

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

日昇咨字[2023]第 1116 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十一月二十日

# 洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1116 号

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

#### 一、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 61,000.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 3,000.00 万元，2024 年使用 12,600.00 万元，2025 年使用 5,500.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

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

## 二、现金净流入

### 1.基本假设条件及依据

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

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

### 2.净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

## 四、总体评价

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

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

## 五、其他需说明事项

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

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

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

河南日昇联合会计师事务所  
（普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十一月二十日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

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

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

### 二、项目概况

#### （一）项目建设地点

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

#### （二）建设规模及内容

##### （1）腾出土地情况

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

##### （2）建设内容

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

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

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

### **（三）项目建设期**

本项目计划建设周期 24 个月。

### **（四）投资估算与资金筹措方式**

#### **1.资金估算**

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

## 3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

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

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

## 4.债券资金使用合规性

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

### （五）项目参与主体基本情况

洛阳高新技术产业开发区管理委员会为本项目主管部门。

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

项目单位具体情况如下：

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

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

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目预期收益主要为土地出让收入。

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

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

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

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

### （三）项目运营模式

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

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

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

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

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

### （四）项目收益及现金流入预测

#### 1.项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

##### （1）土地出让收入

##### ①数量：

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

为 292.50 亩，均为居住用地。

地块位置详见下表：

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

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

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

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

地块编号	LYTD-2021-45	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
报名开始时间	2021-05-20 18:30	拍卖开始时间	2021-06-09 17:00	保证金到账截止时间	2021-06-08 17:00
起始价	99141万元	增价幅度	105万元	竞买保证金	99141万元
报名截止时间	2021/6/8 17:00:00	土地位置	高新区孙石路与南山东道西北角	出让年限	住宅70年；商业40年；停车场、人防用地50年
出让面积(平方米)	69571.997平方米或 104.358亩	规划用途	地上：居住兼容商业；地下：停车场、人防设施		

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

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

地块编号	LYTD-2021-25【有溢价】	土地权属单位	洛阳市人民政府	所属行政区	洛阳市市辖区
挂牌开始时间	2021-03-29 09:00	挂牌截止时间	2021-04-08 16:00	保证金到账截止时间	2021-04-06 17:00
起始价	44726万元	溢价幅度	64万元	竞买保证金	44726万元
报名截止时间	2021/4/6 17:00:00	土地位置	高新区孙石公路以南、新川路两侧		
出让面积(平方米)	42996.039平方米 亩 63.994	规划用途	地上:居住兼商业;地下:地下车库、人防设施	出让年限	住宅70年;商业40年;地下车库、人防用地50年

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

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

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

## 2.运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3.00%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2.00%

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

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

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

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

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2.00%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3.00%

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

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

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

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

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

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

### 3.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

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

#### 4.现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

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

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

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

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



统一社会信用代码  
914101006921924283

# 营业执照

扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、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	郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

2009年07月28日 05:49:25 07月27日



经营范围  
审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；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

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



## 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

1008-1004

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



**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**



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



注册编号: 410001140008

河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA  
2005 年 12 月 01 日

执业日期: 2005

姓名: 王伟东

性别: 男

出生日期: 1975-01-27

工作单位: 河南白桦联合会计师事务所(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.



王伟东 410001140008

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

证书编号: 110100750189  
No. of Certificate

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

发证日期: 2020年06月13日  
Date of issuance



姓名: 王庆慧  
Full name

性别: 女  
Sex

出生日期: 1987-11-06  
Date of birth

工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit

身份证号码: 410726198711060840  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



王庆慧 110100750189

年 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

与原件一致，禁止再次复印

年 月 日

新乡高新区德源安置区项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0127 号

# 新乡高新区德源安置区项目

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0127 号

我们接受委托，对新乡高新区德源安置区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》。项目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，并且变动可能教大，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，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，新乡高新区德源安置区项目在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供新乡高新区德源安置区项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《新乡高新区德源安置区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）中国注册会计师：



二〇二四年一月十一日

中国注册会计师：

附件：

## 新乡高新区德源安置区项目 评价收益说明

### 一、项目概况

#### （一）项目位置

本项目拟建地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。

#### （二）建设内容与规模

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。

房屋征收范围为塔小庄村部分区域、白马村部分区域，2个村庄拆迁户数256户，其中白马村部分拆迁66户，塔小庄部分拆迁190户。安置住房范围为东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。征收房屋建筑面积141500平方米，安置用房804套。

项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。拆迁区域共整合可用土地487.7亩，其中可出让土地410亩。

本项目安置用地为协议出让方式，属于城镇住宅用地。本项目拆迁用地属于可出让用地。

项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、8#、9#、13#、21#）7栋楼为安置区，规划区占地面积37317.41 m<sup>2</sup>（55.98亩），总建筑面积124063.54 m<sup>2</sup>。其中，地上建筑面积90975.5 m<sup>2</sup>，地下建筑面积33088.04 m<sup>2</sup>，基底面积6576.04 m<sup>2</sup>。

其中，住宅建筑面积87462.45 m<sup>2</sup>，商业建筑面积1898.39 m<sup>2</sup>，配套用房建筑面积1614.66 m<sup>2</sup>，地下车库建筑面积26040 m<sup>2</sup>，地下储藏室面积7048.04 m<sup>2</sup>，共建设安置房804套。

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

#### （三）投资估算

本项目估算工程总投资为 72000.00 万元，其中工程费用 45228.08 万元，其他费用 19772.75 万元，预备费用 2499.17 万元，建设期利息 4500.00 万元。

### 投资估算表

(单位：万元)

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用(万元)	设备费用(万元)	其它费用(万元)	合计(万元)	备注
<b>一</b>	<b>工程费用</b>	<b>124063.54</b>		<b>44388.08178</b>	<b>840</b>		<b>45228.08</b>	
<b>1</b>	<b>建筑工程</b>	<b>124063.54</b>		<b>39693.03</b>			<b>40533.03</b>	
1.1	地上建筑	90975.50		27285.02			27285.02	
1.1.1	住宅建筑	87462.45	3000	26238.74			26238.74	含简装
1.1.2	商业建筑	1898.39	3300	626.47			626.47	
1.1.3	配套建筑	1614.66	2600	419.81			419.81	含社区服务中心、开闭所、配电室和消防控制室
1.2	地下建筑	33088.04	3750	12408.02			12408.02	含人防费工程
1.3	电梯	28.00	300000		840.00		840.00	30 万元/台
<b>2</b>	<b>基础设施</b>			<b>4695.05</b>			<b>4695.05</b>	
2.1	道路及硬化	13061.00	300	391.83			391.83	
2.2	供水工程	124063.54	20	248.13			248.13	
2.3	排水工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.4	消防工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.5	供电工程	124063.54	108	1339.89			1339.89	
2.6	供气工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.7	供热工程	124063.54	50	620.32			620.32	
2.8	照明工程	124063.54	15	186.24			186.24	
2.9	绿化及景观工程	7463.00	300	223.89			223.89	
2.10	园区智能化工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.11	大门及其他			196.00			196.00	(含大门、围墙等)
<b>二</b>	<b>其他费用</b>					<b>19772.75</b>	<b>19772.75</b>	
<b>1</b>	<b>土地费用</b>	<b>55.98</b>	<b>2550000</b>			<b>14274.9</b>	<b>14274.9</b>	按每亩 255 万元计入
<b>2</b>	<b>拆迁安置费用</b>					<b>3149.00</b>	<b>3149.00</b>	
2.1	临时安置补助	户	256	2000 元/户，/24 个月		1228.80	1228.80	
2.2	居民搬迁补助费	户	256	1000 元/户，按搬迁 2 次补助		51.20	51.20	
2.3	地上附属物补偿	户	256	21000.00		537.60	537.60	
2.4	提前搬迁奖励费	户	256	10000.00		256.00	256.00	

2.5	按期搬迁补贴奖励	m <sup>2</sup>	141500	16 元/m <sup>2</sup>		226.40	226.40	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m <sup>2</sup>	141500	60.00		849.00	849.00	
<b>3</b>	<b>前期工程费用</b>					<b>1023.52</b>	<b>1023.52</b>	
3.1	三通一平费	124063.54	10			124.06	124.06	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费	124063.54	12			148.88	148.88	
3.3	设计费					678.42	678.42	
3.4	审图费	124063.54	4			49.63	49.63	
3.5	可研报告编制费					11.68	11.68	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					10.85	10.85	按市场价计取
<b>4</b>	<b>公共基础设施配套费</b>	<b>90975.50</b>	<b>50</b>			<b>454.88</b>	<b>454.88</b>	市政大配套免 70 元
<b>6</b>	<b>工程监理费</b>					<b>452.28</b>	<b>452.28</b>	按监理费取费标准
<b>7</b>	<b>造价咨询费</b>					<b>109.14</b>	<b>109.14</b>	千分之四
<b>8</b>	<b>建设单位管理费</b>					<b>272.85</b>	<b>272.85</b>	
<b>9</b>	<b>招标代理费</b>					<b>36.18</b>	<b>36.18</b>	
<b>三</b>	<b>预备费</b>					<b>2499.17</b>	<b>2499.17</b>	
1	基本预备费					2499.17	2499.17	费率 5.3%
<b>四</b>	<b>建设投资</b>			<b>44388.08</b>	<b>840.00</b>	<b>22271.92</b>	<b>67500.00</b>	(1+2+3)
<b>五</b>	<b>建设期利息</b>					<b>4500.00</b>	<b>4500.00</b>	
<b>六</b>	<b>工程总投资</b>			<b>44388.08</b>	<b>840.00</b>	<b>26771.92</b>	<b>72000.00</b>	

#### (四) 资金筹措方式

本项目总投资 72000.00 万元，资金来源为财政资金及申请使用专项债券资金。本项目由财政预算安排资金 22000 万元，占总投资比例为 30.56%，拟申请使用专项债券资金 50000 万元，占总投资比例为 69.44%。

#### (五) 项目资金安排情况

本项目总投资为 72000 万元，资金来源为地方财政配套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 22000 万元，占总投资的 30.56%，计划全部由财政配套，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

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

项目债券资金到位后，新乡高新开鸿置业有限公司根据项目施工进度向新乡高新技

术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新开鸿置业有限公司，再由新乡高新开鸿置业有限公司支付至项目施工单位。

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

### （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）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 410 亩，规划用途为普通商品住房用地。

### （二）项目收益预测基础及假设条件

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
4107002021B02149	新飞大道与东风路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-12-24	22.97621012	10,339.35	450.000
4107002021B00356-1	纺织路与新飞大道东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-3-9	14.94613527	6,098.05	408.000
4107002022B02408	人民路和新五街东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-09-20	96.42677787	53,034.99	550.000
4107002022B02228	玉都大道与建设大道交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-7-12	55.19115904	27,043.80	490.000

经测算，上述地块的平均单价为 474.5 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 474.5 万元确认。假设项目可出让土地分六年年出让完毕。

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
<b>1、土地出让收入</b>		-	-	<b>48,636.25</b>
住宅用地出让价格		-	-	474.50
住宅用地出让亩数		-	-	102.500
<b>2、土地出让基金及费用</b>		-	-	<b>5,061.79</b>
2.1 上解省财政费用		-	-	1,459.09
2.2 国有土地收益基金		-	-	972.73
2.3 农业土地开发资金		-	-	61.50
2.4 新增建设用地上缴使用费		-	-	136.67
2.5 土地出让业务费		-	-	972.73
2.6 保障性安居工程资金		-	-	1,459.09
<b>净收益(1-2)小计</b>		-	-	<b>43,574.46</b>
<b>3、土地收益提取资金</b>		-	-	<b>8,714.89</b>
3.1 农田水利建设资金		-	-	4,357.45
3.2 教育资金		-	-	4,357.45
<b>净收益(1-2-3)</b>		-	-	<b>34,859.57</b>

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	合计
<b>1、土地出让收入</b>	<b>48,636.25</b>	<b>48,636.25</b>	<b>48,636.25</b>	<b>194,545.00</b>
住宅用地出让价格	474.50	474.50	474.50	1,898.000
住宅用地出让亩数	102.500	102.500	102.500	410.000
<b>2、土地出让基金及费用</b>	<b>5,061.79</b>	<b>5,061.79</b>	<b>5,061.79</b>	<b>20,247.17</b>
2.1 上解省财政费用	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
2.2 国有土地收益基金	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.3 农业土地开发资金	61.50	61.50	61.50	246.00
2.4 新增建设用地上缴使用费	136.67	136.67	136.67	546.67
2.5 土地出让业务费	972.73	972.73	972.73	3,890.90

2.6 保障性安居工程资金	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
<b>净收益(1-2)小计</b>	<b>43,574.46</b>	<b>43,574.46</b>	<b>43,574.46</b>	<b>174,297.83</b>
3、土地收益提取资金	8,714.89	8,714.89	8,714.89	34,859.57
3.1 农田水利建设资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
3.2 教育资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
<b>净收益(1-2-3)</b>	<b>34,859.57</b>	<b>34,859.57</b>	<b>34,859.57</b>	<b>139,438.26</b>

