

2020 年郑州市中原区棚户区改造项目
(郑州市中原区大李-西岗 (1-2 组) 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

郑州市中原区棚户区改造项目
(大李-西岗 (1-2 组) 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 (2020) 第 0071 号

上会会计师事务所 (特殊普通合伙) 河南分所接受委托, 对郑州市中原区棚户区改造项目 (大李-西岗 (1-2组) 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。我们审核的依据是《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》, 在审核过程中我们结合郑州市中原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

郑州市中原区大李-西岗 (1-2 组) 棚户区改造项目, 本项目计划申请使用债券资金总额 400,000 万元, 已于 2019 年使用债券资金 109,600 万元、2020 年使用债券资金 80,000 万元、2021 年使用债券资金 113,900 万元、2022 年使用债券资金 19,700 万元, 2024 年使用债券资金 30,400.00 万元, 2025 年使用债券资金 4,000.00 万元, 本次申请使用 21,600.00 万元。

我所已于 2018 年 12 月 13 日出具了上会豫报字 (2018) 第 0174 号《2018 年郑州市中原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》。假设除已使用的 2019 年专项债券资金票面利率为 3.33% 外, 剩余部分的债券票面利率均按 4.50% 进行测算 (根据鹏元研究: “地方债规模出现缩水发行利率上行自始至终” 2017 年地方债发行利率在 2.90%-4.80% 之间, 波动幅度明显大于 2016 年的 2.30%-3.60% 之间, 整体平均利率 (注: 算术平均值) 为 3.97%, 比 2016 年全年 2.93% 的平均利率上行 104BP。从全年各季度来看, 2017 年度第一季度整体平均

利率(注：算术平均值)为3.55%，第二季度为3.98%，第三季度为3.94%，第四季度为4.12%，呈现出波浪前进特征)。期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，到期后一次还本，自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019年		109,600.00		109,600.00	0.00	0.00
2020年	109,600.00	80,000.00		189,600.00	3,649.68	3,649.68
2021年	189,600.00	113,900.00		303,500.00	7,249.68	7,249.68
2022年	303,500.00	19,700.00		323,200.00	12,375.18	12,375.18
2023年	323,200.00			323,200.00	13,261.68	13,261.68
2024年	323,200.00	30,400.00	109,600.00	244,000.00	13,261.68	122,861.68
2025年	244,000.00	46,400.00	80,000.00	210,400.00	10,980.00	90,980.00
2026年	210,400.00		113,900.00	96,500.00	9,468.00	123,368.00
2027年	96,500.00		19,700.00	76,800.00	4,342.50	24,042.50
2028年	76,800.00			76,800.00	3,456.00	3,456.00
2029年	76,800.00		30,400.00	46,400.00	3,456.00	33,856.00
2030年	46,400.00		46,400.00	0.00	2,088.00	48,488.00
合计		400,000.00	400,000.00		83,588.40	483,588.40
本息合计						483,588.40

郑州市中原区大李-西岗(1-2组)棚户区改造项目前期工作中，已使用土地储备专项债券资金254,564,818.00元，利率为3.91%，期限为五年，本息合计30,485.25万元。

综上，郑州市中原区大李-西岗(1-2组)棚户区改造项目计划使用棚户区改造专项债券和已使用土地储备专项债券的本息合计共计514,073.65万元。

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

郑州市中原区大李-西岗(1-2组)棚户区改造项目的现金流入通过棚户区改造范围内腾空土地出让实现。相应土地全部位于郑州市中原区，经查询郑州土地

交易中心土地出让信息，筛选 2018 年项目周边所出让城镇住宅地块 4 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

中原区 2015-2017 年全区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.4%、7%和 7.5%，近三年平均增速 8.23%；根据 2018 年郑州市中原区政府工作报告，2018 年中原区 GDP 目标增速为 7%，此次预测按照中原区 GDP 近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7%。

2、出让产生的净现金流入

假设大李-西岗（1-2 组）棚户区范围内腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，大李-西岗（1-2 组）棚户区范围内腾空土地于一年内出售完毕，通过对 2018 年项目周边出让土地平均地价的查询，分别以 2018 年中原区 GDP 目标增速（7%）的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业开发基金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费、各项税费等费用，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 100%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 90%	按 2018 年 GDP 目标增速 7%的 80%
大李-西岗（1-2 组）棚户区项目	666,452.91	651,942.13	637,715.21

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）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由财政统筹安排偿还。通过对 2018 年项目周边地块成交情况的查询，2020 年郑州市中原区棚户区改造项目（郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目）项目收益和现金流覆盖债

券还本付息情况为:按债券存续期第五年全部出售完土地,按 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.30;按 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.27;按 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.24。

表:按 2018 年中原区 GDP 目标增速 7%的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位:人民币万元

融资本息		项目收益		
本次棚改专项债	已使用的土储专项债	按 GDP 目标增速的 100%	按 GDP 目标增速的 90%	按 GDP 目标增速的 80%
483,588.40	30,485.25	666,452.91	651,942.13	637,715.21
融资总成本		本息覆盖倍数		
514,073.65		1.30	1.27	1.24

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,我们认为郑州市中原区大李-西岗(1-2组)棚户区改造项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为郑州市中原区棚户区改造工作提供足够的资金支持,保证中原区大李-西岗(1-2组)棚户区改造项目的顺利施工。同时,拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段,可为项目提供充足、稳定的现金流入,充分满足所使用的棚改专项债券资金的还本付息要求,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本次 2020 年郑州市中原区棚户区改造项目(郑州市中原区大李-西岗(1-2组)棚户区改造项目)融资之目的使用,不得用作其他

任何目的。

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

(此页无正文)

上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年二月二十七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

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。党中央、国务院对棚户区改造工作十分重视，自 2008 年以来，不断加快推进棚户区改造工作进程。2013 年，国务院发布《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），提出“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户”。截至 2014 年末，全国累计改造各类棚户区达到 2050 万户，使人民群众生活条件得到极大改善。2015 年，全年持续开工 601 万套，超额完成年初确定的 580 万套目标任务。2016 年是“十三五”的开局之年，2016 年不仅按照棚户区改造三年计划（2015-2017 年）安排，全面完成了开工 600 万套的目标任务，而且表现出三个明显特点：一是棚户区改造工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚户区改造开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在 2016 年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚户区改造货币化安置比例达到 48.5%，比 2015 年提高 18.6 个百分点。2017 年 1 月经国务院批准，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部、国土资源部、人民银行、国家开发银行、中国农业发展银行联合召开的全国棚户区改造工作会议中要求：2017 年棚户区改造新开工 600 万套的目标任务已经确定，要加快棚户区改造进度，2017 年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住。

棚户区改造是重大的民生工程，是对人民群众的郑重承诺，项目的建设对于加快郑州市城镇化建设，提高居民收入，缩小城乡差距具有积极的推进作用；在引导农民增加生活消费、加强农村基础设施建设的同时，启动农村新居建设是扩大投资的一大重点，对拉动经济平稳较快发展具有重要的现实意义。项目建成后

不仅可以改善城市面貌，提升当地居民的生活品质，推进城乡一体化，建设城市新社区，培育现代新市民，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对中原新区的经济发展产生巨大的拉动作用。

郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目（以下简称“大李-西岗项目”）位于郑州市中原区，北靠郑上南辅路本项目位于郑州市中原区，北靠郑上南辅道，南邻市民大道，东接凯旋路，西临河清路。地块周边交通方便，地势平坦，市政基础配套设施完善，适合作为居住。现状规划范围内为城乡结合部与工业厂区环境，南部有祈福置业新建小区，东部拟建设郑州市民公共服务中心，北部大庄、许庄、后仓等城中村集聚尚待开发，规划范围及其周边尚处于城市建设起步阶段。城市快速路郑上路从规划范围北侧通过，沿郑上路规划有 50m 生态廊道；规划区西侧毗邻郑州市主要水系西流湖，现状已初步建成，可为基地提供丰富的景观资源。规划范围北侧紧邻郑上路，交通便利，且轨道交通 1 号线沿郑上路敷设，其中凯旋路以西现已开通。规划用地 500 米范围内有一所现状小学，1000 米范围内有一所现状高中，一所现状中医院和一处规划专科医院，2000 米范围内有现状综合医院一五三医院一处，规划范围周边的公共设施配套随着城市发展将会逐步完善。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升城市品位，改善人居环境，郑州市中原区政府决定对大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目的土地进行综合整治。

二、发行项目收益与融资自求平衡专项债券优势

目前财政部推行试点土地债、交通债和棚户区改造债，从地方政府债务管理制度上来讲是新的突破，为以后扩大地方政府债券的种类，奠定了一个良好的基础，是地方政府债务制度管理上的一个创新。一般来说，发行项目收益与融资自

求平衡专项债券有如下优势：

第一，符合政策导向，是当下政府投融资改革的倡导领域、创新领域

2015年4月2日，财政部《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号），明确地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。规范地方政府专项债券发行管理，包括债券形式、发行安排、信用评级、信息披露、承销团组建、发行监督等。

2017年8月2日，财政部发布《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），鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省（自治区、直辖市）党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年2月24日，财政部发布《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号），鼓励地方按照〈财预〔2017〕89号〉要求，创新和丰富债券品种，按照中央经济工作会议确定的重点工作，优先在重大区域及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。

第二，简单高效，时间可控，风险低，成本低

专项债也需要相关领域的专业机构协助政府开展准备工作，但相较于PPP模式，发行专项债完全由政府主导，省去了两评一案、资格预审、公开招标、确认谈判等过程，程序相对简单，可节省大量时间。另外，发行专项债不会涉及复杂的合同体系，履约风险较低。从回报率角度来看，2015年、2016年、2017年国内PPP成交项目年度平均回报率分别为8.03%、6.62%、6.44%，虽然逐年呈下降趋势，

但仍远高于人民银行 5 年期以上长期贷款利率 4.9%。湖北省本级收费公路专项债券（一期）中标利率为 4.71%，深圳轨道交通 14 号线首期 20 亿元专项债券中标利率仅为 3.82%，云南省昆明市土地储备专项债券（二期）中标利率 4.24%，长沙市轨道交通 5 号线专项债券预期利率约为 4.5%，可见相较于 PPP 模式，发行专项债券成本更低，从而减轻地方政府财政补贴压力。

第三，符合项目收益与融资自求平衡的要求，不额外增加政府负担

名义上专项债由政府发行，实际还款资金主要来源于项目自身收益，如棚改领域专项债来源于土地出让及相关配套开发收入，并不会额外增加政府负担。

三、项目概况

（一）项目审批情况

2014 年 2 月 12 日，中原区发展改革和统计局下发《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目立项的批复》（中原发改统计字〔2014〕17 号），同意建设郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目。

2014 年 6 月 16 日，郑州市中原区国土资源局下发《关于郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目用地审查意见的函》（中原国土函〔2014〕7 号），同意郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目用地规划。

2014 年 6 月 27 日，河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅下发《关于下达 2014 年城市棚户区改造计划的通知》（豫建住保〔2014〕17 号），同意将郑州市中原区大李-西岗（1-2 组）棚户区改造项目列入河南省 2014 年城市棚户区改造项目计划表（第一批）。

2016 年 5 月 5 日，河南省人民政府下发《关于郑州市实施 2015 年度第一批城市建设用地的批复》（豫政土〔2016〕563 号），同意郑州市实施转用并征收大李村、

西岗村土地。

2017年7月31日，郑州市城乡规划局下发《关于审查大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目、赵仙垌村合村并城项目修建性详细规划的复函》（郑城规函〔2017〕361号），同意大李-西岗（1-2组）安置区项目9个安置地块总平面图修改方案。

2014年7月21日，郑州市人民政府下发《关于郑州市第13-87~104-K01、13-193~222-K01、15-016~031-K01街坊控制性详细规划的批复》（郑政函〔2014〕274号），同意郑州市第13-87~104-K01、13-193~222-K01、15-016~031-K01街坊控制性详细规划。

2016年6月14日，郑州市中原区人民政府下发《关于变更郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目业主代表的批复》（中原政文〔2016〕61号），同意将常西湖新区管委会为项目业主代表，同时委托郑州中原常西湖新区建设开发有限公司作为项目牵头管理机构，负责项目工程建设的协调、监督和管理；2016年12月13日，郑州市中原区环境保护局下发《关于郑州中原常西湖新区建设开发有限公司郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（中原环建表〔2016〕060号），同意郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目中所列项目的性质、规模、地点和环境保护措施进行建设。

（二）项目建设概况

1. 项目位置及四至范围

2020年郑州市中原区大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目位于郑州市中原区，北靠郑上南辅道，南邻市民大道，东接凯旋路，西临河清路。

2. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总投资 550,000 万元，其中工程建设费用 388,911.10 万元，工程建设其它费用 134,898.09 万元，包含附属物补偿费为 72,637.68 万元；房屋补偿费为 38,821.68 万元；工程其他费用为 23,438.73 万元，项目预备费 26,190.81 万元

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和政府专项债券。

5. 资金平衡

根据河南省财政厅《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《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）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）、河南省人民政府《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）等相关文件规定，棚户区改造项目中可出让土地收益剔除政策提留后形成的基金性收入将按照《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

(三) 项目建设单位基本情况

单位名称：郑州中原常西湖新区管理委员会

企业住所：郑州市中原路西三环向西 800 米路北

企业性质：机关

负责人：那磊

四、项目收益及现金流入预测

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

2020年郑州市中原区棚户区改造项目收益及现金流入预测以大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目范围内腾空土地为基础，通过对2018年项目周边地块成交的情况、GDP的增速、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、新增建设用地有偿使用费、各项税费等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制了本期债券募集资金投资项目现金流入预测表。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对郑州市中原区人民政府有影响的法律法规无重大变化；

4、郑州市中原区人民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；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对郑州市中原区人民政府造成的重大不利影响；

7、郑州市中原区人民政府所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化；

8、郑州市中原区人民政府能够正常运营、组织结构不发生重大变化；

9、郑州市中原区人民政府经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨人变化而产生的不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测

1、土地出让价格预测

①中原区土地市场情况

经查询郑州市土地交易中心土地出让信息，筛选 2018 年项目周边所出让城镇住宅地块 4 宗：郑政出〔2018〕105（网）（冉屯北路东、农业路北）、郑政出〔2018〕136（网）（合欢街北、银屏路东）、郑政出〔2018〕82（网）（冉屯北路东、农业路北），郑政出〔2018〕85（网）（健民路北、站前西路东），本次评价参考上述 4 宗土地出让情况进行预测。

具体如下表所示：

中原区土地出让情况表

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积(亩)
1	郑政出〔2018〕105(网)	商业用地	冉屯北路东、农业路北	2018/9/17	6.436
2	郑政出〔2018〕136(网)	商业用地	合欢街北、银屏路东	2018/11/2	18.24
3	郑政出〔2018〕82(网)	商业用地	冉屯北路东、农业路北	2018/7/16	18.72
4	郑政出〔2018〕85(网)	商业用地	健民路北、站前西路东	2018/7/16	19.18

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

假设大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目范围内腾空土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目范围内腾空土地于一年内出售完毕，出让价格参考上述4宗土地出让情况进行预测。

