2	配套服务用房	1,014.44	119.35	59.67		1,193.46	m²	7,020.33	1,700.00
1.3	门岗房	8.04	0.89			8.94	m²	55.85	1,600.00
1.4	变电所及开闭所	45.12	5.01			50.13	m²	313.34	1,600.00
1.5	变电所	45.12	5.01			50.13	m²	313.34	1,600.00
1.6	车库地上部分	46.73	5.19			51.92	m²	346.15	1,500.00
2	地下建筑	11,849.73	1,316.64			13,166.36	m²		
2.1	地下工具间	1,802.93	200.33			2,003.25	m²	8,346.89	2,400.00
2.2	地下车库	10,046.80	1,116.31			11,163.11	m²	46,903.82	2,380.00
3	室外配套工程	1,550.07	682.33			2,232.41			
3.1	室外活动场地	50.00				50.00	m²	2,000.00	250.00
3.2	集中绿地	99.91				99.91	m²	5,550.76	180.00
3.3	配套道路及硬化	1,164.17				1,164.17	m²	33,261.91	350.00

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
3.4	配套绿化	235.99				235.99	m²	23,599.18	100.00
3.5	室外管网工程		682.33			682.33	m²	56,861.08	120.00
二	工程建设其他费用				8,982.72	8,982.72			
1	土地费用				3,769.00	3,769.00			
2	拆迁补偿费				1,402.21	1,402.21			
3	建设单位管理费				242.96	242.96			
4	工程勘察费				148.21	148.21			
5	工程设计费				444.62	444.62			
6	工程监理费				410.01	410.01			
7	前期咨询费				18.67	18.67			
8	招标代理费				37.69	37.69			
9	工程造价咨询费				146.13	146.13			
10	城市基础设施配套费				2,116.21	2,116.21			
11	场地准备及临时设施费				247.01	247.01			
三	预备费				2,919.24	2,919.24			
1	基本预备费				2,919.24	2,919.24			
四	项目建设投资	42,310.64	5,399.30	1,692.11	11,901.96	61,304.00			

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	综合单价（元）
五	建设期利息				2,280.00	2,280.00			
六	项目总投资	42,310.64	5,399.30	1,692.11	14,181.96	63,584.00			

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

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	合计	占比
资本金	财政预算资金	12,792.00	12,792.00	25,584.00	40.24%
	小计	12,792.00	12,792.00	25,584.00	40.24%
建设资金	专项债券资金	19,000.00	19,000.00	38,000.00	59.76%
	小计	19,000.00	19,000.00	38,000.00	59.76%
合计		31,792.00	31,792.00	63,584.00	100.00%
占比		50.00%	50.00%	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。

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 40.24%，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鹤壁市经创实业有限公司，主管部门为鹤壁经济技术开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为鹤壁市经创实业有限公司，项目建设及运营单位均为鹤壁市经创实业有限公司。

关于项目债券资金使用，由鹤壁市经创实业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，由鹤壁市经创实业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，由鹤壁市经创实业有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由鹤壁市经创实业有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

1. 本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 38,000.00 万元。其中：2025 年度申请使用 19,000.00 万元，2026 年度申请使用 19,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		19,000.00		19,000.00	4.50%	855.00	855.00
第 2 年	19,000.00	19,000.00		38,000.00	4.50%	1,710.00	1,710.00
第 3 年	38,000.00			38,000.00	4.50%	1,710.00	1,710.00
第 4 年	38,000.00			38,000.00	4.50%	1,710.00	1,710.00
第 5 年	38,000.00		19,000.00	19,000.00	4.50%	1,710.00	20,710.00
第 6 年	19,000.00		19,000.00		4.50%	855.00	19,855.00
合计		38,000.00	38,000.00			8,550.00	46,550.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 2 年，

本项目测算数据基础为债券存续的第2年，收益期5年（建设期不影响收益的实现）。

（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	项目腾出土地	项目腾出土地的出让收入	83,725.00	100.00%
合计			83,725.00	100.00%

（1）项目腾出土地的出让收入

①数量：

本项目主要针对鹤壁市经济技术开发区侯小屯村及小八角村进行城中村改造。本项目采用异地安置的形式，拆迁区域 197.00 亩，土地性质为二类居住用地，待全部改造工作完成后，对不属于本项目地块内的原有村庄土地及附着物进行拆除征收（不在本项目建设范围内），拆迁完毕后 197.00 亩均可用于出让。

②价格：

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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
2023 年	4106002022B00175	示范区天山路东侧、永定河路南侧	城镇住宅	40.35	18,830.00	466.63
2021 年	4106002021B02565	淇水湾商务休闲区敬亭山路东侧、天山路北侧、雁荡山路西侧	城镇住宅	61.88	24,760.00	400.10
2021 年	4106002020B00812	南海路北侧、华山路西侧	城镇住宅	124.16	49,666.00	400.01
2021 年	4106002020B00148	淇滨区闽江路南侧、泰山路西侧	城镇住宅	81.17	35,650.00	439.20
2020 年	4106002020B00331-1	淇水关路南侧、天山路东侧、万泉河路北侧、峨眉山路西侧	城镇住宅	79.16	35,783.00	452.02
合计				386.73	164,689.00	425.85

供地结果信息				
行政区:	河南省鹤壁市本级		电子监管号:	4106002022B00175
项目名称:	远大未来天壤（二期）			
项目位置:	示范区天山路东侧、永定河路南侧			
面积(m²):	26901.97	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	18830	
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定:	1	2022-10-29	9415	--
	2	2023-09-29	9415	--

供地结果信息				
行政区:	河南省鹤壁市本级		电子监管号:	4106002021B02565
项目名称:	建业尊府（宏泰公司）			
项目位置:	淇水湾商务休闲区敬亭山东侧、天山路北侧、雁荡山路西侧			
面积(m²):	41256.50	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	24760	
	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定:	1	2021-12-13	13000	--
	2	2022-11-13	11760	--
土地使用权人: 鹤壁市宏泰房地产开发有限公司				

基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格参考以上价格的均价，按照 425.00 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 2-6 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
商住用地	39.40	39.40	39.40	39.40	39.40	197.00

（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，鹤壁市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00% 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），鹤壁市 28.00 元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00% 提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00% 提取。

（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 5-3 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	计算期					合计
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
一	出让收入		16,745.00	16,745.00	16,745.00	16,745.00	16,745.00	83,725.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住	39.40	39.40	39.40	39.40	39.40	197.00
	单价	居住	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	
二	成本合计		4,773.28	4,773.28	4,773.28	4,773.28	4,773.28	23,866.40
1	土地出让基金及费用	万元	1,780.36	1,780.36	1,780.36	1,780.36	1,780.36	8,901.80
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	502.35	502.35	502.35	502.35	502.35	2,511.75
	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	32.31	32.31	32.31	32.31	32.31	161.55
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	334.90	334.90	334.90	334.90	334.90	1,674.50
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	502.35	502.35	502.35	502.35	502.35	2,511.75
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	334.90	334.90	334.90	334.90	334.90	1,674.50
	新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	73.55	73.55	73.55	73.55	73.55	367.75
	土地出让收益（1-2）	万元	14,964.64	14,964.64	14,964.64	14,964.64	14,964.64	74,823.20
2	土地收益提取各类资金	万元	2,992.92	2,992.92	2,992.92	2,992.92	2,992.92	14,964.60

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
	教育资金	土地出让收益的 10%	1,496.46	1,496.46	1,496.46	1,496.46	1,496.46	7,482.30
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,496.46	1,496.46	1,496.46	1,496.46	1,496.46	7,482.30
三	收益	万元	11,971.72	11,971.72	11,971.72	11,971.72	11,971.72	59,858.60

（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 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	83,725.00		16,745.00	16,745.00	16,745.00	16,745.00	16,745.00
2	经营活动支出（含税费）	23,866.40		4,773.28	4,773.28	4,773.28	4,773.28	4,773.28
	经营活动产生的现金净额	59,858.60		11,971.72	11,971.72	11,971.72	11,971.72	11,971.72
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	63,584.00	31,792.00	31,792.00				
	投资活动产生的现金净额	-63,584.00	-31,792.00	-31,792.00				
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金	25,584.00	12,792.00	12,792.00				

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
2	债券资金	38,000.00	19,000.00	19,000.00				
3	财政垫资	-						
4	归还财政垫资							
5	偿还债券本金	-						
6	偿还银行借款本金	38,000.00					19,000.00	19,000.00
7	支付债券利息	5,985.00			1,710.00	1,710.00	1,710.00	855.00
8	支付银行借款利息	-						
	融资活动产生的现金净额	19,599.00	31,792.00	31,792.00	-1,710.00	-1,710.00	-20,710.00	-19,855.00
四	净现金流量	15,873.60	-	11,971.72	10,261.72	10,261.72	-8,738.28	-7,883.28
五	累计现金流量	15,873.60	-	11,971.72	22,233.44	32,495.16	23,756.88	15,873.60

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		855.00	855.00	
第 2 年		1,710.00	1,710.00	11,971.72
第 3 年		1,710.00	1,710.00	11,971.72
第 4 年		1,710.00	1,710.00	11,971.72
第 5 年	19,000.00	1,710.00	20,710.00	11,971.72
第 6 年	19,000.00	855.00	19,855.00	11,971.72
合计	38,000.00	8,550.00	46,550.00	59,858.60
本息覆盖倍数	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。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为侯小屯城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

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:



二〇二三年二月二日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YLO0H



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

(副本) (1-1)

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

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



110001639949

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

2013

发证日期:
Date of Issuance

日

月

年

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

女

Sex

1985-11-23

Date of birth

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019

Date of Issuance

07 03

月 日

2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

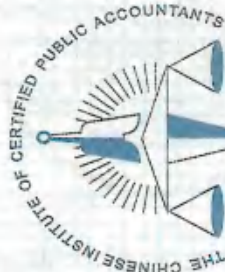
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会



姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

**鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090165 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月三十一日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措	5
（四）债券资金使用合规性	9
（五）项目主体及运作模式	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	13
（四）净收益分析	15
（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	18

鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090165 号

我们接受委托，对鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处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。我们的责任是根据鹤壁经济技术开发区龙岗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鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 1 月 31 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鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文件
“本次发债项目”或“本项目”	指鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目

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

二、方法与限制

（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本项目拟选址于鹤壁经济技术开发区黎阳东路北侧、泰伯路东侧、维德路南侧、天赉大街西侧。项目用地符合《鹤壁市土地利用总体规划（2010-2020）》，项目区域地质条件良好，居住环境适宜，交通便利，出行方便，适合本项目的建设。

2.项目参与主体

本项目主管部门为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处。

本项目专项债券申请单位为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处

单位名称	鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处
统一社会信用代码	11410600MB10891828
机构性质	机关单位
法定代表人	马胜利
机构地址	河南省鹤壁市经济技术开发区瓠江路 69 号
赋码机关	鹤壁市机构编制委员会办公室

鹤壁经济技术开发区龙岗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

①建设规模

项目规划用地面积 82,170.689m²（合 123.256 亩），其中建设用地面积为 69,208.154m²（合 103.812 亩）。规划总建筑面积 194,915.56m²，其中地上总建筑面积 147,810.42m²，包括住宅建筑面积 125,532.85m²，配套服务用房建筑面积 3,170.00m²，幼儿园建筑面积 3,470.31m²，变配电室加开闭所 350.40m²，变配电室 228.80m²；地下总建筑面积 47,105.14m²（包括地下室、地下车库）。建筑密度 21.88%，容积率 2.14，绿地率 36.01%，机动车停车位 1,479 个，全部位于地下，非机动车停车位 2,672 个，全部位于地上。

②建设内容

（1）建筑工程

项目建设内容包括 14 栋 18 层住宅楼，1 栋配套服务用房、门岗房、变配电室加开闭所、变配电室、地下室、地下车库等。

（2）室外工程

包括地块内道路及硬化、绿化工程、室外活动场地、大门及围墙、室外给排水、强弱电、暖通、燃气、消防等基础设施工程。

（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 2025 年 5 月，预计完工时间 2027 年 4 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 54,000.00 万元，其中：工程费用为 41,170.53 万元，工程建设其他费用 9,074.07 万元，预备费 852.90 万元，建设期利息 2,902.50 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	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	30,607.39	9,135.14	1,428.00		41,170.53			
1	建筑工程	29,308.12	7,198.70			36,506.82			
1.1	地上建筑	20,593.67	5,314.49			25,908.16	m ²		
1.1.1	住宅楼	19,457.59	5,021.31			24,478.91	m ²	125,532.85	
其中	土建	19,457.59				19,457.59	m ²	125,532.85	1,550.00
	安装		5,021.31			5,021.31	m ²	125,532.85	400.00
1.1.2	配套用房	598.18	154.37			752.55	m ²	3,859.21	
其中	土建	598.18				598.18	m ²	3,859.21	1,550.00
	安装		154.37			154.37	m ²	3,859.21	400.00
1.1.3	幼儿园	537.90	138.81			676.71	m ²	3,470.31	
其中	土建	537.90				537.90	m ²	3,470.31	1,550.00
	安装		138.81			138.81	m ²	3,470.31	400.00
1.2	地下建筑面积	8,714.45	1,884.21			10,598.66	m ²	47105.14	
其中	土建	8,714.45				8,714.45	m ²	47105.14	1,850.00
	安装		1,884.21			1,884.21	m ²	47105.14	400.00

序号	工程费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
2	室外配套工程	1,299.27	1,936.44			3,235.71			
2.1	道路及场地硬化	692.83				692.83	m²	28,868.08	240.00
2.2	绿化	498.44				498.44	m²	24,921.86	200.00
2.3	围墙	88.00				88.00	m	1,100.00	800.00
2.4	大门	20.00				20.00	座	2	100,000.00
2.5	给排水工程		645.48			645.48	m²	53,789.93	120.00
2.6	燃气工程		430.32			430.32	m³	53,789.93	80.00
2.7	电力		537.90			537.90	m²	53,789.93	100.00
2.8	监控系统		322.74			322.74	m²	53,789.93	60.00
3	设备购置			1,428.00		1,428.00			
3.1	电梯			560.00		560.00	部	28	200,000.00
3.2	机动车充电桩			740.00		740.00	项	148	50,000.00
3.3	非机动车充电桩			128.00		128.00	项	800	1,600.00
二	工程建设其他费用				9,074.07	9,074.07			
1	拆迁补偿费用				7,599.37	7,599.37			
2	建设单位管理费				41.17	41.17	豫财建〔2016〕504号文件		
3	建设项目前期工作咨询费				247.02	247.02	国家计委计价格〔1999〕1283号文并结合市场价格		

序号	工程费用名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）
4	工程勘察设计费				491.27	491.27	执行发改价格〔2015〕299号，参照中设协字〔2019〕7号并结合市场价格计入		
5	建设工程监理费				329.36	329.36	豫建监协〔2015〕19号并结合市场价格		
6	工程造价咨询服务费				205.85	205.85	按中价协〔2013〕35号文规定并结合市场价格		
7	环境影响评价费				41.17	41.17	按计价格〔2002〕125号并结合市场价格		
8	招标代理服务费率				82.34	82.34	河南省计委豫计收费〔2003〕2号文及国家发改办价格〔2011〕534号并结合市场价格		
9	场地准备及临时设施费				36.51	36.51	按工程直接费的0.10%		
三	预备费				852.90	852.90	第一+第二部分费用	42,645.22	2.00%
四	建设期利息				2,902.50	2,902.50		43,000.00	4.50%
五	总投资	30,607.39	9,135.14	1,428.00	12,829.47	54,000.00			

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

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	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	5,500.00	5,500.00	11,000.00	20.37%
专项债券资金	23,000.00	20,000.00	43,000.00	79.63%
合计	28,500.00	25,500.00	54,000.00	
占比	52.78%	47.22%	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鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处，主管部门为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处，项目建设及运营单位均为鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处。

关于项目债券资金使用，由鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处

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，由鹤壁经济技术开发区龙岗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，由鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处根据运营情况及时向财政局上缴项目运营收益，由鹤壁经济技术开发区龙岗街道办事处负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

1. 本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 43,000.00 万元。其中：2025 年度申请使用 23,000.00 万元，2026 年度申请使用 20,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	23,000.00	20,000.00		43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 3 年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00
第 4 年	43,000.00			43,000.00	4.50%	1,935.00	1,935.00

第 5 年	43,000.00		23,000.00	20,000.00	4.50%	1,935.00	24,935.00
第 6 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00	20,900.00
合计		43,000.00	43,000.00			9,675.00	52,675.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 2 年，本项目运营期第一年从建设期第二年开始考虑，即债券存续期第二年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	115,600.00	100.00%
合计			115,600.00	100.00%

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

(1) 数量

本项目主要针对鹤壁市经济技术开发区杨庄村进行城中村改造。本项目采用异地安置的形式，拆迁区域 272.00 亩，土地性质为二类居住用地，拆迁完毕后 272.00 亩均可用于出让。改造工作所涉及村庄人口如下：杨庄村城中村改造涉及人口数量 1,673 人，周庄村城中村改造涉及人口数量 940 人，两村涉及人口总和 2,613 人。

(2) 价格

假设本项目相关土地在建设期第二年开始土地挂牌交易，分 5 年全部出售完毕，土地出让价格参考鹤壁市项目周边的现状及未来发展情况，具体如下表所示：

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	面积 (m ²)
2023 年	4106002022B00175	示范区天山路东侧、永定河路南侧	城镇住宅	40.35	18,830.00	466.63	26,901.97
2021 年	4106002021B02565	淇水湾商务休闲区敬亭山东侧、天山路北侧、雁荡山路西侧	城镇住宅	61.88	24,760.00	400.10	41,256.50
2021 年	4106002020B00812	南海路北侧、华山路西侧	城镇住宅	124.16	49,666.00	400.01	82,775.14
2021 年	4106002020B00148	淇滨区闽江路南侧、泰山路西侧	城镇住宅	81.17	35,650.00	439.20	54,113.77
2020 年	4106002020B00331-1	淇水关路南侧、天山路东侧、万	城镇住	79.16	35,783.00	452.02	52,775.74

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	面积(m ²)
		泉河北 侧、峨眉山 路西侧	宅				
合计				386.73	164,689.00	425.85	257,823.12
平均价格						425.85	

基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格参考以上价格的均价，按照 425.00 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 2-6 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)					合计
	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
居住用地	54.40	54.40	54.40	54.40	54.40	272.00

(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，鹤壁市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南

类型	征收标准
	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),鹤壁市标准为 28.00 元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中:教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号)的规定,按照土地出让净收益的 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)的规定,按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（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 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/收费标准	计算期					
		合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、腾出土地出让收入		115,600.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00
收储土地类型及面积（亩）	居住	272.00	54.40	54.40	54.40	54.40	54.40
单价（万元/亩）	居住		425.00	425.00	425.00	425.00	425.00
二、成本合计		32,952.60	6,590.52	6,590.52	6,590.52	6,590.52	6,590.52
1.土地出让基金及费用	万元	12,290.80	2,458.16	2,458.16	2,458.16	2,458.16	2,458.16
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	3,468.00	693.60	693.60	693.60	693.60	693.60
农业土地开发资金	41.00 元/平方米*30.00%	223.05	44.61	44.61	44.61	44.61	44.61
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	2,312.00	462.40	462.40	462.40	462.40	462.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	3,468.00	693.60	693.60	693.60	693.60	693.60
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	2,312.00	462.40	462.40	462.40	462.40	462.40
新增建设用地土地有偿使用费	28.00 元/平方米	507.75	101.55	101.55	101.55	101.55	101.55
土地出让收益（1-2）	万元	103,309.20	20,661.84	20,661.84	20,661.84	20,661.84	20,661.84
2.土地收益提取各类资金	万元	20,661.80	4,132.36	4,132.36	4,132.36	4,132.36	4,132.36

项目	单位/取费标准	计算期					
		合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
教育资金	土地出让收益的 10.00%	10,330.90	2,066.18	2,066.18	2,066.18	2,066.18	2,066.18
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	10,330.90	2,066.18	2,066.18	2,066.18	2,066.18	2,066.18
三、收益	万元	82,647.40	16,529.48	16,529.48	16,529.48	16,529.48	16,529.48

（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 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	115,600.00		23,120.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00	23,120.00
2	经营活动支出（含税费）	32,952.60		6,590.52	6,590.52	6,590.52	6,590.52	6,590.52
	经营活动产生的现金净额	82,647.40		16,529.48	16,529.48	16,529.48	16,529.48	16,529.48
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	54,000.00	28,500.00	25,500.00				
	投资活动产生的现金净额	-54,000.00	-28,500.00	-25,500.00				
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金	11,000.00	5,500.00	5,500.00				