经测算，该项目预期净收益为 139,438.26 万元。

### (三) 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。

#### (5) 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。

#### (6) 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。

#### （7）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。

#### （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。

### 四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额50000万元，其中：已申请使用11959万元，已于2023年使用债券资金3319万元，已于2024年使用债券资金6640万元，已于2025年使用债券资金2000万元；本次申请使用3000万元。

债券期限为7年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。假设该专项债券的票面利率为4.50%，应还本付息情况如下：

单位：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
2023年	-	33,190,000.00	-	33,190,000.00	4.50%	746,775.00
2024年	33,190,000.00	66,400,000.00	-	99,590,000.00	4.50%	2,987,550.00
2025年	99,590,000.00	400,410,000.00		500,000,000.00	4.50%	13,490,775.00
2026年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2027年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2028年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2029年	500,000,000.00	-		500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2030年	500,000,000.00	-	33,190,000.00	466,810,000.00	4.50%	21,753,225.00
2031年	466,810,000.00	-	66,400,000.00	400,410,000.00	4.50%	19,512,450.00
2032年	400,410,000.00	-	400,410,000.00	-	4.50%	9,009,225.00
合计	/	/	500,000,000.00	/	/	157,500,000.00

## 五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023年	-	746,775.00	746,775.00	-
2024年	-	2,987,550.00	2,987,550.00	-
2025年	-	13,490,775.00	13,490,775.00	348,595,700.00
2026年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2027年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2028年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2029年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	
2030年	33,190,000.00	21,753,225.00	54,943,225.00	
2031年	66,400,000.00	19,512,450.00	85,912,450.00	
2032年	400,410,000.00	9,009,225.00	409,419,225.00	
<b>合计</b>	<b>500,000,000.00</b>	<b>157,500,000.00</b>	<b>657,500,000.00</b>	<b>1,394,382,600.00</b>
<b>本息覆盖倍数</b>	<b>2.12</b>			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.12，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

## 六、相关风险提示

由于项目收益受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收益不确定等问题。



# 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：

二〇〇四年八月十五日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 110210102704  
 No. of Certificate  
 执业注册会计师(非特准)  
 Practising Accountant (CPA)  
 发证日期: 2015 年 09 月 27 日  
 Day of Issuance



姓名: 宋伟杰  
 Full name: 宋伟杰  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1989-09-08  
 Date of Birth: 1989-09-08  
 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: 410222198909083059  
 Identity card No. 410222198909083059

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



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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.



2019年3月30日



2020年3月30日

年 月 日

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



姓名: 张丽娟  
No.: 411002110010071043  
Date of birth: 1980-12-27  
Working year: 10  
Member type: 非执业会员

有效期至: 2019年3月30日

姓名: 王超  
No.: 11001402219  
Date of birth: 2017年05月17日

有效期至: 2019年3月30日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效, 有效期为一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

有效期至: 2019年3月30日

本证书在有效期内有效, 有效期为一年。  
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

有效期至: 2021年6月30日

本证书在有效期内有效, 有效期为一年。  
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

有效期至: 2020年3月30日

本证书在有效期内有效, 有效期为一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

**河南省注册会计师协会**  
**关于延长 2021 年度注册会计师年检**  
**合格有效期的公告**

根据《中华人民共和国注册会计师法》、《财政部 人力资源社会保障部 税务总局关于持续深入开展注册会计师挂名执业行为整治工作的通知》（财会〔2022〕18号）要求，2021 年度注册会计师年检合格有效期适当延长，特此公告。



**辉县市灾后重建城南片区棚户区  
改造项目（二期）  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090900 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年四月二十八日



# 目录

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 .....	6
(四) 债券资金使用合规性 .....	17
(五) 项目主体及运作模式 .....	17
四、应付债券本息情况 .....	18
五、经营现金流分析 .....	19
(一) 基本假设条件及依据 .....	19
(二) 项目运营收入分析 .....	20
(三) 项目运营成本分析 .....	20
(四) 净收益分析 .....	28
(五) 现金流分析 .....	28
(六) 本息覆盖倍数 .....	31
六、总体评价结果 .....	31
七、使用限制 .....	31

# 辉县市灾后重建城南片区棚户区改造项目（二期）

## 收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090900 号

我们接受委托，对辉县市灾后重建城南片区棚户区改造项目（二期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解辉县市灾后重建城南片区棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。辉县市房产服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据辉县市房产服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对辉县市灾后重建城南片区棚户区改造项目（二期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 4 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从辉县市房产服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指辉县市灾后重建城南片区棚户区改造项目（二期）

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们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；

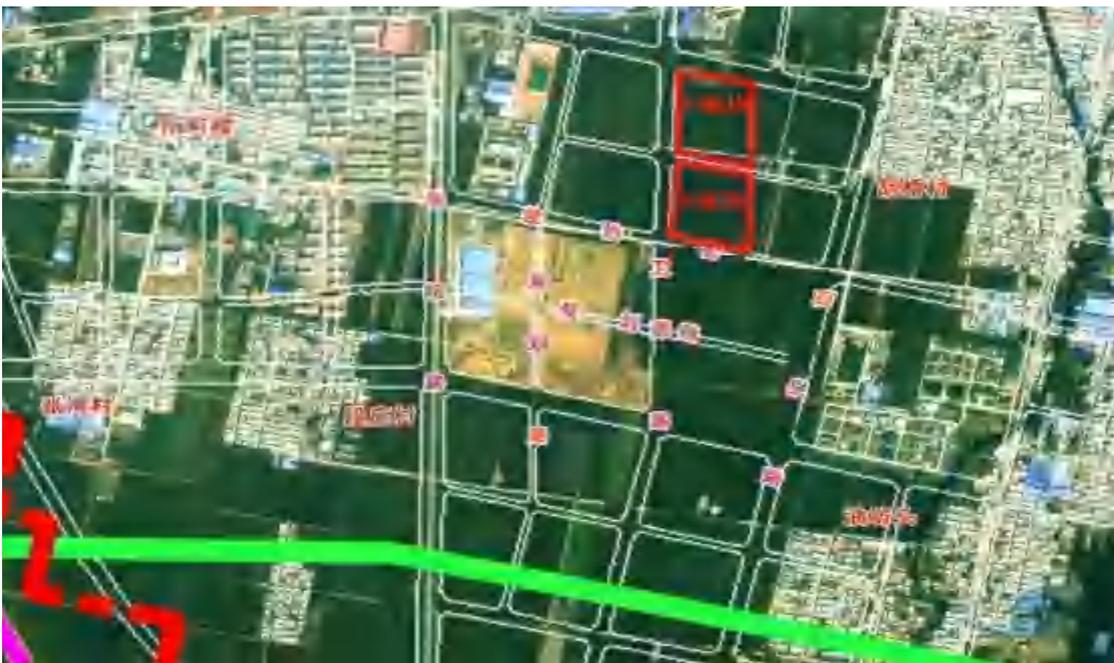
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

### 三、项目概况

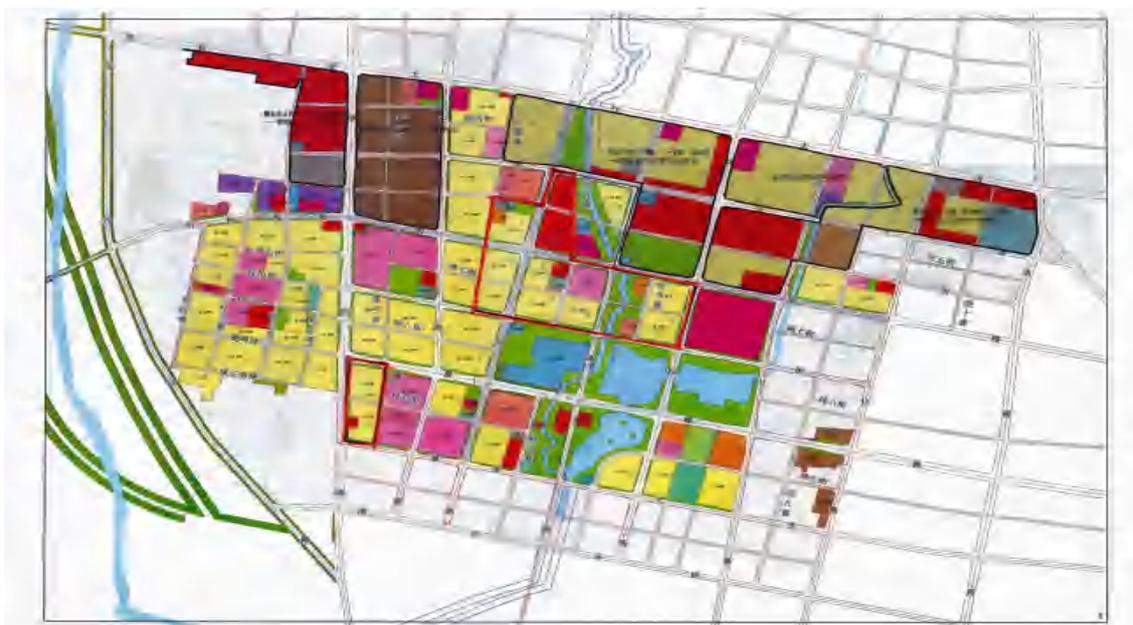
#### （一）项目情况

##### 1.项目位置

本项目采用异地安置的方式。项目安置区选址位于胡桥南路以南、佳怡街以北，卫源路以东的 G、H 两个地块，如下图：



根据辉县市城南片区总体规划图，拆迁可腾出 789.73 亩土地，其中 148.86 亩用作商业用地，640.87 亩土地用作居住用地。用红线框起来的为拆迁区域地块，红框内红色部分为商业用地共 148.86 亩、黄色部分为居住用地共 640.87 亩。



## 2.项目参与主体

本项目主管部门为辉县市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为辉县市房产服务中心。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

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

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

用专项债券资金的主体要求。

### 3.建设规模与内容

#### (1) 安置区建设内容与规模

安置总用地面积 88,974.14 m<sup>2</sup>（合 133.46 亩），建设总建筑面积 245,232.87 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 195,742.91 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 49,489.96 m<sup>2</sup>。地上主要建设住宅 183,867.44 m<sup>2</sup>，商业服务网点/商业 8,420.77 m<sup>2</sup>，社区综合服务中心 1,494.48 m<sup>2</sup>，变电室 711.42 m<sup>2</sup>，物业管理用房 984.80 m<sup>2</sup>，消防控制室 120.00 m<sup>2</sup>、再生资源回收点 6.35 m<sup>2</sup>，公厕 137.65 m<sup>2</sup>。

共建设安置住房 1,440 套（该项目最初规划设计时，计划建设安置房 1,600 套，因此按照 1,600 套申报棚改台帐，但随着项目的推进，经征求当地居民的意见，同时根据该地块的规划设计条件，受地块容积率、退线、高度限制，调整为建设安置房 1,440 套。），并完善室外道路硬化面积 5,340.33 m<sup>2</sup>，绿地面积 31,149.60 m<sup>2</sup>，建设机动车停车位 1,524 个（住宅地下 1,297 个，地上 143 个，商业地上 84 个），并配备相应的充电桩，非机动车停车位 2,880 个，均为地上；同时配套建设项目安置区内给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

#### (2) 改造区规模

本项目采用异地安置的方式，将居民安置到 G、H 地块。项目为灾后重建项目，本次主要对水灾受损严重的城南片区的居民住宅重新建设及安置，该项目拆迁区占地面积 825.03 亩，年度计划征收 632 户，计划拆迁房屋建筑面积 158,320.00 m<sup>2</sup>。根据我市城南片区总体规划，

拆迁可腾出 789.73 亩土地，其中 148.86 亩用作商业用地，640.87 亩土地用作居住用地。

## （二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 8 月，预计完工时间 2027 年 7 月。

## （三）投资估算与资金筹措

### 1. 投资估算

本项目估算总投资 100,546.05 万元，其中：工程费用为 65,334.05 万元，工程建设其他费用 25,115.51 万元，预备费 3,481.49 万元，建设期利息 6,615.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用	56,602.63	6,574.35	2,157.07		65,334.05	m <sup>2</sup>	245,232.87	2,664.16
1	住宅	36,773.49	5,240.22			42,013.71	m <sup>2</sup>	183,867.44	2,285.00
1.1	土建工程	27,580.12				27,580.12	m <sup>2</sup>	183,867.44	1,500.00
1.2	室内装修	5,516.02				5,516.02	m <sup>2</sup>	183,867.44	300.00
1.3	室外装饰	3,677.35				3,677.35	m <sup>2</sup>	183,867.44	200.00
1.4	安装工程		5,240.22			5,240.22	m <sup>2</sup>	183,867.44	
1.4.1	给排水工程		643.54			643.54	m <sup>2</sup>	183,867.44	35.00
1.4.2	电气工程		1,287.07			1,287.07	m <sup>2</sup>	183,867.44	70.00
1.4.3	供暖工程		1,838.67			1,838.67	m <sup>2</sup>	183,867.44	100.00
1.4.4	消防自动报警		367.73			367.73	m <sup>2</sup>	183,867.44	20.00
1.4.5	通风工程		275.80			275.80	m <sup>2</sup>	183,867.44	15.00
1.4.6	燃气工程		367.73			367.73	m <sup>2</sup>	183,867.44	20.00
1.4.7	抗震支架		183.87			183.87	m <sup>2</sup>	183,867.44	10.00
1.4.8	弱电工程		275.80			275.80	m <sup>2</sup>	183,867.44	15.00
2	社区集中商业服务网点/商业	1,642.05	155.78			1,797.83	m <sup>2</sup>	8,420.77	2,135.00