具体计算如下表：

项目	地块	占地面积（亩）	中标总价（万元）
1	郑政出〔2018〕105（网）	6.436	5,901.00
2	郑政出〔2018〕136（网）	18.24	11,238.00
3	郑政出〔2018〕82（网）	18.72	16,904.00
4	郑政出〔2018〕85（网）	19.18	11,355.00
	平均地价		757.00

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，按照平均价格测算出2018年出让价格为757万/亩，结合土地价格增长率为2018年中原区GDP目标增速（7%）。现预测大李-西岗（1-2组）棚户区改造项目范围内腾空土地出让区土地价格如下：

腾空土地出让区土地价格预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
出让价格（万/亩）	757.00	809.99	866.69	927.36	992.27

（2）土地出让收入预测

根据2019年郑州市中原区棚户区改造项目建设及土地出让计划，拟于债券存续期第五年内进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率（分别以2018年中原区GDP目标增速（7%）的100%、90%和80%为土地价格增速）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

①预计土地价格增速为2018年中原区GDP目标增幅（7%）

腾空土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
大李-西岗（1-2组）棚户区改造	580,453.73	621,085.50	664,561.48	711,080.78	760,856.44
土地出让收入	580,453.73	621,085.50	664,561.48	711,080.78	760,856.44

②预计土地价格增速为2018年中原区GDP目标增速7%的90%，即增幅6.3%

腾空土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
大李-西岗（1-2组）棚户区改造	580,453.73	617,022.32	655,894.73	697,216.09	741,140.71
土地出让收入	580,453.73	617,022.32	655,894.73	697,216.09	741,140.71

③预计土地价格增速为2018年中原区GDP目标增速7%的80%，即增幅5.6%

腾空土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
大李-西岗（1-2组）棚户区改造	580,453.73	612,959.14	647,284.86	683,532.81	721,810.64
土地出让收入	603,875.37	637,692.39	673,403.16	711,113.74	750,936.11

（3）土地出让收益预测

假设自融资开始日起第五年（2023年）开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

①预计土地价格增速为2018年中原区GDP目标增幅7%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	760,856.44
2	上解省财政费用（土地出让收入的3%）	万元	22,825.69
3	国有土地收益基金（土地出让收入的2%）	万元	15,217.13

序号	项目	单位	第五年
4	农业开发基金（按 22.5 元/m ² 计取）	万元	1,150.18
5	保障性安居工程资金（土地出让收入的 3%）	万元	22,825.69
6	新增建设用地有偿使用费（按 64 元/m ² 计取）	万元	3,271.61
7	项目建设总投资	万元	550,000.00
8	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	145,566.14
9	提取教育资金	万元	14,556.61
10	提取农田水利建设资金	万元	17,363.26
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	万元	666,452.91

②预计土地价格增速为 2017 年中原区 GDP 目标增速 7% 的 90%，即增幅 6.3%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	741,140.71
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	22,234.22
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	14,822.81
4	农业开发基金（按 22.5 元/m ² 计取）	万元	1,150.18
5	保障性安居工程资金（土地出让收入的 3%）	万元	22,234.22
6	新增建设用地有偿使用费（按 64 元/m ² 计取）	万元	3,271.61
7	项目建设总投资	万元	550,000.00
8	土地出让净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	万元	127,427.66
9	提取教育资金（土地出让净收益 10%）	万元	12,742.77
10	提取农田水利建设资金（土地出让净收益 10%）	万元	12,742.77
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-8-9-10）	万元	651,942.13

③预计土地价格增速为 2018 年中原区 GDP 目标增速 7% 的 80%，即增幅 5.6%

序号	项目	单位	第五年
1	土地出让收入	万元	721,810.64
2	上解省财政费用（土地出让收入的 3%）	万元	21,654.32
3	国有土地收益基金（土地出让收入的 2%）	万元	14,436.21
4	农业开发基金（按 22.5 元/m ² 计取）	万元	1,150.18

序号	项目	单位	第五年
5	保障性安居工程资金(土地出让收入的3%)	万元	21,654.32
6	新增建设用地有偿使用费(按64元/m ² 计取)	万元	3,271.61
7	项目建设总投资	万元	550,000.00
8	土地出让净收益(1-2-3-4-5-6-7-8)	万元	109,644.01
9	提取教育资金(土地出让净收益10%)	万元	10,964.40
10	提取农田水利建设资金(土地出让净收益10%)	万元	10,964.40
11	用于资金平衡土地相关收益(1-2-3-4-5-6-9-10)	万元	637,715.21

根据上述测算，在债券存续期内，在按2018年中原区GDP目标增速7%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为666,452.91万元；

同理计算，在按2018年中原区GDP目标增速7%的90%即6.3%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为651,942.13万元；

同理计算，在按2018年中原区GDP目标增速7%的80%即5.6%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为637,715.21万元。

(四) 现金流覆盖还本付息的测算

假设了在融资成本4.5%的情况下，预计郑州市中原区大李-西岗(1-2组)棚户区改造项目对应的腾空土地在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设了融资成本4.5%的情况下，预测了该项目土地挂牌出让分别以2018年GDP目标增速(7%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，计算得出用于资金平衡土地相关收益(详见报告正文本息覆盖倍数表)。

在郑州市中原区大李-西岗(1-2组)棚户区改造项目土地挂牌出让分别以2018年中原区GDP目标增速(7%)的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，均可实现现金流完全覆盖。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层
负责人 胡卫升
成立日期 2014年06月06日
营业期限 2014年06月06日至2033年06月05日
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关





证书序号: 5003296

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》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: 下永基
 Full name: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海上会会计师事务所有限公司
 Working unit: 上海上会会计师事务所
 身份证号: 412824740420425
 Identity card No: 412824740420425



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: 41000130019
 The certificate No.
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1988年03月24日
 Date of Issuance: 1988-03-24



2019年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所(特普)河南分所



姓名: 魏永广
Sex: 男
出生日期: 1978-08-16
工作单位: 河南中正会计师事务所(普通合伙)
身份证号: 410782197808161900
身份证号码: 410782197808161900



12

http://www.mof.gov.cn/cpa/Accountant/Print/PrintWeb-0000140000001134271-413467780

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:
No. of Certificate: 410000130020

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

发证日期:
Date of issuance: 2001年03月30日



2019年3月30日

http://www.mof.gov.cn/cpa/Accountant/Print/PrintWeb-0000140000001134271-413467780

11

5

巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）

收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0038 号

巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）收益 与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0038 号

我们接受委托，对巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）收益预测及其所依据的各项假设前提下，巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）申请专项债券及后续发行使用。

附件：巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）收益评价说明

(本页无正文)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二〇年三月二日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



附件：

巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区） 收益评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目位于米河镇镇区南部，地块北临郑铝铁路专用线、南邻镇区南部、东临马米路、西邻南汜河。

（二）项目主体及运营模式

巩义市米河镇城中村改造项目（镇区社区）的主管部门、项目单位、资产登记单位均为巩义市米河镇人民政府，根据其管理职能，上述项目单位均具备申请地方政府专项债券的主体资格。

本项目无社会资本方/合作方参与投资。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

由于项目处于前期准备阶段，尚未实施，签署债券资金使用、项目建设、运营管理、资金归集协议的时机尚不成熟，因此上述关于债券资金在各主体间的拨付流程，以及对项目未来收益的具体收缴模式和还本付息资金流程也仅仅是设想和计划，项目单位将在时机成熟时及时完善相关协议，明确各方关系及权利义务。

（三）主要建设内容与规模

本项目安置区位于米河镇镇区南部，分布于安置区内 A 地块、B 地块、C 地块、E 地块 4 个地块，4 个地块总用地面积为 241,719.20 m²（约合 362.58 亩），总建筑面积

437,464.00 m²，其中地上建筑面积 333,736.16 m²，包括住宅建筑面积 327,904.70 m²（其中用于本项目安置住宅面积 278,250.00 m²），社区服务用房 5,831.46 m²；地下建筑面积 103,727.84 m²（其中用于本项目面积 89,396.68 m²）。共建成住宅 3,213 套（其中用于本项目安置住宅 2,720 套）。

（四）建设资金来源情况

项目总投资 163,243.90 万元，资金来源为财政资金及申请使用地方政府专项债券资金，其中：拟使用财政资金为 7,243.90 万元，占总投资比为 4.44%；拟申请专项债券资金为 156,000.00 万元，占总投资比为 95.56%，拟使用其他资金为 0 万元，占总投资比例为 0%。本项目计划缴纳项目资本金 7,243.90 万元，占总投资比为 4.44%，项目资本金全部使用财政资金。

（五）项目资本金安排情况

项目总投资 163,243.90 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，其中资本金 7,243.90 万元，占总投资比为 4.44%，计划全部由财政配套。

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）相关法律法规无重大变化；

（四）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

1、基本假设条件及依据

本项目收益来源是拆迁区域 5,870 亩居住用地的出让收益。假设这些土地在 2024-2026 年各出让三分之一。土地出让价格参照周边同类土地的交易价格，具体如下：

宗地编号	面积（亩）	用途	成交价（万元）	单价（万元/亩）
2017-012	11.78	居住兼商用	707.00	60.02
2013-039	88.43	居住用地	5,306.00	60.00
2013-037	64.56	居住	3,750.00	58.08

出于谨慎考虑，假设本项目区域的居住用地出让均价在 58.00 万元/亩基础上按照近

四年当地 GDP 增速最低值的 80%增长。

根据郑州市政府工作报告,郑州市 2014 至 2017 年 GDP 增长速度分别为 9.30%、10.10%、8.40%、8.20%,最低增速的 80%的近似值即 6.50%。

2、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) 保障安居工程资金

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

(5) 新增建设用地有偿使用费

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

(6) 土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

(7) 土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提,支付国土部门。

(8) 教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财

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

(9) 农田水利建设资金

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

3、项目收益明细如下:

金额单位:万元

项目	2024年	2025年	2026年	合计
1、土地出让收入	136,700.38	145,449.21	154,757.95	436,907.54
土地出让单价	69.86	74.34	79.09	
出让亩数	1,956.67	1,956.67	1,956.67	5,870.00
2、土地出让基金提留	17,452.93	18,327.81	19,258.68	55,039.42
2-1 上解省财政费用	4,101.01	4,363.48	4,642.74	13,107.23
2-2 国有土地收益基金	2,734.01	2,908.98	3,095.16	8,738.15
2-3 农业土地开发资金	1,174.00	1,174.00	1,174.00	3,522.00
2-4 新增建设用地有偿使用费	2,608.89	2,608.89	2,608.89	7,826.67
2-5 土地出让业务费	2,734.01	2,908.98	3,095.16	8,738.15
2-6 保障性安居工程资金	4,101.01	4,363.48	4,642.74	13,107.23
净收益(1-2)小计	119,247.45	127,121.40	135,499.27	381,868.12
3、土地收益提取资金	23,849.49	25,424.28	27,099.85	76,373.62
3-1 农田水利建设资金	11,924.75	12,712.14	13,549.93	38,186.81
3-2 教育资金	11,924.75	12,712.14	13,549.93	38,186.81
净收益(1-2-3)	95,397.96	101,697.12	108,399.42	305,494.50

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额156,000万元,已于2019年使用债券资金30,240万元,2020年使用债券资金1,000万元,2021年使用债券资金35,000万元,2022年使用债券资金35,000万元,2023年使用债券资金5,100万元,2024年使用债券资金4,000万元,本次申请使用8,000万元。

债券期限为5年,每年支付一次利息,到期一次还本付息,假设债券的平均利率为4.50%,应还本付息情况如下:

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息
2019年	-	30,240.00	-	30,240.00	4.50%	-
2020年	30,240.00	1,000.00	-	31,240.00	4.50%	1,360.80

2021年	31,240.00	35,000.00	-	66,240.00	4.50%	1,405.80
2022年	66,240.00	35,000.00	-	101,240.00	4.50%	2,980.80
2023年	101,240.00	5,100.00	-	106,340.00	4.50%	4,555.80
2024年	106,340.00	4,000.00	30,240.00	80,100.00	4.50%	4,785.30
2025年	80,100.00	45,660.00	1,000.00	124,760.00	4.50%	3,604.50
2026年	124,760.00	-	35,000.00	89,760.00	4.50%	5,614.20
2027年	89,760.00	-	35,000.00	54,760.00	4.50%	4,039.20
2028年	54,760.00	-	5,100.00	49,660.00	4.50%	2,464.20
2029年	49,660.00	-	4,000.00	45,660.00	4.50%	2,234.70
2030年	45,660.00	-	45,660.00	-	4.50%	2,054.70
合计	-	-	156,000.00	-	-	35,100.00

5.3 资金平衡分析

项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年	-	-	-	-
2020年	-	1360.8	1,360.80	-
2021年	-	1405.8	1,405.80	-
2022年	-	2980.8	2,980.80	-
2023年	-	4555.8	4,555.80	-
2024年	30,240.00	4785.3	35,025.30	95,397.96
2025年	1,000.00	3604.5	4,604.50	101,697.12
2026年	35,000.00	5614.2	40,614.20	108,399.42
2027年	35,000.00	4039.2	39,039.20	-
2028年	5,100.00	2464.2	7,564.20	-
2029年	4,000.00	2234.7	6,234.70	-
2030年	45,660.00	2054.7	47,714.70	-
合计	156,000.00	35,100.00	191,100.00	305,494.50
本息覆盖倍数	1.60			

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.60。

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

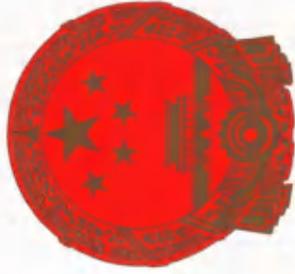
(1-1)

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《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇一一年八月十五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 张宏俊
 Full name: 张宏俊
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1972-07-28
 Date of Birth: 1972-07-28
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working Unit: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 410106197207282777
 Identity Card No.: 410106197207282777

证书编号: 41000004048
 No. of Certificate: 41000004048
 发证日期: 2001 03 28
 Date of Issue: 2001 03 28

年度检验合格
 Annual Inspection Requirement
 本证书继续有效一年
 This certificate is valid for another year after
 2020年3月30日

年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Requirement
 本证书继续有效一年
 This certificate is valid for another year after
 2013 03 25
 2014 03 25

CPA
 年检专用章
 2013 03 25
 2014 03 25

年度检验登记
 Annual Renewal Requirement
 本证书继续有效一年
 This certificate is valid for another year after
 2019年3月30日

CPA
 年检专用章
 2019年3月30日

本证书继续有效一年
 This certificate is valid for another year after
 2008年3月10日

CPA
 年检专用章
 2008年3月10日

本证书继续有效一年
 This certificate is valid for another year after
 2008年3月10日

CPA
 年检专用章
 2008年3月10日



新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区

建设项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

郑众会专字【2022】第 009 号



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

郑众会专字【2022】第 009 号

我们接受委托，对新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经测算，在新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目主体

(1)债券资金申请单位：新郑市龙湖镇人民政府

(2)项目资产登记单位：新郑市龙湖镇人民政府

(3)项目建设单位：新郑市龙湖镇人民政府

(4)项目运营单位：新郑市龙湖镇人民政府

(5)项目主管单位：新郑市住房和城乡建设局

（二）项目位置

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

（三）项目建设工期

本项目建设周期为 48 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资 191,283.93 万元。