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
2	债券资金	43,000.00	23,000.00	20,000.00				
3	财政垫资							
4	归还财政垫资							
5	偿还债券本金							
6	偿还银行借款本金	43,000.00					23,000.00	20,000.00
7	支付运营期债券利息	6,705.00			1,935.00	1,935.00	1,935.00	900.00
8	支付银行借款利息							
	融资活动产生的现金净额	4,295.00	28,500.00	25,500.00	-1,935.00	-1,935.00	-24,935.00	-20,900.00
四	净现金流量	32,942.40		16,529.48	14,594.48	14,594.48	-8,405.52	-4,370.52
五	累计现金流量	32,942.40		16,529.48	31,123.96	45,718.44	37,312.92	32,942.40

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		1,935.00	1,935.00	16529.48
第 3 年		1,935.00	1,935.00	16529.48
第 4 年		1,935.00	1,935.00	16529.48
第 5 年	23,000.00	1,935.00	24,935.00	16529.48
第 6 年	20,000.00	900.00	20,900.00	16529.48
合计	43,000.00	9,675.00	52,675.00	82647.40
本息覆盖倍数	1.57			

注：本项目建设期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，为鹤壁经济技术开发区杨庄城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

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:



二〇二三年一月三十一日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副本) (1-1)



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

经营范围 许可项目：注册会计师业务，~~商业鉴定服务~~（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务，~~财政资产评估项目预算绩效评价服务~~，企业管理咨询，工程造价咨询业务；法律咨询服务；
（不含依法须经批准的项目许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

登记机关

2024年12月1日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

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

国家市场监督管理总局监制

此件与原件一致
再次复印无效



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

110001639949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

2013

发证日期:
Date of Issuance

日
/
月
/
年

2013 12 03



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

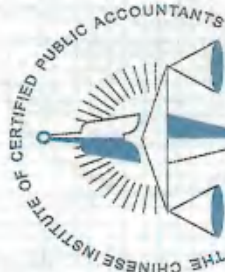
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

**鹤壁经济技术开发区海河路办事处
八角社区（二期）村庄改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090263 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月一日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措	4
（四）债券资金使用合规性	7
（五）项目主体及运作模式	7
四、应付债券本息情况	8
五、经营现金流分析	9
（一）基本假设条件及依据	9
（二）项目运营收入分析	9
（三）项目运营成本分析	10
（四）净收益分析	13
（五）现金流分析	14
（六）本息覆盖倍数	16
六、总体评价结果	16
七、使用限制	16

鹤壁经济技术开发区海河路办事处

八角社区（二期）村庄改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090263 号

我们接受委托，对鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区（二期）村庄改造项目（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，了解鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区（二期）村庄改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。鹤壁经济技术开发区海河路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。我们的责任是根据鹤壁经济技术开发区海河路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鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区（二期）村庄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 1 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鹤壁经济技术开发区海河路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”	指鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区（二期）村庄改造项目

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

本项目建设地点位于鹤壁市开发区，安置的地块北至海河路，东至蓬莱路，西至规划中的集贸市场，南至北晨嘉园小区南围墙。

2.项目参与主体

本项目主管部门为鹤壁经济技术开发区海河路办事处。

本项目专项债券申请单位为鹤壁经济技术开发区海河路办事处。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	鹤壁经济技术开发区海河路办事处
统一社会信用代码	11410600685675552Y
机构性质	机关
法定代表人	张淑辉
机构地址	河南省鹤壁市淇滨区兴鹤大街与延河路交叉口科创中心
赋码机关	鹤壁市机构编制委员会办公室

鹤壁经济技术开发区海河路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：项目总占地面积 29.255 亩，其中建设用地面积 19,335.00 m²，农用地面积 169.00 m²。规划总建筑面积 58,604.72 m²，地上总建筑面积（计容）42,908.03 m²（新建住宅建筑面积 42,108.03

m²，新建配套用房建筑面积 800.00 m²），地下总建筑面积 15,696.69 m²（地下车库面积 13,480.72 m²，地下室面积 2,215.97 m²）。

（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 2025 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 21,000.00 万元，其中：工程费用为 18,295.46 万元，工程建设其他费用 882.11 万元，预备费 864.00 万元，建设期利息 958.43 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分：工程费用	17,396.18	957.82			18,354.00
1	主体工程	17,396.18	957.82			18,354.00
1.1	住房	12,548.19	694.82			13,243.01
1.2	物业管理用房	37.00	15.00			52.00
1.3	社区用房	27.75	15.00			42.75
1.4	社区养老服务设施	30.40	20.00			50.40
1.5	室内文化活动站	32.50	10.00			42.50
1.6	变配电室	26.28	150.00			176.28
1.7	地下建筑面积	4,332.29	40.00			4,372.29
1.8	绿化面积	134.80	5.00			139.80
1.9	室外文娱活动场地	65.24	8.00			73.24
2	道路	161.73				161.73
二	第二部分：其他费用					823.56
1	建设单位管理费				146.83	146.83
2	工程勘察设计费				110.12	110.12
3	工程监理费				165.19	165.19

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4	项目前期咨询费				58.26	58.26
5	项目建议书				7.00	7.00
6	可行性研究报告				13.96	13.96
7	招标代理费				27.53	27.53
8	环境影响咨询收费				15.00	15.00
9	造价咨询费				18.35	18.35
10	施工图审查费				16.52	16.52
11	三通一平费				146.83	146.83
12	工程保险费				55.06	55.06
13	工程质监费				42.90	42.90
三	建设期利息				864.00	864.00
四	基本预备费					958.44
五	合计					21,000.00

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

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	第一年	第二年	合计	占比
财政预算资金	2,100.00	2,100.00	4,200.00	20.00%
专项债券资金	8,800.00	8,000.00	16,800.00	80.00%
合计	10,900.00	10,100.00	21,000.00	100.00%
占比	51.90%	48.10%	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鹤壁经济技术开发区海河路办事处，主管部门为鹤壁经济技术开发区海河路办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为鹤壁经济技术开发区海河路办事处，项目建设及运营单位均为鹤壁经济技术开发区海河路办事处。

关于项目债券资金使用，由鹤壁经济技术开发区海河路办事处按

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，由鹤壁经济技术开发区海河路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，由鹤壁经济技术开发区海河路办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由鹤壁经济技术开发区海河路办事处负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

1. 本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 16,800.00 万元。其中：2025 年度申请使用 8,800.00 万元，2026 年度申请使用 8,000.00 万。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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		8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00	396.00
第 2 年	8,800.00	8,000.00		16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第 3 年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第 4 年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00

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	16,800.00		8,800.00	8,000.00	4.50%	756.00	9,556.00
第 6 年	8,000.00		8,000.00		4.50%	360.00	8,360.00
合计		16,800.00	16,800.00			3,780.00	20,580.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为债券存续的第 2 年，收益期 5 年（建设期不影响收益的实现）。

（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	项目腾出土地	项目腾出土地的出让收入	43,775.00	100.00%
合计			43,775.00	100.00%

(1) 项目腾出土地的出让收入

①数量：

根据项目可行性研究报告，本项目规划性质为居住用地，拆迁后有可腾出土地面积约 103.00 亩，其中可供出让土地面积 103.00 亩。

②价格：

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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
2023 年	4106002022B00175	示范区天山路东侧、永定河路南侧	城镇住宅	40.35	18,830.00	466.63
2021 年	4106002021B02565	淇水湾商务休闲区敬亭山路东侧、天山路北侧、雁荡山路西侧	城镇住宅	61.88	24,760.00	400.10
2021 年	4106002020B00812	南海路北侧、华山路西侧	城镇住宅	124.16	49,666.00	400.01
2021 年	4106002020B00148	淇滨区闽江路南侧、泰山路西侧	城镇住宅	81.17	35,650.00	439.20
2020 年	4106002020B00331-1	淇水关路南侧、天山路东侧、万泉河路北侧、峨眉山路西侧	城镇住宅	79.16	35,783.00	452.02
合计				386.73	164,689.00	425.85

供地结果信息				
行政区:	河南省鹤壁市本级		电子监管号:	4106002022B00175
项目名称:	远大未来天境 (二期)			
项目位置:	示范区天山路东侧、永定河路南侧			
面积(m ²):	26901.97	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	18830	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-10-29	9415	---
	2	2023-09-29	9415	---

供地结果信息

行政区:	河南省鹤壁市本级	电子监管号:	4106002021B02565		
项目名称:	建业尊府(宏泰公司)				
项目位置:	淇水湾商务休闲区敬亭山路东侧、天山路北侧、雁荡山路西侧				
面积(m²):	41256.50	土地来源:	新增建设用地		
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级	成交价格(万元):	24760		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额		备注
	1	2021-12-13	13000		--
	2	2022-11-13	11760		--
土地使用权人:	鹤壁市宏泰房地产开发有限公司				

基于谨慎性原则,本项目居住用地出让价格参考以上价格的均价,按照 425.00 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 2-6 年出让,具体出让情况如下:

项目	出让面积(亩)					合计
	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
商住用地	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60	103.00

(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%。

类型	征收标准
	根据土地出让平均纯收益等别划分，鹤壁市标准为 41.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项基金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%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），鹤壁市 28.00 元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（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 5-3 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	计算期					合计
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
一	出让收入		8,755.00	8,755.00	8,755.00	8,755.00	8,755.00	43,775.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住	20.60	20.60	20.60	20.60	20.60	103.00
	单价	居住	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	
二	成本合计		2,495.68	2,495.68	2,495.68	2,495.68	2,495.68	12,478.40
1	土地出让基金及费用	万元	930.84	930.84	930.84	930.84	930.84	4,654.20
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	262.65	262.65	262.65	262.65	262.65	1,313.25
	农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	16.89	16.89	16.89	16.89	16.89	84.45
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	175.10	175.10	175.10	175.10	175.10	875.50
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	262.65	262.65	262.65	262.65	262.65	1,313.25
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	175.10	175.10	175.10	175.10	175.10	875.50
	新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	38.45	38.45	38.45	38.45	38.45	192.25
	土地出让收益（1-2）	万元	7,824.16	7,824.16	7,824.16	7,824.16	7,824.16	39,120.80
2	土地收益提取各类资金	万元	1,564.84	1,564.84	1,564.84	1,564.84	1,564.84	7,824.20

序号	项目	单位/取费标准	计算期					合计
			第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
	教育资金	土地出让收益的 10%	782.42	782.42	782.42	782.42	782.42	3,912.10
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	782.42	782.42	782.42	782.42	782.42	3,912.10
三	收益	万元	6,259.32	6,259.32	6,259.32	6,259.32	6,259.32	31,296.60

（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 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一	经营活动产生的现金							
1	经营活动收入	43,775.00		8,755.00	8,755.00	8,755.00	8,755.00	8,755.00
2	经营活动支出（含税费）	12,478.40		2,495.68	2,495.68	2,495.68	2,495.68	2,495.68
	经营活动产生的现金净额	31,296.60		6,259.32	6,259.32	6,259.32	6,259.32	6,259.32
二	投资活动产生的现金							
1	建设成本支出（含建设期利息）	21,000.00	10,900.00	10,100.00				
	投资活动产生的现金净额	-21,000.00	-10,900.00	-10,100.00				
三	融资活动产生的现金							
1	财政资金	4,200.00	2,100.00	2,100.00				

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
2	债券资金	16,800.00	8,800.00	8,000.00				
3	财政垫资	-						
4	归还财政垫资							
5	偿还债券本金	-						
6	偿还银行借款本金	16,800.00					8,800.00	8,000.00
7	支付债券利息	2,628.00			756.00	756.00	756.00	360.00
8	支付银行借款利息	-						
	融资活动产生的现金净额	1,572.00	10,900.00	10,100.00	-756.00	-756.00	-9,556.00	-8,360.00
四	净现金流量	11,868.60	-	6,259.32	5,503.32	5,503.32	-3,296.68	-2,100.68
五	累计现金流量	11,868.60	-	6,259.32	11,762.64	17,265.96	13,969.28	11,868.60

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		396.00	396.00	
第 2 年		756.00	756.00	6,259.32
第 3 年		756.00	756.00	6,259.32
第 4 年		756.00	756.00	6,259.32
第 5 年	8,800.00	756.00	9,556.00	6,259.32
第 6 年	8,000.00	360.00	8,360.00	6,259.32
合计	16,800.00	3,780.00	20,580.00	31,296.60
本息覆盖倍数	1.52			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为鹤壁经济技术开发区海河路办事处八角社区（二期）村庄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:



二〇二三年二月一日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YLO0H

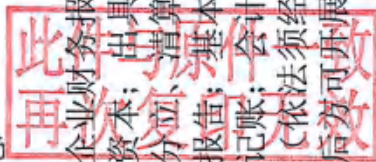
营业执照

(副本) (1-1)

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



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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

110001639949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

2013

发证日期:
Date of Issuance

日
/月
/年

2013 12 03



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

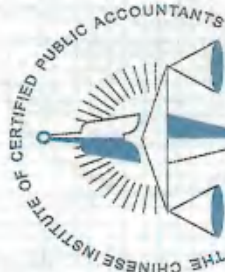
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

**淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 1011 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年十月十五日

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1011 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对淇县朝歌街道办事处西街北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淇县朝歌街道办事处西街北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

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目拟申请政府专项债券资金 11,000.00 万元。其中，2024 年已使用 5,100.00 万元，2025 年计划申请使用 5,900.00 万元，本次申请使用 3,600.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，分年付息，到期一次性还本，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起五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	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,100.00		5,100.00	4.50%	229.50	229.50
第 2 年	5,100.00	5,900.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00		5,100.00	5,900.00	4.50%	495.00	5,595.00
第 6 年	5,900.00		5,900.00	-	4.50%	265.50	6,165.50
合计		11,000.00	11,000.00			2,475.00	13,475.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。根据淇县住房和城乡建设局提供的项目资料和调

查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目建成后土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地开发费用等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年
项目净收益	16,386.52	5,347.79	5,461.45	5,577.28

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造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区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
16,386.52	13,475.00	16,386.52	1.22

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，5年期债券存续期运营收入合计为 22,997.74 万元、运营成本合计为 6,611.22 万元，偿债净收益合计为 16,386.52 万元。

本次评价的淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造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淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造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，为淇县朝歌街道办事处西街北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）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十月十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

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心工程，被李克强总理列为政府“重中之重”的民生工程。棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，可以优化资源配置，促进土地合理利用，可以增加社会就业，促进淇县产业结构调整，可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。

近年来，淇县大力实施棚户区城中村改造等工程，统筹城乡发展。在城乡建设工作中，加大资金投入，创新城管机制，提升城市品位，增强辐射带动能力。按照“群众得实惠、企业得利润、政府树形象”的原则，对城郊村及棚户区进行改造和提升，城市化进程的日益加快。与群众生产生活息息相关的棚户区改造住房作为具有保障性质的政策性住房，已成为改善人居环境、实现土地利用集约化的重要途径，是激发城市生机与活力的重要手段。

在上述背景下，县委、县政府为推进保障性安居工程的开展，加快城市化进程，改善棚户区居民居住环境和生活水平，推动淇县城市建设，提升城市整体形象。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于淇县朝歌街道办事处内，征收范围为西三路以东、西街路以西、上街路以南、同济大道以北。



（二）建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目征收范围内土地面积 223.16 亩，拆迁房屋建筑面积 83,700.00 m²（全部为居民住宅），涉及拆迁户数 558 户、拆迁人数 2,232 人。

（1）安置状况

安置区总建筑面积 126,315.00 m²，其中：地上建筑面积 103,255.00 m²（包含住宅面积 96,255.00 m²、商业面积 4,500.00 m²、配套公建 2,500.00 m²），地下建筑面积 23,060.00 m²。项目规划安置房共 770 套，可容纳人口 3,080 人，（本项目涉及拆迁人数为 2,232 人）。

（2）安置区建设规模和内容

1.建设规模

本项目规划用地面积 57,365.00 m²（合 86.05 亩），其中：建筑基底面积 17,100.00 m²、绿化面积 17,209.50 m²、道路及硬化面积 23,055.50 m²。安置区总建筑面积 126,315.00 m²，其中：地上建筑面积 103,255.00 m²（包含住宅面积 96,255.00 m²、商业面积 4,500.00 m²、配套公建 2,500.00 m²），地下建筑面积 23,060.00 m²。项目规划安置房共 770 套，可容纳人口 3,080 人，（本项目涉及拆迁人数为 2,232 人）。安置区容积率为 1.8、建筑密度 29.81%、绿地率 30.00%；安置房总建设套数 770 套，可容纳人口 3,080 人；规划机动车停车位 815 个，其中：地上停车位 199 个、地下停车位 616 个；非机动车停车位 1,720

个。

2.建设内容

1) 建设 14 栋 6F 砌体结构的住宅楼，建筑面积 96,255.00 m²。

2) 沿街配套 1 栋 3F 框架结构的商业，建筑面积 4,500.00 m²；配套 1 栋 2F 框架结构的公建（包含物业管理用房、社区用房、养老服务设施、幼儿园等），建筑面积 2,500.00 m²。

3) 建设 1F 地下建筑 23,060.00 m²，其中地下车库面积 21,560.00 m²，设备及附属用房面积 1,500.00 m²。

4) 完善小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 35,398.68 万元，其中工程费用 26,669.60 万元，工程建设其他费用 6,100.57 万元，基本预备费 1,638.51 万元，建设期利息 990.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	安置区工程费用	18,849.854	6,426.7275	1,393.0175		26,669.60				
1	建筑工程	17,940.64	4,485.16			22,425.80		126,315.00		
1.1	住宅	12,320.64	3,080.16			15,400.80	m²	96,255.00	1,600.00	6F，砌体结构
1.2	商业	648.00	162.00			810.00	m²	4,500.00	1,800.00	3F，框架结构
1.3	配套公建	360.00	90.00			450.00	m²	2,500.00	1,800.00	2F，框架结构
1.4	地下建筑	4,612.00	1,153.00			5,765.00	m²	23,060.00	2,500.00	地下一层，框架结构，含人防
2	设备购置			1,140.3875		1,140.39				
2.1	电力设备			442.1025		442.10	m²	126,315.00	35.00	
2.2	热力设备			361.3925		361.39	m²	103,255.00	35.00	
2.3	燃气设备			336.8925		336.89	m²	96,255.00	35.00	
3	室外工程费	909.214	1,911.5675			2,820.78	部			
3.1	道路及硬化	599.443				599.44	m²	23,055.5	260.00	含路灯
3.2	景观绿化	309.771				309.77	m²	17,209.5	180.00	含水景、景观小品等
3.3	大门及围墙		80.00			80.00	项	1	800,000.00	
3.4	基础设施		1,831.5675			1,831.57	m²	126,315.00	140.00	包含室外供水、排水、供电、燃气、

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
										弱电、热力、消防设施等工程
3.4.1	给排水		378.945			378.95	m²	126,315.00	30.00	
3.4.2	电力		505.26			505.26	m²	126,315.00	40.00	
3.4.3	热力		315.7875			315.79	m²	126,315.00	30.00	
3.4.4	燃气		252.63			252.63	m²	126,315.00	20.00	
3.4.5	通讯等其他		378.945			378.95	m²	126,315.00	30.00	
4	电梯		30				个	1	300,000.00	
5	消防			252.63				126,315.00	20.00	
二	工程建设其他费用				6,100.57	6,100.57				
1	补偿拆迁奖励费用				4,805.06	4,805.06	项	1	48,050,596.40	
2	项目建设管理费				236.51	236.51	项目总投资（不含拆迁费用及建设单位管理费本身）	30,329.03	0.79%	
3	建设工程监理费				249.19	249.19	工程费用	26,732.76	0.93%	参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格〔2007〕670号文规定计入
4	建设项目前期工作咨询				47.59	47.59	工程费用	26,732.76	0.18%	《国家计委关于印

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
	费									发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》协业字[1999]45号
5	工程勘察费				128.01	128.01	工程费用	26,732.76	0.60%	参照国家计委、建设部计价〔2002〕10号文计取
6	工程设计费				350.05	350.05	工程费用	26,732.76	1.31%	参照国家计委、建设部计价〔2002〕10号文计取
7	环境影响评价费				70.73	70.73	工程费用	26,732.76	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计取
8	招标代理服务费				13.33	13.33	工程费用	26,732.76	0.05%	参照豫发改收费〔2011〕627号文计取
9	工程造价咨询服务费				54.12	54.12	建安工程费用	18,849.85	0.30%	《河南省建设工程造价咨询行业服务收费市场参考价格》（豫价协〔2022〕6号）
10	工程保险费				40.00	40.00	工程费用	26,732.76	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计取
11	场地准备及临时设施费				66.67	66.67	工程费用	26,732.76	0.50%	