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
2.1	土建工程	1,221.01				1,221.01	m <sup>2</sup>	8,420.77	1,450.00
2.2	室内装修	252.62				252.62	m <sup>2</sup>	8,420.77	300.00
2.3	室外装饰	168.42				168.42	m <sup>2</sup>	8,420.77	200.00
2.4	安装工程		155.78			155.78	m <sup>2</sup>	8,420.77	
2.4.1	给排水工程		29.47			29.47	m <sup>2</sup>	8,420.77	35.00
2.4.2	电气工程		58.95			58.95	m <sup>2</sup>	8,420.77	70.00
2.4.3	供暖工程						m <sup>2</sup>	8,420.77	0.00
2.4.4	消防自动报警		16.84			16.84	m <sup>2</sup>	8,420.77	20.00
2.4.5	通风工程		12.63			12.63	m <sup>2</sup>	8,420.77	15.00
2.4.6	燃气工程		16.84			16.84	m <sup>2</sup>	8,420.77	20.00
2.4.7	抗震支架		8.42			8.42	m <sup>2</sup>	8,420.77	10.00
2.4.8	弱电工程		12.63			12.63	m <sup>2</sup>	8,420.77	15.00
3	社区综合服务中心	291.42	49.32			340.74		1,494.48	2,280.00
3.1	土建工程	216.70				216.70	m <sup>2</sup>	1,494.48	1,450.00
3.2	室内装修	44.83				44.83	m <sup>2</sup>	1,494.48	300.00
3.3	室外装饰	29.89				29.89	m <sup>2</sup>	1,494.48	200.00
3.4	安装工程		49.32			49.32	m <sup>2</sup>	1,494.48	
3.4.1	给排水工程		5.23			5.23	m <sup>2</sup>	1,494.48	35.00

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
3.4.2	电气工程		10.46			10.46	m <sup>2</sup>	1,494.48	70.00
3.4.3	供暖工程		14.94			14.94	m <sup>2</sup>	1,494.48	100.00
3.4.4	消防自动报警		2.99			2.99	m <sup>2</sup>	1,494.48	20.00
3.4.5	通风工程		2.24			2.24	m <sup>2</sup>	1,494.48	15.00
3.4.6	抗震支架		1.49			1.49	m <sup>2</sup>	1,494.48	10.00
3.4.7	弱电工程		11.96			11.96	m <sup>2</sup>	1,494.48	80.00
4	公厕	27.53	1.45			28.98	m <sup>2</sup>	137.65	2,105.00
4.1	土建工程	19.96				19.96	m <sup>2</sup>	137.65	1,450.00
4.2	室内装修	4.82				4.82	m <sup>2</sup>	137.65	350.00
4.3	室外装饰	2.75				2.75	m <sup>2</sup>	137.65	200.00
4.4	安装工程		1.45			1.45	m <sup>2</sup>	137.65	
4.4.1	给排水工程		0.76			0.76	m <sup>2</sup>	137.65	55.00
4.4.2	电气工程		0.69			0.69	m <sup>2</sup>	137.65	50.00
5	变电室	117.38	30.32			147.70		711.42	2,076.13
5.1	土建工程	103.16				103.16	m <sup>2</sup>	711.42	1,450.00
5.2	室内装修	7.11				7.11	m <sup>2</sup>	711.42	100.00
5.3	室外装饰	7.11				7.11	m <sup>2</sup>	711.42	100.00
5.4	安装工程		30.32			30.32	m <sup>2</sup>	711.42	20.00

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
5.4.1	电气工程		8.54			8.54	m <sup>2</sup>	711.42	120.00
5.4.2	抗震支架		0.71			0.71	m <sup>2</sup>	711.42	10.00
5.4.3	弱电工程		1.07			1.07	m <sup>2</sup>	711.42	15.00
5.4.4	气体灭火系统		20.00			20.00	项	1	200,000.00
5	物业管理用房	182.19	25.11			207.30	m <sup>2</sup>	984.80	2,105.00
5.1	土建工程	142.80				142.80	m <sup>2</sup>	984.80	1,450.00
5.2	室内装修	24.62				24.62	m <sup>2</sup>	984.80	250.00
5.3	室外装饰	14.77				14.77	m <sup>2</sup>	984.80	150.00
5.4	安装工程		25.11			25.11	m <sup>2</sup>	984.80	
5.4.1	给排水工程		2.46			2.46	m <sup>2</sup>	984.80	25.00
5.4.2	电气工程		6.89			6.89	m <sup>2</sup>	984.80	70.00
5.4.3	供暖工程		9.85			9.85	m <sup>2</sup>	984.80	100.00
5.4.4	消防自动报警		1.97			1.97	m <sup>2</sup>	984.80	20.00
5.4.5	通风工程		1.48			1.48	m <sup>2</sup>	984.80	15.00
5.4.6	抗震支架		0.98			0.98	m <sup>2</sup>	984.80	10.00
5.4.7	弱电工程		1.48			1.48		984.80	15.00
6	其他配套	23.37	1.77			25.14	m <sup>2</sup>	126.35	1,990.00
6.1	土建工程	18.32				18.32	m <sup>2</sup>	126.35	1,450.00

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
6.2	室内装修	3.16				3.16	m <sup>2</sup>	126.35	250.00
6.3	室外装饰	1.90				1.90	m <sup>2</sup>	126.35	150.00
6.4	安装工程		1.77			1.77	m <sup>2</sup>	126.35	
6.4.1	给排水工程		0.32			0.32	m <sup>2</sup>	126.35	25.00
6.4.2	电气工程		0.88			0.88	m <sup>2</sup>	126.35	70.00
6.4.3	消防自动报警		0.25			0.25	m <sup>2</sup>	126.35	20.00
6.4.4	通风工程		0.19			0.19	m <sup>2</sup>	126.35	15.00
6.4.5	抗震支架		0.13			0.13	m <sup>2</sup>	126.35	10.00
7	地下建筑	16,963.83	816.58			17,780.41	m <sup>2</sup>	49,489.96	3,592.73
7.1	基坑支护工程	1,178.10				1,178.10	m <sup>2</sup>	13,860.00	850.00
7.2	桩基工程	3,711.75				3,711.75	m <sup>2</sup>	49,489.96	750.00
7.3	土建工程	11,381.12				11,381.12	m <sup>2</sup>	49,489.96	2,299.68
7.3.1	普通地下室	8,303.67				8,303.67	m <sup>2</sup>	37,743.96	2,200.00
7.3.2	人防工程	3,077.45				3,077.45		11,746.00	2,620.00
7.4	装饰装修工程	692.86				692.86	m <sup>2</sup>	49,489.96	140.00
7.5	公用工程		816.58			816.58			
7.5.1	给排水工程		173.21			173.21	m <sup>2</sup>	49,489.96	35.00
7.5.2	电气工程		296.94			296.94	m <sup>2</sup>	49,489.96	60.00

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
7.5.3	消防自动报警		98.98			98.98	m <sup>2</sup>	49,489.96	20.00
7.5.4	通风工程		123.72			123.72	m <sup>2</sup>	49,489.96	25.00
7.5.5	抗震支架		49.49			49.49	m <sup>2</sup>	49,489.96	10.00
7.5.6	弱电工程		74.23			74.23	m <sup>2</sup>	49,489.96	15.00
8	室外工程	581.36	253.80			835.16			
8.1	道路广场	114.82				114.82	m <sup>2</sup>	5,340.33	215.00
8.2	绿化景观	466.54				466.54	m <sup>2</sup>	31,149.60	149.78
8.3	室外管网		253.80			253.80	m	1,800.00	
8.3.1	给水工程		32.40			32.40	m	1,800.00	180.00
8.3.2	雨水工程		16.20			16.20	m	1,800.00	90.00
8.3.3	污水工程		23.40			23.40	m	1,800.00	130.00
8.3.4	电力工程		32.40			32.40	m	1,800.00	180.00
8.3.5	弱电工程		14.40			14.40	m	1,800.00	80.00
8.3.6	燃气工程		50.40			50.40	m	1,800.00	280.00
8.3.7	热力工程		72.00			72.00	m	1,800.00	400.00
8.3.8	消防工程		12.60			12.60	m	1,800.00	70.00
8.4	围墙、大门	200.00				200.00			
8.4.1	围墙	80.00				80.00	m	1,333.40	600.00

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
8.4.2	大门	120.00				120.00	个	4	300,000.00
9	设施设备工程			2,157.07		2,157.07	m <sup>2</sup>		
9.1	给排水工程			130.20		130.20			
9.1.1	住宅太阳能热水系统			29.80		29.80	户	149	2,000.00
9.1.2	配套服务用房太阳能热水系统			12.40		12.40	m <sup>2</sup>	2,479.28	50.00
9.1.3	消防水泵			48.00		48.00	套	4	120,000.00
9.1.4	生活水泵			40.00		40.00	套	4	100,000.00
9.2	暖通工程			245.23		245.23			
9.2.1	换热站			245.23		245.23	m <sup>2</sup>	245,232.87	10.00
9.3	电气工程			624.00		624.00			
9.3.1	开关柜			260.00		260.00	项	1	2,600,000.00
9.3.2	变压器			84.00		84.00	台	7	120,000.00
9.3.3	高压进线电缆			280.00		280.00	项	1	2,800,000.00
9.4	充电桩			196.20		196.20			
9.4.1	机动车充电桩			153.00		153.00	辆	153	10,000.00
9.4.2	地面非机动车充电桩			43.20		43.20	辆	288	1,500.00

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
9.4	电梯			961.44		961.44			
9.4.1	住宅电梯			961.44		961.44	m <sup>2</sup>	192,288.21	50.00
二	工程建设其他费用				25,115.51	25,115.51			
1	建设单位管理费				710.70	710.70	除建设单位管理费、土地费	72,365.07	0.98%
2	前期工作咨询费				62.17	62.17	除建设单位管理费外		
2.1	项目建议书编制费				10.32	10.32		89,725.74	0.01%
2.2	可行性研究报告编制				20.64	20.64		89,725.74	0.02%
2.3	可行性研究报告评审							89,725.74	0.00%
2.4	节能报告编制及评审				15.75	15.75		89,725.74	0.02%
2.5	环境影响评价费				15.47	15.47		89,725.74	0.02%
3	工程勘察费				196.00	196.00	工程费用	65,334.05	0.30%
4	工程设计费				980.21	980.21	工程费用	65,334.05	1.50%
5	工程监理费				632.45	632.45	工程费用	65,334.05	0.97%
6	工程造价咨询服务费				130.67	130.67	工程费用	65,334.05	0.20%
7	施工图审查费				49.01	49.01	工程设计费	980.21	5.00%

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
8	招标代理服务费				58.22	58.22	工程费用	65,334.05	0.09%
9	工程保险费				130.67	130.67	工程费用	65,334.05	0.20%
10	场地准备及临时设施				130.67	130.67	工程费用	65,334.05	0.20%
11	城市基础设施配套费				978.08	978.08	建筑面积	195,616.56	50.00
12	高可靠性供电				58.21	58.21	kW	4,657.06	125.00
13	深基坑评费价检测费				30.00	30.00	项	1	300,000.00
14	地震安全评价费				65.33	65.33	工程费用	65,334.05	0.10%
15	水土保持补偿费				1.40	1.40	征地面积	11,665.19	1.20
16	文物勘探费				2.92	2.92	征地面积	11,665.19	2.50
17	地质灾害评价费				10.00	10.00	项	1	100,000.00
18	特殊设备检测费				69.05	69.05			
18.1	电梯设备检测				10.00	10.00	项	1	100,000.00
18.2	防雷装置安全性能检				10.00	10.00	项	1	100,000.00
18.3	建筑工程防设施安全监测				49.05	49.05	总建筑面积	245,232.87	2.00
19	土地费用				20,819.75	20,819.75			

序号	项目名称	估算金额				合计	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		单位	数量	单价(元)
19.1	住宅用地				20,019.00	20,019.00	亩	133.46	1,500,000.00
19.2	土地契税				800.75	800.75		20,019.00	4.00%
三	预备费用				3,481.49	3,481.49	一+二(不含土地费用)	69,629.81	5.00%
四	建设期利息				6,615.00	6,615.00			
五	总投资	56,602.63	6,574.35	2,157.07	35,212.00	100,546.05	m <sup>2</sup>	245,232.87	3,251.04

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	2024 年	2025 年	2026 年	合计	占比
财政预算资金	12,000.00	13,000.00	13,546.05	38,546.05	38.34%
专项债券资金	3,000.00	39,000.00	20,000.00	62,000.00	61.66%
合计	<b>15,000.00</b>	<b>52,000.00</b>	<b>33,546.05</b>	<b>100,546.05</b>	100.00%
占比	<b>14.92%</b>	<b>51.72%</b>	<b>33.36%</b>	<b>100.00%</b>	