2、资金筹措方式

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

（五）建设资金来源

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

项目投资估算明细表如下:

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

总投资 191,283.93 万元,项目资本金 111,283.93 万元,占总投资的比例为 58.18%;拟使用专项债券资金 80,000.00 万元,占总投资的比例为 41.82%。本项目计划申请使用债券资金总额 80,000.00 万元,已于 2022 年使用债券资金 10400 万元,2023 年使用债券资金 5100 万元;2024 年使用 9000 万元;2025 年计划使用 55500 万元,已使用 2800 万元,本次申请使用 1700 万元。建设期利息由新郑市财政资

金解决。

分年度投资计划表

单位: 万元

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

(六) 项目运作模式

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

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

(七) 债券资金使用合规性

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

主题公园等商业设施。本项目不存在上述问题。

二、项目收益及现金流入预测

(一) 债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 80000 万元，已于 2022 年使用债券资金 10400 万元；2023 年使用债券资金 5100 万元，其中 1000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）中 1000.00 万元资金调整用途至本项目，利率不超过 4.50%，每年年末支付利息，于 2022 年河南省棚改专项债券（七期）——2022 年河南省政府专项债券（二十八期）到期（2027 年 4 月 28 日）一次性偿还 1000.00 万元本金；2024 年使用 9000 万元。2025 年计划使用 55500 万元，已使用 2800 万元，本次申请使用 1700 万元。假设专项债券资金利率 4.50%，期限为 5 年，利息按年支付，在专项债券资金存续期每年年末支付利息，最后一期一次性偿还本金。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

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

(二) 现金净流入

1、基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对发行人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

2、项目概况

本项目具体建设内容如下：

拆迁规模

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

各村拆迁规模详见下表：

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

安置规模

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

安置区建设规模及内容

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

3、项目收入预测

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

土地出让价格参考项目周边区域近期出让的土地价格,根据地块

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

近年来项目周边区域土地出让价格表如下：

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

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

4、项目成本预测

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

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

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

(三) 项目收益预测

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

金额单位：人民币万元

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

（四）本息覆盖倍数

经上述测算，本项目在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 180,637.33 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.78 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

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

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

三、总体评价结果

经测算,在新郑市龙湖镇东南片区棚户区改造东苑社区建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下,债券存续期本项目累计净收益180,637.33万元,应付债券利息及本金合计101,555.00万元,项目运营收益对债券本息的覆盖倍数为1.78倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息,可以实现项目收益和融资自求平衡。

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

郑州众信会计师事务所有限公司



二〇二二年五月十七日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





营业执照

(副本) 1-1

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



统一社会信用代码
914101847191253301

名称 郑州众信会计师事务所有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月17日

法定代表人 庄建军

营业期限 长期

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

住所 河南省郑州市新郑市北区湖滨
路与能庄北路克拉公馆7023室



登记机关



2020年12月18日



会计师事务所 执业证书

名称：郑州众信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：庄建军

经营场所：

河南省郑州市新郑市北区湖滨路与能庄北路
克拉公馆7023室

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010012

批准执业文号：豫财会协字（99）151号

批准执业日期：1999年12月21日



发证机关：

二〇二一年一月十三日

中华人民共和国财政部制

说明

证书序号：0010037

- 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》。



刘玉红

女

1975-02-22

郑州众信会计师事务所有限公司

410123197502226922

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410100120007
No. of Certificate

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

发证日期: 2011年04月19日
Date of Issuance y / m / d

2021年6月30日



中国注册会计师协会

孙改云

姓名

Full name

性别

1974-09-25

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

410123740925762

Working unit

身份证号码

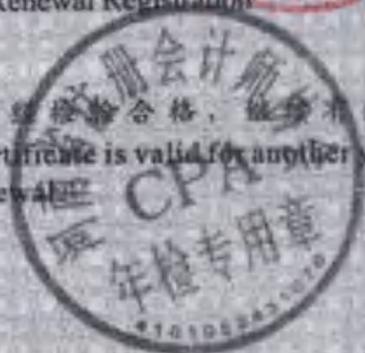
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410100120025
No. of Certificate

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

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

2021年6月30日

**北滢保障性住房小区
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

豫卓越专评字【2020】第 0030 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）

二零二零年三月

北滢保障性住房小区

项目项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫卓越专评字【2020】第 0030 号

河南卓越会计师事务所（普通合伙）接受委托，对北滢保障性住房小区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。

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

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

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

经专项审核，在相关保障性住房改造实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的北滢保障性住房小区项目，预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本评价报告仅供财政系统了解北滢保障性住房小区项目的项目收益与融资自求平衡情况之用途。由于报告使用不当所造成的

后果，与本所以及签署评价报告的注册会计师无关。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

北滢保障性住房小区项目

（二）收益来源

本项目收益来源为项目腾空土地的出让收入，涉及的现金流入通过土地出让实现。

（三）建设期

本项目建设周期为 3.5 年，开工日期为 2020 年 4 月，受疫情、环保管控因素，竣工日期预计 2025 年 11 月。

（四）建设地点

项目位于平顶山市新城秋实路和龙翔大道交叉口东南角。

（五）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总估算投资 73083.55 万元。其中工程费 45704.95 万元，设备购置及安装费，工程建设、其他费 18366.38 万元（含土地费用），预备费 3203.57 万元，建设期利息 5808.65 万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资为 73,083.55 万元，计划申请使用债券资金总额 56,000.00 万元，其余资金由财政统筹安排。

二、应付债券本息情况

1、北滢保障性住房小区项目计划申请使用债券资金额

56,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 10,000 万元。
 2021 年计划使用 12,000 万元，已于 2020 年使用债券资金 10,000 万元，已于 2021 年使用债券资金 12,000 万元，已于 2023 年使用债券资金 15,000 万元，已于 2024 年使用债券 17,000 万元，本次计划申请 2,000 万元，假设票面利率为 4.50%，期限五年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	应付利息
第一年		2,000.00		2,000.00	4.50%	
第二年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00
第三年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00
第四年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00
第五年	2,000.00			2,000.00	4.50%	90.00
第六年	2,000.00		2,000.00		4.50%	90.00
本息合计						2450.00

2、北滘保障性住房小区项目 2020 年已使用债券资金 10,000 万元，发行利率 3.34%；2021 年 4 月已使用债券资金 4,000 万元，发行利率 3.26%；2021 年 5 月已使用债券资金 4,700 万元，发行利率 3.18%；2021 年 8 月已使用债券资金 3,300 万元，发行利率 2.97%；2023 年已使用债券资金 15,000 万元，发行利率 2.46%；2024 年 2 月已使用债券资金 12,000 万元，发行利率 2.38%；2024 年 11 月已使用债券资金 5,000 万元，发行利率 1.76%；发行期限五年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	10000 (利率3.34%)	4000.00		22000.00	3.26%	334.00
		4700.00			3.18%	
		3300.00			2.97%	
第二年	22000.00			22000.00		711.87
第三年	22000.00	15000.00		37000.00	2.46%	711.87
第四年	37000.00	12000.00		54000.00	2.38%	1080.87
		5000.00			1.76%	
第五年	54000.00		10000.00	44000.00		1454.47
第六年	44000.00		12000.00	32000.00		1120.47
第七年	32000.00			32000.00		742.60
第八年	32000.00		15000.00	17000.00		742.60
第九年	17000.00		17000.00			373.60
合计		54000.00				7272.35
本息合计			61272.35			

(三) 项目收益情况

(1) 基本假设条件及依据

(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) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(四) 相关主体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对项目造成的重大不利影响。

北滢保障性住房小区项目位于平顶山市新城区秋实路和龙翔大道交叉口东南角。改造前性质为棚户区，征收 890 户，涉及 2,410 人，征收建筑面积约 356,000 m²。本次棚户区改造涉及北滢村土地 3,610.50 亩，改造后可收储土地面积 864.43 亩。

申请使用债券资金该项目现金流入通过土地出让实现。相应土地地块位于平顶山市城乡一体化示范区，经查询中国土地交易市场网土地出让信息，平顶山市近两年同类土地市场交易价格如下：

序号	单位名称	土地位置	土地用途	土地面积 (亩)	成交日期	成交单价 (万元/ 亩)	宗地编号	成交总额 (万元)
1	平顶山昌建荣邦置业有限公司	吉祥路东侧	商住用地	57.05	2019.10	381.06	平 XC (2019) 059	21,739.35
2	河南万潮置业有限公司	凤鸣路与瑞祥路交叉口东北角	商住用地	57.41	2019.04	360.00	平 XC(2018)056	20,667.86
3	河南和悦置业有限公司	吉祥路西侧	商住用地	57.35	2018	300.00	中储花园	17,205.88
4	平顶山市建昌房地产开发有限公司	吉祥路与凤鸣路交叉口东南角	商住用地	66.6847	2018	360.00	(2016) 018	24,006.53
5	平顶山市卓远置业有限公司	新城区滢阳路南侧	商住用地	100.44	2018	378.00	WG2018-701	37,964.76

根据上表平顶山市新城区（住宅、商服）用地的成交情况，平顶山市新城区商住土地的出让价格在 356 万元/亩。该项目用

于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 300.00 万元/亩。

土地价格增速方面，平顶山市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.7%、8.1%、7.5%，近三年平均增速 7.78%，2019 年平顶山市政府工作报告提出，全市生产总值预期目标增速确定为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与预期目标孰低计算土地价格的增值，综合考虑平顶山市储备地块的升值空间，按照 5%的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

（2）预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的土地出让收入，北滢保障性住房小区项目拆迁安置后可腾退建设用地约 864.43 亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地 350 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第 1 年开始出让，每年计划出让 50 亩土地，土地出让收入明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入
第一年	50.00	315.00	15,750.00
第二年	50.00	330.75	16,537.50
第三年	50.00	347.29	17,364.38
第四年	50.00	364.65	18,232.59
第五年	50.00	382.88	19,144.22

第六年	50.00	402.03	20,101.43
第七年	50.00	422.13	21,106.51
合计	350.00		128,236.63

(四) 项目收益与融资本息覆盖情况

(1) 假设本期债券资金所对应的土地收储项目逐年出让，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金等情况后，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

年度	出让土地(亩)	预计出让单价(万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部分(3%)	计提的各项基金(32%)	土地出让净收益
第一年	50.00	315.00	15,750.00	472.50	5,040.00	10,237.50
第二年	50.00	330.75	16,537.50	496.13	5,292.00	10,749.38
第三年	50.00	347.29	17,364.38	520.93	5,556.60	11,286.84
第四年	50.00	364.65	18,232.59	546.98	5,834.43	11,851.19
第五年	50.00	382.88	19,144.22	574.33	6,126.15	12,443.75
第六年	50.00	402.03	20,101.43	603.04	6,432.46	13,065.93
第七年	50.00	422.13	21,106.51	633.20	6,754.08	13,719.23
合计	350.00		128,236.63	3,847.10	41,035.72	83,353.82

(2) 拟申请使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，本项目拟用北滘保障性住房小区项目拆迁安置后可腾退建设用地出让收入寻求整个债券项目的融资自求平衡。

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，项目出让净收益为 83,353.82 万元，债券存续期本息总合计为 63,722.35 万元，

计算的本息覆盖倍数为 1.308 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		90.00	90.00	10,237.50
第二年		90.00	90.00	10,749.38
第三年		90.00	90.00	11,286.84
第四年		90.00	90.00	11,851.19
第五年	2,000.00	90.00	2090.00	12,443.75
第六年	债券本息合计		2450.00	13,065.93
第七年				13,719.23
2020年发行10000万元，2021年发行12000万元，2023年发行15000万元，2024年发行17000万元，债券本息61,272.34万元。			项目收益合计83,353.82万元	
总申请债券本息(56000万元)			63722.35	
本息覆盖倍数			1.308	

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，并根据我们对北滘保障性住房小区项目出让情况的测算，认为北滘保障性住房小区项目预期出让收益可以覆盖本期债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

经核查，本所注册会计师认为，为北滘保障性住房小区项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

(本页无正文，为《北滢保障性住房小区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

河南卓越会计师事务所(普通合伙)

二〇二一年三月十六日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



1052-2P



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA406HQH8F

(1-1)

名称 河南卓越会计师事务所（普通合伙）

类型 合伙企业

主要经营场所 郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层2705号

执行事务合伙人 张长魁

成立日期 2008年01月03日

合伙期限 长期

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

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2016年01月11日

证书序号: 0002295

说明

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

发证机关: 河南省财政厅

二〇一八年六月 日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称 河南卓越会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人 张长魁

主任会计师:

经营场所:

郑州市中原区前进路81号院5号楼2单元27层
2705号



组织形式 普通合伙

执业证书编号 41010043

批准执业文号 豫财办会〔2007〕67号

批准执业日期 2007年12月27日



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



年度注册会计师登记
 Annual Technical Registration
 CPA
 年检专用章
 本证书有效期一年，
 This certificate is valid for one year after
 this renewal.