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
12	劳动安全卫生评审费				26.67	26.67	工程费用	26,732.76	0.10%	
13	消防设施及电气安全监测服务费				12.63	12.63	总建筑面积	126,315.00	1.00	
三	基本预备费					1,638.51	一+二	32,985.26	5.00%	
四	建设期利息					990.00	专项债券	11,000.00	4.50%	
五	项目总投资					35,398.68				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政自有资金	24,398.68	68.93%
	专项债券资金		
	小计	24,398.68	68.93%
2.债务资金	专项债券资金	11,000.00	31.07%
	银行贷款		
	小计	11,000.00	31.07%
合计		35,398.68	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 68.93%，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、投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	已投入金额	金额	合计	占比
财政预算资金	21,398.68	3,000.00	24,398.68	68.93%
专项债券资金		11,000.00	11,000.00	31.07%
合计	21,398.68	14,000.00	35,398.68	100.00%
占比	60.45%	39.55%	100.00%	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情形。

（五）项目参与主体基本情况

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

项目单位具体情况如下：

单位名称	淇县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410622005743196W
机构性质	行政单位
法定代表人	宋树军
机构地址	淇县朝歌南路西段
赋码机关	淇县县委办公室淇县人民政府办公室

淇县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关单位，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

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造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。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为淇县住房和城乡建设局，主管部门为淇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淇县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为淇县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由淇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，由淇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，由淇县住房和城乡建设局根据运营情况及时向淇县财政局上缴项目运营收益，由淇县住房和城乡建设局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）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：

本项目改造后可集约出商住用地 137.11 亩，土地出让收益可用于项目还款来源，实现项目收益自求平衡。

②价格：

参考淇县周边用地价格的出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
2022/9/19	太行大道北侧、107国道东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	55.09	6,978.00	126.67
2022/4/14	六盘山西二路南侧、纬十四路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	74.17	13,352.00	180.02
2022/2/13	人民路南侧、朝歌路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	80.46	9,810.00	121.92

取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
2022/1/11	延河路西侧、纬十四路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	50.78	9,141.00	180.01
平均值	164.26				

基于谨慎性原则，结合淇县实际土地成交情况，考虑后期本区域的发展规划及周边配套设施的完善，土地出让价格按照平均值 164.26 万元/亩进行测算，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 2.10% 的平均增长率逐年递增。

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年
出让收入	22,997.74	7,507.05	7,664.91	7,825.78
住宅用地收储土地面积（亩）	137.11	45.70	45.70	45.70
单价（万元/亩）		164.26	167.71	171.23

2、运营成本预测

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 3.00% 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%。根据土地出让平均纯收益等别划分。淇县标准为 25 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。

类型	征收标准
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），淇县16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。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年
1	上解省财政费用	689.93	225.21	229.95	234.77
2	农业土地开发资金	68.55	22.85	22.85	22.85
3	国有土地收益基金	459.96	150.14	153.30	156.52
4	保障性安居工程资金	689.93	225.21	229.95	234.77
5	土地开发费用	459.96	150.14	153.30	156.52
6	新增建设用地土地有偿使用费	146.25	48.75	48.75	48.75
7	教育资金	2,048.32	668.48	682.68	697.16
8	农田水利建设资金	2,048.32	668.48	682.68	697.16
	成本合计	6,611.22	2,159.26	2,203.46	2,248.50

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为

16,386.52 万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 4 年	7,507.05	2,159.26	5,347.79
第 5 年	7,664.91	2,203.46	5,461.45
第 6 年	7,825.78	2,248.50	5,577.28
合计	22,997.74	6,611.22	16,386.52

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	已投入金额	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	22,997.74				7,507.05	7,664.91	7,825.78
经营活动支出（含税费）	6,611.22				2,159.26	2,203.46	2,248.50
经营活动产生的现金净额	16,386.52				5,347.79	5,461.45	5,577.28
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	35,398.68	7,453.99	16,000.00	11,944.69			
投资活动产生的现金净额	-35,398.68	-7,453.99	-16,000.00	-11,944.69	-		
三、融资活动产生的现金	-						
财政资金	24,398.68	7,453.99	5,000.00	11,944.69	-		
债券资金	11,000.00	-	11,000.00				
银行借款							
偿还债券本金							
偿还银行借款本金							
支付债券利息							
支付银行借款利息							

项目	合计	已投入金额	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
融资活动产生的现金净额	35,398.68	7,453.99	16,000.00	11,944.69			
四、净现金流量	16,386.52				5,347.79	5,461.45	5,577.28
五、累计现金流量	16,386.52				5,347.79	10,809.24	16,386.52

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 11,000.00 万元。其中，2022 年度申请使用 11,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，分年付息，到期一次性还本，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	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		229.50	229.50	
第 2 年		495.00	495.00	
第 3 年		495.00	495.00	
第 4 年		495.00	495.00	5,347.79
第 5 年	5,100.00	495.00	5,595.00	5,461.45
第 6 年	5,900.00	265.50	6,165.50	5,577.28
合计	11,000.00	2,475.00	13,475.00	16,386.52
本息覆盖倍数	1.22			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

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



登记机关

2019 年 12 月 19 日



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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1903-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕12号

批准执业日期：2009年06月22日



证书序号：0009995

说明

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



中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日



证书编号: 410001140008

注册税务师: 刘国栋

执业日期: 2008



姓名: 王伟东

性别: 男

出生日期: 1973-01-27

工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码: 410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

禁止再次复印

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

核准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance



姓名:
Full Name

性别:
Sex

出生日期:
Date of Birth

工作单位:
Working Unit

身份证号码:
Identity card No.



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

和信咨字（2022）第 090182 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日



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

和信专字（2020）第 090112 号

我们接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目（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焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概要

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目征收范围包括秦屯、耿作两个村，涉及征收村庄及农田用地面积合计为 1255 亩。计划征收 531 户，征迁总人口 2242 人，征迁房屋建筑面积 373,722.00 平方米，本项目征迁区域内（勘测定界图为准），除规划保留设施（历史古迹）外，其他建（构）筑物、附属物、土地均纳入征迁范围。

该项目采用异地安置，建设安置区四至范围为示范区怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

（二）项目建设的工期

项目建设期 24 个月，开工日期 2020 年 4 月，因资金短缺等因素导致工程进度延误，预计完工日期 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目总投资 221,287.83 万元，其中：工程费用 84,077.11 万元，工程建设其他费用 119,685.77 万元（含安置区土地费用 34,900.71 万元，拆迁及补偿费用 80,238.31 万元），基本预备费 7,089.91 万元，建设期利息 10,435.04 万元。

2.资金筹措方式

该项目总投资 221,287.83 万元。其中，财政预算资金 45,287.83 万元；申请政府专项债券资金 176,000.00 万元。

二、应付本息及项目收益预测

（一）应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 176,000.00 万元，其中：已于 2021 年发行 29,000.00 万元，于 2022 年发行 30,600.00 万元；2024 年发行 5,400.00 万元

2025年计划使用111,000.00万元，本次申请使用7000万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

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		29,000.00		29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
第2年	29,000.00	30,600.00		59,600.00	4.00%	2,384.00	2,384.00
第3年	59,600.00	5,400.00		65,000.00	4.00%	2,600.00	2,600.00
第4年	65,000.00	111,000.00		176,000.00	4.00%	7,040.00	7,040.00
第5年	176,000.00		29,000.00	147,000.00	4.00%	7,040.00	36,040.00
第6年	147,000.00		30,600.00	116,400.00	4.00%	5,880.00	36,480.00
第7年	116,400.00		5,400.00	111,000.00	4.00%	4,656.00	10,056.00
第8年	111,000.00		111,000.00	0.00	4.00%	4,440.00	115,440.00
合计		176,000.00	176,000.00			35,200.00	211,200.00

（二）项目收益

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续期的第3年）。

2.具体假设条件

项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为 1255 亩，土地性质为商住用地，全部可以出让，计划分三年出让完毕。土地出让价格参考示范区近一年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积 (亩)	土地 用途	成交时间	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	JGT2019-33 号	194.83	商住用地	2019 年	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	JGT2019-6 号	82.41	商住用地	2019 年	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神洲路北侧	JGT2019-3 号	108.97	商住用地	2019 年	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	JGT2019-7 号	113.23	商住用地	2019 年	353.39	40,013.00
平均值						306.25	

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域中村改造沁苑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 306.25 万元/亩。

2017 年、2018 年、2019 年前三季度，焦作市 GDP 平均增速分别为 8.30%、6.30%、7.70%，本次预测取最低增速 6.30% 的 80%（即：5.04%）作为土地价格增速。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
预计出让面积（亩）			376.50	439.25	439.25	1,255.00
预计出让单价（万元/亩）	306.25	321.69	337.90	354.93	372.82	
预计出让收入（万元）			127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02

3.项目收益预测

考虑土地出让政策性基金及费用和土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1	出让土地收入	127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	376.50	439.25	439.25	1,255	
1.2	土地出让价格	337.90	354.93	372.82		
2	政策性基金及费用	49,171.45	60,239.19	63,256.46	172,667.10	
2.1	土地出让基金及费用	29,659.61	36,323.39	38,130.62	104,113.62	
2.1.1	其中：上解省财政费用	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.1.2	国有土地收益基金	6,360.94	7,795.12	8,187.99	22,344.05	土地出让收入的5%
2.1.3	农业土地开发资金	399.29	465.84	465.84	1,330.97	53元/平方米*30%
2.1.4	土地出让业务费	2,544.38	3,118.05	3,275.20	8,937.63	土地出让收入的2%
2.1.5	城市专项建设资金	12,721.88	15,590.24	16,375.99	44,688.11	土地出让收入的10%
2.1.6	保障性安居工程资金	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.2	土地收益提取各类资金	19,511.84	23,915.80	25,125.84	68,553.48	
2.3.1	其中：教育资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
2.3.2	农田水利建设资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	78,047.33	95,663.19	100,503.40	274,213.92	

4.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,160.00	1,160.00	
第 2 年		2,384.00	2,384.00	
第 3 年		2,600.00	2,600.00	78,047.33
第 4 年		7,040.00	7,040.00	95,663.19
第 5 年	29,000.00	7,040.00	36,040.00	100,503.40
第 6 年	30,600.00	5,880.00	36,480.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	5,400.00	4,656.00	10,056.00	
第 8 年	111,000.00	4,440.00	115,440.00	
合计	176,000.00	35,200.00	211,200.00	274,213.92
本息覆盖倍数	1.3			

三、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苑社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 274,213.92 万元，应付债券本金及利息合计 211,200.00 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区
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:



二〇二二年二月二十二日



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副本) (1-1)



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

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

登记机关

2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致
再次复印无效

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所

执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

发证机关: 河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 110001629949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013年12月31日

Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

6



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name 姓 性 别

女

Sex

1985-11-23

Date of birth

和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

Working unit

41032919851123408x

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

证书编号: 3701000010135

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

Date of Issuance

年 月 日

日

4



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

年

月

日

6

此件与原件一致
再次复印无效



姓名 褚梦杰

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1991-10-03

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 411422199110033064

Identity card No.

7

濮阳工业园区棚户区改造一期工程
(安置房)项目收益与融资
自求平衡专项评价报告
勤信豫鉴字【2019】第 0026 号



濮阳工业园区棚户区改造一期工程 (安置房)项目收益与融资自求平衡专项评价报告

防伪码: 47d4 j0mc 998p k6d3

勤信豫鉴字【2019】第 0026 号

我们接受委托,对濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)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》。相关实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对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,并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核,我们认为,在濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。

附件:濮阳工业园区棚户区改造一期工程(安置房)项目收益评价说明

(此页无正文)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所



二〇二〇年一月十三日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



附件：

濮阳工业园区棚户区改造
一期工程（安置房）项目收益评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目安置区位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

（二）建设内容与规模

本项目按照园区规划并结合村民意见，安置区建设地点位于濮阳工业园区生活服务区东南角，纬六路、纬八路、经三路、经四路围合区域。

本项目安置区规划总用地面积 197394.15 平方米（合 296.09 亩），规划总建筑面积 706016.58 平方米，其中地上建筑面积 539692.54 平方米；地下建筑面积 166324.04 平方米，共安置拆迁居民 2570 户，新建安置住房 4751 套。

其中地上建筑面积包含以下内容

（1）棚户区改造安置房建筑面积 494167.18 平方米，建设 4751 套，单套建筑面积不超过 120 平方米；

（2）商业、幼儿园等其它配套服务设施面积 45525.36 平方米。

（三）投资估算

本项目投资估算为 170,972.76 万元，含静态投资 160,281.12 万元和建设期利息 10,691.63 万元。具体估算情况如下：

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分费用	119662.13	16691.06	3890.00	0.00	140243.19
（一）	高层住宅	71407.16	11772.97	3780.00	0.00	86960.13

1	土建工程	63747.57				63747.57
2	室内装饰工程	7659.59				7659.59
3	安装工程	0.00	11772.97	0.00	0.00	11772.97
3.1	电气照明		4694.59			4694.59
3.2	弱电		988.33			988.33
3.3	给排水		2470.84			2470.84
3.4	采暖及通风		2470.84			2470.84
3.5	消防喷淋		1148.38			1148.38
4	电梯工程			3780.00		3780.00
(二)	幼儿园	906.88	149.23	0.00	0.00	1056.11
1	土建工程	746.17				746.17
2	室内装饰工程	160.71				160.71
3	安装工程		149.23			149.23
(三)	配套服务用房	5490.42	477.43	0.00	0.00	5967.84
1	土建工程	4694.70				4694.70
2	室内装饰工程	795.71				795.71
3	安装工程		477.43			477.43
(四)	人防及地下车库	31401.98	1081.11	0.00	0.00	32483.09
1	土建工程	29938.33				29938.33
2	室内装饰工程	1463.65				1463.65
3	安装工程		1081.11			1081.11
(五)	室外配套工程	10455.70	3210.31	110.00	0.00	13776.01
1	室外形象入口	350.00	30.00			380.00
2	镂空围墙	50.00				50.00
3	电动感应门			110.00		110.00
4	道路广场铺装	3974.88				3974.88
5	绿化(含景观小品)	3755.12				3755.12
6	小区室外给水管线	691.37				691.37
7	小区室外雨水管线	414.82				414.82
8	小区室外污水管线	276.55				276.55

9	小区弱电系统		829.65			829.65
10	小区庭院电气照明		1659.29			1659.29
11	小区安防监控		414.82			414.82
12	小区健身娱乐设施		276.55			276.55
13	小区开挖基坑支护	550.00				550.00
14	地基处理费	300.00				300.00
15	降水费用	92.96				92.96
二	第二部分费用				12630.05	12405.53
1	征地及安置补偿费				7121.12	7121.12
2	建设单位管理费				692.97	661.75
3	工程监理费				750.74	705.71
4	工程勘察费				560.97	540.92
5	工程设计费				1486.87	1436.37
6	前期工作咨询费				429.16	419.07
7	环境影响咨询服务费				60.20	57.00
8	劳动安全卫生评审费				420.73	417.73
9	场地准备费及临时设施费				140.24	125.48
10	工程保险费				280.49	271.64
11	招标代理服务费				57.40	46.55
12	施工图审查费				74.34	71.04
13	工程造价咨询费				306.51	294.50
14	防雷装置安全性能检测费				105.90	105.90
15	地震安全评价费				32.40	30.74
16	文物勘探费				50.00	50.00
17	节能评估报告费				60.00	50.00
三	第一、二部分费用合计	119662.13	16691.06	3890.00	12405.53	152648.71
四	工程预备费					7632.41
五	建设项目静态投资					160281.12
六	建设期贷款利息					10691.63
七	建设项目投资					170972.76

(四) 资金筹措方式

本项目总投资 170,972.76 万元，拟通过申请发行专项债券资金及财政资金解决。该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年已申请 2000 万元，2020 年已申请 3500 万元，2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元，2024 年已申请发行 500 万元，2025 年计划申请发行 6900 万元；2025 年已申请发行 1200 万元，本次申请发行 1500 万元。

（五）项目资金安排情况

本项目总投资为 170,972.76 万元，资金来源为财政投入的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 147,372.76 万元，占总投资的 86.20%，计划全部申请使用财政资金，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（六）项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为河南濮阳工业园区管理委员会，项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

由于项目处于前期准备阶段，尚未实施，签署债券资金使用、项目建设、运营管理、资金归集协议的时机尚不成熟，因此上述关于债券资金在各主体间的拨付流程，以及对项目未来收益的具体收缴模式和还本付息资金流程也仅仅是设想和计划，项目单位将在时机成熟时及时完善相关协议，明确各方

关系及权利义务。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益预测基础

项目收益是根据项目实际情况并结合当地近年来土地出让情况、近几年 GDP 增长情况、并考虑土地出让金的扣除项后进行的合理预测。

（二）项目收益预测假设

首先，国家及地方现行的法律法规无重大变化；

其次，国家宏观经济状况无重大变化；

然后，项目能够顺利实施，腾空的土地能够如期完成出让；

同时，土地出让价格在近年来周边同类性质土地成交价格基础上，按照当地近三年 GDP 平均增长率近似值的 80%保持增长；

最后，无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）项目所在区域同类性质土地的交易价格

资源名称	项目位	用途	交易期间	面积(亩)	成交价(万	单价(万元/
濮工地2018-06号	工业园	三类工业用	2018.08.14	106.9	2,324.46	21.73
濮工地2018-05号	工业园	三类工业用	2018.08.14	100.4	2,182.50	21.73
濮工地2017-13号	工业园	工业用地	2018.05.17	79.68	1,721.17	21.60
濮工地2018-01号	工业园	三级工业用	2018.04.23	200.0	4,321.57	21.60
濮工地2017-09-01	工业园	工业用地	2017.12.26	59.57	1,199.40	20.13
濮工地2017-07号	工业园	工业用地	2017.09.18-2017.09.30	51.06	898.70	17.60
濮工地2017-06号	工业园	工业用地	2017.09.11-2017.09.25	261.9	5,658.60	21.6
濮工地2016-04号	工业园	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	66.96	1,294.58	19.33
濮工地2015-14号	工业园	工业用地	2017.04.06- 2017.04.21	38.82	853.93	22.00
濮工地2015-15号	工业园	工业用地	2016.09.12- 2016.09.23	41.81	777.73	18.60
平均单价						21.08

出于谨慎考虑，我们以上述土地出让价格平均值的 80%的近似值 17.00 万元/亩作为当地 2018 年居住用地的基准价格，并假定土地出让价格在此基础上保持合理增长。

(四) 土地出让价格增长率（假设）

假设土地出让价格按照濮阳市 2016 年-2018GDP 平均增速近似值的 80% 的近似值增长。

濮阳市 2016 年-2018 年 GDP 同比增速分别为 8.70%、8.10%、5.80%，近三年平均增速为 7.53%。出于谨慎考虑，我们假设该项目腾空土地的出让价格年均增长率为 6.00%（即 7.50%的 80%）。

(五) 各项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

项目	2026 年（万元）	2027 年（万元）	合计（万元）
1、土地出让收入			
土地出让价格	25.56	27.10	
土地出让亩数	1,692.50	1,692.50	3,385.00
土地出让收入小计	43,258.95	45,859.33	89,118.28
2、土地出让基金及费用			
2-1 上解省财政费用	1,089.63	1,155.13	2,244.76
2-2 国有土地收益基金	726.42	770.09	1,496.51
2-3 农业土地开发资金	1,015.50	1,015.50	2,031.00
2-4 新增建设用地有偿使用费	2,256.67	2,256.67	4,513.34

2-5 土地出让业务费	726.42	770.09	1,496.51
2-6 保障性安居工程资金	1,089.63	1,155.13	2,244.76
小计	6,904.27	7,122.61	14,026.88
净收益（1-2）小计	36,354.68	38,736.72	75,091.40
3、土地收益提取资金			
3-1 农田水利建设资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
3-2 教育资金	3,635.47	3,873.67	7,509.14
净收益扣除小计	7,270.94	7,747.34	15,018.28
净收益(1-2-3)	29,083.75	30,989.37	60,073.12

经测算,该项目对应的可纳入政府性基金预算的预期净收益为 60,073.12 万元。

四、项目融资本息

该项目计划申请发行专项债券 23,600 万元，2019 年已申请 2000 万元，2020 年已申请 3500 万元，2021 年已申请发行 5300 万元，2022 年已申请发行 5400 万元，2024 年已申请发行 500 万元，2025 年计划申请发行 6900 万元；2025 年已申请发行 1200 万元，本次申请发行 1500 万元。期限均为 5 年，每年付息一次，到期一次性还本。

假设债券的票面利率为 4.50%，每年支付一次利息，到期一次还本，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2019 年	-	2,000.00	-	2,000.00	4.50%	90.00
2020 年	2,000.00	3,500.00	-	5,500.00	4.50%	247.50
2021 年	5,500.00	5,300.00	-	10,800.00	4.50%	486.00
2022 年	10,800.00	5,400.00	-	16,200.00	4.50%	729.00
2023 年	16,200.00	-	2,000.00	14,200.00	4.50%	639.00
2024 年	14,200.00	500.00	3,500.00	11,200.00	4.50%	504.00
2025 年	11,200.00	6,900.00	5,300.00	12,800.00	4.50%	576.00
2026 年	12,800.00	-	5,400.00	7,400.00	4.50%	333.00
2027 年	7,400.00	-	-	7,400.00	4.50%	333.00
2028 年	7,400.00	-	500.00	6,900.00	4.50%	310.50
2029 年	6,900.00	-	6,900.00	-	4.50%	-
合计	/	/	23,600.00	/	/	4,248.00

（二）项目收益与融资本息覆盖情况

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019 年	-	90.00	90.00	-
2020 年	-	247.50	247.50	-
2021 年	-	486.00	486.00	-
2022 年	-	729.00	729.00	-
2023 年	2,000.00	639.00	2,639.00	-
2024 年	3,500.00	504.00	4,004.00	-
2025 年	5,300.00	576.00	5,876.00	-
2026 年	5,400.00	333.00	5,733.00	29,083.75
2027 年	-	333.00	333.00	30,989.37
2028 年	500.00	310.50	810.50	-
2029 年	6,900.00	-	6,900.00	-
合计	23,600.00	4,248.00	27,848.00	60,073.12
本息覆盖倍数	2.16			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目在土地出让价格以濮阳市 2017-2019 年 GDP 平均增速近似值 7.50% 的 80% 计算土地价格的增长时，在债券存续期内项目预期收益对债券本息覆盖倍数为 2.16，项目预期收益能够和融资自求平衡，保障专项债券还本付息。

五、相关风险提示

因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在出让价格不确定等问题。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型 非公司私营企业

营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负责人 苏子轩

成立日期 2014年03月27日

营业期限 长期

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



登记机关

2016年 11 月 21 日



会计师事务所分所 执业证书

名称:	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
负责人:	苏子轩
经营场所:	郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
分所执业证书编号:	110001624101
批准执业文号:	豫财会[2004]45号
批准执业日期:	2004年06月15日

证书序号: 5003300

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: 
二〇一一年八月十五日

中华人民共和国财政部制



姓名 张忠
Full name 男
性别 男
Sex 1972-07-28
出生日期 1972-07-28
Date of Birth 中勤万信会计师事务所(特
Working Unit 殊普通合伙)河南分所
身份证号码 410106197207282777
Identity Card No.