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

### （四）债券资金使用合规性

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

### （五）项目主体及运作模式

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

关于项目债券资金使用，由辉县市房产服务中心按照建设进度，

向当地财政局申请，经审核后拨付。

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

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

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 62,000.00 万元。其中：已于 2024 年度使用债券资金 3,000.00 万元，2025 年度计划申请使用 39,000.00 万元，2026 年度计划申请使用 20,000.00 万元；本次申请使用 4,100.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	39,000.00		42,000.00	4.50%	1,890.00	1,890.00
第 3 年	42,000.00	20,000.00		62,000.00	4.50%	2,790.00	2,790.00
第 4 年	62,000.00			62,000.00	4.50%	2,790.00	2,790.00

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	62,000.00			62,000.00	4.50%	2,790.00	2,790.00
第 6 年	62,000.00			62,000.00	4.50%	2,790.00	2,790.00
第 7 年	62,000.00		3,000.00	59,000.00	4.50%	2,790.00	5,790.00
第 8 年	59,000.00		39,000.00	20,000.00	4.50%	2,655.00	41,655.00
第 9 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00	20,900.00
合计		<b>62,000.00</b>	<b>62,000.00</b>			<b>19,530.00</b>	<b>81,530.00</b>

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设期3年，债券存续期第四年为项目运营期第一年。

## （二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	腾出土地	腾出土地出让收入	138,009.78	100.00%
合计			<b>138,009.78</b>	<b>100.00%</b>

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

### （1）数量

根据辉县市城南片区总体规划图，扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，本项目整理出的可出让土地面积 789.73 亩，其中 148.86 亩用为商业用地，640.87 亩土地为居住用地。用红线框起来的为拆迁区域地块，红框内红色部分为商业用地共 148.86 亩、黄色部分为居住用地共 640.87 亩。



### （2）价格

假设本项目相关土地在后五年开始土地挂牌交易，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考项目所在地周边近三年的土地出让价格，

具体如下表所示：

### 居住用地案例

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积 (亩)	土地出让金 (万元)	单价 (万元/亩)
2022	4107822022B00441	太行大道与经四巷西南 A-1 地块	居住用地	25.32	3,799.50	150.03
2022	4107822022B00191	文昌大道西段路南	居住用地	5.15	824.55	160.00
2021	4107822021B00156-1	迎宾大道与学院路西南角（住友同信府项目距离本项目 300 米左右）	居住用地	77.54	13,182.703	170.00
2020	4107822020B00641	百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南	居住用地	101.35	18,243.962	180.00
2020	4107822020B00296	迎宾大道与学院路西南角（正商书香华府项目距离本项目 500 米左右）	居住用地	55.60	9,871.64	177.56
<b>平均价格</b>						<b>167.52</b>

#### 太行大道与经四巷西南A-1地块

行政区：河南省新乡市辉县市

结果详情		地块信息	
<b>供地结果信息</b>			
行政区：	河南省新乡市辉县市	电子监管号：	4107822022B00441
项目名称：	辉县市八十亩地村改造项目		
项目位置：	太行大道与经四巷西南A-1地块		
面积(m <sup>2</sup> ):	16883.31	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：	三级	成交价格(万元):	3799.5
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额
	1	2022-12-16	3799.5
土地使用权人：	辉县市明建建设发展有限公司		
约定容积率：	下限： 1	上限： 2.5	约定交地时间： 2023-02-18
约定开工时间：	2024-02-18		约定竣工时间： 2027-02-17
实际开工时间：	--		实际竣工时间： --
批准单位：	辉县市		合同签订日期： 2022-11-16

### 供地结果信息

行政区:	河南省新乡市辉县市			电子监管号:	4107822022B00191		
项目名称:	恒建·云鼎						
项目位置:	文昌大道西段路南						
面积(m <sup>2</sup> ):	3435.61			土地来源:	现有建设用地		
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:	零售商业用地40年; 城镇住宅-普通商品住房用地70年;			行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级			成交价格(万元):	824.55		
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	2022-07-30	824.55	--			
土地使用权人:	辉县市恒建房地产开发有限公司						
约定容积率:	下限:	1.5	上限:	3	约定交地时间:	2022-09-30	
约定开工时间:	2023-09-30			约定竣工时间:	2026-09-29		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	辉县市			合同签订日期:	2022-06-30		

### 供地结果信息

行政区:	河南省新乡市辉县市			电子监管号:	4107822020B00641		
项目名称:	碧桂园江山印A3						
项目位置:	百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南						
面积(m <sup>2</sup> ):	67570.23			土地来源:	现有建设用地		
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:	零售商业用地40年; 城镇住宅-普通商品住房用地70年;			行业分类:	房地产业		
土地级别:	二级			成交价格(万元):	18243.962		
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	2020-12-08	9121.981	--			
	2	2021-11-07	9121.981	--			
土地使用权人:	辉县市诚海置业有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.8	约定交地时间:	2021-03-04	
约定开工时间:	2022-03-04			约定竣工时间:	2024-03-03		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	辉县市			合同签订日期:	2020-12-05		

### 供地结果信息

行政区:	河南省新乡市辉县市			电子监管号:	4107822020B00296		
项目名称:	正商书香华府						
项目位置:	迎宾大道与学院路西南角						
面积(m <sup>2</sup> ):	37064.57			土地来源:	新增建设用地		
土地用途:	城镇住宅用地			供地方式:	挂牌出让		
土地使用年限:	零售商业用地40年; 城镇住宅用地70年;			行业分类:	房地产业		
土地级别:	三级			成交价格(万元):	9871.64		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注			
土地使用权人:	辉县市正商置业有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.2	约定交地时间:	2020-11-24	
约定开工时间:	2021-02-09			约定竣工时间:	2024-02-08		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	辉县市			合同签订日期:	2020-08-25		

供地结果信息				
行政区:	河南省新乡市辉县市		电子监管号:	4107822021B00156-1
项目名称:	住友·同信府			
项目位置:	迎宾大道与学院路西南角			
面积(m <sup>2</sup> ):	51696.87		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:	城镇住宅-普通商品住房用地70年;零售商业用地40年;		行业分类:	房地产业
土地级别:	三级		成交价格(万元):	13182.703
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2021-09-30	6591.3515	--
	1	2021-05-14	6591.3515	--
土地使用权人:	辉县市同友房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.2	约定交地时间:	2021-07-16
约定开工时间:	2021-12-16		约定竣工时间:	2024-12-15
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	辉县市		合同签订日期:	2021-05-14

商业用地案例:

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 <sup>2</sup> )
2022年	4107822022B00236	胡桥南路以南、学院路以东	商业用地	9.33	1,838.01	197.10	6,216.87
2021年	4107822021B00148	学院路与苏门大道东北角	商业用地	7.96	1,433.70	180.00	5,309.96
2021年	4107822021B00139	老辉薄路以南一地块	商业用地	3.00	599.68	200.05	1,998.49
2020年	4107822020B00517	苏门大道中段路北	商业用地	1.24	223.56	179.92	828.36
2020年	4107822020B00379	清晖路北段西侧	商业用地	1.84	349.60	190.03	1,226.46
合计				23.37	4,444.55	190.18	
平均价格						190.18	

### 胡桥南路以南、学院路以东

行政区: 河南省 > 新乡市 > 辉县市

结果详情 地块信息

供地结果信息				
行政区:	河南省新乡市辉县市		电子监管号:	4107822022B00236
项目名称:	中国石化销售股份有限公司河南新乡辉县胡桥加油站			
项目位置:	胡桥南路以南、学院路以东			
面积(m <sup>2</sup> ):	6216.87	土地来源:	新增建设用地	
土地用途:	零售商业用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40	行业分类:	零售业	
土地级别:	三级	成交价格(万元):	1838.01	
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	2022-07-31	1838.01	--
土地使用权人:	中国石化销售股份有限公司河南新乡石油分公司			
约定容积率:	下限:	上限:	1.5	约定交地时间: 2022-09-30
约定开工时间:	2023-09-30		约定竣工时间:	2025-09-29
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	辉县市		合同签订日期:	2022-07-01

### 学院路与苏门大道东北角

行政区: 河南省 > 新乡市 > 辉县市

结果详情 地块信息

供地结果信息				
行政区:	河南省新乡市辉县市		电子监管号:	4107822021B00148
项目名称:	加油站升级改造项目			
项目位置:	学院路与苏门大道东北角			
面积(m <sup>2</sup> ):	5309.96	土地来源:	现有建设用地	
土地用途:	零售商业用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40	行业分类:	零售业	
土地级别:	三级	成交价格(万元):	1433.7	
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	2021-06-11	1433.7	--
土地使用权人:	新乡中石油有限责任公司			
约定容积率:	下限:	上限:	0.2	约定交地时间: 2021-06-25
约定开工时间:	--		约定竣工时间:	--
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--

### 老辉薄路以南一地块

行政区: 河南省 > 新乡市 > 辉县市

结果详情 地块信息

供地结果信息				
行政区:	河南省新乡市辉县市		电子监管号:	4107822021B00139
项目名称:	华天新能源			
项目位置:	老辉薄路以南一地块			
面积(m <sup>2</sup> ):	1998.49	土地来源:	现有建设用地	
土地用途:	零售商业用地	供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	40	行业分类:	零售业	
土地级别:	三级	成交价格(万元):	599.68	
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	2021-06-09	599.68	--
土地使用权人:	河南华天新能源有限公司			
约定容积率:	下限:	上限:	0.36	约定交地时间: 2021-06-25
约定开工时间:	--		约定竣工时间:	--
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--

### 苏门大道中段路北

行政区：河南省 > 新乡市 > 辉县市

结果详情 地块信息

供地结果信息				
行政区:	河南省新乡市辉县市		电子监管号:	4107822020B00517
项目名称:	加油站			
项目位置:	苏门大道中段路北			
面积(m <sup>2</sup> ):	828.36		土地来源:	现有建设用地
土地用途:	零售商业用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40		行业分类:	零售业
土地级别:	二级		成交价格(万元):	223.56
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
土地使用权人:	王保君			
约定容积率:	下限:	上限:	0.45	约定交地时间: 2021-02-10
约定开工时间:	2021-04-09		约定竣工时间:	2023-04-08
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	辉县市		合同签订日期:	2020-11-10

### 清晖路北段西侧

行政区：河南省 > 新乡市 > 辉县市

结果详情 地块信息

供地结果信息				
行政区:	河南省新乡市辉县市		电子监管号:	4107822020B00379
项目名称:	辉县市豫江加油、加气、充电站建设项目			
项目位置:	清晖路北段西侧			
面积(m <sup>2</sup> ):	1226.46		土地来源:	现有建设用地
土地用途:	零售商业用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	40		行业分类:	零售业
土地级别:	一级		成交价格(万元):	349.6
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
土地使用权人:	李建华			
约定容积率:	下限:	上限:	0.4	约定交地时间: 2020-12-22
约定开工时间:	2021-03-24		约定竣工时间:	2023-03-23
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	辉县市		合同签订日期:	2020-09-22

近三年项目周边居住用地出让价格的均价为 167.52 万元/亩（迎宾大道与学院路西南角-住友同信府项目距离本项目 300 米左右，出让价格为 170 万元/亩；迎宾大道与学院路西南角-正商书香华府项目距离本项目 500 米左右出让价格为 177.56 万元/亩）；商业用地出让价格的均价为 190.18 万元/亩。

基于谨慎性原则，考虑项目区位条件，结合项目周边出让价格本项目从 2023 年起居住用地按照 148.00 万元/亩进行测算，商业用地按照 180.00 万元/亩进行测算，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，出让价格每年增长2.00%。

### (3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第4-9年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	
居住用地	30.00	60.00	90.00	120.00	150.00	190.87	640.87
商业用地	10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	48.86	148.86

### (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：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国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，辉县标准为30.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的

类型	征收标准
	2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24号),辉县标准为 20.00 元/平方米。
(2) 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号)的规定,按照土地出让净收益的 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)的规定,按照土地出让净收益的 10.00%提取。

#### (四) 净收益分析

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

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
一	出让收入					6,622.00	12,534.60	18,680.80	25,068.15	31,702.80	43,401.43	138,009.78
	收储土地类型及面积（亩）	居住				30.00	60.00	90.00	120.00	150.00	190.87	640.87
		商业				10.00	15.00	20.00	25.00	30.00	48.86	148.86
	单价（元/亩）	居住	148.00	150.96	153.98	157.06	160.20	163.40	166.67	170.00	173.40	
		商业	180.00	183.60	187.27	191.02	194.84	198.74	202.71	206.76	210.90	
二	成本合计					1,916.03	3,625.68	5,400.77	7,243.33	9,155.18	12,523.18	39,864.20
1	土地出让基金及费用	万元				739.53	1,398.46	2,080.75	2,787.13	3,518.28	4,803.62	15,327.80
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%				198.66	376.04	560.42	752.04	951.08	1,302.04	4,140.29
	农业土地开发资金	30 元/平方米 *30%				24.00	45.00	66.00	87.00	108.00	143.84	473.84
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%				132.44	250.69	373.62	501.36	634.06	868.03	2,760.20
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%				198.66	376.04	560.42	752.04	951.08	1,302.04	4,140.29
	土地开发费用	土地出让收入的 2%				132.44	250.69	373.62	501.36	634.06	868.03	2,760.20