2020年3月30日

证书编号: 411100020023
 No. of Certificate

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

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

年 月 日
 y m d

2



姓名 梁清江
 Full name 梁清江
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1973-09-15
 Date of birth 1973-09-15
 工作单位 河南卓越会计师事务所(普通合伙)
 Work unit 河南卓越会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码 412322197309151232
 Identity card No. 412322197309151232



年度注册
Annual Renewal Registration



本证书按年检专用章有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

证书编号: 410100040077
No. of Certificate 410100040077

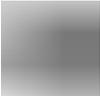
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

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

年 月 日

**平顶山高新区代庄棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信专字（2020）第 091062 号

 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十七日

平顶山高新区代庄棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 091062 号

我们接受平顶山高新技术产业开发区城乡建设和生态环境局委托，对平顶山高新区代庄棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

(一) 项目位置

本项目北至黄河路（新南环路），南至宏大路，东至规划路，西至湛三路。

(二) 项目建设周期

本项目计划建设期为3年，实际开工日期为2019年7月，受疫情、天气等因素影响，导致停工，计划完工日期为2025年12月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资185,265.87万元。其中，工程建设费用133,035.17万元，工程建设其他费用27,744.23万元（含拆迁补偿及过渡安置费18,321.90万元），基本预备费8,038.97万元，建设期利息16,447.50万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资185,265.87万元。其中：财政资金安排40,265.87万元，申请专项债券资金145,000.00万元。

二、项目收益及现金流入预测

(一) 债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金总额14,5000.00万元，其中：已于2019年使用90,000.00万元，2020年使用债券资金20,000.00万元，2023年使用债券资金10,000.00万元，2024年已使用20,000.00万元，2025年计划使用50,000.00万元。本次申请使用50,000.00万元。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期增加本金	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		90,000.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 2 年	90,000.00	20,000.00		110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 3 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 4 年	110,000.00			110,000.00	4.50%	4,950.00	4,950.00
第 5 年	110,000.00	10,000.00	90,000.00	30,000.00	4.50%	4,950.00	94,950.00
第 6 年	30,000.00	20,000.00	20,000.00	30,000.00	4.50%	1,350.00	21,350.00
第 7 年	30,000.00	5,000.00		35,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第 8 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 9 年	35,000.00		10,000.00	25,000.00	4.50%	1,575.00	11,575.00
第 10 年	25,000.00		20,000.00	5,000.00	4.50%	1,125.00	21,125.00
第 11 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.50%	225.00	5,225.00
合计		145,000.00	110,000.00	515,000.00		26,550.00	136,550.00

（二）现金净流入

1.基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对本项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目建设期 36 个月，假设本项目土地在项目投入运营后平均出让。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 5 年）。

2. 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）可出让土地面积：

平顶山高新区代庄棚户区改造项目是对汝坟桥、张楼、西赵、霍张、张村、桑庄、代庄 7 个自然村居民区的征收搬迁，涉及居民区占地面积约 2,091 亩，居住人口 8,170 人，拆迁户数 1,533 户。经拆迁安置后，安置区占地 205.85 亩，节约出的 1,885.15 亩土地可作为建设用地出让，其中住宅用地 565.545 亩，商业用地 188.515 亩，工业用地 1,131.09 亩。

（2）土地出让价格：

本项目土地出让价格参考2017-2019年平顶山市国土资源局公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。经查询近期公布的成交情况：

工业用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	面积（亩）	土地性质	成交总价	单价（万元/亩）
1	黄河路东段北侧科技路西侧	0.28059	工业用地	6.7342	24.00
2	平顶山尼龙新材料产业集聚区盐神大道北侧	31.43679	工业用地	692.00	22.01

住宅用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让面积（亩）	土地性质	成交总价	单价（万元/亩）
1	神马大道与规划一号路交叉口西	137.92	住宅	30,481.31	221.01

	南角				
2	凤鸣路与凤翔路交叉口西北角	72.72	住宅	15,285.45	210.20
3	龙翔大道与秋实路交叉口西南侧	74.91	住宅	15,739.10	210.11
4	吉祥路东侧	57.06	住宅	21,739.35	380.99

商服用地参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让面积 (亩)	土地性质	成交总价	单价(万 元/亩)
1	新城梅园路与平宝大道交叉口 东南角	42.44	商服用地	9,760.82	229.99
2	祥云路南侧	14.02	商务金融用地	4,627.61	330.07

本项目工业用地、住宅用地、商服用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。基于谨慎性考虑，工业用地基期土地价格以24.00万元/亩进行测算；住宅用地土地价格基期以260.00万元/亩进行测算；商服用地土地价格基期以300.00万元/亩进行测算；

根据国家统计局数据，平顶山市2016-2018年GDP平均增长率为7.78%，平顶山市2016-2018年GDP数据如下所示：

金额单位：人民币万元

年度	GDP	增长率
2015	17,057,800.00	
2016	18,246,000.00	6.97%
2017	19,946,600.00	9.32%
2018	21,352,000.00	7.05%

基于谨慎性考虑，本项目工业用地、住宅用地、商服用地以后年度土地价格均以5.00%的增长率进行增长；

(3) 考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第5年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计	
收入合计（万元）					126,211.06	29,394.87	29,219.85	29,219.85	29,219.85	29,219.85	14,609.93	287,095.26	
1、住宅地块收入（万元）					80,427.84	18,766.50	18,662.82	18,662.82	18,662.82	18,662.82	9,331.41	183,177.02	
①住宅用地出让单价（万元/亩）	260.00	273.00	286.65	300.98	316.03	331.83	330.00	330.00	330.00	330.00	330.00	2,297.86	
②出让比例					45.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	100.00%
③住宅用地出让亩数（亩）					254.493	56.554	56.554	56.554	56.554	56.554	28.277	565.54	
2、商业地块收入（万元）					30,934.88	7,163.76	7,163.76	7,163.76	7,163.76	7,163.76	3,581.88	70,335.56	
①商业用地出让单价（万元/亩）	300.00	315.00	330.75	347.29	364.65	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	2,644.65	
②出让比例					45.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	1.00
③商业用地出让亩数（亩）					84.834	18.852	18.852	18.852	18.852	18.852	9.426	188.52	
3、工业地块收入（万元）					14,848.35	3,464.61	3,393.27	3,393.27	3,393.27	3,393.27	1,696.64	33,582.68	
①工业用地出让单价（万元/亩）	24	25.20	26.46	27.78	29.17	30.63	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	209.80	
②出让比例					45.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	5.00%	1.00
③工业用地出让亩数（亩）					508.99	113.11	113.11	113.11	113.11	113.11	56.55	1,131.09	

3. 现金流出

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

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	49 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
新增建设用地有偿使用费	48 元/平方米
土地出让业务费	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
2、土地综合整治成本	5 万元/亩
3、土地收益提取各类资金	
教育资金	土地出让净收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1、土地出让基金及费用（含资金）					15,590.23	3,599.29	3,581.79	3,581.79	3,581.79	3,581.79	1,790.90	35,307.58
上解省财政费用					3,786.33	881.85	876.60	876.60	876.60	876.60	438.30	8,612.86
农业土地开发资金					254.50	56.55	56.55	56.55	56.55	56.55	28.28	565.55
国有土地收益基金					2,524.22	587.90	584.40	584.40	584.40	584.40	292.20	5,741.91
新增建设用地有偿使用费					2,714.63	603.25	603.25	603.25	603.25	603.25	301.63	6,032.51
土地出让业务费					2,524.22	587.90	584.40	584.40	584.40	584.40	292.20	5,741.91
保障性安居工程资金					3,786.33	881.85	876.60	876.60	876.60	876.60	438.30	8,612.86
2、土地综合整治成本					4,241.59	942.58	942.58	942.58	942.58	942.58	471.29	9,425.75
3、土地收益提取各类资金					2,297.04	534.99	531.80	531.80	531.80	531.80	265.90	5,225.13
教育资金					1,148.52	267.49	265.90	265.90	265.90	265.90	132.95	2,612.57
农田水利建设资金					1,148.52	267.49	265.90	265.90	265.90	265.90	132.95	2,612.57
成本合计					22,128.86	5,076.85	5,056.17	5,056.17	5,056.17	5,056.17	2,528.08	49,958.47

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 237,136.79 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
项目收入	126,211.06	29,394.87	29,219.85	29,219.85	29,219.85	29,219.85	14,609.93	287,095.26
项目成本	22,128.86	5,076.85	5,056.17	5,056.17	5,056.17	5,056.17	2,528.08	49,958.47
项目收益	104,082.20	24,318.02	24,163.68	24,163.68	24,163.68	24,163.68	12,081.84	237,136.79

(三) 本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 237,136.79 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.35 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	利息支付	本息合计	
第 1 年		4,050.00	4,050.00	
第 2 年		4,950.00	4,950.00	
第 3 年		4,950.00	4,950.00	
第 4 年		4,950.00	4,950.00	
第 5 年	90,000.00	4,950.00	94,950.00	104,082.20
第 6 年	20,000.00	1,350.00	21,350.00	24,318.02
第 7 年		1,350.00	1,350.00	24,163.68
第 8 年		1,575.00	1,575.00	24,163.68
第 9 年	10,000.00	1,575.00	11,575.00	24,163.68
第 10 年	20,000.00	1,125.00	21,125.00	24,163.68
第 11 年	5,000.00	225.00	5,225.00	12,081.84
合计	145,000.00	31,050.00	176,050.00	237,136.79
本息覆盖倍数	1.35			

三、总体评价结果

债券存续期内，平顶山高新区代庄棚户区改造项目累计净收益 237,136.79 万元，应付债券本金及利息合计 176,050.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

(本页无正文，为平顶山高新区代庄棚户区改造项目收益与融资
自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国郑州

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二〇年五月二十七日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
51410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

经营范围

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



河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环路14号3层1303号

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日



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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



姓 名 刘方德
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1989-11-23
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit
身份证号码 410329198911234006
Identity card No.



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

2019年2月30日



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

2018年3月30日



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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



2015年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

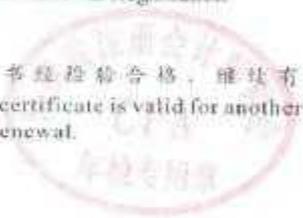
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

年 月 日

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

同意转让
Agree the holder to be transferred to



同意接收人
Accept the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执业证书，为要时请向发证机关申请。
- 二、本证书仅限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师变更工作单位，须经原单位同意，并由原单位出具变更证明。
- 四、本证书如遗失，应立即向发证机关挂失，并声明作废旧。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the certificate to the client when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent authority of CPAs when the CPA stops practicing in his/her own business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent authority of CPAs immediately and stop the procedure of renewal after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意转让
Agree the holder to be transferred to



同意接收人
Agree the holder to be transferred to



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

同意转让
Agree the holder to be transferred to



同意接收人
Agree the holder to be transferred to





此件与原件一致
再次复印无效

姓名: 王峰
性别: 男
身份证号: 370106198405122034
工作单位: 山东和信会计师事务所(特
殊普通合伙) 河南分所
Working unit: 河南分所
Identity card No.: 370106198405122034



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 370100010174
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年 07月 03日
Date of Issuance: 3 m d

年 月 日
y m d

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

和信咨字（2022）第 090251 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二二年三月四日

目录

专项评价报告	3
一、简称与定义	4
二、方法与限制	4
三、项目概况	5
(一) 项目情况	5
(二) 项目建设周期	6
(三) 投资估算与资金筹措方式	6
四、应付债券本息情况	10
五、经营现金流分析	11
(一) 基本假设条件及依据	11
(二) 项目运营模式	11
(三) 项目运营收入分析	12
(四) 项目运营成本分析	13
(五) 净收益分析	15
(六) 本息覆盖倍数	16
六、总体评价结果	16
七、使用限制	16

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090251 号

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

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

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

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

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们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

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

2.项目参与主体

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

项目单位具体情况如下：

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

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

3.建设规模及内容

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

（二）项目建设周期

本项目计划建设期为36个月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	财政自有资金	50,307.62	30.81%
	专项债券资金	-	-
	小计	50,307.62	30.81%
2.债务资金	专项债券资金	113,000.00	69.19%
	银行贷款	-	-
	小计	113,000.00	69.19%
合计		163,307.62	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 30.81%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	前期已投入	2022年	2025年	合计
财政自有资金	22,528.00	27,779.62		50,307.62
专项债券资金	30,800.00	53,700.00	28,500.00	113,000.00
合计	53,328.00	81,479.62	28,500.00	163,307.62
占比	32.65%	49.89%	17.45%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额113,000.00万元。其中：2020年已使用15,000.00万元，2021年已使用15,800.00万元，2022年已使用53,700.00万元，2025年计划使用28,500.00万元，2025年已使用5,810.00万元，本次申请使用2,490.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第1年	-	15,000.00	-	15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第2年	15,000.00	15,800.00	-	30,800.00	4.50%	1,386.00	1,386.00
第3年	30,800.00	53,700.00	-	84,500.00	4.50%	3,802.50	3,802.50
第4年	84,500.00	-	-	84,500.00	4.50%	3,802.50	3,802.50
第5年	84,500.00	-	15,000.00	69,500.00	4.50%	3,802.50	18,802.50

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

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

（二）项目运营模式

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

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的土地出让收入。

（1）拟出让土地面积：

平顶山市湛河区姚孟村棚户区改造项目（一期）为在建项目，已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 163,307.62 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 1,125.90 亩，分为凤凰山地块

（东至凤凰路、西至西环路、南至黄河路、北至凤凰路）、姚孟建设路南侧地块（东至姚孟中路、西至乌江路、南至湛南路、北至建设路）、姚孟建设路北侧地块（东至东方金典、西至焦店村、南至建设路、北至焦店村），土地性质全部为商服用地。

（2）土地出让价格：

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

商服用地近三年参考地块明细如下：

序号	土地位置	出让方式	面积（亩）	土地用途	成交额（万元）	成交价（万元/亩）
1	湛河区黄河路与西环路交叉口东北角	网上挂牌	17.29	商服用地	3,492.20	202.00
2	轻工路东段南侧	网上挂牌	8.04	商服用地	2,277.37	283.26

3	新城区梅园路与平宝大道交叉口东南角	网上挂牌	42.44	商服用地	9,760.82	229.99
平均						238.42

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

(四) 项目运营成本分析

(1) 土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，标准为30元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。

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

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

(五) 净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	债券存续期										合计
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	
一	项目收入							67,110.46	67,110.46	67,110.46	67,105.69	268,431.88
1	面积/（亩）							281.48	281.48	281.48	281.46	
2	单价（万元/亩）							238.42	238.42	238.42	238.42	
二	项目成本											
1	土地出让基金及费用							5,282.21	5,282.21	5,282.21	5,282.21	21,128.82
	其中：上解省财政费用							1,509.93	1,509.93	1,509.93	1,509.93	6,039.72
	农业土地开发资金							249.105	249.105	249.105	249.105	996.42
	国有土地收益基金							1,006.62	1,006.62	1,006.62	1,006.62	4,026.48
	保障性安居工程资金							1,509.93	1,509.93	1,509.93	1,509.93	6,039.72
	土地开发费用							1,006.62	1,006.62	1,006.62	1,006.62	4,026.48
2	土地收益提取各类资金							11,378.00	11,378.00	11,378.00	11,378.00	45,512.00
	其中：教育资金							5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
	农田水利建设资金							5,689.00	5,689.00	5,689.00	5,689.00	22,756.00
三	净收益							50,450.26	50,450.26	50,450.26	50,445.49	201,796.25

（六）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 201,796.25 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.46 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年	-	675.00	675.00	
第2年	-	1,386.00	1,386.00	
第3年	-	3,802.50	3,802.50	
第4年	-	3,802.50	3,802.50	
第5年	15,000.00	3,802.50	18,802.50	
第6年	15,800.00	4,410.00	20,210.00	
第7年	53,700.00	3,699.00	57,399.00	50,450.26
第8年	-	1,282.50	1,282.50	50,450.26
第9年	-	1,282.50	1,282.50	50,450.26
第10年	28,500.00	1,282.50	29,782.50	50,445.49
合计	113,000.00	25,425.00	138,425.00	201,796.25
本息覆盖倍数				1.46

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

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



中国·郑州



二〇二二年三月四日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

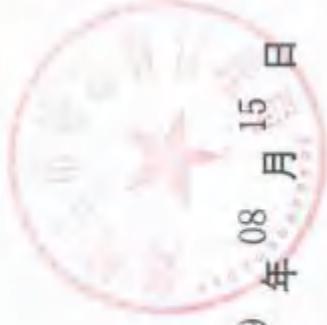
经营范围 审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环第4层1303号

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关



2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 和信会计师事务所(普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书持续有效，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日
年 月 日

证书编号: 110001639949
No. of Certificate
授权注册会计师: 河南注册会计师协会
Authorized Business of CPA
发证日期: 2013 年 12 月 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书持续有效，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

本证书持续有效，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 刘方微

姓 Full name 刘方微
性 Sex 女
Sex 1985-11-23
出生日期 1985-11-23
Date of birth 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所
Working unit 41032919851123408x
身份证号码 Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

370100010174

发证日期:
Date of Issuing

2019 07 01

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20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓名

王伟

性别

男

出生日期

1984-05-12

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

410703198405123034



照片

姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

照片

姓名

性别

出生日期

舞钢市红山街道清水河城中村改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 009 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2025 年 02 月 14 日