注册会计师
Certified Public Accountant
执业证书编号
Certificate No. 410000040466
河南注册会计师协会
Henan Association of CPAs
发证日期
Date of Issuance 2001 年 03 月 01 日

1. 本证书自颁发之日起有效。
2. 本证书有效期满前，持证人应按规定参加继续教育。
3. 本证书有效期满前，持证人应按规定参加年检。
4. 本证书有效期满前，持证人应按规定参加年检。
5. 本证书有效期满前，持证人应按规定参加年检。

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书自颁发之日起有效。
This certificate is valid for one year after
this award.

2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自颁发之日起有效。
This certificate is valid for one year after
this award.

2013 03 25
2014 03 25



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自颁发之日起有效。
This certificate is valid for one year after
this award.

2019年3月30日



年 月 日

after next January 1st for renewal.
This certificate is valid for one year after
this award.

H03HC#9102



after next January 1st for renewal.
This certificate is valid for one year after
this award.

H03HC#4102



H03HC#8102



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

证书编号: 150011020234
No. of Certificate

发证机构: 河南注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2015 年 05 月 27 日
Date of Issuance

姓名: 宋伟杰
Full name: 宋伟杰

性别: 男
Sex: 男

出生日期: 1985-05-08
Date of Birth: 1985-05-08

工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码: 410222198505083609
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

2018年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

2020年3月30日

**卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村
棚户区改造项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇专审字[2020]第 0306 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二〇年三月二日

卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇专审字[2020]第 0306 号

我们接受卢氏县住房和城乡建设局委托，对卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目本次及以后申请债券之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

本项目改造范围位于卢氏县 卜相河东，花园河西、洛河南，涉及 横涧乡照村行政村安底、东照村、西照村三个村 511 户居民，改造面 积 226.00 亩，拆迁房屋建筑面积 151,800.00 平方米（其中住宅面积 131,140.00 平方米，其他建筑面积 20,660 平方米）。

（二）建设周期

本项目建设期24 个月。

（三）总投资及资金筹措

本项 目 总 投 资 为 71,063.27 万 元 ， 计 划 申 请 债 券 资 金 总 额 37,000.00 万元；剩余资金 34,063.27 万元由财政统筹安排。

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 37,000.00 万元。假设债券票 面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每期付息一次，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	融资利率	应付利息	应付本息
第1年	-	10,000.00	-	10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第2年	10,000.00	-	-	10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第3年	10,000.00	-	-	10,000.00	4.50%	450.00	450.00
第4年	10,000.00	3,000.00	-	13,000.00	4.50%	585.00	585.00
第5年	13,000.00	24,000.00	10,000.00	27,000.00	4.50%	1,665.00	11,665.00
第6年	27,000.00	-	-	27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第7年	27,000.00	-	-	27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第8年	27,000.00	-	3,000.00	24,000.00	4.50%	1,215.00	4,215.00
第9年	24,000.00	-	24,000.00	-	4.50%	1,080.00	25,080.00
合计		37,000.00	37,000.00			8,325.00	45,325.00

（1）基本假设条件及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易，安置性住房销售在债券存续期的 4 至 5 年交易。

（2）现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入及本项目出售 170 套安置房的销售收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

本项目全部完成后可出让土地面积为 223.60 亩，规划为商服用地。

②出让价格

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。查询近期河南省三门峡市卢氏县土地成交记录，结果如下：

序号	位置	土地性质	面积 (亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	东大街与文明路交叉口西北角	商服用地	37.38	11,550.42	309.00
2	新建路与靖华路交叉口东北角	商服用地	6.03	1,351.25	224.09

2	新建路与靖华路交叉口东北角	商服用地	6.03	1,351.25	224.09
3	伏牛路南、文明路西、靖华路	商服用地	12.05	2,000.00	165.98
4	靖华路北侧、文明路东侧、东沙河西侧	商服用地	4.05	458.67	113.25
平均值	203.08				

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，谨慎估算本项目可出让的 220.70 亩商服用地的土地成交价格参考以上近似地段的平均值 203.08 万元/亩。

③增长率

土地价格增长速度以卢氏县 2018 年政府工作报告中预期增速（9.0%）与卢氏县 GDP 最近三年平均增速（8.5%）孰低确定，即增速为 8.5%。

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

金额单位：人民币万元

项目	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
面积（亩）					55.9	55.9	55.9	27.95	27.95	223.6
单价（万元/亩）	220.34	239.07	259.39	281.44	305.36	305.36	305.36	305.36	305.36	
出让收入					17,069.62	17,069.62	17,069.64	8,534.81	8,534.81	68,278.50

2、安置性住房销售收入

本项目可用于出售的安置房共 170 套，其中每套 90.55 平方米的住宅 85 套，每套 120.80 平方米的住宅 85 套。

通过网络查询，近期卢氏县同类型住宅楼盘预售价格如下：

位置	用途	面积/平方米	售价/万元	单价（元/平方米）
卢氏建业城二期	住宅	116.7	68.34	5,856.00
卢氏碧桂园翡翠学府项目	住宅	122.25	66.14	5,410.00

位置	用途	面积/平方米	售价/万元	单价（元/平方米）
平均单价				5,633.00

本项目建成后用于出售的安置性住房面积为 17,964.76 平方米。基于谨慎行考虑，本项目安置性住房出售价格参考以上平均价格 5,633.00 元/平方米的 80.00%，即 4,506.40 元/平方米，预测期保持不变。

安置性住房在建成后两年内出售，即债券存续期的第 4 出售，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
面积（平方米）							8,454.00	9,510.75	17,964.75
单价（元/平方米）							4,506.40	4,506.40	
出让收入（万元）							3,809.71	4,285.92	8,095.63

（三）现金流出

（1）本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

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

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

3、农业开发基金：土地出让面积×15元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，三门峡市卢氏县土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为15元/平方米。

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准10元/平方米；

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

支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)
)*10%。

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

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

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
上缴省财政费用					512.09	512.09	512.09	256.05	256.04	2,048.36
农业土地开发资金					16.77	16.77	16.77	8.39	8.38	67.08
国有土地收益基金					341.39	341.39	341.39	170.70	170.69	1,365.57
保障性安居工程资金					512.09	512.09	512.09	256.05	256.04	2,048.36
土地开发费用					37.27	37.27	37.27	18.65	18.64	149.07
教育资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	782.50	782.50	6,260.01
农田水利建设资金					1,565.00	1,565.00	1,565.00	782.50	782.50	6,260.01
合计					4,549.61	4,549.61	4,549.61	2,274.84	2,274.79	18,198.46

(2) 安置房销售的现金流出包括：

本项目主要成本支出有运营费用、税金及附加。

1、运营费用：运营费用包括管理费用和销售费用通过查询地产上市公司财务报表，2017 年度、2018 年度万科地产销售费用和管理费用合计占收入比重分别为 5.98%、6.12%，金地集团销售费用和管理费用合计占收入比重分别为 9.85%、8.79%，出于谨慎，本项目运营费用占收入比重定为 10%。

2、税金及附加：2017 年 10 月 30 日，国务院常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》商铺出售营业税改增值税，属于销售不动产以营业收入（不含税）为基数计取 9%的增值税，以增值税为基数另计 5%的城市建设维护费，3%的教育费附加，2%的地方教育附加费。土地增值税：根据《河南省地方税务局关于调整土地增值税预征率、核定征收率的公告》，采用核定征收率 12%。房地产交易手续费 3 元/平方米。印花税：房屋价格的 0.05%。

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	运营费用	税金及附加	合计
第7年	380.97	837.68	1,218.65
第8年	428.59	942.38	1,370.97
合计	809.56	1,780.06	2,589.62

(四) 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 55,586.05 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
项目收入					17,069.62	17,069.62	20,879.35	12,820.73	8,534.81	76,374.13
项目成本					4,549.61	4,549.61	5,768.26	2,960.30	2,960.30	20,788.08
项目收益					12,520.01	12,520.01	15,111.09	7,717.47	7,717.47	55,586.05

（五）本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年	-	450.00	450.00	
第2年	-	450.00	450.00	
第3年	-	450.00	450.00	
第4年	-	585.00	585.00	
第5年	10,000.00	1,665.00	11,665.00	12,520.01
第6年	-	1,215.00	1,215.00	12,520.01
第7年	-	1,215.00	1,215.00	15,111.09
第8年	3,000.00	1,215.00	4,215.00	7,717.47
第9年	24,000.00	1,080.00	25,080.00	7,717.47
合计	37,000.00	8,325.00	45,325.00	55,586.05
本息覆盖倍数	1.23			

三、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 55,586.05 万元，应付债券本息及应付其他融资本息合计共 45,325.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为卢氏县火车站站前广场和衙前村营子村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年三月二 日



统一社会信用代码
9141010069219242K3

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

2009年07月28日至2029年07月27日

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

郑州市金水区农业路37号银丰商务港
B座1003-1004

经营范围

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

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12月19日



加载统一社会信用代码营业执照,有效期至2029年07月27日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说明

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

发证机关：河南省财政厅

二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制

**商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝
厂、九天纱厂棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 090344 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年三月二日

商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、

九天纱厂棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 090344 号

我们接受商丘市梁园区住房保障中心委托，对商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概括

1、商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目

根据商丘市梁园区发展和改革委员会《关于商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目可行性研究报告的批复》（商发改投资〔2020〕19号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

（1）建设规模

项目分为二个地块：A区-03-01地块、A区-03-02地块。其中A区-03-01地块总用地面积79590.895平方米，规划用地面积30229.865平方米，总建筑面积129694.28平方米；A区-03-02地块总用地面积91477.423平方米，规划用地54021.101平方米，总建筑面积236561.91平方米。

（2）建设内容

新建安置房总用地面积171072.514平方米，规划用地面积84253.61平方米，总建筑面积366256.19平方米，其中地上建筑面积252366.11平方米，地下建筑面积113870.08平方米，机动车停车位2784个，2214户。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

A区-03-01地块总用地面积79590.895平方米，规划用地面积30229.865平方米，总建筑面积129694.28平方米，其中地上建筑面积90425.23平方米（含：住宅86062.81平方米、配套商业2652.4平方米、物业管理及其他建筑面积1710.02平方米。），地下建筑面积39269.05平方米，机动车停车位1020个，827户。

A 区-03-02 地块总用地面积 91477.423 平方米，规划用地面积 54021.101 平方米，总建筑面积 236561.91 平方米，其中地上建筑面积 161940.88 平方米（含：住宅 151618.37 平方米、配套商业 5842.01 平方米、物业管理及其他建筑面积 4480.5 平方米。），地下建筑面积 74621.03 平方米，机动车停车位 1764 个，1387 户。

2、商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目

根据商丘市梁园区发展和改革委员会《关于商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目可行性研究报告的批复》（商发改〔2020〕20 号）及可行性研究报告相关内容，本项目主要建设内容如下：

（1）建设规模

该项目规划总拆迁户数 687 户，拆迁房屋面积 123850 平方米；新建安置房建筑面积 280513.94m²，安置房 4452 套。

（2）建设内容

新建安置区总用地面积 97075.997 平方米，规划净用地面积 78830.936 平方米，总建筑面积 376360.44 平方米，地上建筑面积 315718.91 平方米，其中：住宅建筑面积 280513.94 平方米；商业用房 16356.33m²，物业管理及其他建筑面积 18968.64m²；地下建筑面积 60641.53m²。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、线路迁建、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

（二）项目建设周期

该项目建设期自 2019 年 4 月至 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资 312,670.35 万元，其中商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目估算投资 180,718.67 万元，包括工程建设费用 98,926.74 万元；工程建设其他费用 73,550.21 万元；基本预备费 8,241.72 万元；商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目估算投资 131,951.68 万元，包括建筑工程费 100,984.64 万元；工程建设其他费用 22,597.05 万元；基本预备费 8,369.99 万元。

2、资金筹措方式

项目估算投资 312,670.35 万元，其中财政预算安排 160,170.35 万元，申请政府专项债券资金 152,500.00 万元。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 152,500.00 万元，其中 2020 年已发行 19,700.00 万元，2021 年已发行 12,300.00 万元，2022 年计划已发行 30,000.00 万元，2023 年已发行 17,900.00 万元，2024 年已发行调整 55,700.00 万元，2025 年计划发行 16,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

2024 年调整政府专项债券资金 50,000.00 万元，为 2018 年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（二十四期）中 50,000.00 万元资金用途调整，于 2018 年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018 年河南省政府专项债券（二十四期）到期一次性还本，每半年付息一次，期限 15 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
2020 年		19,700.00		19,700.00	4.50%		
2021 年	19,700.00	12,300.00		32,000.00	4.50%	886.50	886.50
2022 年	32,000.00	30,000.00		62,000.00	4.50%	1,440.00	1,440.00
2023 年	62,000.00	17,900.00		79,900.00	4.50%	2,790.00	2,790.00
2024 年	79,900.00	55,700.00		135,600.00	4.50%	3,595.50	3,595.50
2025 年	135,600.00	16,900.00	19,700.00	132,800.00	4.50%	6,102.00	25,802.00
2026 年	132,800.00		12,300.00	120,500.00	4.50%	5,976.00	18,276.00
2027 年	120,500.00		30,000.00	90,500.00	4.50%	5,422.50	35,422.50
2028 年	90,500.00		17,900.00	72,600.00	4.50%	4,072.50	21,972.50
2029 年	72,600.00		5,700.00	66,900.00	4.50%	3,267.00	8,967.00
2030 年	66,900.00		16,900.00	50,000.00	4.50%	3,010.50	19,910.50
2031 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2032 年	50,000.00			50,000.00	4.50%	2,250.00	2,250.00
2033 年	50,000.00		50,000.00		4.50%	2,250.00	52,250.00
合计		152,500.00	152,500.00		4.50%	43,312.50	195,812.50

三、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1、土地出让价格及增速

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

经查询中国土地市场网，项目所在区域的 2019 年土地出让价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
商丘市钟辉房地产开发有限公司	2018/4/18	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	87.13	34,852.00	400.01
商丘市金桂苑置业有限公司	2018/4/17	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	77.05	30,820.00	400.02
同信地产有限公司	2018/3/30	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	56.16	27,561.65	490.74

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
商丘市大宇房地产开发有限公司	2018/2/11	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	13.78	5,512.00	399.92
商丘锦尚置业有限公司	2019/7/9	民主路北侧,归德路西侧	商住用地	8.58	4,244.06	494.53
商丘博文置业有限公司	2019/11/6	归德路东侧,八一路南侧	商住用地	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计				313.22	134,437.71	429.21

基于谨慎性原则,本项目商住用地出让价格参考以上价格的均价,按照 425.00 万元/亩进行测算,暂不考虑增长。

2、政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用:土地出让总价款*3%

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

(2) 农业开发基金:土地出让面积×35元/平方米*30%

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

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

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

(3) 国有土地收益基金:土地出让总价款*2%

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

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

(5) 土地开发费用：土地出让总价款*2%

根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。

(6) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

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

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

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

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

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

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

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

（二）土地出让收益预测

1、可出让土地面积

通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、拆迁、补偿，拟对区域内 1,098.00 亩土地进行收储，经整理后土地情况如下：

序号	项目	规划用途	收储面积（亩）	可出让面积（亩）
1	商丘市梁园区郭刘社区（耿屯、李蛮庄）城中村项目	居住用地	900	900
2	商丘市梁园区丝厂（丝厂、粮管所、运管所、长征医院家属院）、九天纱厂（纱厂、物资局仓库）棚户区项目	居住用地	198	198
合计			1098	1098

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有商住用地在债券存续期的第6-14年平均出让，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	计算期									合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
一	出让收入		51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	466,650.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	122.00	1,098.00
	单价	居住	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	425.00	
二	成本合计		14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	131,276.88
1	土地出让基金及费用	万元	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	5,270.40	47,433.60
	上解省财政费用	土地出让收入的3%	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	13,999.50
	农业开发基金	35 元/平方米*30%	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	85.40	768.60
	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	9,333.00
	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	1,555.50	13,999.50
	土地开发费用	土地出让收入的2%	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	1,037.00	9,333.00
	新增建设用土地土地有偿使用费	24 元/平方米										
	土地出让收益（1-2）	万元	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	46,579.60	419,216.40

序号	项目	单位/取费标准	计算期									合计
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	
2	土地收益提取各类资金	万元	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	9,315.92	83,843.28
	教育资金	土地出让收益的10%	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	41,921.64
	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	4,657.96	41,921.64
三	收益	万元	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	335,373.12

3、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。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	466,650.00		51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00	51,850.00
2	经营活动支出（含税费）	131,276.88		14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32	14,586.32
	经营活动产生的现金净额	335,373.12		37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68	37,263.68
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	312,670.35	312,670.35									
	投资活动产生的现金净额	-312,670.35	-312,670.35									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	160,170.35	160,170.35									

序号	项目	合计	建设期	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
2	债券资金	152,500.00	152,500.00									
3	偿还债券本金	152,500.00		19,700.00	12,300.00	30,000.00	17,900.00	5,700.00	16,900.00	-	-	50,000.00
4	支付债券利息	34,600.50		6,102.00	5,976.00	5,422.50	4,072.50	3,267.00	3,010.50	2,250.00	2,250.00	2,250.00
	融资活动产生的现金净额	125,569.85	312,670.35	-25,802.00	-18,276.00	-35,422.50	-21,972.50	-8,967.00	-19,910.50	-2,250.00	-2,250.00	-52,250.00
四	净现金流量	148,272.62	-	11,461.68	18,987.68	1,841.18	15,291.18	28,296.68	17,353.18	35,013.68	35,013.68	-14,986.32
五	累计现金流量	148,272.62	-	11,461.68	30,449.36	32,290.54	47,581.72	75,878.40	93,231.58	128,245.26	163,258.94	148,272.62

四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为335,373.12万元（不包含债券存续期利息），计算的本息覆盖倍数为1.71倍。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	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年				
2021 年		886.50	886.50	
2022 年		1,440.00	1,440.00	
2023 年		2,790.00	2,790.00	
2024 年		3,595.50	3,595.50	
2025 年	19,700.00	6,102.00	25,802.00	37,263.68
2026 年	12,300.00	5,976.00	18,276.00	37,263.68
2027 年	30,000.00	5,422.50	35,422.50	37,263.68
2028 年	17,900.00	4,072.50	21,972.50	37,263.68
2029 年	5,700.00	3,267.00	8,967.00	37,263.68
2030 年	16,900.00	3,010.50	19,910.50	37,263.68
2031 年		2,250.00	2,250.00	37,263.68
2032 年		2,250.00	2,250.00	37,263.68
2033 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	37,263.68
合计	152,500.00	43,312.50	195,812.50	335,373.12
本息覆盖倍数	1.71			

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

注2：24年调整申请政府专项债券资金50,000.00万元，为2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项债券（二十四期）中50,000.00万元资金用途调整，于2018年河南省（省本级）收费公路专项债券（一期）——2018年河南省政府专项