序号	项目	单位/取费标准	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
	新增建设用地土地有偿使用费	20元/平方米				53.33	100.00	146.67	193.33	240.00	319.64	1,052.98
	土地出让收益	万元				5,882.47	11,136.14	16,600.05	22,281.02	28,184.52	38,597.81	122,681.98
2	土地收益提取各类资金	万元				1,176.50	2,227.22	3,320.02	4,456.20	5,636.90	7,719.56	24,536.40
	教育资金	土地出让收益的10%				588.25	1,113.61	1,660.01	2,228.10	2,818.45	3,859.78	12,268.20
	农田水利建设资金	土地出让收益的10%				588.25	1,113.61	1,660.01	2,228.10	2,818.45	3,859.78	12,268.20
三	收益	万元				4,705.97	8,908.92	13,280.03	17,824.82	22,547.62	30,878.25	98,145.61

### （五）现金流分析

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

表 5-4 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	第7年	第8年	第9年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	138,009.78				6,622.00	12,534.60	18,680.80	25,068.15	31,702.80	43,401.43
2	经营活动支出（含税费）	39,864.17				1,916.03	3,625.68	5,400.77	7,243.33	9,155.18	12,523.18
	经营活动产生的现金净额	98,145.61				4,705.97	8,908.92	13,280.03	17,824.82	22,547.62	30,878.25
二	投资活动产生的现金										

序号	项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	建设成本支出(含建设期利息)	100,546.05	15,000.00	52,000.00	33,546.05						
	投资活动产生的现金净额	-100,546.05	-15,000.00	-52,000.00	-33,546.05						
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	38,546.05	12,000.00	13,000.00	13,546.05						
2	债券资金	62,000.00	3,000.00	39,000.00	20,000.00						
3	偿还债券本金	62,000.00							3,000.00	39,000.00	20,000.00
4	支付运营期债券利息	14,715.00				2,790.00	2,790.00	2,790.00	2,790.00	2,655.00	900.00
	融资活动产生的现金净额	23,831.05	15,000.00	52,000.00	33,546.05	-2,790.00	-2,790.00	-2,790.00	-5,790.00	-41,655.00	-20,900.00
四	净现金流量	21,430.61				1,915.97	6,118.92	10,490.03	12,034.82	-19,107.38	9,978.25
五	累计现金流量	21,430.61				1,915.97	8,034.89	18,524.92	30,559.74	11,452.36	21,430.61

## （六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 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		135.00	135.00	
第 2 年		1,890.00	1,890.00	
第 3 年		2,790.00	2,790.00	
第 4 年		2,790.00	2,790.00	4,705.97
第 5 年		2,790.00	2,790.00	8,908.92
第 6 年		2,790.00	2,790.00	13,280.03
第 7 年	3,000.00	2,790.00	5,790.00	17,824.82
第 8 年	39,000.00	2,655.00	41,655.00	22,547.62
第 9 年	20,000.00	900.00	20,900.00	30,878.25
合计	<b>62,000.00</b>	<b>19,530.00</b>	<b>81,530.00</b>	<b>98,145.61</b>
本息覆盖倍数	<b>1.20</b>			

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，为辉县市灾后重建城南片区棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

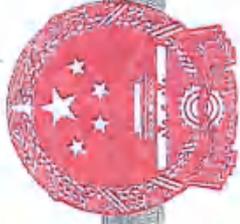
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年四月二十八日



# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；~~司法鉴定服务~~（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：财务咨询；税务服务；~~财政专项资金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

此件与原件一致  
再次复印无效



登记机关

2024年 12月 1日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 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

此件与原件一致  
再送复印件无效

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: 110001659949  
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



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 刘方微

Full name 刘方微  
Sex 女  
Date of birth 1985-11-23  
Working unit 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所  
Identity card No. 41032919851123408x



此件与原件一致  
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号:  
No. of Certificate

370100010171

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

河南省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2019

年

07

月

03

日

年

2020年3月30日

年

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

年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

性别 男

出生日期 1987-03-08

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

身份证号码 412821198703081012



Full name

Sex

Date of birth

Working unit

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

# 唐河县段湾社区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 099 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇二一年十月十八日



# 唐河县段湾社区棚户区改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 099 号

我们接受委托，对唐河县段湾社区棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《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》。唐河县段湾社区棚户区改造项目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评价，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，唐河县段湾社区棚户区改造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。

本报告仅供唐河县段湾社区棚户区改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在唐河县段湾社区棚户区改造项目相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价唐河县段湾社区棚户区改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

#### 一、应付本息情况

唐河县段湾社区棚户区改造项目申报使用专项债券资金 76,000.00 万元，2022 年已使用债券资金 20,100.00 万元，2025 年计划申请使用债券资金 55,900.00 万元，全部用于本项目建设。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。



自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		20,100.00		20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第 2 年	20,100.00			20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第 3 年	20,100.00			20,100.00	4.50%	904.50	904.50
第 4 年	20,100.00	55,900.00		76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第 5 年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第 6 年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第 7 年	76,000.00		20,100.00	55,900.00	4.50%	3,420.00	23,520.00
第 8 年	55,900.00			55,900.00	4.50%	2,515.50	2,515.50
第 9 年	55,900.00			55,900.00	4.50%	2,515.50	2,515.50
第 10 年	55,900.00		55,900.00	-	4.50%	2,515.50	58,415.50
合计		76,000.00	76,000.00			23,940.00	99,940.00

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。唐河县段湾社区棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质全部为住宅用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、6.8%和 3.1%，三年平均增速为 5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%。

### 2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，



可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
唐河县段湾社区棚户区改造项目	201,404.75	194,314.50	187,441.46
合计	201,404.75	194,314.50	187,441.46

### 三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《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）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，预测唐河县段湾社区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.02 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.94 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.88 倍。

表 1：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		904.50	904.50	
第 2 年		904.50	904.50	
第 3 年		904.50	904.50	
第 4 年		3,420.00	3,420.00	
第 5 年		3,420.00	3,420.00	
第 6 年		3,420.00	3,420.00	
第 7 年	20,100.00	3,420.00	23,520.00	201,404.75
第 8 年		2,515.50	2,515.50	
第 9 年		2,515.50	2,515.50	
第 10 年	55,900.00	2,515.50	58,415.50	



合计	76,000.00	23,940.00	99,940.00	201,404.75
本息覆盖倍数	2.02			

表 2：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		904.50	904.50	
第 2 年		904.50	904.50	
第 3 年		904.50	904.50	
第 4 年		3,420.00	3,420.00	
第 5 年		3,420.00	3,420.00	
第 6 年		3,420.00	3,420.00	
第 7 年	20,100.00	3,420.00	23,520.00	194,314.50
第 8 年		2,515.50	2,515.50	
第 9 年		2,515.50	2,515.50	
第 10 年	55,900.00	2,515.50	58,415.50	
合计	76,000.00	23,940.00	99,940.00	194,314.50
本息覆盖倍数	1.94			

表 3：按本次预测唐河县住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		904.50	904.50	
第 2 年		904.50	904.50	
第 3 年		904.50	904.50	
第 4 年		3,420.00	3,420.00	
第 5 年		3,420.00	3,420.00	
第 6 年		3,420.00	3,420.00	
第 7 年	20,100.00	3,420.00	23,520.00	187,441.46
第 8 年		2,515.50	2,515.50	
第 9 年		2,515.50	2,515.50	
第 10 年	55,900.00	2,515.50	58,415.50	
合计	76,000.00	23,940.00	99,940.00	187,441.46
本息覆盖倍数	1.88			

#### 四、总体评价

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，认为唐河县段湾社区棚户区改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为唐河县段湾社区棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证唐河县段湾社区棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足唐河县段湾社区棚户区改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：唐河县段湾社区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二一年十月十八日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

## 唐河县段湾社区棚户区改造项目 收益及现金流入评价说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以唐河县段湾社区棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2018年至2020年当地GDP的增速、中国地价监测网公布的中部地区2018年至2020年地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制唐河县段湾社区棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

唐河县2018年至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.80%、6.8%和3.1%，三年平均增速为5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2018年至2020年度住宅用地地价平均增长率为5.44%。本次预测按照唐河县近三年GDP平均增速与中部地区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，即本次预测住宅用地地价增速为5.44%。

本期债券募投项目拟用唐河县段湾社区棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

### 二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目概况

##### 1、项目规模

唐河县段湾社区棚户区改造项目位于唐河县城南至澧水路、西至滨河路、北至八龙河。该项目总建筑面积 287000 平方米及配套相关的供电、燃气设施、供排水、道路等基础设施。

##### 2、项目实施主体

唐河县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 1141132800602242XY 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省南阳市唐河县新春路，负责人为蒋庚彦，颁发日期为 2019 年 4 月 29 日。

##### 3、项目批复文件

#### （1）列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），唐河县段湾社区棚户区改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

#### （2）项目建议书批复

2020 年 11 月 18 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目建议书的批复》（唐发改投资〔2020〕301 号），原则同意该项目。

#### （3）可研批复

2020 年 12 月 1 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资〔2020〕309 号），原则同意该项目。

#### （4）用地手续

2020 年 12 月 2 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字地 2020-047 号）。

2020 年 12 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划



许可证》（地字第 2020-043 号）。

2020 年 12 月 7 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）唐河县不动产权第 0015112 号）。

（5）建设工程规划许可证

2020 年 12 月 8 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 2020-42 号）。

（6）环保手续

2020 年 12 月 8 日，该项目完成建设项目环境影响报告登记表备案，备案号为 202041132800000643。

（7）施工许可证

2021 年 6 月 2 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060201）。

2021 年 6 月 5 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060501）。

2021 年 6 月 7 日，该项目取得唐河县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 4113282021060701）。

（二）拟出让土地位置及四至范围

唐河县段湾社区棚户区改造项目腾空土地面积 566,754.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 566,754.00 平方米，本次拟出让土地面积为 566,754.00 平方米，全部为住宅用地；

（三）投资总投资

唐河县段湾社区棚户区改造项目总投资为 95,000 万元，其中：安置区工程建设投资 78,329.24 万元；居民拆迁安置补偿费 1,950.76 万元；土地征收补偿费 5,600.00 万元；建设期利息 9,120.00 万元。

（四）投资估算表

安置区工程建设投资估算表

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（万元）	单位	数量	单价（元）	



序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安 装 工程费	设备购置 费	其他费用	合 计 （万元）	单 位	数量	单价（元）	
一	工程费用	64104.12	5885.69	2347.40	0.00	72337.21				
(一)	主体工程	63008.50	72.60	2347.40	0.00	65428.50				
1	地上建筑	47060.73	0.00	0.00	0.00	47060.73	m <sup>2</sup>	221556.52		
1.1	住宅楼	41721.13				41721.13	m <sup>2</sup>	197730.48	2110.00	
1.1.1	土建工程	35591.49				35591.49	m <sup>2</sup>	197730.48	1800.00	
1.1.2	给排水	1186.38				1186.38	m <sup>2</sup>	197730.48	60.00	
1.1.3	电气	1977.30				1977.30	m <sup>2</sup>	197730.48	100.00	
1.1.4	弱电	1384.11				1384.11	m <sup>2</sup>	197730.48	70.00	
1.1.5	暖通空调	790.92				790.92	m <sup>2</sup>	197730.48	40.00	
1.1.6	消防	790.92				790.92	m <sup>2</sup>	197730.48	40.00	
1.2	配套商业	4452.65				4452.65	m <sup>2</sup>	19877.89	2240.00	
1.2.1	土建工程	3578.02				3578.02	m <sup>2</sup>	19877.89	1800.00	
1.2.2	给排水	159.02				159.02	m <sup>2</sup>	19877.89	80.00	
1.2.3	电气	198.78				198.78	m <sup>2</sup>	19877.89	100.00	
1.2.4	弱电	178.90				178.90	m <sup>2</sup>	19877.89	90.00	
1.2.5	暖通空调	178.90				178.90	m <sup>2</sup>	19877.89	90.00	
1.2.6	消防	159.02				159.02	m <sup>2</sup>	19877.89	80.00	
1.3	物业用房	189.00				189.00	m <sup>2</sup>	900.00	2100.00	
1.3.1	土建工程	162.00				162.00	m <sup>2</sup>	900.00	1800.00	
1.3.2	给排水	5.40				5.40	m <sup>2</sup>	900.00	60.00	
1.3.3	电气	8.10				8.10	m <sup>2</sup>	900.00	90.00	
1.3.4	弱电	5.40				5.40	m <sup>2</sup>	900.00	60.00	
1.3.5	暖通空调	4.50				4.50	m <sup>2</sup>	900.00	50.00	
1.3.6	消防	3.60				3.60	m <sup>2</sup>	900.00	40.00	
1.4	社区卫生 用房	128.40				128.40	m <sup>2</sup>	600.00	2140.00	
1.4.1	土建工程	108.00				108.00	m <sup>2</sup>	600.00	1800.00	
1.4.2	给排水	3.60				3.60	m <sup>2</sup>	600.00	60.00	
1.4.3	电气	5.40				5.40	m <sup>2</sup>	600.00	90.00	
1.4.4	弱电	3.60				3.60	m <sup>2</sup>	600.00	60.00	
1.4.5	暖通空调	4.80				4.80	m <sup>2</sup>	600.00	80.00	
1.4.6	消防	3.00				3.00	m <sup>2</sup>	600.00	50.00	
1.5	社区服务 用房	126.00				126.00	m <sup>2</sup>	600.00	2100.00	
1.5.1	土建工程	108.00				108.00	m <sup>2</sup>	600.00	1800.00	
1.5.2	给排水	3.60				3.60	m <sup>2</sup>	600.00	60.00	
1.5.3	电气	5.40				5.40	m <sup>2</sup>	600.00	90.00	
1.5.4	弱电	3.60				3.60	m <sup>2</sup>	600.00	60.00	
1.5.5	暖通空调	3.00				3.00	m <sup>2</sup>	600.00	50.00	
1.5.6	消防	2.40				2.40	m <sup>2</sup>	600.00	40.00	
1.6	幼儿园	443.56				443.56	m <sup>2</sup>	1848.15	2400.00	
1.6.1	土建工程	332.67				332.67	m <sup>2</sup>	1848.15	1800.00	