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

豫弘立专审字（2022）第 009 号

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

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

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

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

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

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

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

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

本项目按照年利率4%计算，专项债券利息共计11200.00万元。

项目预计应付本息情况表（专项债券）

单位：万元

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

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

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

三、项目预期收益偿还融资本息情况

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

四、项目预期偿债能力敏感性分析

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

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的

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

附件：项目投资及收益预测说明

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年02月14日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

（一）项目单位

1、主管部门

舞钢市红山街道办事处为本项目主管部门。

2、项目业主

舞钢市红山街道办事处为本项目业主。

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

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

（二）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

（三）项目地点

本项目位于城市建成区，用地面积为 95637.6 平方米，区位优势明显，

交通便利。

（四）建设内容和规模

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

（五）项目建设计划

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

（六）项目实施进展

本项目已完成可行性研究报告编制。

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

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

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

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

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

- 1、《固定资产投资项可行性研究编制大纲》；
- 2、《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国环境保护法》；
- 6、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》；
- 7、《国家新型城镇化规划》（2014-2020）；
- 8、国务院《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》（国发〔2011〕 32 号）；
- 9、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕 28 号，2004 年 10 月 21 日）；
- 10、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕 31 号，2006 年 8 月 31 日）；
- 11、《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发〔2007〕 71 号）；
- 12、《土地储备管理办法》（国土部，2007 年 11 月）；
- 13、《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 14、《河南省新型城镇化规划》（2014-2020）；
- 15、河南省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕 84 号）；
- 16、河南省人民政府办公厅《关于印发河南省百城建设提质工程投

融资方案的通知》（豫政办〔2016〕214号）；

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

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

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

20、《河南省舞钢市城乡总体规划》（2015-2030）；

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

22、项目建设单位提供的有关基础数据、技术资料、相关文件等；

23、编制人员调查的有关资料、数据；

24、国家现行的有关技术规范、规程和规定。

（二）总投资估算说明

1、工程建设投资估算依据

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

（1）《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；

（2）《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；

（3）《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC1-2015中价协〔2015〕86号；

（4）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（5）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（6）《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

（7）《平顶山工程造价》（2021年11月）；

（8）平顶山市现行建筑、设备及安装价格水平；

(9) 类似工程估算、概算指标;

(10) 委托方提供的其他成本数据。其中:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2、投资构成及估算参数

(1) 工程费用

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

(2) 设备价格按询价计入。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⑩ 场地准备及临时设施费：依据《建设项目总投资及其他费用组成规定》计入；

⑪ 工程造价咨询服务费：按照中价[2013]35号文件规定计入；

⑫ 工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3%计；

其他的类似项目建设的相关收费标准。

（4）预备费

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

（5）建设期利息

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

（三）投资估算范围

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

（四）投资估算

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

总投资估算如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	金额	比例
1	建设投资	87375.00	93.95%

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

具体建设投资明细表如下：

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

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

（五）资金筹措方案

本项目总投资为 93000.00 万元。

1、财政资金

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

2、融资计划

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

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

（六）资金使用计划

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

元。资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

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

（七）专项债券资金使用合规性

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

（八）项目资金保障措施

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

三、评估要素

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

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

（一）项目预期收入

1、收入来源分类及分析

本项目收入来源于土地出让收入。本项目预计可实现总收入125500.00万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

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

2、关于收入估算的说明

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为847亩，工业用地为2040亩。

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

舞钢市近期土地出让收入价格表（住宅用地）

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	朱兰健康路北段西侧	15920	城镇住宅-普通商品住房用地	70年	3345	140.08	2022年1月

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

舞钢市近期土地出让收入价格表（工业用地）

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价（万元/亩）	出让日期
1	铁山大道东段南侧（建筑垃圾处理厂）	34147	工业用地	50	1076	21.01	2021年11月
2	尹集镇蔡庄村鸡山村交叉口（垃圾填埋场院内）	13426	工业用地	50	504	25.03	2021年11月
3	迎宾大道范庄段西侧	12562	工业用地	50	378	20.06	2021年9月
4	经二路以东、建设路以北	7074	工业用地	50	391	36.85	2021年4月
5	上曹社区西北侧	3970	工业用地	50	179	30.06	2020年12月

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

具体出让计划如下表：

土地出让计划表

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

（二）项目预期成本

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

项目成本估算表如下：

项目预期总成本估算表

单位：万元

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

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

(1) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%；

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

(2) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%；

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

(3) 农业土地开发资金：土地出让面积×30元/平方米*30%；

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

(4) 新增建设用地土地有偿使用费：土地出让面积×20元/平方米；

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

(5) 保障性安居工程：土地出让总价款*3%；

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

(6) 土地出让业务费：土地出让总价款*2%；

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

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

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

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

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

2、财务费用

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

本项目按照年利率4%计算，专项债券利息共计11200.00万元。

债券利率以最终发行利率为准。

本项目债券本息情况详见下表：

财务费用估算表

单位：万元

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

（三）项目预期相关税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 78694.75 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

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

（五）项目预期收益

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

项目预期收益表

单位：万元

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

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

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

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

专项债券偿债计划表

单位：万元

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

2、敏感性分析（偿债能力分析）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目

影响最为重要，本着保守性原则，下面对收益波动进行敏感性分析。

项目偿债能力分析表

单位：万元

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

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

3、资金测算平衡情况

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

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

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

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

（七）其他事项说明

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

四、其他说明

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

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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

名称 河南弘立会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵玉兰



注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月23日

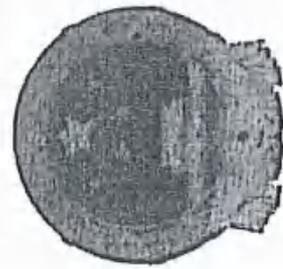
住所 郑州市金水区经三路32号A座803

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



登记机关

2023 年 07 月 05 日



会计师事务所 执业证书

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



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

证书序号：0009906

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



校验 41000090058



姓名 Full name 李博
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1975-11-11
工作单位 Working unit 河南立信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410203197511061525



此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 41000090058
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2004年05月19日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



姓名	孟倩
Full name	孟倩
性别	女
Sex	Female
出生日期	1984-09-01
Date of birth	1984-09-01
工作单位	河南立信会计师事务所有限公司
Working unit	Henan Lixin Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码	410104198409011544
Identity card No.	410104198409011544

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



孟倩 410000740016

证书编号: 410000740016

No. of Certificate

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

2022

05

月

日

发证日期: Date of Issuance

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

勤信豫专字【2020】第 0358号

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

勤信豫专字【2020】第 0358 号

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

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

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

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

（二）建设周期

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

（三）总投资及资金筹措

1.投资估算

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

投资估算明细如下：

金额单位：人民币万元

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

2.资金筹措计划

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

具体筹措方式如下：

金额单位：人民币万元

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

二、项目收益及现现金流入预测

（一）债券应付本息情况

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

1,300.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

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

(二) 现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对本项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

(7) 项目可行性研究报告；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，预计

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

1. 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 拟出让面积

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

(2) 出让价格

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

土地出让价格参考明细如下：

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

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

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

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 5-8 年平均出让。

则项目现金流入情况如下：

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

(三) 现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

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

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

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

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

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

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

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

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

7.农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综

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

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

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

（四）项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为209,997.24万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

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

（五）本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		200.00	200.00	
第 2 年		200.00	200.00	
第 3 年		3,272.00	3,272.00	
第 4 年		4,472.00	4,472.00	
第 5 年	9,000.00	4,472.00	13,472.00	52,499.31
第 6 年		4,552.00	4,552.00	52,499.31
第 7 年	72,800.00	4,552.00	77,352.00	52,499.31
第 8 年	30,000.00	2,448.00	32,448.00	52,499.31
第 9 年		1,248.00	1,248.00	
第 10 年	11,000.00	1,248.00	12,248.00	
第 11 年	20,200.00	808.00	21,008.00	
合计	143,000.00	27,472.00	170,472.00	209,997.24
本息覆盖倍数				1.23

三、总体评结果

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

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年十一月十二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693
(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 法律、行政法规规定的其他审计业务; 会计咨询、会计服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2016年11月21日



证书序号: 5003300

说明

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

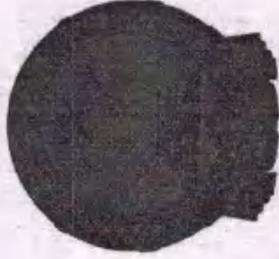
4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一一年 八月 十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 苏子轩

经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101

批准执业文号: 豫财会[2004]45号

批准执业日期: 2004年06月15日



注册会计师
No. of Certificate
410000000048
发证日期
2001 年 03 月 31 日
发证地点
河南



姓名 张宏彪
Full name 男
性别 男
出生日期 1972-07-28
Date of Birth 中勤万信会计师事务所(特
Working unit 殊普通合伙)河南分所
身份证号码 410105197207282777
Identity Card No.



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





姓名: 张莎
 Full name: 张莎
 Sex: 女
 出生日期: 1987-12-01
 Days of Birth: 1987-12-01
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特
 Working unit: 中勤万信会计师事务所(特
 殊普通合伙)
 身份证号: 410105198712010030
 Identity card No.



年度检验
 Annual Renewal Registration
 CPA
 年检专用章

本证书经检验有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

2019年3月30日



2020年3月30日

证书编号:
 No of Certificate 110001620298

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

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

**淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 1011 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年十月十五日

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1011 号

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

一、应付本息情况

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目拟申请政府专项债券资金 11,000.00 万元。其中，2024 年已使用 5,100.00 万元，2025 年计划申请使用 5,900.00 万元，已使用 3,600.00 万元，本次申请使用 2,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，分年付息，到期一次性还本，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,100.00		5,100.00	4.50%	229.50	229.50
第 2 年	5,100.00	5,900.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00		5,100.00	5,900.00	4.50%	495.00	5,595.00
第 6 年	5,900.00		5,900.00	-	4.50%	265.50	6,165.50
合计		11,000.00	11,000.00			2,475.00	13,475.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。根据淇县住房和城乡建设局提供的项目资料和调

查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目建成后土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地开发费用等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年
项目净收益	16,386.52	5,347.79	5,461.45	5,577.28

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.22。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
16,386.52	13,475.00	16,386.52	1.22

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，5年期债券存续期运营收入合计为 22,997.74 万元、运营成本合计为 6,611.22 万元，偿债净收益合计为 16,386.52 万元。

本次评价的淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十月十五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房，改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，被李克强总理列为政府“重中之重”的民生工程。棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，可以优化资源配置，促进土地合理利用，可以增加社会就业，促进淇县产业结构调整，可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。

近年来，淇县大力实施棚户区城中村改造等工程，统筹城乡发展。在城乡建设工作中，加大资金投入，创新城管机制，提升城市品位，增强辐射带动能力。按照“群众得实惠、企业得利润、政府树形象”的原则，对城郊村及棚户区进行改造和提升，城市化进程的日益加快。与群众生产生活息息相关的棚户区改造住房作为具有保障性质的政策性住房，已成为改善人居环境、实现土地利用集约化的重要途径，是激发城市生机与活力的重要手段。

在上述背景下，县委、县政府为推进保障性安居工程的开展，加快城市化进程，改善棚户区居民居住环境和生活水平，推动淇县城市建设，提升城市整体形象。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于淇县朝歌街道办事处内，征收范围为西三路以东、西街路以西、上街路以南、同济大道以北。



(二) 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目征收范围内土地面积 223.16 亩，拆迁房屋建筑面积 83,700.00 m²（全部为居民住宅），涉及拆迁户数 558 户、拆迁人数 2,232 人。

(1) 安置状况

安置区总建筑面积 126,315.00 m²，其中：地上建筑面积 103,255.00 m²（包含住宅面积 96,255.00 m²、商业面积 4,500.00 m²、配套公建 2,500.00 m²），地下建筑面积 23,060.00 m²。项目规划安置房共 770 套，可容纳人口 3,080 人，（本项目涉及拆迁人数为 2,232 人）。

(2) 安置区建设规模和内容

1.建设规模

本项目规划用地面积 57,365.00 m²（合 86.05 亩），其中：建筑基底面积 17,100.00 m²、绿化面积 17,209.50 m²、道路及硬化面积 23,055.50 m²。安置区总建筑面积 126,315.00 m²，其中：地上建筑面积 103,255.00 m²（包含住宅面积 96,255.00 m²、商业面积 4,500.00 m²、配套公建 2,500.00 m²），地下建筑面积 23,060.00 m²。项目规划安置房共 770 套，可容纳人口 3,080 人，（本项目涉及拆迁人数为 2,232 人）。安置区容积率为 1.8、建筑密度 29.81%、绿地率 30.00%；安置房总建设套数 770 套，可容纳人口 3,080 人；规划机动车停车位 815 个，其中：地上停车位 199 个、地下停车位 616 个；非机动车停车位 1,720

个。

2.建设内容

1) 建设 14 栋 6F 砌体结构的住宅楼，建筑面积 96,255.00 m²。

2) 沿街配套 1 栋 3F 框架结构的商业，建筑面积 4,500.00 m²；配套 1 栋 2F 框架结构的公建（包含物业管理用房、社区用房、养老服务设施、幼儿园等），建筑面积 2,500.00 m²。

3) 建设 1F 地下建筑 23,060.00 m²，其中地下车库面积 21,560.00 m²，设备及附属用房面积 1,500.00 m²。

4) 完善小区内道路硬化铺装、绿化景观，大门及围墙、以及给排水、电力、消防等配套基础设施。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 35,398.68 万元，其中工程费用 26,669.60 万元，工程建设其他费用 6,100.57 万元，基本预备费 1,638.51 万元，建设期利息 990.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	安置区工程费用	18,849.854	6,426.7275	1,393.0175		26,669.60				
1	建筑工程	17,940.64	4,485.16			22,425.80		126,315.00		
1.1	住宅	12,320.64	3,080.16			15,400.80	m ²	96,255.00	1,600.00	6F，砌体结构
1.2	商业	648.00	162.00			810.00	m ²	4,500.00	1,800.00	3F，框架结构
1.3	配套公建	360.00	90.00			450.00	m ²	2,500.00	1,800.00	2F，框架结构
1.4	地下建筑	4,612.00	1,153.00			5,765.00	m ²	23,060.00	2,500.00	地下一层，框架结构，含人防
2	设备购置			1,140.3875		1,140.39				
2.1	电力设备			442.1025		442.10	m ²	126,315.00	35.00	
2.2	热力设备			361.3925		361.39	m ²	103,255.00	35.00	
2.3	燃气设备			336.8925		336.89	m ²	96,255.00	35.00	
3	室外工程费	909.214	1,911.5675			2,820.78	部			
3.1	道路及硬化	599.443				599.44	m ²	23,055.5	260.00	含路灯
3.2	景观绿化	309.771				309.77	m ²	17,209.5	180.00	含水景、景观小品等
3.3	大门及围墙		80.00			80.00	项	1	800,000.00	
3.4	基础设施		1,831.5675			1,831.57	m ²	126,315.00	140.00	包含室外供水、排水、供电、燃气、