债券（二十四期）到期一次性还本，每半年付息一次，期限15年。

项目有足够的现金流可覆盖还本支出，具体可见项目现金流量分析表。

五、总体评价结果

经测算，在商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造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 335,373.12 万元，应付债券本金及利息合计 195,812.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.71，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

(本页无正文，为商丘市梁园区郭刘社区城中村、丝厂、九天纱厂棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月二日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



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

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

2018年3月30日



2018年3月26日

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



2018年3月23日



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration
年检专用章

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

2019年3月30日



证书编号: 110001620149
No. of Certificate

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

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2017年2月30日



2014.03.23

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2015.03.30

年 月 日



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信河南分所
CPA

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

2015年1月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信河南分所
CPA

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

2015年1月10日

注意事项

- 一、注册会计师工作单位变更，应当依法办理变更登记，并向原注册地财政部门备案。
- 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业满两年未复业，应持本证书向原注册地财政部门办理注销登记。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废旧章，办理补发手续。

NOTES

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分所
CPA

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

2013年11月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信河南分所
CPA

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

2013年11月1日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南分所
CPA

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

2016年12月26日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分所
CPA

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

2016年12月26日



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

此件与原件一致
再次复印无效



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

2019年3月30日

年 月 日



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

2018年3月30日

年 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日
/y /m /d



20150330日

日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
转出协会名称
中勤万信河南分
转出日期
2016年9月20日

转出协会盖章
转出协会名称
中勤万信河南分
转出日期
2016年9月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
转入协会名称
山东和信河南分
转入日期
2016年9月20日

转入协会盖章
转入协会名称
山东和信河南分
转入日期
2016年9月20日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必须按照向委托方去。
- 二、本证书仅供本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业或注销执业，应在本证书背面加盖注册会计师协会印章。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废。办理补发手续。

NOTES

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
转出协会名称
中勤万信河南分
转出日期
2014年3月5日

转出协会盖章
转出协会名称
中勤万信河南分
转出日期
2014年3月5日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
转入协会名称
中勤万信（特殊普通合伙）河南分
转入日期
2014年3月5日

转入协会盖章
转入协会名称
中勤万信（特殊普通合伙）河南分
转入日期
2014年3月5日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
转出协会名称
中勤万信河南分
转出日期
2016年9月7日

转出协会盖章
转出协会名称
中勤万信河南分
转出日期
2016年9月7日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
转入协会名称
山东和信河南分
转入日期
2016年9月7日

转入协会盖章
转入协会名称
山东和信河南分
转入日期
2016年9月7日

**睢县凤城花园棚户区改造安置项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 0107 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年一月六日

睢县凤城花园棚户区改造安置项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 0107 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对睢县凤城花园棚户区改造安置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睢县凤城花园棚户区改造安置项目的具体情况，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

睢县凤城花园棚户区改造安置项目拟申请政府专项债券资金 23,500.00 万元。其中：2024 年已发行使用 2,000.00 万元，2025 年计划使用 21,500.00 万元，已发行使用 1,000.00 万元，本次申请使用 14,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年末付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起五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 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 1 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00
第 2 年	2,000.00	21,500.00		23,500.00	4.50%	1,057.50
第 3 年	23,500.00			23,500.00	4.50%	1,057.50
第 4 年	23,500.00			23,500.00	4.50%	1,057.50
第 5 年	23,500.00		2,000.00	21,500.00	4.50%	1,057.50
第 6 年	21,500.00		21,500.00	0.00	4.50%	967.50
合计		23,500.00	23,500.00			5,287.50

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

睢县凤城花园棚户区改造安置项目预计在债券存续期第三年开始运营并能

够实现现金流入。

根据睢县城市发展投资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

睢县凤城花园棚户区改造安置项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让成本，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
项目净收益	57,886.17	14,019.63	14,316.82	14,619.84	14,929.88

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为睢县凤城花园棚户区改造安置项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，睢县凤城花园棚户区改造安置项目本息覆盖倍数为 2.00。

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
57,886.17	28,787.50	29,098.67	2.01

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，在 5 年期债券存续期运营收入合计为 81,095.63 万元、运营成本合计为 23,209.46 万元，偿债净收益合计为 57,886.17 万元。

本次评价的睢县凤城花园棚户区改造安置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睢县凤城花园棚户区改造安置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，为睢县凤城花园棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近些年，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，做出了一些列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。2018年10月8日，李克强总理在国务院常务会议上强调，棚改是重大民生工程，也是发展工程，这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说“一举多得”，下一步要坚持以人民为中心的发展思想，更好体现住房居住属性，按照政府工作报告确定的新的三年棚改计划，督促各地加快开工进度，加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管。

睢县凤城花园棚户区改造安置项目，位于睢县城市规划区域内，包含：南关村、三里庄村、东关东村、东关南村等几个自然村，拆迁面积 245,333.30 m² (368.00 亩)，征收户数 583 户。项目区域内破旧民房约占 40.00%以上，村内道路年久失修，交通安全隐患重大。村内无排水设施，遇阴雨天气道路泥泞、污水遍地，村民无法正常出行。供水、供热、消防等更不具备，基础设施配套不完善，居住生活条件较差，急需改造。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于睢县，四邻范围为：北至中兴路，西至自由南路，南至南环路，东至民意路。

（二）建设规模及内容

项目主要建设内容包括：用地面积约 50,233.63 m²（约 75.35 亩），总建筑面积约 102,470.00 m²，其中：地上建筑面积 92,470.00 m²（包含：住宅 80,000.00 m²、商业 7,920.00 m²、物业管理中心 300.00 m²、老年服务站 400.00 m²、社区综合服务站 200.00 m²、幼儿园 3,300.00 m²、垃圾收集点 150.00 m²、其他配套 200.00 m²），地下建筑面积 10,000.00 m²，绿地面积 17,700.00 m²，居住户数 727 户，机

动车停车位 806 个，非机动车停车位 1,454 个。容积率 1.84、建筑密度 21.90%、绿地率 35.24%。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2024 年 9 月，预计完工时间 2026 年 8 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 31,545.94 万元，其中：工程费用 22,750.03 万元，工程建设其他费用 6,155.53 万元，预备费 975.38 万元，建设期利息 1,665.00 万元。

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
一	工程费用	21,617.44	1,132.59		22,750.03					
1	主体工程	21,617.44			21,617.44					
1.1	住宅	12,800.00			12,800.00	80,000.00	m²	1,600.00		
1.2	商业	1,267.20			1,267.20	7,920.00	m²	1,600.00		
1.3	物业管理中心	48.00			48.00	300.00	m²	1,600.00		
1.4	老年服务站	64.00			64.00	400.00	m²	1,600.00		
1.5	社区综合服务站	26.00			26.00	200.00	m²	1,300.00		
1.6	幼儿园	825.00			825.00	3,300.00	m²	2,500.00		
1.7	垃圾收集点	18.00			18.00	150.00	m²	1,200.00		
1.8	其他配套	30.00			30.00	200.00	m²	1,500.00		
1.9	地下室	3,000.00			3,000.00	10,000.00	m²	3,000.00		
1.10	绿化面积	354.00			354.00	17,700.00	m²	200.00		
1.11	道路	473.74			473.74	21,533.63	m²	220.00		
1.12	其他配套费用	2,711.50			2,711.50	1	项	27,114,980.00		雨污管网、电力工程、燃气工程等
2	设备工程		1,132.59		1,132.59					

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
2.1	监控系统		40.00		40.00	1	项	400,000.00		
2.2	电梯		946.00		946.00	22	部	430,000.00		
2.3	非机动车充电桩		31.99		31.99	1,454	个	220.00		
2.4	开闭所		13.60		13.60	1	个	136,000.00		
2.5	燃气调压设备		12.00		12.00	1	个	120,000.00		
2.6	变压器		39.00		39.00	3	套	130,000.00		
2.7	其他配套设施		50.00		50.00	1	套	500,000.00		
二	工程建设其他费用			6,155.53	6,155.53					
1	土地费用			4,521.00	4,521.00	75.35	亩	600,000.00		
2	建设单位管理费			159.25	159.25	22,750.03	万元	0.70%		财政部《基本建设项目建设成本规定》财建〔2016〕504号
3	工程勘察设计费			341.25	341.25	22,750.03	万元	1.50%		中设协字〔2016〕89号
4	工程监理费			364.00	364.00	22,750.03	万元	1.60%		豫建监协〔2015〕19号
5	项目前期咨询费			123.83	123.83					计价格〔1999〕1283号
5.1	项目建议书			11.38	11.38	22,750.03	万元	0.05%		计价格〔1999〕1283号
5.2	可行性研究报告			25.03	25.03	22,750.03	万元	0.11%		计价格〔1999〕1283号
5.3	招标代理费			34.13	34.13	22,750.03	万元	0.15%	工程建设费×0.15%	

序号	项目	估算价值				主要技术经济指标			取值标准	备注
		建筑工程费	设备购置费	其他费用	合计	数量	单位	单位价值（元）		
5.4	环境影响咨询收费			30.54	30.54					
5.5	造价咨询费			22.75	22.75	22,750.03	万元	0.10%		
6	施工图审查费			20.48	20.48	22,750.03	万元	0.09%		中设协字（2016）89 号
7	三通一平费			227.50	227.50	22,750.03	万元	1.00%	工程费用×1.00%	
8	工程保险费			45.50	45.50	22,750.03	万元	0.20%	工程费用×0.20%	
8	消防及电气安全监测费			45.50	45.50	22,750.03	万元	0.20%		
9	特种设备检测费			136.50	136.50	22,750.03	万元	0.60%		
10	场地准备及临时设施费			68.25	68.25	22,750.03	万元	0.30%		
11	工程保险费			102.47	102.47	102,470.00	m²	10.00	按地上面积 10.00 元/平方米计算	建筑面积
三	建设期利息			1,665.00	1,665.00					
四	预备费			975.38	975.38					
	基本预备费			975.38	975.38	24,384.56	万元	4.00%	（工程费用+其他费用-土地费用）*5.00%	
五	建设投资合计	21,617.44	1,132.59	8,795.91	31,545.94	102,470.00	m²	3,078.55		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

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
资本金	财政预算资金	8,045.94	25.51%
	小计	8,045.94	25.51%
建设资金	专项债券资金	23,500.00	74.49%
	小计	23,500.00	74.49%
合计		31,545.94	100.00%
占比		100.00%	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。

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 25.51%，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	2024 年 9-12 月	2025 年	2026 年 1-8 月	合计
资本金	财政预算资金	5,300.00	1,200.00	1,545.94	8,045.94
	小计	5,300.00	1,200.00	1,545.94	8,045.94
建设资金	专项债券资金	2,000.00	21,500.00		23,500.00
	小计	2,000.00	21,500.00		23,500.00
合计		7,300.00	22,700.00	1,545.94	31,545.94
占比		23.14%	71.96%	4.90%	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。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目单位基本情况

名称	睢县城市发展投资有限公司
成立日期	2011 年 12 月 27 日
注册资本	壹亿圆整
统一社会信用代码	91411422588576552G
注册地址	睢县产业集聚区世纪大道中段西侧
法定代表人	刘超
登记机关	睢县市场监督管理局
经营范围	对工业结构调整；高新技术企业投资与经营，城市基础建设与投资，农业产业化及交通旅游的投资经营与管理，土地整理开发；水利基础设施投资、开发及建设；保障房项目的建设及投资；建筑工程材料购销；化工原料（不含危险化学品）、有色金属的销售***（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）

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备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

睢县凤城花园棚户区改造安置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。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为睢县城市发展投资有限公司，主管部门为睢县财政局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为睢县城市发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为睢县城市发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由睢县城市发展投资有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由睢县城市发展投资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，由睢县城市发展投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

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：

项目拟对商丘市睢县南关村、三里庄村、东关东村、东关南村等区域进行棚户区改造，安置项目采用异地安置模式，安置地点北至中兴路，西至自由南路，南至南环路，东至民意路。项目拟征收户数约 583 户，征收人口约 2,766 人，征收总面积 245,333.30 m²（368.00 亩），征收住宅面积 104,666.60 m²，腾出可用于出让土地面积 433,332.90 m²（650.00 亩）。本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，4 年出让完毕。

②价格：

查询中国土地市场网睢县近三年的土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	电子监管号	宗地位置	土地性质	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	4114222020B00318-2	黄河路东侧、华山路南侧	住宅兼商用	68.119	6,819.00	100.10
2	4114222020B00321	黄河路西侧、华山路南侧	住宅兼商用	52.24	5,205.00	99.64
3	4114222022B00084	凤城大道南侧、惠襄路西侧	住宅兼商用	43.21	7,790.00	180.28
4	4114222022B00219	振兴路西侧、襄邑路北侧	住宅兼商用	52.43	6,300.00	120.16
合计				215.999	26,114.00	120.90

根据以上睢县类似土地出让成交价格，土地的平均成交单价为 120.90 万元/亩。本项目出让价格按照 120.90 万元/亩计算。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%。基于谨慎性预测，本项目价格增长率按照每年增长 2.10% 计算。

基于以上背景，债券存续期营业收入情况如下表所示：

营业收入预测

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
营业收入（按 12 个月/年测算）	81,095.63	19,646.25	20,059.00	20,479.88	20,910.50
土地出让收入	81,095.63	19,646.25	20,059.00	20,479.88	20,910.50
出让土地数量（亩）	650.00	162.50	162.50	162.50	162.50
出让单价（万元/亩）		120.90	123.44	126.03	128.68

2、运营成本预测

本项目建成后运营成本主要包括土地出让成本。

根据成本依据条件标准，土地出让成本明细如下：

类型	征收标准
1.土地出让税费	
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 号文），按照土地出让总收入的 3.00% 提取。

类型	征收标准
农业土地开发资金	根据《河南省土地专项资金管理暂行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号文）及《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），按照出让土地 15.00 元/m ² *30.00%提取。
国有土地收益基金	根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（财综〔2006〕68号）和河南省人民政府办公厅《关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理暂行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总收入的 2.00%提取。
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）的规定，按照土地出让总收入的 3.00%提取。
新增建设用地有偿使用费	根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策问题的通知》（财综〔2006〕48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暂行办法的通知》（豫政办〔2009〕38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《关于贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》（豫财办综〔2006〕85号）的规定，按照出让土地 10.00 元/m ² 提取。
土地开发费用	暂按土地出让收入的 2.00%计取
2.土地收益提取各类资金	
其中：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〔2011〕79号规定，按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的 10.00%提取。
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，按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益 10.00%提取。

运营成本预测

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
1、土地出让成本	23,209.46	5,626.62	5,742.18	5,860.04	5,980.62
1.1 土地出让税费	23,209.46	5,626.62	5,742.18	5,860.04	5,980.62
其中：上缴省财政费用	8,737.92	2,121.72	2,162.98	2,205.08	2,248.14
农业土地开发资金		589.39	601.77	614.40	627.32

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
国有土地收益基金		48.75	48.75	48.75	48.75
保障性安居工程资金		392.93	401.18	409.60	418.21
新增建设用地有偿使用费		589.39	601.77	614.40	627.32
土地开发费用		108.33	108.33	108.33	108.33
1.2 土地收益提取各类资金		392.93	401.18	409.60	418.21
其中：农田水利建设资金	14,471.54	3,504.90	3,579.20	3,654.96	3,732.48
教育资金		1,752.45	1,789.60	1,827.48	1,866.24

3、项目现金净流入

根据以上对营业收入、运营成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 57,886.17 万元。

年度	营业收入	运营成本	现金净流入
第三年	19,646.25	5,626.62	14,019.63
第四年	20,059.00	5,742.18	14,316.82
第五年	20,479.88	5,860.04	14,619.84
第六年	20,910.50	5,980.62	14,929.88
合计	81,095.63	23,209.46	57,886.17

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
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	81,095.63			19,646.25	20,059.00	20,479.88	20,910.50
经营活动支出（含税费）	23,209.46			5,626.62	5,742.18	5,860.04	5,980.62
经营活动产生的现金净额	57,886.17			14,019.63	14,316.82	14,619.84	14,929.88
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	31,545.94	7,300.00	24,245.94				
投资活动产生的现金净额	-31,545.94	-7,300.00	-24,245.94				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	8,045.94	5,300.00	2,745.94				
债券资金	23,500.00	2,000.00	21,500.00				
财政垫资							
归还财政垫资							
偿还债券本金	23,500.00					2,000.00	21,500.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	4,140.00			1,057.50	1,057.50	1,057.50	967.50

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	3,905.94	7,300.00	24,245.94	-1,057.50	-1,057.50	-3,057.50	-22,467.50
四、净现金流量	30,246.17			12,962.13	13,259.32	11,562.34	-7,537.62
五、累计现金流量	30,246.17			12,962.13	26,221.45	37,783.79	30,246.17

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 23,500.00 万元。其中：2024 年已发行使用 2,000.00 万元，2025 年计划使用 21,500.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年末付息一次，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	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		90.00	90.00	
第 2 年		1,057.50	1,057.50	
第 3 年		1,057.50	1,057.50	14,019.63
第 4 年		1,057.50	1,057.50	14,316.82
第 5 年	2,000.00	1,057.50	3,057.50	14,619.84
第 6 年	21,500.00	967.50	22,467.50	14,929.88
合计	23,500.00	5,287.50	28,787.50	57,886.17
本息覆盖倍数	2.01			

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 2.01，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码

914101006921924283

营业执照



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

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限 2009年07月28日至2029年07月27日

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所 郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

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

登记机关

2019 年 12 月 19 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1903-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕12号

批准执业日期：2009年06月22日



证书序号：0009995

说明

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



发证机关：河南省财政厅

二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日



证书编号: 410001140008
注册机构: 河南省注册会计师协会
发证日期: 2020





姓名: 王伟东
Full name: 王伟东
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1973-01-27
Date of birth: 1973-01-27
工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码: 410321197301274555
Identity card No: 410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



禁止再次复印

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
 / /

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

禁止再次复印

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

核准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance



姓名: 董建博
Full Name: Dong Jianbo
性别: 男
Sex: Male
出生日期: 1985-01-02
Date of Birth: 1985-01-02
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特
Working Unit: 殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 4101851985010228519
Identity Card No.:



**柘城县学府洋房棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091507 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月三十日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	1
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	7
五、经营现金流分析	8
（一）基本假设条件及依据	8
（二）项目运营方案	8
（三）项目运营收入分析	9
（四）项目运营成本分析	10
（五）净收益分析	12
（六）现金流量分析	13
（七）本息覆盖倍数	15
（八）敏感性分析	15
六、总体评价结果	16
七、使用限制	16

柘城县学府洋房棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091507 号

我们接受委托，对柘城县学府洋房棚户区改造项目（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，了解柘城县学府洋房棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。柘城县住房保障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。我们的责任是根据柘城县住房保障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柘城县学府洋房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 2022 年 9 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柘城县住房保障中心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”	指柘城县学府洋房棚户区改造项目

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

本项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。

2.项目参与主体

柘城县住房保障中心为本项目主管部门，柘城县住房保障中心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	柘城县住房保障中心
统一社会信用代码	12411424418548364U
住所	河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼
负责人	刘子书
登记机关	柘城县事业单位登记管理局

柘城县住房保障中心，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.建设规模及内容

根据《柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告》以及《关于对柘城县学府洋房棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2022〕94号）：该项目征收范围位于余河坡西侧，惠阳路南侧。安置小区拟建于新余河坡西侧，向阳路北侧。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式，规划总用地面积 14,667.00 m²（约 22 亩），总建筑面积 60,000.00 平方米，建设安置住房 500 套。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，开工日期 2023 年 6 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 21,000.00 万元，其中：工程费用 17,174.64 万元，工程建设其他费用 2,043.48 万元，基本预备费 575.88 万元，建设期利息 1,206.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	14,598.45	2,576.20			17,174.65
1	主体建筑	14,254.50	2,515.50			16,770.00
1.1	建筑工程	11,041.50	1,948.50			12,990.00
1.2	装饰工程	1,020.00	180.00			1,200.00
1.3	电气工程（强电）	561.00	99.00			660.00
1.4	电气工程（弱电）	357.00	63.00			420.00
1.5	给排水工程	408.00	72.00			480.00
1.6	暖通工程	229.50	40.50			270.00
1.7	消防工程	408.00	72.00			480.00
1.8	电梯工程	229.50	40.50			270.00
2	绿化提升工程	343.95	60.70			404.65
2.1	道路工程	96.00	16.94			112.94
2.2	绿化工程	145.86	25.74			171.60
2.3	大门	38.34	6.77			45.11
2.4	围墙	63.75	11.25			75.00
二	工程建设其他费用				2,043.47	2,043.47