序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安 装 工程费	设备购置 费	其他费用	合 计 (万元)	单 位	数量	单价（元）	
1.6.2	给排水	18.48				18.48	m <sup>2</sup>	1848.15	100.00	
1.6.3	电气	22.18				22.18	m <sup>2</sup>	1848.15	120.00	
1.6.4	弱电	18.48				18.48	m <sup>2</sup>	1848.15	100.00	
1.6.5	暖通空调	29.57				29.57	m <sup>2</sup>	1848.15	160.00	
1.6.6	消防	22.18				22.18	m <sup>2</sup>	1848.15	120.00	
2	地下建筑	15947.76				15947.76	m <sup>2</sup>	65443.48		
2.1	人防工程	3536.04				3536.04	m <sup>2</sup>	13293.39	3800.00	
2.2	其他	12411.72				12411.72	m <sup>2</sup>	52150.09	3400.00	
3	电梯		72.60	2347.40		2420.00	台	44.00	550000.00	
(二)	室外配套 工程	1095.62	5813.09	0.00	0.00	6908.70				
1	室外给水、 消防		1722.00			1722.00	m <sup>2</sup>	287000.00	60.00	
2	室外排水		1291.50			1291.50	m <sup>2</sup>	287000.00	45.00	
3	室外配电		2295.99			2295.99	m <sup>2</sup>	287000.00	80.00	含强电、弱电
4	燃气工程		453.60			453.60	户	1620.00	2800.00	
5	路灯照明		50.00			50.00	套	100	5000.00	
6	道路及硬 化	748.67				748.67	m <sup>2</sup>	34030.60	220.00	
7	绿化工程	286.95				286.95	m <sup>2</sup>	31884.00	90.00	
8	大门及门 卫室	60.00				60.00	项	3	200000.00	
	工程费用 合计	<b>64104.12</b>	<b>5885.69</b>	<b>2347.40</b>	<b>0.00</b>	<b>72337.21</b>				
二	工程建 设其他 费用				<b>2603.80</b>	<b>2603.80</b>				
1	建设单 位管理 费				611.70	611.70				财建(2016)504号 文件
2	工程建 设监理 费				693.95	693.95				参照发改价格 (2007)670号文 件,按市场调节 价
3	项目前 期工作 咨询 费				24.52	24.52				参照国家计委 价格[1999]1283 号文件,按市场 调节价
4	工程勘 察费				57.40	57.40				按设计费的10% 计取
5	工程设 计费				574.00	574.00				参照计价格 (2002)10号文 件,按市场调节 价
6	环境影 响咨询 服务费				6.14	6.14				计价格(2002)125 号文件
7	招标代 理服务 费				180.84	180.84				参照计价格 (2002)1980号 文件,按市场调 节价
8	施工图 审查费				57.40	57.40				豫发改收费 [2011]627号



序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安 装 工程费	设备购置 费	其他费用	合 计 （万元）	单 位	数量	单价（元）	
9	工程造价 咨询服务费				397.84	397.84				工程费用的0.55% 计算
三	预备费				2248.23	2248.23				
1	基本预备 费				2248.23	2248.23				
2	涨价预备 费				0.00	0.00				
四	项目建 设投资	64104.12	5885.69	2347.40	4852.03	77189.24				

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
1	搬迁补助费	元/m <sup>2</sup>	97850	5	97.85	按每平方米5元，2次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	2530	300	75.90	按常住人口，每人一次性补助300元
3	临时安置过渡费	元/户/月	810	420	1224.71	按每户每月420元，36个月计
4	生产经营性用房 停业、停产补助费	元/m <sup>2</sup>	9820	50	147.30	按实际经营使用面积一次性补助，每平方米 50元。
5	其他附属物补偿	元/户	810	5000	405.00	包括门头、水井、水池、树等
合计					1950.76	

（五）自己筹措计划及支出进度

本项目估算总投资为95,000.00万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金19,000.00万元，全部来源于县财政资金，占总投资的20%；拟申请地方政府专项债券资金76,000.00万元，占总投资的80%。

（六）债券使用计划与合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金76,000.00万元，2022年已使用债券资金20,100.00万元，2025年计划申请使用债券资金55,900.00万元。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于PPP项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发



项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

#### （七）项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县段湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2021]145号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河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唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。

关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由唐河县财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

#### （四）资金平衡

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）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

#### （五）项目收益及现金流入预测项目说明

##### 1、住宅用地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地3宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例1：唐河县鸿翔投资有限公司购入伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米3,912.71元。案例2：南阳唐韵房地产开发有限公司购入友兰大道南侧、人民路东侧（原富唐洗浴）住宅用地的交易价格为每平方米



3,572.02 元。案例 3：河南祥奕置业有限公司购入工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,848.54 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-9.42%，案例二因素调整-12.66%，案例三因素调整-16.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 3,298.96 元。

序号	位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m <sup>2</sup> )	因素调整	权重	计算权重 (元/m <sup>2</sup> )
1	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	66,961.32	26,200.00	3,912.71	-9.42%	0.33	1,181.38
2	友兰大道南侧、人民路东侧 (原富唐洗浴)	3,882.96	1,387.00	3,572.02	-12.66%	0.33	1,039.99
3	工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧	10,661.19	4,103.00	3,848.54	-16.00%	0.33	1,077.59
	综合单价					1.00	3,298.96

## 2、土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速 5.44% 的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	197,141.04	207,865.51	219,173.39	231,096.42	243,668.07	256,923.61	270,900.25
小计	197,141.04	207,865.51	219,173.39	231,096.42	243,668.07	256,923.61	270,900.25

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	196,123.93	205,726.16	215,798.51	226,364.01	237,446.79	249,072.18	261,266.75
小计	196,123.93	205,726.16	215,798.51	226,364.01	237,446.79	249,072.18	261,266.75

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	195,106.81	203,597.86	212,458.44	221,704.63	231,353.22	241,421.71	251,928.38
小计	195,106.81	203,597.86	212,458.44	221,704.63	231,353.22	241,421.71	251,928.38

## 3、土地出让收益预测及覆盖倍数



按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成出售。



## 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资 金(政府收益 ×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县段湾社区棚 户区改造项目	万元	270,900.25	201,404.75	270,900.25	425.07	5,418.01	8,127.01	8,127.01	23,699.20	23,699.20	99,940.00	2.02
合计		万元	<b>270,900.25</b>	<b>201,404.75</b>	<b>270,900.25</b>	<b>425.07</b>	<b>5,418.01</b>	<b>8,127.01</b>	<b>8,127.01</b>	<b>23,699.20</b>	<b>23,699.20</b>	<b>99,940.00</b>	<b>2.02</b>

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资金 (政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县段湾社区棚 户区改造项目	万元	261,266.75	194,314.50	261,266.75	425.07	5,225.34	7,838.00	7,838.00	22,812.92	22,812.92	99,940.00	1.94
合计		万元	<b>261,266.75</b>	<b>194,314.50</b>	<b>261,266.75</b>	<b>425.07</b>	<b>5,225.34</b>	<b>7,838.00</b>	<b>7,838.00</b>	<b>22,812.92</b>	<b>22,812.92</b>	<b>99,940.00</b>	<b>1.94</b>

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地 相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 ×20×30%)	国有土地收益 基金 (1×2%)	保障性住房建 设基金 (1×3%)	上交省政府土 地收益 (1×3%)	教育基金(政 府收益×10%)	农田水利建设资金 (政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县段湾社区棚 户区改造项目	万元	251,928.38	187,441.46	251,928.38	425.07	5,038.57	7,557.85	7,557.85	21,953.79	21,953.79	99,940.00	1.88
合计		万元	<b>251,928.38</b>	<b>187,441.46</b>	<b>251,928.38</b>	<b>425.07</b>	<b>5,038.57</b>	<b>7,557.85</b>	<b>7,557.85</b>	<b>21,953.79</b>	<b>21,953.79</b>	<b>99,940.00</b>	<b>1.88</b>



根据上述测算，在按住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 201,404.75 万元，本息覆盖倍数 2.02 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 194,314.50 万元，本息覆盖倍数 1.94 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 187,441.46 万元，本息覆盖倍数 1.88 倍。

### （六）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县段湾社区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 5.44% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### （七）风险提示

因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，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中唐河县段湾社区棚户区改造项目中拟出让的宗地，以唐河县住房与城乡规划建设局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D  
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05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、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。  
(凭有效许可证核定的范围和期限经营)  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014 年 03 月 05 日



证书序号: 5003321

### 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: 中喜会计师事务所(普通合伙)河南分所  
 负责人: 王宣稼  
 经营场所: 郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日

发证机关:

二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制





姓名 Full name 王宣毅  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1963-05-10  
 工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合  
 伙)河南分公司  
 身份证号码 Identity card No. 410105196305100530



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/cpaAccPrint?Id=46247522849446665539619069125>



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

证书编号: 410100090036  
No. of Certificate

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

发证日期: 2007年01月28日  
Date of Issuance

年 月 日  
/y /m /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/cpaAccPrint?Id=46247522849446665539619069125>

1/1 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.



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.



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

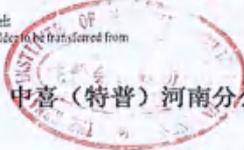
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018 年 月 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018 年 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

事务所  
CPAs

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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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



姓名 张虹婧  
 Full name 张虹婧  
 性别 女  
 Sex 女  
 出生日期 1981-08-06  
 Date of birth 1981-08-06  
 工作单位 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 身份证号码 411222198108080528  
 Identity card No. 411222198108080528



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司  
 此件与原件核对无误复印无效

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: 110001684771  
 No. of Certificate 110001684771  
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会  
 发证日期: 2015 年 05 月 27 日  
 Date of Issuance 2015 / 05 / 27

2016年3月30日  
 2016 / 3 / 30

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

年 月 日  
/y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日  
/y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日  
/y /m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日  
/y /m /d



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
中喜(特普)河南分公司  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2018年8月27日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
中喜(特普)河南分所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018年8月27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  
事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
年 月 日  
/y /m /d

中喜(特普)河南分公司  
此件与原件核对无误  
中喜(特普)河南分所

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

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十九日

# 永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0683 号

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

#### 一、应付本息情况

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023 年度已使用 34,500.00 万元，2024 年度已使用 28,000.00 万元，2025 年已使用 13,000.00 万元。本次申请使用 6,300.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	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		34,500.00		34,500.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第 2 年	34,500.00	28,000.00		62,500.00	4.00%	2,500.00	2,500.00
第 3 年	62,500.00	72,900.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		34,500.00	100,900.00	4.00%	5,416.00	39,916.00
第 8 年	100,900.00		28,000.00	72,900.00	4.00%	4,036.00	32,036.00
第 9 年	72,900.00		72,900.00	0.00	4.00%	2,916.00	75,816.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

## 二、现金净流入

### 1、基本假设条件及依据

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

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

### 2、净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

（续上表）

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

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融

资自求平衡。

## **五、其他需说明事项**

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

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月二十九日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设背景

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

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

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

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

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

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

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做

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

## 二、项目概况

### （一）项目建设地点

本项目位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

### （二）建设规模及内容

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

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 m<sup>2</sup>（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 398,096.20 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 50,760.00 m<sup>2</sup>。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办元庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 m<sup>2</sup>，均为住宅建筑。