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
										弱电、热力、消防设施等工程
3.4.1	给排水		378.945			378.95	m ²	126,315.00	30.00	
3.4.2	电力		505.26			505.26	m ²	126,315.00	40.00	
3.4.3	热力		315.7875			315.79	m ²	126,315.00	30.00	
3.4.4	燃气		252.63			252.63	m ²	126,315.00	20.00	
3.4.5	通讯等其他		378.945			378.95	m ²	126,315.00	30.00	
4	电梯		30				个	1	300,000.00	
5	消防			252.63				126,315.00	20.00	
二	工程建设其他费用				6,100.57	6,100.57				
1	补偿拆迁奖励费用				4,805.06	4,805.06	项	1	48,050,596.40	
2	项目建设管理费				236.51	236.51	项目总投资（不含拆迁费用及建设单位管理费本身）	30,329.03	0.79%	
3	建设工程监理费				249.19	249.19	工程费用	26,732.76	0.93%	参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670号文规定计入
4	建设项目前期工作咨询				47.59	47.59	工程费用	26,732.76	0.18%	《国家计委关于印

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
	费									发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》协业字[1999]45号
5	工程勘察费				128.01	128.01	工程费用	26,732.76	0.60%	参照国家计委、建设部计价〔2002〕10号文计取
6	工程设计费				350.05	350.05	工程费用	26,732.76	1.31%	参照国家计委、建设部计价〔2002〕10号文计取
7	环境影响评价费				70.73	70.73	工程费用	26,732.76	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计取
8	招标代理服务费				13.33	13.33	工程费用	26,732.76	0.05%	参照豫发改收费（2011）627号文计取
9	工程造价咨询服务费				54.12	54.12	建安工程费用	18,849.85	0.30%	《河南省建设工程造价咨询行业服务收费市场参考价格》（豫价协〔2022〕6号）
10	工程保险费				40.00	40.00	工程费用	26,732.76	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计取
11	场地准备及临时设施费				66.67	66.67	工程费用	26,732.76	0.50%	

总投资估算表										
序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
12	劳动安全卫生评审费				26.67	26.67	工程费用	26,732.76	0.10%	
13	消防设施及电气安全监测服务费				12.63	12.63	总建筑面积	126,315.00	1.00	
三	基本预备费					1,638.51	一+二	32,985.26	5.00%	
四	建设期利息					990.00	专项债券	11,000.00	4.50%	
五	项目总投资					35,398.68				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金		
	财政自有资金	24,398.68	68.93%
	专项债券资金		
	小计	24,398.68	68.93%
2.债务资金	专项债券资金	11,000.00	31.07%
	银行贷款		
	小计	11,000.00	31.07%
合计		35,398.68	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 68.93%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

3、投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	已投入金额	金额	合计	占比
财政预算资金	21,398.68	3,000.00	24,398.68	68.93%
专项债券资金		11,000.00	11,000.00	31.07%
合计	21,398.68	14,000.00	35,398.68	100.00%
占比	60.45%	39.55%	100.00%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于PPP项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等

各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据项目单位出具的说明，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

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

项目单位具体情况如下：

单位名称	淇县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410622005743196W
机构性质	行政单位
法定代表人	宋树军
机构地址	淇县朝歌南路西段
赋码机关	淇县县委办公室淇县人民政府办公室

淇县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

淇县朝歌街道办事处西街北区棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

（三）项目运营模式

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

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

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

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

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）土地出让收入

①数量：

本项目改造后可集约出商住用地 137.11 亩，土地出让收益可用于项目还款来源，实现项目收益自求平衡。

②价格：

参考淇县周边用地价格的出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
2022/9/19	太行大道北侧、107国道东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	55.09	6,978.00	126.67
2022/4/14	六盘山西二路南侧、纬十四路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	74.17	13,352.00	180.02
2022/2/13	人民路南侧、朝歌路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	80.46	9,810.00	121.92

取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
2022/1/11	延河路西侧、纬十四路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	50.78	9,141.00	180.01
平均值	164.26				

基于谨慎性原则，结合淇县实际土地成交情况，考虑后期本区域的发展规划及周边配套设施的完善，土地出让价格按照平均值 164.26 万元/亩进行测算，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照 2.10% 的平均增长率逐年递增。

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年
出让收入	22,997.74	7,507.05	7,664.91	7,825.78
住宅用地收储土地面积（亩）	137.11	45.70	45.70	45.70
单价（万元/亩）		164.26	167.71	171.23

2、运营成本预测

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分。淇县标准为 25 元/平方米
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2% 提取。

类型	征收标准
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），淇县16元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第4年	第5年	第6年
1	上解省财政费用	689.93	225.21	229.95	234.77
2	农业土地开发资金	68.55	22.85	22.85	22.85
3	国有土地收益基金	459.96	150.14	153.30	156.52
4	保障性安居工程资金	689.93	225.21	229.95	234.77
5	土地开发费用	459.96	150.14	153.30	156.52
6	新增建设用地土地有偿使用费	146.25	48.75	48.75	48.75
7	教育资金	2,048.32	668.48	682.68	697.16
8	农田水利建设资金	2,048.32	668.48	682.68	697.16
	成本合计	6,611.22	2,159.26	2,203.46	2,248.50

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为

16,386.52 万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第 4 年	7,507.05	2,159.26	5,347.79
第 5 年	7,664.91	2,203.46	5,461.45
第 6 年	7,825.78	2,248.50	5,577.28
合计	22,997.74	6,611.22	16,386.52

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	已投入金额	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	22,997.74				7,507.05	7,664.91	7,825.78
经营活动支出（含税费）	6,611.22				2,159.26	2,203.46	2,248.50
经营活动产生的现金净额	16,386.52				5,347.79	5,461.45	5,577.28
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	35,398.68	7,453.99	16,000.00	11,944.69			
投资活动产生的现金净额	-35,398.68	-7,453.99	-16,000.00	-11,944.69	-		
三、融资活动产生的现金	-						
财政资金	24,398.68	7,453.99	5,000.00	11,944.69	-		
债券资金	11,000.00	-	11,000.00				
银行借款							
偿还债券本金							
偿还银行借款本金							
支付债券利息							
支付银行借款利息							

项目	合计	已投入金额	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
融资活动产生的现金净额	35,398.68	7,453.99	16,000.00	11,944.69			
四、净现金流量	16,386.52				5,347.79	5,461.45	5,577.28
五、累计现金流量	16,386.52				5,347.79	10,809.24	16,386.52

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 11,000.00 万元。其中，2022 年度申请使用 11,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，分年付息，到期一次性还本，在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		229.50	229.50	
第 2 年		495.00	495.00	
第 3 年		495.00	495.00	
第 4 年		495.00	495.00	5,347.79
第 5 年	5,100.00	495.00	5,595.00	5,461.45
第 6 年	5,900.00	265.50	6,165.50	5,577.28
合计	11,000.00	2,475.00	13,475.00	16,386.52
本息覆盖倍数	1.22			

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



营业执照

统一社会信用代码
914101006921924283

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

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

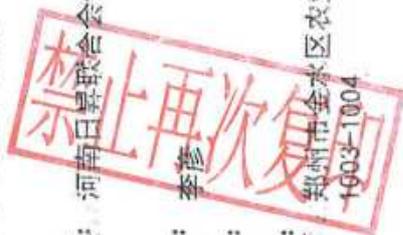
郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1903-1004

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41010070

批准执业文号: 豫财办会〔2009〕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

年 月 日

410001140008

注册编号:
No. of Certificate

执业注册会计师:
Authorized Institute of CPAs

2008

发证日期:
Date of Issuance



姓名: 王伟东
Full name: 王伟东

性别: 男
Sex: 男

出生日期: 1973-01-27
Date of birth: 1973-01-27

工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码: 410321197301274555
Identity card No.: 410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

2021年6月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

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

注册会计师协会
CPA
年检专用章

2021年6月30日

9

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

2021年6月14日

10

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

注册会计师协会
CPA
年检专用章

110100755003

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

2017年

11

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

2018年3月30日

12

禁止再次复印



姓名: 董渊博
Full name: _____
性别: 男
Sex: _____
出生日期: 1985-01-02
Date of birth: _____
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特
Working unit: 殊普通合伙)河南分所
身份证号码: 4101851985010228519
Identity card No. _____

**长垣市司坡二期棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090579 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年三月三十一日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	5
(三) 投资估算与资金筹措	5
(四) 债券资金使用合规性	10
(五) 项目主体及运作模式	11
四、应付债券本息情况	12
五、经营现金流分析	12
(一) 基本假设条件及依据	12
(二) 项目运营收入分析	13
(三) 项目运营成本分析	15
(四) 净收益分析	17
(五) 现金流分析	18
(六) 本息覆盖倍数	20
六、总体评价结果	20
七、使用限制	20

长垣市司坡二期棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090579 号

我们接受委托，对长垣市司坡二期棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解长垣市司坡二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对长垣市司坡二期棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 03 月 21 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司或有关部门获取的与咨询相关
“本次发债项目”或“本项目”	指长垣市司坡二期棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目采用异地安置，建设地点具体位于长垣市纬三路以南、博爱路以东区域，总占地面积 56,292.35 m²（合 84.44 亩）。



2.项目参与主体

本项目主管部门为长垣市南蒲街道办事处。

本项目专项债券申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司		
法定代表人	闫国强	成立日期	2010-10-27
注册资本	17,000.00 万元	营业期限	2010-10-27 至无固定期限
统一社会信用代码	914107285637393199		
注册地址	河南省新乡市长垣市南蒲街道办事处院内		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；电线、电缆经营；土地整治服务；住宅水电安装维护服务；工程管理服务；普通机械设备安装服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；建设工程监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
公司类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例	长垣市城乡投资有限公司持股 51.00%；长垣市南蒲财政所持股 49.00%。		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

(1) 建设规模

本项目安置区规划总用地面积 56,292.35 m²（合 84.44 亩），总建筑面积 193,658.19 m²，其中：地上建筑 158,876.85 m²，地下建筑 34,781.34 m²。项目规划机动车停车位 1,258 个，新建安置房 1,112 套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积 143,485.65 m²，商业建筑面积 12,750.68 m²，公共服务配套设施建筑面积 2,178.87 m²，大门 101.87 m²、风井及其他 359.78 m²。地下建筑面积 34,781.34 m²，主要用做地下车库及

设备附属用房等。

（2）建设内容

建筑工程：包括 12 栋 17F、3 栋 7F 剪力墙结构住宅楼，1 栋 6F 框架商业及公共配套设施用房，地下 1F 框架结构的停车库。

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

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 3 年，开工日期 2025 年 6 月，预计完工时间 2028 年 5 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资 60,673.81 万元，其中：工程费用为 46,468.72 万元，工程建设其他费用 8,824.09 万元，基本预备费 2,461.00 万元，建设期利息 2,920.00 万元。投资估算表如下：

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	36,247.93	7,556.29	2,664.50		46,468.72				
1	建筑工程	35,313.14	6,231.73			41,544.87	m ²	193,658.19	2,145.27	
1.1	地上建筑面积	28,365.57	5,005.69			33,371.26		158,876.85	2,100.45	
1.1.1	住宅建筑面积	26,063.45	4,599.43			30,662.88	m ²	143,485.65	2,137.00	12 栋 17F、3 栋 7F 框架剪力墙结构
1.1.2	商业建筑面积	1,950.85	344.27			2,295.12	m ²	12,750.68	1,800.00	2F 框架结构底商
1.1.3	配套建筑	296.33	52.29			348.62	m ²	2,178.87	1,600.00	1 栋 6F 框架结构
1.1.4	大门	12.12	2.14			14.26	m ²	101.87	1,400.00	1F 框架结构
1.1.5	风井及其他	42.81	7.56			50.37	m ²	359.78	1,400.00	
1.2	地下建筑面积	6,947.57	1,226.04			8,173.61	m ²	34,781.34	2,350.00	含人防，人防工程面积为地上建筑面积的 8%
2	设备购置		470.21	2,664.50		3,134.71				
2.1	电梯		90.00	510.00		600.00	部	30	200,000.00	
2.2	电力设备		116.19	658.44		774.63	总建筑 面积	193,658.19	40.00	

序号	项目名称	估算金额				主要技术经济指标			备注	
2.3	热力设备		71.49	405.14		476.63	地上建筑面积	158,876.85	30.00	
2.4	供水设备		58.10	329.22		387.32	总建筑面积	193,658.19	20.00	
2.5	燃气设备		47.66	270.09		317.75	地上建筑面积	158,876.85	20.00	
2.6	机动车充电桩设备		66.15	374.85		441.00	个	126	35,000.00	
2.7	非机动车充电桩设备		4.95	28.08		33.03	个	1,101	300.00	
2.8	通风设备		15.65	88.69		104.34	地下建筑面积	34,781.34	30.00	
3	室外工程	934.79	854.35			1,789.14				
3.1	绿化	259.48				259.48	m ²	23,589.44	110.00	简单绿化
3.2	道路及硬化	618.84				618.84	m ²	17,190.04	360.00	
3.3	围墙	56.47	9.96			66.43	m	949.04	700.00	
3.4	室外基础设施		844.39			844.39	土地面积	56,292.35	150.00	含给排水、电力、消防、弱电
3.4.1	给排水		225.17			225.17	土地面积	56,292.35	40.00	
3.4.2	电力		281.46			281.46	土地面积	56,292.35	50.00	
3.4.3	消防		168.88			168.88	土地面积	56,292.35	30.00	
3.4.4	弱电		168.88			168.88	土地面积	56,292.35	30.00	
二	工程建设其他费用				8,824.09	8,824.09				

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
1	拆迁补偿费用				6,072.78	6,072.78	项	1	60,727,793.04	
2	项目建设管理费				165.56	165.56				
3	工程监理费				204.26	204.26				
4	建设项目前期咨询费				37.30	37.30				
5	工程勘察费				185.87	185.87				
6	工程设计费				244.70	244.70				
7	工程造价咨询服务费				153.40	153.40				
8	招标代理服务费				48.78	48.78				
9	工程保险费				139.41	139.41				
10	场地准备及临时设施费				232.34	232.34				
11	环境影响咨询费				3.83	3.83				
12	劳动安全卫生评审费				139.41	139.41				
13	城市基础设施配套费				1,161.95	1,161.95				
14	文物勘探费				11.26	11.26				
15	消防电气检测费				23.24	23.24				
三	基本预备费				2,461.00	2,461.00				
四	建设期利息				2,920.00	2,920.00				
五	项目总投资	36,247.93	7,556.29	2,664.50	14,205.09	60,673.81				

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

本项目总投资 60,673.81 万元，财政预算资金 25,673.81 万元，专项债券资金 35,000.00 万元。

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
资本金	财政预算资金	8,000.00	8,000.00	9,673.81	25,673.81	42.31%
	小计	8,000.00	8,000.00	9,673.81	25,673.81	42.31%
建设资金	专项债券资金	15,000.00	10,000.00	10,000.00	35,000.00	57.69%
	小计	15,000.00	10,000.00	10,000.00	35,000.00	57.69%
合计		23,000.00	18,000.00	19,673.81	60,673.81	100.00%
占比		37.91%	29.67%	32.43%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 42.31%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

（四）债券资金使用合规性

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

备，不得用于主题公园等商业设施，不得用于货币化安置、补偿等未形成实物工作量的支出。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，主管部门为长垣市南蒲街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目建设及运营单位均为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司。