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1	安置费用				340.58	340.58
1.1	征收房屋搬家费				16.50	16.50
1.2	征收房屋临时安置费				297.00	297.00
1.3	宽带、固话、有线电视安装迁移费				27.08	27.08
2	建设管理费				551.19	551.19
2.1	建设单位管理费				207.70	207.70
2.2	建设工程监理费				343.49	343.49
3	前期工作咨询费				28.00	28.00
4	勘察设计费				566.75	566.75
4.1	工程勘察费				103.05	103.05
4.2	工程设计费				392.96	392.96
4.3	施工图预算编制费				39.30	39.30
4.4	竣工图编制费				31.44	31.44
5	环境影响咨询服务费				3.43	3.43
6	场地准备费及临时设施费				120.22	120.22
7	工程保险费				51.52	51.52
8	招标代理服务费用				34.11	34.11
9	施工图审查费				30.91	30.91
10	造价咨询服务费				25.76	25.76
11	城市基础设施配套费				291.00	291.00
三	预备费				575.88	575.88
四	建设期利息				1,206.00	1,206.00
五	总投资					21,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

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	-	-
	财政自有资金	4,200.00	20.00%
	专项债券资金	-	-
	小计	4,200.00	20.00%
2.债务资金	专项债券资金	16,800.00	80.00%
	银行贷款	-	-
	小计	16,800.00	80.00%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计	-	-
合计		21,000.00	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20.00%，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	第1年	第2年	第3年	金额
1.资本金	自有资金				
	财政自有资金	2,100.00	2,100.00		4,200.00
	专项债券资金				
	小计	2,100.00	2,100.00		4,200.00
2.债务资金	专项债券资金	4,300.00	2,000.00	10,500.00	16,800.00
	银行贷款				
	小计	4,300.00	2,000.00	10,500.00	16,800.00

资金筹措	资金来源	第1年	第2年	第3年	金额
3.其他资金	中央预算内投资				
	小计				
合计		6,400.00	4,100.00	10,500.00	21,000.00
占比		30.48%	19.52%	50.00%	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。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额16,800.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	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		4,300.00		4,300.00	4.50%	193.50	193.50
第2年	4,300.00	2,000.00		6,300.00	4.50%	283.50	283.50
第3年	6,300.00	10,500.00		16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第4年	16,800.00			16,800.00	4.50%	756.00	756.00
第5年	16,800.00		4,300.00	12,500.00	4.50%	756.00	5,056.00
第6年	12,500.00		2,000.00	10,500.00	4.50%	562.50	2,562.50
第7年	10,500.00		10,500.00		4.50%	472.50	10,972.50
合计		16,800.00	16,800.00			3,780.00	20,580.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，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%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，预计 2025 年 5 月竣工。基于谨慎性原则，从债券存续期第 3 年开始测算收益。

（二）项目运营模式

本项目债券申请主管单位为柘城县住房保障中心，柘城县住房保障中心负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由柘城县财政局负责通过主管部门柘城县住房保障中心拨付给柘城县住房保障中心用于柘城县学府洋房棚户区改造项目建设。项目运营期内，柘城县财政

局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的土地收入。

（1）拟出让土地面积

柘城县学府洋房棚户区改造项目已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 21,000.00 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 380 亩，位于新余河坡西侧，向阳路北侧，土地性质全部为住宅用地。

（2）土地出让价格

根据柘城县的土地出让情况，参考地块中，住在用地平均出让单价 117.03 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以柘城县近三年参考地块平均出让单价117.00万元/亩为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	摘牌单位	出让方式	面积（亩）	土地用途	出让年限	成交时间	成交价（万元/亩）	成交额（万元）
1	武陵山路西侧	河南世腾置业有限公司	挂牌	42.26	普通商品住房用地	70	2021	108.48	4,584.32
2	李庄村东侧	柘城县金实置业有限公司	挂牌	10.86	普通商品住房用地	70	2021	122.60	1,330.91
3	昆仑大道南侧	商丘华建置业有限公司	挂牌	87.23	普通商品住房用地	70	2021	120.00	10,467.60
平均值									117.03

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年

开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
面积 (亩)			95.00	95.00	95.00	95.00	380
单价 (万元 /亩)			117.00	117.00	117.00	117.00	
出让收入(万元)			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00	44,460.00

(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%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为 15.00 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

类型	征收标准
	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。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
1、土地出让基金及费用			1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	4,560.00
其中：上解省财政费用			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
农业土地开发资金			28.5	28.5	28.5	28.5	114.00
国有土地收益基金			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
保障性安居工程资金			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
土地开发费用			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
2、土地收益提取各类资金			1,780.68	1,780.68	1,780.68	1,780.68	7,122.72
其中：教育资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
农田水利建设资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
合计			2,920.68	2,920.68	2,920.68	2,920.68	11,682.72

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
一、项目收入			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00	44,460.00
住宅用地收入			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00	44,460.00
数量			95.00	95.00	95.00	95.00	380.00

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	合计
单价			117.00	117.00	117.00	117.00	
二、财政补贴							
三、项目成本			2,920.68	2,920.68	2,920.68	2,920.68	11,682.72
土地出让基金及费用			1,140.00	1,140.00	1,140.00	1,140.00	4,560.00
其中：上解省财政费用			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
农业土地开发资金			28.5	28.5	28.5	28.5	114.00
国有土地收益基金			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
保障性安居工程资金			333.45	333.45	333.45	333.45	1,333.80
土地开发费用			222.3	222.3	222.3	222.3	889.20
土地收益提取各类资金			1,780.68	1,780.68	1,780.68	1,780.68	7,122.72
其中：教育资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
农田水利建设资金			890.34	890.34	890.34	890.34	3,561.36
四、净收益			8,194.32	8,194.32	8,194.32	8,194.32	32,777.28

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金							

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
经营活动收入	44,460.00			11,115.00	11,115.00	11,115.00	11,115.00
经营活动支出（含税费）	11,682.72			2,920.68	2,920.68	2,920.68	2,920.68
经营活动产生的现金净额	32,777.28			8,194.32	8,194.32	8,194.32	8,194.32
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	21,000.00	12,100.00	8,900.00				
投资活动产生的现金净额	-21,000.00	-12,100.00	-8,900.00				
三、融资活动产生的现金							
财政资金	4,200.00	2,100.00	2,100.00				
债券资金	16,800.00	10,000.00	6,800.00				
银行借款							
偿还债券本金	16,800.00					10,000.00	6,800.00
偿还银行借款本金							
支付债券利息	2,574.00			756.00	756.00	756.00	306.00
支付银行借款利息							
融资活动产生的现金净额	1,626.00	12,100.00	8,900.00	-756.00	-756.00	-10,756.00	-7,106.00
四、净现金流量	13,403.28			7,438.32	7,438.32	-2,561.68	1,088.32
五、累计现金流量	13,403.28			7,438.32	14,876.64	12,314.96	13,403.28

（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 32,777.28 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.59 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		193.50	193.50	
第 2 年		756.00	756.00	
第 3 年		756.00	756.00	8,194.32
第 4 年		756.00	756.00	8,194.32
第 5 年	4,300.00	756.00	5,056.00	8,194.32
第 6 年	12,500.00	562.50	13,062.50	8,194.32
合计	16,800.00	3,780.00	20,580.00	32,777.28
本息覆盖倍数	1.59			

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%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	16,800.00	16,800.00	16,800.00	16,800.00
债券本息合计	20,580.00	20,580.00	20,580.00	20,33.63

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
项目收益	32,777.28	30,554.28	32,193.14	32,193.14
覆盖倍数	1.59	1.48	1.56	1.55

六、总体评价结果

经测算，在柘城县学府洋房棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 32,777.28 万元，应付债券本金及利息合计 20,580.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文，为柘城县学府洋房棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年九月三十日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



110001639949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

2020年3月30日

年 月 日

5

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日

7

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

6



中国注册会计师

刘方微

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

41032919851123408X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2019

07

08

日

月

年

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

月

年

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



日

月

年

7



中国注册会计师

王伟

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

1984-05-12

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

410703198405123034



2015年11月30日



营业执照

统一社会信用代码

91410100MA3X4YLO0H



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

(副本) (1-1)

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

经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；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）

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信息公示系统报送公示年度报告

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说明

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



中华人民共和国财政部制

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

和信咨字（2024）第 090781 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年七月二十日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	1
（三）投资估算与资金筹措	1
（四）债券资金使用合规性	5
（五）项目主体及运作模式	5
四、应付债券本息情况	6
五、经营现金流分析	7
（一）基本假设条件及依据	7
（二）项目运营收入分析	7
（三）项目运营成本分析	8
（四）净收益分析	12
（五）现金流分析	12
（六）本息覆盖倍数	15
六、总体评价结果	15
七、使用限制	15

永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090781 号

我们接受委托，对永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。永城市住房保障局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据永城市住房保障局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 07 月 20 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从永城市住房保障局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

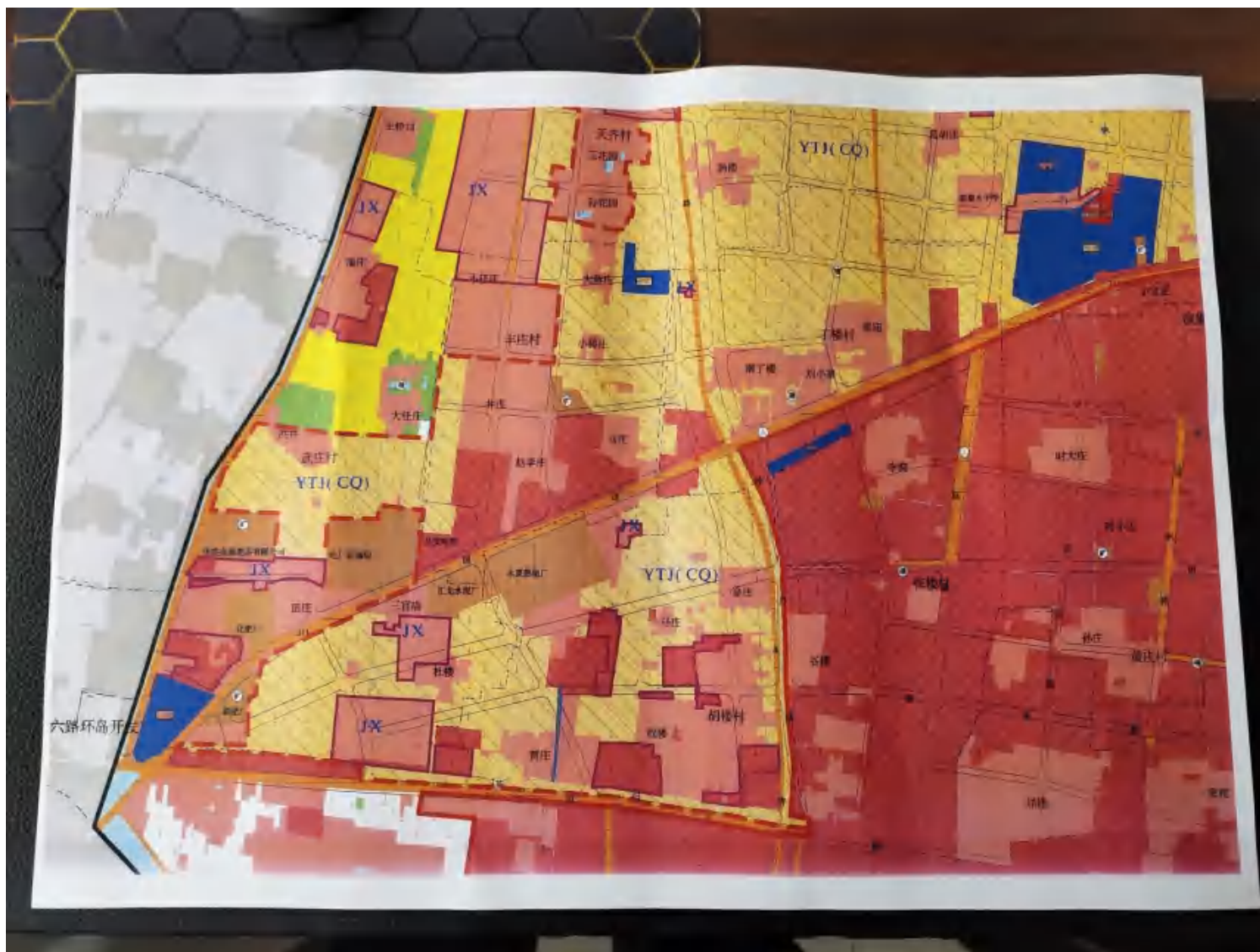
7.我们会在咨询之后,根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认,但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

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



2.项目参与主体

本项目主管部门为永城市住房保障局。

本项目专项债券申请单位为永城市住房保障局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

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

永城市住房保障局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

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

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 个月，项目预计开工日期 2025 年 6 月，完工时间 2027 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

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

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

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

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政资金	2,200.00	2,200.00	4,400.00	20.00%
专项债券资金	8,800.00	8,800.00	17,600.00	80.00%
合计	11,000.00	11,000.00	22,000.00	100.00%
占比	50.00%	50.00%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

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

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

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

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 17,600.00 万元。其中：2025 年计划使用 8,800.00 万元，2026 年年计划使用 8,800.00 万元；本次申请使用 7,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		8,800.00		8,800.00	4.50%	396.00	396.00
第 2 年	8,800.00	8,800.00		17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 3 年	17,600.00			17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 4 年	17,600.00			17,600.00	4.50%	792.00	792.00
第 5 年	17,600.00		8,800.00	8,800.00	4.50%	792.00	9,592.00
第 6 年	8,800.00		8,800.00		4.50%	396.00	9,196.00
合计		17,600.00	17,600.00			3,960.00	21,560.00

注：假设各年的起始点为发行日，当年利息为从发行日推后一个

完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

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

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

（1）土地出让收入

①可出让土地面积

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

②出让价格

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

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

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

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

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

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

根据永城市近期土地交易总体情况，结合后期本区域的发展规划，

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

③出让计划

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

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

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市等别为十二等，标准为 30.00 元/m ² ，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准 30.00 元/m ² 的 30.00%提取。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。

类型	征收标准
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	根据财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号）、财政部、国土资源部中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的规定，永城市为十二等，按 20.00 元/m ² 计取。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

（四）净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

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

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

（五）现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

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

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4	偿还债券本金	17,600.00				8,800.00	8,800.00
5	偿还银行借款本金						
6	支付运营期债券利息	2,772.00		792.00	792.00	792.00	396.00
7	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	1,628.00	22,000.00	-792.00	-792.00	-9,592.00	-9,196.00
四	净现金流量	6,667.14		6,021.01	6,021.01	-2,885.44	-2,489.44
五	累计现金流量	6,667.14		6,021.01	12,042.02	9,156.58	6,667.14

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		396.00	396.00	
第 2 年		792.00	792.00	
第 3 年		792.00	792.00	6,813.01
第 4 年		792.00	792.00	6,813.01
第 5 年	8,800.00	792.00	9,592.00	6,706.56
第 6 年	8,800.00	396.00	9,196.00	6,706.56
合计	17,600.00	3,960.00	21,560.00	27,039.14
本息覆盖倍数	1.25			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政资金进行支付，专项债资金不用于土地费用和拆迁安置费。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为永城市演集街道温馨港湾 E 区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年七月二十日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YLO0H



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

(副本) (1-1)

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

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

110001639949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

2013

发证日期:
Date of Issuance

日
/月
/年

2013 12 03



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

女

Sex

1985-11-23

Date of birth

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

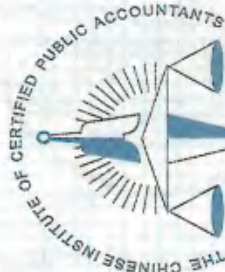
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

**息县西城区区域棚户区改造项目项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090162 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日

目录

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

息县西城区域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 090162 号

我们接受委托，对息县西城区域棚户区改造项目（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，了解息县西城区域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。我们的责任是根据息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息县西城区域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 2022 年 2 月 22 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住房和城乡建设局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”	息县西城区区域棚户区改造项目

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

本项目拟建于息县西城区区域棚户区改造项目位于息县境内，东至息县南北大街，西至清水河，南至西南环，北至千佛庵路。

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，巩义市卫生健康委员会为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	息县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11411528MBONB6204J
住所	河南省息县北大街
负责人	徐鑫
登记机关	息县机构编制委员会办公室

息县住房和城乡建设局无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据广西华盛工程咨询有限公司出具的《息县西城区区域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《关于调整息县西南街面粉厂、西城区区域、化肥厂棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2019〕83号）：项目主要建设内容包括：

本项目建设采用就地安置，安置地块位于息县西大街与将军路交叉口东北处，建设用地面积 42,714.92 m²（64.07 亩），总建筑面积 83,691.00 m²，地上建筑面积 75,689.10 m²，地下建筑面积 8,001.90 m²。其中：高层住宅 71,808.22 m²，配套服务用房 3,880.88 m²，地下车库

8,001.90m²，配套基础设施绿化面积 19,533.53 m²，道路面积 16,816.86 m²。安置套数 626 套，2,003 人，机动车停车位 376 个。

（二）项目建设周期

项目建设周期 36 个月，开工日期 2018 年 8 月，由于受疫情影响预计完工日期 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目总投资 29,291.85 万元，其中：工程建设费 17,465.49 万元，工程建设其他费用 8,076.56 万元，基本预备费 2,043.36 万元，建设期利息 1,706.44 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

一	建安工程	16,411.60
1	住宅楼	14,065.06
1.1	住宅楼	12,693.06
1.2	电梯	1,372.00
2	配套服务用房	624.36
2.1	便民店	139.00
2.2	社区服务中心	44.30
2.3	物业管理用房	52.96
2.4	公厕	6.12
2.5	垃圾收集站	12.24
2.6	幼儿园	369.74
3	地下车库	1,722.18
二	配套工程费用	1,053.89
1	道路广场	470.87
2	绿化	234.40
3	围墙	28.70
4	大门	100.00
5	厂区给排水	90.87
6	厂区监控	20.00
7	厂区电气	109.05
三	建设工程其他费用	8,076.56
1	项目建设管理费	332.92

2	工程监理费	167.38
3	工程造价咨询服务费	173.48
4	招标代理服务费	37.05
5	施工图审查费	16.74
6	土地出让金及税费费	3,844.20
7	征地拆迁补偿费	2,852.00
7	前期工程咨询费	9.00
8	可行性研究费	20.00
9	设计费	226.72
10	竣工图编制费	18.14
11	勘察费	170.86
12	环境影响咨询及验收费	6.00
13	劳动安全卫生评价费	17.47
14	地震安全性评价费	8.00
15	节能评估及评审费	12.00
16	交通影响评价费	12.55
17	场地准备及临时设施费	87.33
18	工程保险费	52.40
19	电梯设备检验	2.28
20	消防及防雷装置安全性能检测	10.04
21	城市建设基础设施配套费	-
四	基本预备费	2,043.36
五	建设期贷款利息	1,706.44
合计		29,291.85

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

(1) 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	5,861.85	20.01%
	专项债券资金	-	-
	小计	5,861.85	20.01%
2.债务资金	专项债券资金	23,430.00	79.99%
	银行贷款	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	23,430.00	79.99%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		29,291.85	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 20.01%，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。

（2）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

资金筹措	资金来源	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	金额
1.资本金	自有资金							
	财政预算资金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	861.85	1,000.00	1,000.00	5,861.85
	专项债券资金							
	小计	1,000.00	1,000.00	1,000.00	861.85	1,000.00	1,000.00	5,861.85
2.债务资金	专项债券资金	1,400.00	5,000.00	5,000.00	1,500.00	1,100.00	9,430.00	23,430.00
	银行贷款							
	小计	1,400.00	5,000.00	5,000.00	1,500.00	1,100.00	9,430.00	23,430.00
3.其他资金	中央预算内投资							
	小计							
合计		2,400.00	6,000.00	6,000.00	2,361.85	11,530.00	10,430.00	29,291.85

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 23,430.00 万元，已于 2020 年发行债券资金总额 1,400.00 万元，2021 年已发行 5,000.00 万元，2022 年已发行 5,000.00 万元，2023 年发行债券资金总额 1,500.00 万元，2024 年发行债券资金总额 1,100.00 万元，2025 年计划使用 9,430.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,400.00		1,400.00	4.50%	63.00	63.00
第 2 年	1,400.00	5,000.00		6,400.00	4.50%	288.00	288.00
第 3 年	6,400.00	5,000.00		11,400.00	4.50%	513.00	513.00
第 4 年	11,400.00	1,500.00		12,900.00	4.50%	580.50	580.50
第 5 年	12,900.00	1,100.00	1,400.00	12,600.00	4.50%	630.00	2,030.00
第 6 年	12,600.00	9,430.00	5,000.00	17,030.00	4.50%	991.35	5,991.35
第 7 年	17,030.00		5,000.00	12,030.00	4.50%	766.35	5,766.35

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	12,030.00		1,500.00	10,530.00	4.50%	541.35	2,041.35
第 9 年	10,530.00		1,100.00	9,430.00	4.50%	473.85	1,573.85
第 10 年	9,430.00		9,430.00	-	4.50%	424.35	9,854.35
合计		23,430.00	23,430.00			4,847.40	28,701.75