### （三）项目建设期

本项目建设期 42 个月。

### （四）投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
一	<b>建筑安装工程费</b>	<b>17,923.77</b>	<b>100,984.36</b>	<b>2,155.13</b>	<b>33,897.72</b>	<b>154,960.98</b>
1	住宅建筑	16,980.81	94,226.46	1,997.99	31,696.48	144,901.74
1.1	桩基工程	677.82	3,705.44	135.56	1,265.23	5,784.05
1.2	土建工程	9,312.22	50,906.77	1,862.43	17,382.25	79,463.67
1.3	装饰工程	2,580.47	14,622.64	0.00	4,816.72	22,019.83
1.4	电气工程	1,144.66	6,486.38	0.00	2,136.62	9,767.66
1.5	管道工程	3,081.77	17,463.33	0.00	5,752.45	26,297.55
1.6	通风工程	88.05	498.95	0.00	164.35	751.35
1.7	设备购置与安装	95.82	542.95	0.00	178.86	817.63
2	公共建筑	942.96	6,757.90	157.14	2,201.24	10,059.24
2.1	幼儿园	55.20	395.60	9.20	128.86	588.86
2.2	社区综合楼	31.42	225.15	5.23	73.34	335.14
2.3	变电室	4.03	28.90	0.67	9.41	43.01
2.4	换热站房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.5	水泵房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.6	室外公厕	2.18	15.61	0.36	5.08	23.23
2.7	人防工程	847.83	6,076.12	141.30	1,979.17	9,044.42
二	<b>工程其他费用</b>					<b>4,756.42</b>
1	建设管理费					2,683.20
1.1	建设单位管理费					706.39
1.2	工程监理费					1,976.81
2	可行性研究费					25.00
3	勘察设计费					774.80
4	工程造价咨询费					1,166.02
4.1	设计概算的编制与审核					36.82
4.2	施工图预算、标底投标报价编制费					98.19
4.3	编制竣工预算					12.27
4.4	审核施工图预算标底					98.19
4.5	审核竣工结算					184.11
4.6	编制工程清算单					245.48
4.7	施工阶段工程造价控制					245.48
4.8	工程造价鉴证					245.48
5	环境保护评价费					10.00

序号	工程或费用名称	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
6	劳动安全卫生评价费					60.00
7	节能评价费					25.00
8	招标投标活动资金					12.40
三	<b>基本预备费</b>					<b>9,583.04</b>
	<b>合计</b>					<b>169,300.44</b>

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

## 2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	-	-
	小计	33,900.44	20.02%
2.债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	-	-
	小计	135,400.00	79.98%
<b>合计</b>		<b>169,300.44</b>	<b>100.00%</b>

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

## 3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年	合计
	专项债券资金	-	-	-	-	
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
2.债务资金	专项债券资金	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00	135,400.00
合计		<b>4,842.92</b>	<b>44,185.84</b>	<b>37,685.84</b>	<b>82,585.84</b>	<b>169,300.44</b>
占比		<b>2.86%</b>	<b>26.10%</b>	<b>22.26%</b>	<b>48.78%</b>	<b>100.00%</b>

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

#### 4、债券资金使用合规性

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

#### （五）项目参与主体基本情况

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

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

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### (一) 项目收益及现金流入预测编制基础

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

#### (二) 项目收益及现金流入预测假设

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

#### (三) 项目运营模式

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

#### (四) 项目收益及现金流入预测

##### 1、项目收入预测

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

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020年	5,050.00	30.06	168.00	146.71

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
	10,861.00	76.77	141.48	
	9,001.00	68.90	130.64	
2021年	2,519.99	18.00	140.00	108.31
	5,634.30	78.19	72.06	
	4,589.04	40.66	112.88	
2022年	29,570.00	90.00	328.56	213.26
	3,689.00	22.98	160.53	
	6,666.00	44.24	150.68	
平均单价				<b>156.09</b>

商业土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020年	8,573.00	70.57	121.48	122.62
	348.00	2.65	131.32	
	1,420.00	12.34	115.07	
2021年	962.00	7.62	126.25	126.89
	282.00	2.23	126.46	
	270.00	2.11	127.96	
2022年	5,725.00	45.00	127.22	127.92
	628.30	5.30	118.55	
	9,124.47	66.12	138.00	
平均单价				<b>125.81</b>

工业土地出让价格

年度	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020年	1,444.30	145.25	9.94	9.99
	604.10	59.35	10.18	
	817.13	83.04	9.84	
2021年	68.30	6.73	10.15	10.11
	65.20	6.42	10.16	
	269.70	26.89	10.03	
2022年	423.26	29.50	14.35	12.96
	2,020.00	138.84	14.55	
	414.60	41.52	9.99	
平均单价				11.02

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，本项目拟出让土地价格参考各类型出让土地的平均价格计算

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
<b>1</b>	<b>出让商业土地回款</b>		<b>41,517.28</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,910.74</b>	<b>6,963.58</b>
	商业楼面地价均价	万元/亩		125.81	125.81	125.81	125.81	125.81	125.81
	出让土地	亩	330.00	54.93	54.93	54.93	54.93	54.93	55.35
<b>2</b>	<b>出让工业土地回款</b>		<b>2,457.45</b>	<b>409.06</b>	<b>409.06</b>	<b>409.06</b>	<b>409.06</b>	<b>409.06</b>	<b>412.15</b>
	工业楼面地价均价	万元/亩		11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02
	出让土地	亩	223.00	37.12	37.12	37.12	37.12	37.12	37.40
<b>3</b>	<b>出让居住土地回款</b>		<b>255,987.60</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,611.01</b>	<b>42,932.55</b>
	住宅楼面地价均价	万元/亩		156.09	156.09	156.09	156.09	156.09	156.09
	出让土地	亩	1,640.00	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	275.05
	<b>出让土地总回款</b>	<b>万元</b>	<b>299,962.33</b>	<b>49,930.81</b>	<b>49,930.81</b>	<b>49,930.81</b>	<b>49,930.81</b>	<b>49,930.81</b>	<b>50,308.28</b>

## 2、运营成本预测

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35 元/平方米×30%

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

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

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

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

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	国有土地收益基金	2.00%	<b>1,997.24</b>	998.62	998.62	998.62	998.62	998.62	1,006.17
2	上缴省级费用	3.00%	<b>2,995.84</b>	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
3	保障性安居工程资金	3.00%	<b>2,995.84</b>	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
4	农业土地开发资金		<b>327.58</b>	163.79	163.79	163.79	163.79	163.79	165.03
5	农田水利建设资金	10.00%	<b>9,154.52</b>	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
6	教育资金	10.00%	<b>9,154.52</b>	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
7	土地出让费	3.00%	<b>8,998.85</b>	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
	<b>应上交和提取的费用</b>		<b>88,976.12</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,810.69</b>	<b>14,922.67</b>

### 3、项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 210,986.21 万元。

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第 4 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 5 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 6 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 7 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 8 年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第 9 年	50,308.28	14,922.67	35,385.61
合计	<b>299,962.33</b>	<b>88,976.12</b>	<b>210,986.21</b>

#### 4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
<b>一、经营活动产生的现金</b>										
经营活动收入	299,962.33				49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	50,308.28
经营活动支出（含税费）	88,976.12				14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,922.67
<b>经营活动产生的现金净额</b>	<b>210,986.21</b>			-	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,120.12	35,385.61
<b>二、投资活动产生的现金</b>										
建设成本支出	169,300.44	4,842.92	44,185.84	37,685.84	82,585.84					
<b>投资活动产生的现金净额</b>	<b>-169,300.44</b>	<b>-4,842.92</b>	<b>-44,185.84</b>	<b>-37,685.84</b>	<b>-82,585.84</b>					
<b>三、融资活动产生的现金</b>										
财政资金	33,900.44	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84					
债券资金	135,400.00	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00					
银行借款	-									
偿还债券本金	135,400.00			-	-	-	-	34,500.00	28,000.00	72,900.00
偿还银行借款本金	-									
支付债券利息	28,616.00				5,416.00	5,416.00	5,416.00	5,416.00	4,036.00	2,916.00
支付银行借款利息	-									
<b>融资活动产生的现金净额</b>	<b>5,284.44</b>	<b>4,842.92</b>	<b>44,185.84</b>	<b>37,685.84</b>	<b>77,169.84</b>	<b>-5,416.00</b>	<b>-5,416.00</b>	<b>-39,916.00</b>	<b>-32,036.00</b>	<b>-75,816.00</b>
<b>四、净现金流量</b>	<b>46,970.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29,704.12</b>	<b>29,704.12</b>	<b>29,704.12</b>	<b>-4,795.88</b>	<b>3,084.12</b>	<b>-40,430.39</b>
<b>五、累计现金流量</b>	<b>46,970.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29,704.12</b>	<b>59,408.24</b>	<b>89,112.36</b>	<b>84,316.48</b>	<b>87,400.60</b>	<b>46,970.21</b>

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 135,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		1,380.00	1,380.00	
第 2 年		2,500.00	2,500.00	
第 3 年		5,416.00	5,416.00	
第 4 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 5 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 6 年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第 7 年	34,500.00	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第 8 年	28,000.00	4,036.00	32,036.00	35,120.12
第 9 年	72,900.00	2,916.00	75,816.00	35,385.61
合计	<b>135,400.00</b>	<b>37,912.00</b>	<b>173,312.00</b>	<b>210,986.21</b>
本息覆盖倍数	<b>1.22</b>			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



统一社会信用代码  
914101006921924283

# 营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

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

郑州市金水区农业路37号银丰商务港  
B座1003-1004

2008-07-01至2029-07-27日



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



2019

12月19日

登记机关

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书



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

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

## 说明

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



发证机关：河南省财政厅

2009年1月7日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

5

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

410001140008

证书编号:  
No. of Certificate

授权注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日

禁止再次复印

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

6



中国注册会计师协会



王伟东

姓名

Full name

男

性别

1973-01-27

出生日期

河南日昇联合会计师事务所

(普通合伙)

工作单位

Working unit

410321197301274555

身份证号码

Identity card No.



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

110100750189

注册编号:  
No. of Certificate

所属注册会计师协会:  
Association of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

禁止再次复印

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.

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  
I agree to be transferred to

河南同昇  
Henan Tongsheng  
2021年12月21日

河南同昇  
Henan Tongsheng  
2021年12月21日



姓名 Full name 王庆慧  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1987-11-06  
工作单位 Working unit 亚太(集团)会计师事务所  
身份证号码 Identity card No. 410728198711069846



**沈丘县槐莲路棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090093号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年二月十五日

# 沈丘县槐莲路棚户区改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

和信咨字（2025）第 090093号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对沈丘县槐莲路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沈丘县槐莲路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

沈丘县槐莲路棚户区改造项目拟申请使用债券资金总额 64,000.00 万元。2024 年已使用 2000 万元，2025 年已使用 2000 万元，2025 年计划申请 60000 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	62,000.00		64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 3 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 4 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 5 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 6 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 7 年	64,000.00		2,000.00	62,000.00	4.00%	2,560.00	4,560.00
第 8 年	62,000.00		62,000.00		4.00%	2,480.00	64,480.00
合计		64,000.00	64,000.00			17,920.00	81,920.00

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

#### 二、现金净流入

##### 1、基本假设条件及依据

沈丘县槐莲路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。

根据沈丘县城区改造建设投资开发有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

## 2、净现金流入

沈丘县槐莲路棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发费用、农田水利建设资金、教育资金等费用，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	第7年	第8年
项目净收益	100,387.20	20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为沈丘县槐莲路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，沈丘县槐莲路棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.23。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
100,387.20	81,920.00	1.23

## 四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7年期债券存续期运营收入合计为 140,760.00 万元、运营成本合计为 40,372.80 万元，偿债净收益合计为 100,387.20 万元。

本次评价的沈丘县槐莲路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沈丘县槐莲路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。

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目建设背景

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。按照住建部、国家发改委、财政部、农业部、国务院国资委、国家林业局等六部委《关于申报 2018 年棚户区改造计划任务的通知》（建办保函〔2017〕511 号）、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）要求，棚户区改造要统筹兼顾民生改善和经济发展，结合房地产市场去库存形势，继续加大力度推进城镇棚户区、城中村和城市危房改造，努力提高货币化安置比例。要把符合条件的城市危房优先纳入棚户区改造，加快推进；重点安排资源枯竭型城市、独立工矿棚户区和三线企业集中地区棚户区改造；基本完成符合条件的中央企业棚户区、林区、垦区棚户区改造。城镇保障性安居工程是中央重大惠民工程，有利于明确当地总体规划，招商引资等，可以提升老百姓安居乐业的获得感、幸福感和安全感。

## 二、项目概况

### （一）项目建设地点

本项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。

### （二）建设规模及内容

项目安置区规划用地面积 77,142.07 m<sup>2</sup>（约合 115.71 亩），规划总建筑面积 202,157.18 m<sup>2</sup>（其中地上建筑面积 154,277.18 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 47,880.00 m<sup>2</sup>），规划安置房 1,208 套。

建设内容包括 22 栋 17 层住宅（含 3 栋 2F 临街商业及其他公共配建用房），1 栋 3F 幼儿园，地下建筑设置地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。室外配套建设小区内道路广场硬化及铺装、景观绿化、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