项目债券资金到位后，长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据项目建设的资金使用计划提交长垣市南蒲街道办事处审批，财政局根据长垣市南蒲街道办事处审批通过的付款申请将债券资金拨付至长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，再由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司支付至项目施工单位。

关于项目收益收缴，由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司根据运营情况及时向长垣市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局和长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司共同负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划使用 35,000.00 万元，2025 年计划使用 15,000.00 万元，2026 年计划使用 10,000.00 万元，2027 年计划使用 10,000.00 万元；本次申请使用 12,300.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 2 年	15,000.00	10,000.00		25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第 3 年	25,000.00	10,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 5 年	35,000.00		15,000.00	25,000.00	4.00%	1,400.00	16,400.00
第 6 年	25,000.00		10,000.00	25,000.00	4.00%	1,000.00	11,000.00
第 7 年	25,000.00		10,000.00	15,000.00	4.00%	1,000.00	11,000.00
合计		35,000.00	35,000.00			7,800.00	42,800.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年），分期申请，收益期合计4年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	建筑工程	土地出让收入	76,500.73	100.00%
合计			76,500.73	100.00%

本项目拟对长垣市司坡（支寨）进行改造，拆迁范围为支寨自然村，位于长垣市阳泽路以南、博爱路以西、二千截渗沟以北，项目总拆迁户数为366户，拆迁区域土地面积288.72亩，拆迁建筑面积为84,180.00 m²。

项目拆迁情况详见下表：

项目名称	改造前性质	范围	户数	拆迁总建筑面积（m ² ）	土地面积（亩）
长垣市司坡棚户区改造项目二期	城中村	支寨自然村，位于长垣市阳泽路以南、博爱路以西、二千截渗沟以北	366	84,180.00	288.72

本项目采用异地安置，建设地点具体位于长垣市纬三路以南、博爱路以东区域，总占地面积56,292.35 m²（合84.44亩）。

本项目专项债券还本付息以项目腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

1、土地出让收入

(1) 拟出让面积：

经统计，本项目共计腾出可出让土地面积 288.72 亩，根据《长垣县城乡总体规划（2016-2030）》，拆迁地块规划为住宅性质，具体如下图所示：



经中国土地市场网查询，长垣市 2020 年对外出让城镇住宅用地 1,183.25 亩，2021 年对外出让城镇住宅用地 1,943.04 亩。考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-7 年出让：第 4-5 年分别每年出让用地面积的 20.00%，第 6-7 年出让用地面积的 30.00%。

(2) 出让价格

参考近三年长垣市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
1	2023-1-21	4107282022B03293	笃信路东侧、山海大道北侧	挂牌	40.85	9,640.41	236.00
2	2023-1-12	4107282022B03288	人民路南侧、兴华路以西	挂牌	66.86	17,518.27	262.01
3	2022-6-26	4107282022B00645	纬三路北侧、民丰路西侧	挂牌	56.30	13,512.78	240.01

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
4	2022-12-22	4107282022B02867	博爱路东侧、纬四路北侧	挂牌	84.44	20,265.25	240.00
5	2022-9-6	4107282022B00780	博爱路东侧、纬三路南侧	挂牌	100.73	24,175.29	240.00
平均价格(万元/亩)							243.60

结合以上信息，平均价格 243.60 万元/亩，同时，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，运营期第一年，即 2026 年，居住用地单价拟按 257.00 万元/亩进行测算，往后项目价格增长标准按照 1.80% 的平均增长率逐年递增。

(三) 项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00% 省统一管理使用的通知》（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，长垣市标准为 25.00 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）

类型	征收标准
	的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地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），长垣市有偿使用费为 16.00 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。

（四）净收益分析

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

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、出让收入	76,500.73	14,840.02	15,106.10	23,069.68	23,484.93
住宅用地收储土地面积（亩）	288.72	57.74	57.74	86.62	86.62
单价（万元/亩）		257.00	261.62	266.33	271.13
二、成本合计	21,782.06	4,227.58	4,302.06	6,568.07	6,684.35
1.上解省财政费用	2,295.02	445.20	453.18	692.09	704.55
2.农业土地开发资金	144.36	28.87	28.87	43.31	43.31
3.国有土地收益基金	1,530.01	296.80	302.12	461.39	469.70
4.保障性安居工程资金	2,295.02	445.20	453.18	692.09	704.55
5.土地开发费用	1,530.01	296.80	302.12	461.39	469.70
6.新增建设用地土地有偿使用费	307.98	61.59	61.59	92.40	92.40
7.教育资金	6,839.83	1,326.56	1,350.50	2,062.70	2,100.07
8.农田水利建设资金	6,839.83	1,326.56	1,350.50	2,062.70	2,100.07
三、净收益	54,718.67	10,612.44	10,804.04	16,501.61	16,800.58

（五）现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入	76,500.73		14,840.02	15,106.10	23,069.68	23,484.93
经营活动现金流出	21,782.06		4,227.58	4,302.06	6,568.07	6,684.35
经营活动产生的现金净额	54,718.67		10,612.44	10,804.04	16,501.61	16,800.58
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出	60,673.81	60,673.81				
投资活动产生的现金净额	-60,673.81	-60,673.81				
三、筹资活动产生的现金						
财政预算资金	25,673.81	25,673.81				
债券资金	35,000.00	35,000.00				
银行借款						
偿还债券本金	35,000.00			13,000.00	12,000.00	10,000.00
偿还银行借款本金						

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付运营期债券利息	4,640.00		1,400.00	1,400.00	920.00	920.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	21,033.81	60,673.81	-1,400.00	-14,400.00	-12,920.00	-10,920.00
四、净现金流量	15,078.67		9,212.44	-3,595.96	3,581.61	5,880.58
五、累计现金流量	15,078.67		9,212.44	5,616.48	9,198.09	15,078.67

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		600.00	600.00	
第 2 年		1,000.00	1,000.00	
第 3 年		1,400.00	1,400.00	
第 4 年		1,400.00	1,400.00	10,612.44
第 5 年	15,000.00	1,400.00	16,400.00	10,804.04
第 6 年	10,000.00	1,000.00	11,000.00	16,501.61
第 7 年	10,000.00	1,000.00	11,000.00	16,800.58
合计	35,000.00	7,800.00	42,800.00	54,718.67
本息覆盖倍数	1.28			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

册会计师无关。

(本页无正文，为长垣市司坡二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



和信会计师事务所(特殊普通合伙)

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年三月二十一日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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



名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商 务外环路14号43层1303号



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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日



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

HTTP://WWW.GSXT.GOV.CN

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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



发证机关:

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



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

批准执业日期: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

文件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 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



姓名 张悦
性别 女
出生日期 1989-12-20
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 410222198912201043
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010232
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 12 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

此件与原件一致
再次复印无效

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

和信咨字（2022）第 090182 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十二日



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

和信专字（2020）第 090112 号

我们接受焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的委托，对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

(一) 项目概要

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目征收范围包括秦屯、耿作两个村，涉及征收村庄及农田用地面积合计为 1255 亩。计划征收 531 户，征迁总人口 2242 人，征迁房屋建筑面积 373,722.00 平方米，本项目征迁区域内（勘测界定图为准），除规划保留设施（历史古迹）外，其他建（构）筑物、附属物、土地均纳入征迁范围。

该项目采用异地安置，建设安置区四至范围为示范区怀府路以东、玉溪路以西、永兴路以南、规划路以南。

(二) 项目建设的工期

项目建设期 24 个月，开工日期 2020 年 4 月，因资金短缺等因素导致工程进度延误，预计完工日期 2025 年 12 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

该项目总投资 221,287.83 万元，其中：工程费用 84,077.11 万元，工程建设其他费用 119,685.77 万元（含安置区土地费用 34,900.71 万元，拆迁及补偿费用 80,238.31 万元），基本预备费 7,089.91 万元，建设期利息 10,435.04 万元。

2. 资金筹措方式

该项目总投资 221,287.83 万元。其中，财政预算资金 45,287.83 万元；申请政府专项债券资金 176,000.00 万元。

二、应付本息及项目收益预测

(一) 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 176,000.00 万元，其中：已于 2021 年发行 29,000.00 万元，于 2022 年发行 30,600.00 万元；2024 年发行 5,400.00 万元

2025年已使用13,000.00万元，本次申请使用1000万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第1年		29,000.00		29,000.00	4.00%	1,160.00	1,160.00
第2年	29,000.00	30,600.00		59,600.00	4.00%	2,384.00	2,384.00
第3年	59,600.00	5,400.00		65,000.00	4.00%	2,600.00	2,600.00
第4年	65,000.00	111,000.00		176,000.00	4.00%	7,040.00	7,040.00
第5年	176,000.00		29,000.00	147,000.00	4.00%	7,040.00	36,040.00
第6年	147,000.00		30,600.00	116,400.00	4.00%	5,880.00	36,480.00
第7年	116,400.00		5,400.00	111,000.00	4.00%	4,656.00	10,056.00
第8年	111,000.00		111,000.00	0.00	4.00%	4,440.00	115,440.00
合计		176,000.00	176,000.00			35,200.00	211,200.00

(二) 项目收益

1. 基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续期的第3年）。

2. 具体假设条件

项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为 1255 亩，土地性质为商住用地，全部可以出让，计划分三年出让完毕。土地出让价格参考示范区近一年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	地块编号	面积(亩)	土地用途	成交时间	成交单价(万元/亩)	成交额(万元)
1	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	JGT2019-33号	194.83	商住用地	2019年	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	JGT2019-6号	82.41	商住用地	2019年	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神洲路北侧	JGT2019-3号	108.97	商住用地	2019年	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	JGT2019-7号	113.23	商住用地	2019年	353.39	40,013.00
平均值						306.25	

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 306.25 万元/亩。

2017 年、2018 年、2019 年前三季度，焦作市 GDP 平均增速分别为 8.30%、6.30%、7.70%，本次预测取最低增速 6.30% 的 80%（即：5.04%）作为土地价格增速。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	计算期					合计
	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	
预计出让面积(亩)			376.50	439.25	439.25	1,255.00
预计出让单价(万元/亩)	306.25	321.69	337.90	354.93	372.82	
预计出让收入(万元)			127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02

3.项目收益预测

考虑土地出让政策性基金及费用和土地收益提取各类资金等款项，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目	第三年	第四年	第五年	合计	备注
1	出让土地收入	127,218.78	155,902.38	163,759.86	446,881.02	
1.1	其中：土地出让面积（亩）	376.50	439.25	439.25	1,255	
1.2	土地出让价格	337.90	354.93	372.82		
2	政策性基金及费用	49,171.45	60,239.19	63,256.46	172,667.10	
2.1	土地出让基金及费用	29,659.61	36,323.39	38,130.62	104,113.62	
2.1.1	其中：上解省财政费用	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.1.2	国有土地收益基金	6,360.94	7,795.12	8,187.99	22,344.05	土地出让收入的5%
2.1.3	农业土地开发资金	399.29	465.84	465.84	1,330.97	53元/平方米*30%
2.1.4	土地出让业务费	2,544.38	3,118.05	3,275.20	8,937.63	土地出让收入的2%
2.1.5	城市专项建设资金	12,721.88	15,590.24	16,375.99	44,688.11	土地出让收入的10%
2.1.6	保障性安居工程资金	3,816.56	4,677.07	4,912.80	13,406.43	土地出让收入的3%
2.2	土地收益提取各类资金	19,511.84	23,915.80	25,125.84	68,553.48	
2.3.1	其中：教育资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
2.3.2	农田水利建设资金	9,755.92	11,957.90	12,562.92	34,276.74	土地出让收益的10%
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	78,047.33	95,663.19	100,503.40	274,213.92	

4.本息覆盖倍数

该项目收益通过土地出让实现。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		1,160.00	1,160.00	
第2年		2,384.00	2,384.00	
第3年		2,600.00	2,600.00	78,047.33
第4年		7,040.00	7,040.00	95,663.19
第5年	29,000.00	7,040.00	36,040.00	100,503.40
第6年	30,600.00	5,880.00	36,480.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 7 年	5,400.00	4,656.00	10,056.00	
第 8 年	111,000.00	4,440.00	115,440.00	
合计	176,000.00	35,200.00	211,200.00	274,213.92
本息覆盖倍数	1.3			

三、总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁苑社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 274,213.92 万元，应付债券本金及利息合计 211,200.00 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，项目收益能够合理保障偿还拟申请使用地方政府专项债券资金的本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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

和信会计师事务所(特殊普通合伙)
河南分所



中国·郑州

中国注册会计师: 刘方微



中国注册会计师: 程梦杰



二〇二二年二月二十二日



营业执照

(副本) (1-1)



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

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所 河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

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

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333



说明

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

会计师事务所分所

执业证书



名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日

发证机关: 河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 110001629949

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: 2013年12月9日

Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

6



中国注册会计师协会

刘方微

姓名 Full name 刘方微
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-11-23
工作单位 Working unit 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 41032919851123408x



7

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

证书编号:
No. of Certificate
3701000010135

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

发证日期:
Date of Issuance
2018 年 05 月 18 日

4



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日



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

6

此件与原件一致
再次复印无效



姓名 褚梦杰
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1991-10-03
Date of birth
工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 411422199110033064
Identify card No.