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入项目价格每 3 年增长 2.5%，部分支出项目价格增长标准按照 2.50%的平均增长率逐年递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，预计 2024 年 12 月竣工。

（二）项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位均为息县住房和城乡建设

设局，息县住房和城乡建设局负责项目的建设运营，项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给息县住房和城乡建设局。项目运营期内，息县住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（三）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

息县西城区域棚户区改造项目可出让住宅性质土地面积总共 610 亩，其中住宅性质 485.00 亩，其他商服性质 125.00 亩。

（2）出让价格

息县西城区域棚户区改造项目位于息县境内。东至息县南北大街，西至清水河，南至西南环，北至千佛庵路。为其他商服用地和城镇住宅用地。

本次预测是在参考经查询的信阳市息县公开披露的最近一年挂牌交易土地出让价格，筛选本项目周边的 2 到 5 宗土地出让情况进行的。城镇住宅用土地出让收入参考下述 5 宗土地出让情况进行预测。

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总地价	土地性质	容积率	区位	楼面价格
		(m ²)	(m ²)	(万元)		倍数		(元/m ²)
1	息县 XT (2019) 33 号	42,443.16	76,397.69	9,604.89	城镇住宅用地	1.80	息县叔颖公大道东侧、息州大道南侧	1,257.22
2	息县 XT (2019)	9,568.08	21,049.78	1,735.65	城镇住宅	2.20	息县息州大道北	824.55

序号	宗地编号	占地面积	建筑面积	中标总 地价	土地 性质	容积 率	区位	楼面价格
		(m ²)	(m ²)	(万元)		倍数		(元/m ²)
	29 号				用地		侧、息夫 人大道西 侧	
3	息县 XT (2019) 26 号	37,319.00	67,174.20	7,781.01	城镇 住宅 用地	1.80	息县南大 街与西南 环路交叉 口东北处	1,158.33
4	息县 XT (2019) 13 号	17,336.33	34,672.66	2,551.91	城镇 住宅 用地	2.00	息县一麻 北路南 侧、将军 路东侧	736.00
5	息县 XT (2018) 50 号	46,708.49	93,416.98	12,485.1 8	城镇 住宅 用地	2.00	息县千佛 庵东路与 滢河大道 交叉口西 南处	1,336.50
	综合楼 面地价							1,166.97

(2) 信阳市息县 2016-2018 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.41%、7.50%和 8.70%，近三年平均增速 7.87%；2019 年 GDP 目标增速为 8.50%。此次预测按照信阳市息县近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 7.87%。

(3) 假设息县西城区域棚户区改造项目土地于 2021-2024 年期间均匀出让完毕，以信阳市息县公开披露的最近一年挂牌交易的本项目周边土地出让价格为基准地价，参考上述土地价格的 growth，预测项目

土地未来出让价格如下：

项目出让土地价格预测表

单位：万元/亩

项目	性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
息县西城区棚改项目	住宅	162.95	164.41	165.89	167.39	168.89
	其他商服	137.92	148.78	160.49	173.12	186.74

注：计算公式：住宅价格综合楼面地价*666.67/10000*容积率 1.8*（1+GDP 增速）^1 年（2 年、3 年、4 年）；其他商服价格综合楼面地价*666.67/10000*容积率 0.8*（1+GDP 增速）^1 年（2 年、3 年、4 年）。

（四）项目运营成本分析

（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【2007】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）的规定，按照土地出让总价2.00%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×15.00元/平方米*30.00%

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

根据土地出让平均纯收益征收等别划分中的市、区、县名称及行政范围，依据民政部《中华人民共和国行政区划简册2004》确定本项目土地出让按15.00元/平方米计算。

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) 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；

(5) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×10.00元/平方米

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

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号）确定本项目土地出让等别为七等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

(6) 教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%

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;

(7) 农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)*10.00%

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。

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让收入	19,254.06	19,667.68	20,103.93	20,564.51	21,051.25	100,641.43
居住用地土地出让面积	97.00	97.00	97.00	97.00	97.00	485.00
居住用地土地出让价格	162.95	164.41	165.89	167.39	168.89	
商业用地土地出让面积	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00	125.00
商业用地土地出让价格	137.92	148.78	160.49	173.12	186.74	
土地出让基金及费用	1,576.92	1,610.01	1,644.92	1,681.77	1,720.71	8,234.33
上解省财政费用	577.62	590.03	603.12	616.94	631.54	3,019.25
农业土地开发基金	36.60	36.60	36.60	36.60	36.60	183.00
国有土地收益基金	385.08	393.35	402.08	411.29	421.03	2,012.83
新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-	-
保障性安居工程资金	577.62	590.03	603.12	616.94	631.54	3,019.25
土地征收补偿费用	-					-
土地开发支出	-					-
征地和拆迁补偿支出	-					-
被征地农民社会保障支出	-					-
保持被征地农民原有生活水平补贴支出	-					-
支付破产或改制企业职工安置费支出	-					-
支付土地出让业	-					-

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
务费						
土地出让收益	17,677.14	18,057.67	18,459.01	18,882.74	19,330.54	92,407.10
土地提取的各类资金	3,535.42	3,611.54	3,691.80	3,776.54	3,866.10	18,481.40
教育资金	1,767.71	1,805.77	1,845.90	1,888.27	1,933.05	9,240.70
农田水利建设资金	1,767.71	1,805.77	1,845.90	1,888.27	1,933.05	9,240.70
可用于偿还债券本息的土地收益	14,141.72	14,446.13	14,767.21	15,106.20	15,464.44	73,925.70

（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 73,925.70 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.58。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	-	63.00	63.00	-
第 2 年	-	288.00	288.00	-
第 3 年	-	513.00	513.00	-
第 4 年	-	580.50	580.50	-
第 5 年	1,400.00	630.00	2,030.00	14,141.72
第 6 年	5,000.00	991.35	5,991.35	14,446.13
第 7 年	5,000.00	766.35	5,766.35	14,767.21
第 8 年	1,500.00	541.35	2,041.35	15,106.20
第 9 年	1,100.00	473.85	1,573.85	15,464.44
第 10 年	9,430.00	424.35	9,854.35	
合计	23,430.00	5,271.75	28,701.75	73,925.70
本息覆盖倍数	2.58			

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

六、总体评价结果

经测算，在息县西城区区域棚户区改造项目。收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 73,925.70 万元，应付债券本金及利息合计 28,701.75 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.58 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

七、使用限制

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

(本页无正文，为息县西城区区域棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

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



二〇二二年二月二十二日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

经营范围

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：河南分所
和信会计师事务所（特殊普通合伙）



负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

文件与原件一致
再次复印无效

分所执业证书编号：370100014101

批准执业豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：50033333

说明

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



2020年3月30日

证书编号: 110001629949

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 31 日

Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

年 月 日

7



中国注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010175

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

Date of Issuance

2019 07 03

日

月

年

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

月

年

6

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

日

月

年

7



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

罗川

男

1990-11-03

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

411526199011032913



**信阳市息县尹湾社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2021）第 090530 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月十七日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措方式	5
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）现金流量分析	13
（七）本息覆盖倍数	15
六、总体评价结果	15
七、敏感性分析	16
八、使用限制	16

信阳市息县尹湾社区城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2021）第 090530 号

我们接受委托，对信阳市息县尹湾社区城中村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，了解信阳市息县尹湾社区城中村改造项目收益与融资自求平衡收益与融资自求平衡情况后而实施的。息县城投房地产开发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。我们的责任是根据息县城投房地产开发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信阳市息县尹湾社区城中村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 2021 年 12 月 17 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城投房地产开发有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指信阳市息县尹湾社区城中村改造项目收益与融资自求平衡

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

项目位于信阳市息县息寨路以西。

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，息县城投房地产开发有限公司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	息县城投房地产开发有限公司
成立日期	2015-08-12
注册资本	20,000.00 万人民币
统一社会信用代码	91411528352045325R

注册地址	息县城关镇息州大道东段与合德大道交叉口商务中心区 C8 办公楼
法定代表人	周晟宇
登记机关	信阳市息县市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营。

根据息县财政局出具的关于息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务化解进展的情况说明—息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务将由息县财政局逐步按期进行偿还，不会将专项债券资金用于隐性债务的偿还。息县城投房地产开发有限公司系依法设立并有效存续的国有企业。综合考虑，息县城投房地产开发有限公司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《信阳市息县尹湾社区城中村改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115 号）：计划建设 11 层住宅楼 25 栋，4 层配套服务用房 1 栋，2 层配套服务用房 8 栋，本项目建设用地面积 94,867.46 平方米（142.30 亩），总建筑面积 178,378.44 平方米。其中地上建筑面积 157,018.95 m²（住宅 149,486.92 m²，配套服务用房 7,532.03 m²）；地下建筑面积 21,359.49 m²。项目容积率 1.655，绿化率 36.10%，建筑密度 18.20%

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 42 个月，实际开工日期 2018 年 12 月，由于疫情及资金未到位等原因影响，预计完工时间推迟至 2025 年 12 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

项目计划总投资为 53,983.31 万元，其中：建安工程费 36,644.18 万元，工程其他费用 12,028.77 万元，基本预备费 1,460.18 万元，建设期利息 3,850.18 万元。项目投资估算表如下：

表 1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其 他 费 用	合计
一	工程费用	33,462.43	2,181.75	1,000.00		36,644.18
1	住宅楼	18,042.00		1,000.00		19,042.00
1.1	住宅楼	18,042.00				18,042.00
1.2	电梯			1,000.00		1,000.00
2	配套服务用房	4,648.02				4,648.02
3	地下工程	9,408.32				9,408.32
4	配套基础设施	1,364.09	2,181.75			3,545.84
二	其他费用				12,028.77	12,028.77
1	建设单位管理费				674.63	674.63
2	工程前期咨询费				59.24	59.24
3	工程设计费				679.60	679.60
4	工程勘察费				54.88	54.88
5	工程监理费				392.69	392.69
6	工程招标代理服务费				43.84	43.84
7	施工图审查费				33.98	33.98
8	工程造价咨询费				122.44	122.44
9	环境影响咨询费				15.32	15.32
10	城市基础设施配套费					
11	工程保险费				109.76	109.76
12	场地准备及临时设施费				182.94	182.94

序号	工程或费用名称	估 算 金 额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其 他 费 用	合计
13	劳动安全卫生评价费				36.59	36.59
14	土地出让金及税费				9,622.86	9,622.86
三	第一、二部分费用合计	33,462.43	2,181.75	1,000.00	12,028.77	48,672.95
四	工程预备费				1,460.19	1,460.19
五	建设期贷款利息				3,850.18	3,850.18
六	工程投资	33,462.43	2,181.75	1,000.00	17,339.13	53,983.31

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政自有资金	10,953.31	20.29%
	专项债券资金		
	小计	10,953.31	20.29%
2.债务资金	专项债券资金	21,000.00	38.90%
	银行贷款	22,030.00	40.81%
	小计	43,030.00	79.71%
3.其他资金	中央预算内投资		
	小计		
合计		53,983.31	100.00%

除专项债券及财政投资外，本项目存在中国农业发展银行息县支行贷款 22,030.00 万元。贷款合同编号为 41152801-2018 年（息县）字 0019 号。资金筹措不涉及 PPP 安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比20.29%，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：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2020年 及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
1.资本金	自有资金							
	财政自有资金		6,500.00	4,453.31				10,953.31
	专项债券资金							
	小计		6,500.00	4,453.31				10,953.31
2.债务资金	专项债券资金			14,000.00	2,000.00	1,000.00	4,000.00	21,000.00
	银行贷款	22,030.00						22,030.00
	小计	22,030.00		14,000.00	2,000.00	1,000.00	4,000.00	43,030.00
3.其他资金	中央预算内投资							
	小计							
合计		22,030.00	6,500.00	18,453.31	2,000.00	1,000.00	4,000.00	53,983.31
占比		40.81%	12.04%	34.18%	3.70%	1.85%	7.41%	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。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额21,000.00万元。其中：已于2022年发行债券资金14,000.00万元；已于2023年发行债券资金2,000.00万元，已于2024年发行债券资金1,000.00万元，计划2025年申请债券资金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5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表3 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		14,000.00		14,000.00	4.00%	560.00	560.00
第2年	14,000.00	2,000.00		16,000.00	4.00%	640.00	560.00
第3年	16,000.00	1,000.00		17,000.00	4.00%	680.00	560.00
第4年	17,000.00	4,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	560.00
第5年	21,000.00		14,000.00	7,000.00	4.00%	840.00	14,560.00
第6年	7,000.00		2,000.00	5,000.00	4.00%	280.00	560.00
第7年	5,000.00		1,000.00	4,000.00	4.00%	200.00	560.00
第8年	4,000.00		4,000.00		4.00%	160.00	4,160.00
合计		21,000.00	21,000.00			4,200.00	22,080.00

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的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 42 个月，实际开工日期 2018 年 12 月，由于疫情及资金未到位等原因影响，预计完工时间推迟至 2025 年 12 月。本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为息县城投房地产开发有限公司，项目资产登记单位为息县城投房地产开发有限公司，项目建设单位为息县城投房地产开发有限公司，项目运营单位为息县龙湖街道办事处。

项目债券资金到位后，息县城投房地产开发有限公司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城投房地产开发有限公司，再由息县城投房地产开发有限公司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

根据可行性研究报告，本项目整理后腾空土地的面积 of 1,040.00 亩，土地用途为住宅用地。

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，设定本项目住宅用地 138.00 万元/亩。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地自项目建成后第一年开始平均出让，5 年出让完毕。

具体参考依据如下：

位置	监管号	用途	亩数	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	供应方式
息县息州大道北 侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	城镇住宅	16.46	2,813.99	170.93	挂牌出 让
息县千佛庵路北 侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	城镇住宅	4.88	1,326.81	271.80	挂牌出 让
息县行政西路东 侧、息州大道南侧	4115282020B00491	城镇住宅	79.18	12,272.28	155.00	挂牌出 让
城镇住宅平均价格	199.24 万元/亩					

项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
土地出让面积	208.00	208.00	208.00	208.00	208.00	1,040.00
土地出让单价	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	
土地出让金额	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	143,520.00

（四）项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	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 ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
上解省财政费用	861.12	861.12	861.12	861.12	861.12	4,305.60
农业土地开发资金	124.80	124.80	124.80	124.80	124.80	624.00
国有土地收益基金	574.08	574.08	574.08	574.08	574.08	2,870.40
保障性安居工程资金	861.12	861.12	861.12	861.12	861.12	4,305.60
土地开发费用	574.08	574.08	574.08	574.08	574.08	2,870.40
新增建设土地使用费	277.33	277.33	277.33	277.33	277.33	1,386.65
教育资金	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	12,715.75
农田水利建设资金	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	2,543.15	12,715.75
成本合计	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	41,794.15

（五）净收益分析

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 101,725.85 万元。

表 4 运营收益表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 1 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 2 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 3 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 4 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
第 5 年	28,704.00	8,358.83	20,345.17
合计	143,520.00	41,794.15	101,725.85

（六）现金流量分析

表 5 现金流量表

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	143,520.00		28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00	28,704.00
经营活动支出（含税费）	41,794.15		8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83	8,358.83
经营活动产生的现金净额	101,725.85		20,345.17	20,345.17	20,345.17	20,345.17	20,345.17
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	53,983.31	53,983.31					
投资活动产生的现金净额	-53,983.31	-53,983.31					
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	10,953.31	10,953.31					
债券资金	21,000.00	21,000.00					
银行借款	22,030.00	22,030.00					
偿还债券本金	21,000.00			14,000.00	2,000.00	1,000.00	4,000.00
偿还银行借款本金	22,030.00		10,250.00	2,050.00	2,050.00	2,050.00	5,630.00
支付运营期债券利息	2,320.00		840.00	840.00	280.00	200.00	160.00

年度	合计	建设期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
支付银行借款利息	2,383.85		677.67	577.22	476.77	376.32	275.87
融资活动产生的现金净额	6,249.46	53,983.31	-11,767.67	-17,467.22	-4,806.77	-3,626.32	-10,065.87
四、净现金流量	53,992.00		8,577.50	2,877.95	15,538.40	16,718.85	10,279.30
五、累计现金流量	53,992.00		8,577.50	11,455.45	26,993.85	43,712.70	53,992.00

（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 101,725.85 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.91。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 6 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		560.00	560.00	
第 2 年		640.00	640.00	
第 3 年		680.00	680.00	
第 4 年		840.00	840.00	20,345.17
第 5 年	14,000.00	840.00	14,840.00	20,345.17
第 6 年	2,000.00	280.00	2,280.00	20,345.17
第 7 年	1,000.00	200.00	1,200.00	20,345.17
第 8 年	4,000.00	160.00	4,160.00	20,345.17
小计	21,000.00	4,200.00	25,200.00	101,725.85
其他融资支出	28,129.03			
总计	53,329.03			101,725.85
本息覆盖倍数	1.91			

注：其他融资支出为偿还中国农业发展银行息县支行贷款本息，根据贷款合同 41152801-2018 年（息县）字 0019 号还款计划。共计还本 22,030.00 万元，还利息 6,099.03 万元，共计还本息 28,129.03 万元。

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、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 $\pm 5.00\%$ 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	21,000.00	21,000.00	21,000.00	21,000.00
债券本息合计	25,200.00	25,200.00	25,200.00	25,410.00
银行借款	22,030.00	22,030.00	22,030.00	22,030.00
银行本息	28,129.03	28,129.03	28,129.03	28,129.03
项目收益	101,725.85	94,549.85	99,636.14	101,725.85
覆盖倍数	1.91	1.77	1.87	1.90

八、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，为信阳市息县尹湾社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二一年十二月十七日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

经营范围

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：河南分所
和信会计师事务所（特殊普通合伙）



负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

文件与原件一致
再次复印无效

分所执业证书编号：370100014101

批准执业豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：50033333

说明

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

发证机关：



二〇一九年十月九日

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.



2020年3月30日

110001629949

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



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



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

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370100010175

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

Date of Issuance

2019 07 03

年 月 日

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

此件与原件一致
再次复印无效



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



罗川

男

1990-11-03

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

411526199011032913

Identity card No.

7

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

和信专字（2020）第 091269 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月三十一日

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 091269 号

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

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

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

（二）建设周期

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

（三）总投资及资金筹措

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

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	单位自筹	15,000.00	15,000.00	15,000.00	10,612.17		55,612.17
2	专项债券资金	14,300.00	9,000.00		15,697.00	180,003.00	219,000.00
合计		29,300.00	24,000.00	15,000.00	26,309.17	180,003.00	274,612.17

二、项目收益及现金流入预测

（一）债券应付本息情况

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		14,300.00		14,300.00	4.50%	643.50	643.50
第 2 年	14,300.00	9,000.00		23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 4 年	23,300.00	15,697.00		38,997.00	4.50%	1,754.87	1,754.87
第 5 年	38,997.00	180,003.00	14,300.00	204,700.00	4.50%	9,855.00	24,155.00
第 6 年	204,700.00		9,000.00	195,700.00	4.50%	9,211.50	18,211.50
第 7 年	195,700.00			195,700.00	4.50%	8,806.50	8,806.50
第 8 年	195,700.00		15,697.00	180,003.00	4.50%	8,806.50	24,503.50
第 9 年	180,003.00		180,003.00		4.50%	8,100.14	188,103.14
合计		219,000.00	219,000.00			49,275.01	268,275.01

（二）现金流入

（1）基本假设条件及依据

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

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

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

(2) 现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

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

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

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

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

③增长率

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

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

金额单位：人民币万元

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

（三）现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

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

3、农业开发基金：土地出让面积×征收标准*30%

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

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

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

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

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

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

*10%。

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

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

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

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

金额单位：人民币

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

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

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 335,069.14万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60
项目成本			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46
项目收益			94,120.96	99,814.28	141,133.88	335,069.14

（五）本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第1年		643.50	643.50	
第2年		1,048.50	1,048.50	
第3年		1,048.50	1,048.50	94,120.96
第4年		1,754.87	1,754.87	99,814.28
第5年	14,300.00	9,855.00	24,155.00	141,133.88
第6年	9,000.00	9,211.50	18,211.50	
第7年		8,806.50	8,806.50	
第8年	15,697.00	8,806.50	24,503.50	
第9年	180,003.00	8,100.14	188,103.14	
合计	219,000.00	49,275.01	268,275.01	335,069.14
本息覆盖倍数	1.25			

三、总体评价结果

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

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

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



中国注册会计师:



中国•郑州

中国注册会计师:



二〇二〇年五月三十一日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

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

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



姓名 刘方微
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1985-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 41032919851123400x
Identity card No.