### (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 7 月，预计完工时间 2026 年 6 月。

### (四) 投资估算与资金筹措方式

#### 1、资金估算

本项目总投资 10,0774.51 万元，其中工程建设费用 59,799.97 万元，工程建设其他费用 30,842.42 万元，基本预备费 4,532.12 万元，建设期利息 5,600.00 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	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
1	主体工程	40,618.40	10,486.35			51,104.75
1.1	地上建筑	29,127.20	7,613.55			36,740.75
1.1.1	住宅	27,550.75	7,250.20			34,800.95
	建筑工程	27,550.75				27,550.75
	安装工程		7,250.20			7,250.20
1.1.2	商业	729.48	154.48			883.96
	建筑工程	729.48				729.48
	安装工程		154.48			154.48
1.1.3	幼儿园	336.67	118.83			455.50
	建筑工程	336.67				336.67
	安装工程		118.83			118.83
1.1.4	配套公建	510.30	90.05			600.35
	建筑工程	510.30				510.30
	安装工程		90.05			120.07
1.2	地下建筑	11,491.20	2,872.80			14,364.00
2	设备购置		1,278.35	5,113.42		6,391.77
2.1	给排水、消防		323.45	1,293.81		1,617.26
2.2	供配电		404.31	1,617.26		2,021.57
2.3	电梯		308.00	1,232.00		1,540.00
2.4	热力		242.59	970.35		1,212.94

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
3	室外工程	1,371.72	931.72			2,303.44
3.1	景观绿化	548.02				548.02
3.2	道路广场硬化	763.71				763.71
3.3	室外综合管网		931.72			931.72
3.4	大门及围墙	60.00				60.00
	工程费用小计	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
二	工程建设其他费用				30,842.42	30,842.42
1	征收补偿费				24,252.40	24,252.40
2	建设单位管理费				247.36	247.36
3	前期工作咨询费				79.90	79.90
4	勘察费				239.20	239.20
5	设计费				906.35	906.35
6	工程造价咨询服务费				239.20	239.20
7	招标代理费				53.98	53.98
8	工程监理费				609.96	609.96
9	场地准备及临时设施费				598.00	598.00
10	工程保险费				179.40	179.40
11	城市基础设施配套费				3,436.67	3,436.67
	工程建设其他费用小计				30,842.42	30,842.42
	工程费用+工程建设其他费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42	30,842.42	90,642.39
三	预备费				4,532.12	4,532.12
四	建设投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	35,374.54	95,174.51
五	建设期利息				5,600.00	5,600.00
六	总投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	40,974.54	100,774.51

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

资金来源	金额	占比
财政预算资金	36,774.51	36.49%
专项债券资金	64,000.00	63.51%

资金来源	金额	占比
总计	100,774.51	100.00%

### 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 7-12月	2025年	2026年1-6 月	合计	占比
资本金	财政预算资金	26,774.51	10,000.00	10,000.00	36,774.51	36.49%
建设资金	专项债券资金	2,000.00	62,000.00		64,000.00	63.51%
<b>合计</b>		<b>28,774.51</b>	<b>72,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>100,774.51</b>	<b>100.00%</b>
<b>占比</b>		<b>28.55%</b>	<b>62.23%</b>	<b>9.92%</b>	<b>100.00%</b>	

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

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36.49%，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。

### 4、债券资金使用合规性

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

### （五）项目参与主体基本情况

沈丘县住房和城乡建设局为本项目主管部门，沈丘县城区改造建设投资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。

### 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**

沈丘县槐莲路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沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。项目建设及运营单位均为沈丘县城区改造建设投资开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县城区改造建设投资开发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，由沈丘县城区改造建设投资开发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）项目收益及现金流入预测**

## 1、项目收入预测

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。

**表 4-1 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	土地腾空	土地出让收入	140,760.00	100.00%
合计			<b>140,760.00</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 拟出让面积

本项目征收土地面积 1,036.66 亩，扣除安置区及公共设施用地外可出让净地面积为 900.00 亩，依据《沈丘县国土空间规划（2020-2035）》其中 720.00 亩为城镇住宅用地，180.00 亩为商服用地，拟在计算期第 3 年起平均出让。

### (2) 出让价格

根据周口市公共资源易中心国土资源结果公示显示，沈丘城镇住宅用地和商服用地成交单价在 128.02-371.75 万元/亩之间，如下表所示：

**表 4-2 沈丘近年住宅土地出让价格一览表**

地块编号	宗地坐落	规划用途	单价 (万元/亩)
SQ2022-09	人民大道西侧	城镇住宅	135.01
SQ2022-05	吉祥路南侧，东邻现状路，南邻现状路，西邻居民点及现状路	城镇住宅	128.02
SQ2022-02	高铁片区站前大道以北，东邻经六路、西邻经五路、南邻绿地、北邻纬五路	城镇住宅	150.01
SQ2021-110	县城西环路东侧	城镇住宅	135.52
SQ2021-03	县城兆丰大道西侧	城镇住宅	163.09
平均价格			142.33

**表 4-3 沈丘近年商服用地出让价格一览表**

地块编号	宗地坐落	规划用途	单价 (万元/亩)
SQ2022-47	县城西蔡河商业街滨河东路东侧，东邻新华大道和居民、南邻南一路、西邻滨河东路、北邻长安西路	商服用地	230.07
SQ2021-74	沈郸公路东侧、县高铁片区内	商服用地	371.75
SQ2021-15	县城阳光路北侧	商服用地	194.68
SQ2020-74	县城西蔡河商业街滨河西路东侧	商服用地	200.09
SQ2020-73	县城西蔡河商业街滨河东路东侧	商服用地	230.07

地块编号	宗地坐落	规划用途	单价 (万元/亩)
平均价格			245.33

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅用地按 138.00 万元/亩计算，商业用地按 230.00 万元/亩计算，运营期内价格不再增长。

结合沈丘县的基本情况，本项目计划运营期第 3 年开始平均出让。则项目现金流入情况如下：

**表 4-4 土地出让收入表**

金额单位：人民币万元

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2026	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2027	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2028	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2029	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2030	19,872.00	8,280.00	28,152.00
合计	99,360.00	41,400.00	140,760.00

## 2、运营成本预测

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

本项目土地出让成本依据如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
土地开发费用	按照土地出让收入的 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%

类型	征收标准
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 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
上缴省财政费用	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56
农业土地开发基金	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
国有土地收益基金	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04
新增建设用地有偿使用费	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
保障性安居工程资金	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56	844.56
土地开发费用	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04	563.04
教育资金	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68
农田水利建设资金	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68	2,509.68
合计	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	40,372.80

### 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 100,387.20 万元。

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	项目收益
第 4 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 5 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 6 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 7 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
第 8 年	28,152.00	8,074.56	20,077.44
合计	<b>140,760.00</b>	<b>40,372.80</b>	<b>100,387.20</b>

#### 4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：万元

年度	合计	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	140,760.00			28,152.00	28,152.00	28,152.00	28,152.00	28,152.00
经营活动现金流出	40,372.80			8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56	8,074.56
经营活动产生的现金净额	100,387.20			20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	100,774.51	80,774.51	10,000.00	10,000.00				
投资活动产生的现金净额	-100,774.51	-80,774.51	-10,000.00	-10,000.00				
三、筹资活动产生的现金								
自有资金	36,774.51	16,774.51	10,000.00	10,000.00				
债券资金	64,000.00	64,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	64,000.00							64,000.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	12,800.00			2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00	2,560.00
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	23,974.51	80,774.51	10,000.00	7,440.00	-2,560.00	-2,560.00	-2,560.00	-66,560.00

年度	合计	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
四、净现金流量	23,587.20			17,517.44	17,517.44	17,517.44	17,517.44	-46,482.56
五、累计现金流量	23,587.20			17,517.44	35,034.88	52,552.32	70,069.76	23,587.20

### （五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

年度	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		80.00	80.00	
第2年		2,560.00	2,560.00	
第3年		2,560.00	2,560.00	
第4年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第5年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第6年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第7年	2,000.00	2,560.00	4,560.00	20,077.44
第8年	62,000.00	2,480.00	64,480.00	20,077.44
合计	64,000.00	17,920.00	81,920.00	100,387.20
本息覆盖倍数	1.23			

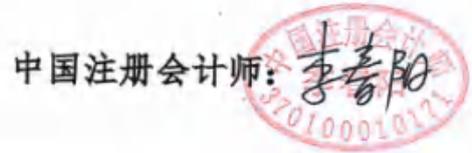
注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

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1.23，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。

(本页无正文，为沈丘县槐莲路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



二〇二五年二月十五日



# 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

类型 普通合伙企业分支机构

经营范围 许可项目:注册会计师业务; **司法鉴定服务**(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,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;财政专项资金项目绩效评价服务;企业管理咨询;工程造价咨询业务;法律咨询服务;**(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)

负责人 冯宏志

成立日期 2015年11月05日

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

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

此件与原件一致  
再送复印件无效

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: 110001659949  
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  
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 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

授权注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2019

07

03

日

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

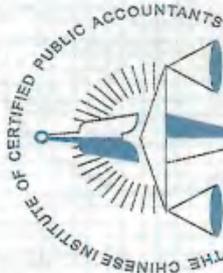
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6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

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

## 项目收益与融资自求平衡

### 专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0472 号

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

#### 一、应付本息情况

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

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年	-	36,000.00		36,000.00	1,620.00	1,620.00
第二年	36,000.00	8,700.00		44,700.00	2,011.50	2,011.50
第三年	44,700.00	41,200.00		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第四年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第五年	85,900.00	-		85,900.00	3,865.50	3,865.50
第六年	85,900.00	67,940.00		153,840.00	6,922.80	6,922.80
第七年	153,840.00	-	36,000.00	117,840.00	6,922.80	42,922.80
第八年	117,840.00	-	8,700.00	10,9140.00	5,302.80	14,002.80
第九年	109,140.00		41,200.00	67,940.00	4,911.30	46,111.30
第十年	67,940.00			67,940.00	3,057.30	3,057.30

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

## 二、出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件及依据

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

### 2、出让产生的净现金流入

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

## 三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

### 淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

单位：万元

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

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

#### 四、总体评价

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

#### 五、其他需说明事项

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

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

(本页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二一年十二月二十五日

附件：

## 项目收益及现金流入预测说明

### 一、项目建设的背景

2011年6月26日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金9亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施600个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010年，完成各类棚户区拆迁735.00万m<sup>2</sup>、开工建设1,034.00万m<sup>2</sup>、竣工340万m<sup>2</sup>、投资123.00亿元；2011年，完成各类棚户区拆迁1,235.00万m<sup>2</sup>、开工建设1,054.00万m<sup>2</sup>、竣工800.00万m<sup>2</sup>、投资135.00亿元；2012年，完成各类棚户区拆迁803.00万m<sup>2</sup>、开工建设841.00万m<sup>2</sup>、竣工709.00万m<sup>2</sup>、投资163.00亿元。

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

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

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

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

## 二、项目单位情况

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

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

## 三、项目概况

### （一）项目拆迁范围及规模

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

### （二）项目建设概况

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

### （三）投资估算与资金筹措方式

## 1、投资估算

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

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

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

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

## 2、资金筹措和使用计划

### (1) 项目资金来源

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

资金筹措计划表

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

### (2) 项目资金使用计划

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

资金使用计划表

单位：万元

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

### (四) 资金平衡

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

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

#### （五）债券使用合规性

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

### 三、项目收益及现金流入预测编制说明

#### （一）项目收益及现金流入预测编制基础

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

#### （二）项目收益及现金流入预测假设

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

6、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

(三) 项目主体及运作模式

1、项目主体

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

2、项目运营模式

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

3、项目收益管理

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

(四) 项目收益及现金流入预测

1、项目现金流入预测

(1) 出让价格预测

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

如下表所示：

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

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

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

### (2) 拟出让面积

本项目拆迁后可对外出让土地面积 2350 亩，全部为居住兼容商业用地。

### (3) 现金流入预测

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

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

## 2、政策性基金及费用

#### （1）上解省财政费用

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

#### （2）国有土地收益基金

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

#### （3）农业土地开发资金

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

#### （4）新增建设用地有偿使用费

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

#### （5）保障安居工程资金

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

#### （6）农田水利建设资金

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

(7) 教育资金

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

单位：万元

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

3、土地出让收益预测

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

单位：万元

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

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项

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



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

**名称** 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

**类型** 非公司私营企业

**营业场所** 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

**负责人** 胡卫升

**成立日期** 2014年06月06日

**营业期限** 2014年06月06日至2033年06月05日

**经营范围** 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告。  
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



证书序号: 5003296

## 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: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
负责人: 胡卫升  
经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

发证机关:



二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 Full name 王永军  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1974-04-20  
 工作单位 Working unit 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
 身份证号码 Identity card No. 412924197404204254



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000130010  
 No. of Certificate

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

发证日期: 1998年 03月 24日  
 Date of issuance / y / m / d

2021年6月30日

证书编号:  
No. of Certificate 410000130020

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 2001 年 03 月 30 日

姓名: 魏永广  
Full name: 魏永广  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1979-08-16  
Date of birth: 1979-08-16  
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)  
Working unit: 河南中正会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码: 410782187308161580  
Identity card No.: 410782187308161580



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=588814388602113412411>

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpa/accPrint?id=588814388602113412411>

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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 4 月 16 日

2021 年 6 月 30 日