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

2019年3月30日

年 月 日



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

2018年3月30日

年 月 日

此件与原件一致
再次复印无效



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2013 年 12 月 03 日
/y /m /d



20150330日

年 月 日



姓名: 薛文超
Full name:
性别: 男
Sex:
出生日期: 1990-10-01
Date of birth:
工作单位: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
Working unit:
身份证号码: 410822199010016078
Identity card No:

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日

年度检验合格
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.



2019年3月30日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

370100011248

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 2017 11 02

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
y m d

年 月 日
y m d

此件与原件一致
再次复印无效

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目

自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0016 号

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0016 号

我们接受商水县住房和城乡建设局委托，对商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目申请地方政府专项债券及后续发行使用。

附件：商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益评价说明

(此页无正文，为《商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



河南分所

二〇二〇年二月二十八日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



附件：

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目 收益评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目位于商水县人和路南侧、兴商路北侧、政通路东侧、惠民路西侧。

（二）建设内容与规模

项目安置区占地面积 141067 平方米，总建筑面积 470868 平方米，其中：安置房建筑面积 310320 平方米、配套服务用房（配套商业、幼儿园、社区服务用房、物业管理用房等）46548 平方米、地下建筑面积 114000 平方米，新建安置房 2586 套，同时配套道路、绿化、车位、变配电、给水、雨水、污水管网等附属设施。

（三）投资估算

本项目总投资为198,200万元。其中：工程费用155,970.92万元，工程建设其它费用24,210.9万元（包括安置区新征土地费用14,812万元），工程预备费18,018.18万元。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）		
		建筑安装工程费	其它费用	合计
一	工程费用	143015.06	12955.86	155970.92
（一）	新建安置房	119893.20		119893.20
1	高层住宅	80683.20		80683.20
2	地下建筑	39210.00		39210.00
2.1	地下车库	29760.00		29760.00
2.2	人防工程	9450.00		9450.00
（二）	配套公建	13964.40		13964.40
（三）	配套基础设施	9157.46		9157.46
1	围墙	180.00		180.00
2	大门	80.00		80.00
3	道路、广场	2132.93		2132.93
4	绿化景观（含海绵城市）	1929.79		1929.79
5	场区给排水、消防	880.26		880.26
6	安防	165.05		165.05
7	电气	3747.11		3747.11
8	水土保持费	42.32		42.32
（四）	拆迁补偿费		12955.86	12955.86
二	工程建设其它费用		24210.90	24210.90

1	土地费用		14812.00	14812.00
2	建设单位管理费		1358.64	1358.64
3	前期咨询费		93.58	93.58
4	环评费		40.00	40.00
5	勘察、设计费		2850.76	2850.76
6	工程监理费		2431.26	2431.26
7	招标代理服务费		187.17	187.17
8	施工图设计审查费		136.84	136.84
9	工程造价咨询服务费		199.55	199.55
10	工程保险费		429.05	429.05
11	场地准备及临时设施费		715.08	715.08
12	水土保持方案编制费		21.16	21.16
13	其它前期费用		935.83	935.83
三	工程预备费		18018.18	18018.18
	总投资	143015.06	55184.94	198200.00

（四）资金筹措方式

资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	48,200.00	24.32%
债券资金	150,000.00	75.68%
其他资金	-	0.00%
合计	198,200.00	100.00%

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

分年度资金使用计划表（单位：万元）

项目	2021 年	2022 年	2025 年	合计
资本金（使用财政资金）	-	-	48,200.00	48,200.00
债券资金	75,500.00	52,700.00	21,800.00	150,000.00
其他资金	-	-	-	-
合计	75,500.00	52,700.00	70,000.00	198,200.00

（五）项目资金安排情况

本项目总投资为 198,200 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券资金，其中计划缴纳项目资本金 48,200 万元，占总投资比为 24.32%，计划全部由财政资金解决，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（六）项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为商水县住房和城乡建设局，项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。中牟县土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。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。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规无重大变化；
- （二）国家宏观经济状况无重大变化；
- （三）项目能够顺利实施，腾空的土地能够如期完成出让；
- （四）土地出让价格在近年来周边同类性质土地成交价格基础上，按照 3% 保持增长；
- （五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测

（一）项目基本情况

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目征收范围为商水县城柴堂村、冯庄村，项目安置区位于商水县人和路南侧、兴商路北侧、政通路东侧、惠民路西侧，总用地面积 141067 平方米（211.6 亩）。

项目总投资 198,200 万元。其中：工程费用 155,970.92 万元，工程建设其它费用 24210.9 万元（包括安置区新征土地费用 14812 万元），工程预备费 18018.18 万元。本项目建设资金来源为财政预算资金及申请使用政府专项债券资金。

（二）项目收益来源

本项目预期收益来源主要是腾空土地的出让收益。本项目拆迁区域腾空土地面积为 2,560.00 亩。在本期债券存续期内，当地政府计划将此拆迁区域全部出让，并将其收益优先用于偿还本项目使用的专项债券本息。

假设这部分土地在债券存续期内均匀出让。

（三）项目所在区域同类性质土地的交易价格

项目名称	项目位置	用途	交易期间	面积 (亩)	成交价(万 元)	单价 (万元/亩)
周口市城建置业有限公司商住项目一	潑川大道东段南侧，商聚路东侧，公园南路北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	44.00	5280.00	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目四	郑新街南侧，商聚路东侧	城镇住宅用地	2019/8/2	52.52	6302.40	120.00
商水县建业城置业有限公司商住项目	商宁路西侧，建业城二期北侧	城镇住宅用地	2020/1/9	32.72	4429.60	135.38
王海燕商住项目	潑川大道北侧，女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.89	898.09	475.18
王永华商住项目	潑川大道北侧，女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.81	826.61	456.56
周口丰浩房地产开发有限公司商住项目	健康路南侧，民生路东侧	城镇住宅用地	2019/7/31	21.11	2533.20	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目二	公园南路南侧，商聚路东侧，郑新街北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	51.73	6207.60	120.00
平均单价						221.02

出于谨慎考虑，我们以上述土地出让价格平均值的 80%（176.82 万元/亩）作为本项目城镇住宅用地的基准价格，并假定土地出让价格保持稳定。

（四）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（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基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（30 元/平方米）的 30%提取。

（4）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。

（5）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20元/平方米计提。

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（8）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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（9）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〔2011〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

（五）债券存续期内项目预期收益

基于以上假设，可得出本项目预期收益如下：

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1、土地出让收入						
土地出让价格	176.82	176.82	176.82	176.82	176.82	
土地出让亩数				1280.00	1280.00	2560.00
土地出让收入小计				226329.60	226329.60	452659.20
2、土地出让基金及费用						
2-1 上解省财政费用				6789.89	6789.89	13579.78
2-2 国有土地收益基金				4526.59	4526.59	9053.18

2-3 农业土地开发资金				768.00	768.00	1536.00
2-4 新增建设用地有偿使用费				1706.67	1706.67	3413.33
2-5 土地出让业务费				4526.59	4526.59	9053.18
2-6 保障性安居工程资金				6789.89	6789.89	13579.78
小计				25107.63	25107.63	50215.25
净收益(1-2) 小计				201221.97	201221.97	402443.95
3、土地收益提取资金						
3-1 农田水利建设资金				20122.20	20122.20	40244.39
3-2 教育资金				20122.20	20122.20	40244.39
净收益扣除小计				40244.39	40244.39	80488.79
净收益(1-2-3)				160977.58	160977.58	321955.16

经测算，本项目对应的可纳入政府性基金预算的预期净收益总额为 321,955.16 万元。

四、项目融资本息

(一) 项目申请债券情况

本项目拟申请使用专项债券资金 150,000.00 万元。具体情况表如下：

申请专项债券金额	150,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

(二) 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 75,500.00 万元，已于 2022 年申请使用 52,700.00 万元，2025 年计划申请使用 21,800.00 万元；2025 年已申请使用 4,900.00 万元，本次申请使用 9,000.00 万元。债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

假设债券的票面利率为 4.50%，项目应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2021 年	-	75,500.00	-	75,500.00	4.50%	-
2022 年	75,500.00	52,700.00	-	128,200.00	4.50%	3,397.50

2023 年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2024 年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2025 年	128,200.00	21,800.00	-	150,000.00	4.50%	5,769.00
2026 年	150,000.00	-	75,500.00	74,500.00	4.50%	6,750.00
2027 年	74,500.00	-	52,700.00	21,800.00	4.50%	3,352.50
2028 年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2029 年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2030 年	21,800.00	-	21,800.00	-	4.50%	981.00
合计	/	/	150,000.00	/	/	33,750.00

（三）项目收益与融资本息覆盖情况

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	3,397.50	3,397.50	-
2023 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2024 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2025 年	-	5,769.00	5,769.00	-
2026 年	75,500.00	6,750.00	82,250.00	160,977.58
2027 年	52,700.00	3,352.50	56,052.50	160,977.58
2028 年	-	981.00	981.00	-
2029 年	-	981.00	981.00	-
2030 年	21,800.00	981.00	22,781.00	-
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	321,955.16
本息覆盖倍数	1.75			

五、结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目，在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.75，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

六、相关风险提示

因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在出让价格不确定等问题。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2016年 11 月 21 日



会计师事务所分所 执业证书

名 称:	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
负 责 人:	苏子轩
经 营 场 所:	郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
分所执业证书编号:	110001624101
批准执业文号:	豫财会[2004]45号
批准执业日期:	2004年06月15日

证书序号: 5003300

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: 
二〇一一年 八月 十五日

中华人民共和国财政部制



 CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 张宏敏
 Full name: 张宏敏
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1972-07-28
 Date of Birth: 1972-07-28
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
 Working unit: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
 身份证号: 410105197207282777
 Identity Card No.: 410105197207282777



证书编号: 41000000048
 No. of certificate: 41000000048
 发证日期: 2001 年 03 月 10 日
 Date of issuance: 2001 年 03 月 10 日

河南注册会计师协会
 Henan Association of Certified Public Accountants

年度检验登记
 Annual Inspection Registration

2020年3月30日

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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2013 03 25
 2014 03 25

中勤万信会计师事务所
 Zhongqin Wanxin Accounting Firm

2019年3月30日

2019 03 29

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

H03H3#9102

H03H3#8102

中勤万信会计师事务所
 Zhongqin Wanxin Accounting Firm

	证书编号: 10001020234 No. of Certificate 发证机关: 河南省注册会计师协会 Issued by Institute of CPA 发证日期: 2015 年 09 月 27 日 Date of Issuance
 姓名: 张伟 Full name: 张伟 性别: 男 Sex: 男 出生日期: 1985-05-20 Date of Birth: 1985-05-20 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 Working unit: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 身份证号: 410221198505203030 Identity card No.	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.  2016年3月30日

年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 2017年3月30日  2018年3月30日	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 2019年3月30日  2020年3月30日

项城市郑韩棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

天圆全豫专审字[2022]000010号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LL P Henan Branc



天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

BEIJINGTIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环279号

No. 279, Xisanhuan, Zhengzhouhi techIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）：（0371）63682063

传真（Fax）：（0371）69509112

邮政编码（PostalCode）：450003

项城市郑韩棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

2018-2027年度

天圆全豫专审字[2022]000010号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市郑韩棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项城市政府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。

经专项审核，我们认为，项城市郑韩棚户区改造项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市GDP 目标增速 8.5%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增長）公允的反映了项城市郑韩棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资211,466.00万元。其中：工程费用161,667.79万元，工程建设其它费用25,871.27万元，基本预备费17,451.00万元，建设期利息6,475.94万元。其中：

(1) 项城市郑韩棚户区改造项目（A区）

总投资55,782.00万元。其中：工程费用41,961.58万元，工程建设其它费用6,692.71万元，基本预备费1,249.03万元，建设期利息5,878.68万元。

拟采用财政资金、申请棚改贷款与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金12082万元，棚改贷款25000万元，计划申请使用债券资金总额18700万元，已于2019年使用债券资金1000万元、2020年使用债券资金2100万元、2021年使用债券资金1100万元，2022年计划申请使用债券资金14500万元。

(2) 项城市郑韩棚户区改造项目（B区）

总投资115702万元。其中：工程费用88909.27万元，工程建设其它费用14340.26万元，基本预备费12053.73万元，建设期利息398.74万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金28,902.00万元，计划申请使用债券资金总额86,800.00万元，已于2019年使用债券资金1600万元、2020年使用债券资金3000万元、2021年使用债券资金9000万元，2022年使用债券资金33200万元、2023年使用债券资金4600万元、2024年使用债券资金19300万元、2025年计划申请使用债券资金16100万元，2月使用3000万元，本次申请使用5400万元。

(3) 项城市郑韩棚户区改造项目（C区）

总投资39,982.00万元。其中：工程费用30,796.94万元，工程建设其它费用4,838.30万元，基本预备费4,148.24万元，建设期利息198.52万元。

拟采用财政资金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。其中：财政资金8,182.00万元，计划申请使用债券资金总额31,800.00万元，已于2019年使用债券资金1,000.00万元、2020年使用债券资金900万元、2021年使用债券资金1,100.00万元，2022年使用债券资金18,900.00万元，2023年计划申请使用债券资金9,900.00万元。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	C 区	合计	备注
一	项目拆迁规模						
1.1	拆迁建筑面积	m ²	192801	389219	145505	727525	
其中	住宅面积	m ²	183481	370404	138471	692356	
	其他附属物面积	m ²	9320	18815	7034	35169	
1.2	拆迁户数	户	693	1399	523	2615	
二	建设规模及内容						
2.1	建设用地面积	m ²	51438	113322	37095	201855	
2.2	折合（亩）	亩	77.16	169.98	55.64	302.78	
2.3	总建筑面积（m ² ）	m ²	174025	357790	124020	655835	
其中	住宅	m ²	113634	238320	90630	442584	
	配套社区用房	m ²	710	5559	600	6869	
	幼儿园	m ²	24529	35492	9561	69582	
	配套商业	m ²	35152	78419	23229	136800	
	地下车库	m ²	954	1926	720	3600	
2.4	居住总户数	户	2.7	2.47	2.7		
2.5	建筑容积率		35.5	36.5	36.5		
2.6	绿化率	%	1004	2240	664	3908	
2.7	停车位	个					
三	经济指标						
3.1	项目总投资	万元	55782	115702	39982	211466	

其中	财政资金	万元	12082	28902	8182	49166	
	申请棚改专项债券	万元	18700	86800	31800	137300	
	申请棚改贷款	万元	25000			25000	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期			

2. 建设资金来源情况

本次申请专项债券将全部用于项城市郑韩棚户区改造项目建设，偿债来源为该项目国有土地使用权出让收入（在收到土地出让金前应支付的债券利息由政府性基金预算统筹安排）。

项城市人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件相关要求，将该项目收入优先用于偿还本次债券利息，如有缺口将由政府性基金统筹安排。

3. 项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金49,166.00万元，占总投资的23.25%。本项目申请专项债券137,300.00万元及申请棚改贷款25,000.00万元，不存在隐性债务，除此外无其他融资计划。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23.25%，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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4. 项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源局和规划局，项城市自然资源局和规划局负责项目的建设及运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源局和规划局。项目运营期内，项城市自然资源局和规

划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能够还本付息。

5. 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。

6. 应付本息情况

(1)贷款资金：项城市郑韩棚户区改造项目2021年申请棚改贷款25,000.00万元，利率7.5%，期限3年，按季度支付利息，分期还本，其中：2022年下半年还本1,250.00万元，2023年上半年还本1,250.00万元，2023年下半年还本22,500.00万元。还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019 年						
2020 年						
2021 年		25,000.00		25,000.00		
2022 年	25,000.00		1,250.00	23,750.00	1,851.56	3,101.56
2023 年	23,750.00		23,750.00		1,757.81	25,507.81
2024 年						
2025 年						
合计		25,000.00	25,000.00		3,609.38	28,609.38

(2)专项债券资金：项城市郑韩棚户区改造项目拟申请使用债券资金137,300.00万元，已于2019 年使用债券资金3600 万元、2020 年使用债券资金6000 万元、2021 年使用债券资金11200 万元，2022 年使用债券资金66600 万元、2023 年使用债券资金14500 万元、2024 年使用债券资金19300 万元、2025 年计划申请使用债券资金16100 万元，利率按4.5%计算，期限5年，按年计息，到期一次还本。债券存续期内还本付息共计167,073.90万元。五年期间应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
项城市郑韩棚户区改造项目	2019	0.00	3600.00	0.00	3600.00	0.00	0.00
	2020	3600.00	6000.00	0.00	9600.00	119.88	119.88
	2021	9600.00	36200.00	0.00	45800.00	320.28	320.28
	2022	45800.00	66600.00	1250.00	111150.00	2563.84	3813.84
	2023	87400.00	14500.00	23750.00	78150.00	5467.09	29217.09
	2024	101900.00	19300.00	3600.00	117600.00	4361.78	7961.78
	2025	117600.00	16100.00	6000.00	127700.00	5110.40	11110.40
	2026	127700.00	0.00	11200.00	116500.00	5634.50	16834.50
	2027	116500.00	0.00	66600.00	49900.00	5242.50	71842.50
	2028	49900.00	0.00	14500.00	35400.00	2245.50	16745.50
	2029	35400.00	0.00	19300.00	16100.00	1593.00	20893.00
	2030	16100.00	0.00	16100.00	0.00	724.50	16824.50
	合计		162300.00	162300.00		33383.28	195683.28

7. 销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项城市郑韩棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018年项城市出让城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.5%、8.5%和8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018年 GDP目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与2018年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.5%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设项城市郑韩棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP 目标增速 8.5%的 100%	按2018 年GDP 目标增速 8.5%的 90%	按2018 年GDP 目标增速 8.5%的 80%

项城市郑韩棚户区改造项目（A 区）	75,448.89	72,016.69	68,584.49
项城市郑韩棚户区改造项目（B 区）	150,225.33	143,391.52	136,557.72
项城市郑韩棚户区改造项目（C 区）	57,212.05	54,609.45	52,006.85
合计	282,886.27	270,017.66	257,149.06

8. 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目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由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市郑韩棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 8.5% 的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2018 年 GDP 目标增速 8.5% 的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按 2018 年 GDP 目标增速 8.5% 的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.31。

表1:按2018 年 GDP 目标增速 8.5%的100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	23,750.00	4,873.09	28,623.09	282,886.27
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	

第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	53,400.00	5,242.50	58,642.50	
第十年	63,100.00	2,839.50	65,939.50	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	282,886.27
本息覆盖倍数	1.45			

表2:按2018 年GDP 目标增速 8.5%的90%比例计算土地价格的的增长的情况下的
本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	23,750.00	4,873.09	28,623.09	270,017.66
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	
第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	53,400.00	5,242.50	58,642.50	
第十年	63,100.00	2,839.50	65,939.50	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	270,017.66
本息覆盖倍数	1.38			

表3:按2018 年GDP 目标增速 8.5%的80%比例计算土地价格的的增长的情况下的
本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

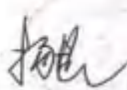
年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	0.00	0.00	0.00	
第二年	0.00	119.88	119.88	
第三年	0.00	320.28	320.28	
第四年	1,250.00	2,563.84	3,813.84	
第五年	23,750.00	4,873.09	28,623.09	257,149.06
第六年	3,600.00	5,954.78	9,554.78	
第七年	6,000.00	5,834.90	11,834.90	

第八年	11,200.00	5,634.50	16,834.50	
第九年	53,400.00	5,242.50	58,642.50	
第十年	63,100.00	2,839.50	65,939.50	
合计	162,300.00	33,383.27	195,683.28	257,149.06
本息覆盖倍数	1.31			

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，认为项城市郑韩棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(此页无正文)



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二二年十二月三十日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91410100MA44B3EX5M



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 天圆全会计师事务所(普通合伙) 河南分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 杨英

成立日期 2017年08月22日

营业期限 长期

营业场所 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

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



登记机关

2019 年 10 月 28 日



会计师事务所分所 执业证书

名 称：天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：杨英

经 营 场 所：郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号：110003744101

批准执业文号：豫财会〔2018〕20号

批准执业日期：2018年08月10日



证书序号：50033340

说 明

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

发证机关
河南省财政厅



中华人民共和国财政部制



Full name
Sex
City
Date of birth
Working unit
Identity card



410601140304005527

http://www.cpa.gov.cn/cpa/act/act.html?id=54004054150415041504005527

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree to be taken out



2018年3月30日



2018年3月30日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入

Agree to be taken in



2018年3月30日



2018年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年3月30日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

13



姓名: 王培英
 Full Name: _____
 性别: 女
 Sex: _____
 身份证号: 1980-02-10
 ID No.: _____
 工作单位: 河南德信会计师事务所有限公司
 Date of Birth: _____
 Working Unit: _____
 身份证号: _____
 Identity card No.: _____

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2015年3月30日



姓名: 王培英
 Name: _____
 身份证号: 1980-02-10
 Identity card No.: _____
 工作单位: 河南德信会计师事务所有限公司
 Working Unit: _____



2017年3月30日



2018年3月30日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日



王培英 410000750018



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日



2020年3月30日