7

**温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作
城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091197 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年八月二十四日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	5
（三）投资估算与资金筹措方式	5
四、应付债券本息情况	9
五、项目收益情况	12
（一）基本假设条件及依据	12
（二）项目运营模式	12
（三）项目运营收入分析	13
（四）项目运营成本分析	15
（五）净收益分析	18
（六）现金流量分析	23
（七）本息覆盖倍数	24
六、总体评价结果	25
七、使用限制	26

温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

和信咨字（2022）第 091197 号

我们接受委托，对温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目收益与融资自求平衡情况之后而实施的。温县住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据温县住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年8月出具的咨询报告
“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温县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

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

1.太极镇棚户区改造项目（二期）

太极镇棚户区改造项目（二期）计划对陈新庄、辛堂村区域范围内（赵堡镇陈家沟环村路东线以西、常阳路以北、东沟祖祠以东、中华太极馆以南区域内）的房屋进行征收。涉及征收户数 650 户，征收房屋面积 130,000.00 平方米，计划建设安置房 1,300 套，安置区总用地面积约 112.64 亩。安置地块位于（1）温县东一街（清风路）以东、郭熙大街以西、常阳路以南、南一路以北区域，用地面积约 87.48 亩，其中本项目安置区用地面积约 62.64 亩；（2）温县太极路以东、常阳路以南，徐沟村土地内，用地面积约 50.00 亩。

2.后上作城中村改造项目

计划对后上作村区域范围内（太行路以北、北一路以南、新东未来城小区以东、郭熙大街以西区域内）的房屋进行征收。涉及征收户数 830 户，征收房屋面积 185,900.00 平方米，计划建设安置房 1,660 套，安置区总用地面积约 125.55 亩。安置地块位于：（1）太行路以南、建设东路以北、东一街以东、郭熙大街以西，用地面积约 100.71 亩；（2）温县东一街（清风路）以东、郭熙大街以西、常阳路以南、南一路以北区域，用地面积约 87.48 亩，其中本项目安置区用地面积约 24.84 亩。

2.项目参与主体

温县住房和城乡建设局为本项目主管部门及项目单位。温县住房

和城乡建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	温县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410825005702212D
住所	温县黄河路 36 号
负责人	王晟宇
登记机关	温县人民政府办公室

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

3.建设规模与内容

1.太极镇棚户区改造项目（二期）

对赵堡镇陈新庄、辛堂村进行征收改造。改造区域位于温县县城总体规划区内。项目拟列入河南省 2019 年城市棚户区改造项目计划。

项目总拆迁户数 650 户，拆迁人口 1625 人，拆迁建筑面积 130,000.00m²，其中住宅 117,000.00m²，非住宅 13,000m²。本项目为异地新建安置房安置，总建筑面积 213,876.14m²，新建安置房 1300 套，其中，地上建筑面积为 169,392.77m²，地下建筑面积 44,483.37m²。地上建筑中住宅建筑面积 157,056.00m²，商业、幼儿园、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积 12,336.77m²。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电等基础配套设施等。

2.后上作城中村改造项目

对张羌街道办事处后上作村进行征收改造。改造区域位于温县县城总体规划区内。项目拟列入河南省 2019 年城市棚户区改造项目计划。

项目总拆迁户数 830 户，拆迁人口 2075 人，拆迁建筑面积 185,900.00 平方米，其中住宅 149,400.00 平方米，非住宅 36,500.00 平

平方米。项目为异地新建安置房安置，总建筑面积 282,402.96 平方米，新建安置房 1,660 套，其中，地上建筑面积为 207,496.99 平方米，地下建筑面积 74,905.97 平方米。地上建筑中住宅建筑面积 199,600.00 平方米，商业、养老、物业、社区服务用房等配套用房建筑面积 7,896.99 平方米。

另外建设室外道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电等基础配套设施等。

（二）项目建设周期

温县太极镇棚户区改造项目（二期）建设期为 2019 年 1 月-2023 年 12 月。

温县后上作城中村改造项目建设期为 2019 年 1 月到 2025 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

① 温县太极镇棚户区改造项目（二期）

项目总投资为 65,500.00 万元，其中项目静态投资 60,685.00 万元，建设期利息 4,815.00 万元。静态投资 60,685.00 万元，其中安置区工程费用 46,424.68 万元，工程建设其它费用 11,370.56 万元（其中安置费用 4,037.75 万元，土地费用 5,069.00 万元，其他费用 2,263.81 万元），基本预备费 2,889.76 万元。

序号	项目名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	安置区工程费用					
（一）	建筑工程费用	34,939.27	6,165.75			41,105.02
1	地上建筑	25,864.66	4,564.35			30,429.01
1.1	住宅	24,029.57	4,240.51			28,270.08
1.2	配套用房	1,835.09	323.84			2,158.93
2	地下建筑	9,074.61	1,601.40			10,676.01

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
(二)	室外工程费	2,667.59	2,652.06			5,319.65
1	道路及硬化	940.62				940.62
2	绿化	315.39				315.39
3	变配电室		1,711.01			1,711.01
4	其他室外配套设施	1,411.58	941.06			2,352.64
	小计	37,606.86	8,817.82	-	-	46,424.68
二	工程建设其他费用					
1	安置区土地费用				5,069.00	5,069.00
2	安置费用				4,037.75	4,037.75
3	建设单位管理费				582.61	582.61
4	工程监理费				526.60	526.60
5	建设项目前期工作咨询费				42.48	42.48
6	工程勘察费				69.64	69.64
7	工程设计费				841.51	841.51
8	环境影响评价费用				3.83	3.83
9	招标代理服务费用				39.01	39.01
10	工程造价咨询服务费				116.06	116.06
11	施工图审查费				42.08	42.08
	小计				11,370.56	11,370.56
三	基本预备费					2,889.76
四	项目静态投资					60,685.00
五	建设期利息					4,815.00
六	项目总投资					65,500.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

②温县后上作城中村改造项目

项目总投资为 84,000.00 万元，其中项目静态投资 77,880.00 万元，建设期利息 6,120.00 万元。静态投资 77,880.00 万元，其中安置区工程费用 60,787.08 万元，工程建设其它费用 13,384.35 万元（其中安置费

用 5,451.12 万元，土地费用 5,650.00 万元，其他费用 2,283.23 万元），基本预备费 3,708.57 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	安置区工程费用					
(一)	建筑工程费用	45,932.49	8,105.73			54,038.23
1	地上建筑	32,561.78	5,746.20			38,307.97
1.1	住宅	31,387.10	5,538.90			36,926.00
1.2	配套用房	1,174.68	207.30			1,381.97
2	地下建筑	13,370.72	2,359.54			15,730.25
(二)	室外工程费	3,303.53	3,445.32			6,748.85
1	道路及硬化	1,137.06				1,137.06
2	绿化	387.34				387.34
3	变配电室		2,259.22			2,259.22
4	其他室外配套设施	1,779.14	1,186.09			2,965.23
	小计	49,236.03	11,551.05	-	-	60,787.08
二	工程建设其他费用					
1	安置区土地费用				5,650.00	5,650.00
2	安置费用				5,451.12	5,451.12
3	建设单位管理费				713.62	713.62
4	工程监理费				462.37	462.37
5	建设项目前期工作咨询费				52.60	52.60
6	工程勘察费				91.18	91.18
7	工程设计费				766.68	766.68
8	环境影响评价费用				4.27	4.27
9	招标代理服务费				44.75	44.75
10	工程造价咨询服务费				109.42	109.42
11	施工图审查费				38.33	38.33
三	基本预备费					3,708.57
四	项目静态投资					77,880.00
五	建设期利息					6,120.00
六	项目总投资					84,000.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

①温县太极镇棚户区改造项目（二期）

项目总投资 65,500.00 万元，拟申请专项债券 51,000.00 万元，其余 14,500.00 万元由财政投入。

②温县后上作城中村改造项目

项目总投资 84,000.00 万元，拟申请专项债券 66,000.00 万元，其余 18,000.00 万元由财政投入。

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

3.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

①温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
财政预算资金	2,636.00	2,202.00	3,662.00	4,000.00	2,000.00	14,500.00
专项债券资金	11,000.00		24,000.00		16,000.00	51,000.00
合计	11,000.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00	18,000.00	65,500.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

②温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

资金来源	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年	合计
财政预算资金	5,524.00	1,788.00	10,688.00					18,000.00
专项债券资金	7,000.00		15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	66,000.00
合计	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	84,000.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

1.温县太极镇棚户区改造项目(二期)

本项目计划申请债券资金总额 51,000.00 万元。其中:2019 年已发行 11,000.00 万元,2021 年已发行 24,000.00 万元,2023 年已发行 16,000.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下:

金额单位:人民币万元

项目	2019 年	2021 年	2023 年	合计
1.计划使用	11,000.00	24,000.00	16,000.00	51,000.00
其中:已发行	11,000.00	24,000.00	16,000.00	51,000.00
本次申请				
未使用				
2.期限	5 年	5 年	5 年	
3.测算利率 (已发行按实际发行利率)	1,000.00 万 3.34% 10,000.00 万 3.18%	5,200.00 万 3.26% 10,650.00 万 3.18% 8,150.00 万 2.97%	4.00%	
4.付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	
5.还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	

2.温县后上作城中村改造项目

本项目计划申请债券资金总额 66,000.00 万元。其中：2019 年已发行 7,000.00 万元,2021 年已发行 15,000.00 万元,2022 年已发行 3,935.00 万元,2023 年已发行 22,300.00 万元,2024 年已发行 7,700 万元,2025 年计划使用 10,065.00 万元,已发行 2,600.00 万元,本次申请使用 4,000.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
1. 计划使用	7,000.00	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00	66,000.00
其中：已发行	7,000.00	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00		55,935.00
本次申请						2,600.00	2,600.00
未使用						7,465.00	7,465.00
2. 期限	5 年	5 年	15 年	5 年	5 年	5 年	
3. 测算利率（已发行按实际发行利率）	7,000.00 万 3.18%	7,000.00 万 3.26% 7,400.00 万 3.18% 600.00 万 2.97%	3.45%	4.00%	4.00%	1.76%	
4. 付息方式	每年一次	每年一次	每半年一次	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次
5. 还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本

根据债券期限及使用计划，温县太极镇棚户区改造项目（二期）还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2019 年		11,000.00		11,000.00		
2020 年	11,000.00	-		11,000.00	351.40	351.40
2021 年	11,000.00	24,000.00		35,000.00	351.40	351.40
2022 年	35,000.00			35,000.00	1,101.65	1,101.65
2023 年	35,000.00	16,000.00		51,000.00	1,421.65	1,421.65

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2024年	51,000.00		11,000.00	40,000.00	1,741.65	12,741.65
2025年	40,000.00			40,000.00	1,390.25	1,390.25
2026年	40,000.00		24,000.00	16,000.00	1,390.25	25,390.25
2027年	16,000.00			16,000.00	640.00	640.00
2028年	16,000.00		16,000.00		640.00	16,640.00
合计		51,000.00	51,000.00		9,028.23	60,028.23

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。

为便于测算，本项目统一按4.00%利率进行测算。根据债券期限及使用计划，温县后上作城中村改造项目还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利息	本息合计
2019年		7,000.00		7,000.00		-
2020年	7,000.00			7,000.00	280.00	280.00
2021年	7,000.00	15,000.00		22,000.00	280.00	280.00
2022年	22,000.00	3,935.00		25,935.00	880.00	880.00
2023年	25,935.00	22,300.00		48,235.00	1,037.40	1,037.40
2024年	48,235.00	7,700.00	7,000.00	48,935.00	1,929.40	8,929.40
2025年	48,935.00	10,065.00	-	59,000.00	1,957.40	1,957.40
2026年	59,000.00		15,000.00	44,000.00	2,360.00	17,360.00
2027年	44,000.00			44,000.00	1,760.00	1,760.00
2028年	44,000.00		22,300.00	21,700.00	1,760.00	24,060.00
2029年	21,700.00		7,700.00	14,000.00	868.00	8,568.00
2030年	14,000.00		10,065.00	3,935.00	560.00	10,625.00
2031年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2032年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2033年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2034年	3,935.00			3,935.00	157.40	157.40
2035年	3,935.00		3,935.00	-	157.40	4,092.40
合计		66,000.00	66,000.00	361,480.00	14,459.20	80,459.20

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、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，部分收入支出项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增；

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位为温县住房和城乡建设局，项目资产登记单位为温县住房和城乡建设局。温县住房和城乡建设局负责项目的建设及运营。

项目债券资金到位后温县住房和城乡建设局根据项目施工进度向温县财政局申请资金使用，审批通过后，由温县财政局将对应金额的债券资金拨付至温县住房和城乡建设局，再由温县住房和城乡建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，温县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税

国库专用账户，温县财政局根据温县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。项目运营期内，以车位销售收入为偿专项债券来源的，温县住房和城乡建设局负责将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

（三）项目运营收入分析

本项目还款来源为项目腾出土地的出让收入和项目建成后的停车位出售收入，因土地和停车位数量有限，且土地出让一般为整块出让，因此计划在2023年-2027年间按照项目规划分块出让，出让时产生收益，所产生的收益用于归还债券存续期间所产生的本息，具体如下：

温县太极镇棚户区改造项目（二期），项目运营期为2024年-2028年，根据出让规划，可产生收益期间为2024年-2027年。

温县后上作城中村改造项目，项目运营期为2023年-2035年，根据出让规划，可产生收益期间为2023年-2026年。

（1）土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，温县太极镇棚户区改造项目（二期）可出让住宅用地土地面积约416.00亩。温县后上作城中村改造项目可出让住宅用地土地面积约260.00亩。

②价格

温县近2年土地参考价格如下：

序号	日期	电子监管号	出让面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	2021年8月	4108252021B00491	16.61	3,000.00	180.58
2	2021年8月	4108252021B00476	3.85	800.00	208.00
3	2021年8月	4108252021B00463	53.81	11,020.00	204.80
4	2021年8月	4108252021B00440	25.80	5,160.00	200.00

序号	日期	电子监管号	出让面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
5	2021年8月	4108252021B00451	100.63	20,130.00	200.03
6	2021年7月	4108252021B00429	14.17	2,550.00	179.98
7	2020年12月	4108252020B00399	4.77	860.00	180.28
8	2020年8月	4108252020B00317	28.00	4,500.00	160.73
9	2020年7月	4108252020B00309	54.18	12,970.00	239.38
10	2020年12月	4108252020B00375	10.83	1,980.00	182.87
平均价格					201.41

本项目住房用地出让价格参考以上平均价 201.41 万元/亩进行测算，价格不考虑上涨。

③出让计划

假设本项目可出让土地出让计划如下：

项目	出让面积（亩）					合计
	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	
温县太极镇棚户区改造项目（二期）		100.00	100.00	100.00	116.00	416.00
温县后上作城中村改造项目	50.00	50.00	50.00	110.00		260.00

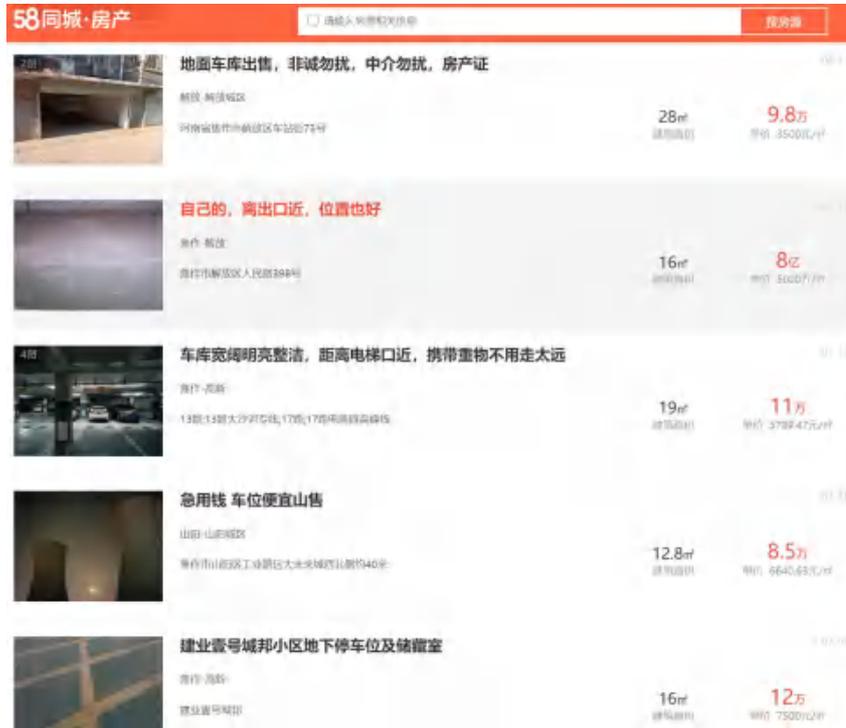
（2）销售收入

①停车位数量

根据项目可行性研究报告，本项目建成后，温县太极镇棚户区改造项目（二期）可出让停车位数量为 1,300 个。温县后上作城中村改造项目可出让停车位数量为 1,886 个。

②停车位价格

参考焦作地区停车位出售价格：



基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车位出售收入按 5 万元/个进行测算，并假设出让比例如下：

项目	出让数量（个）					合计
	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	
温县太极镇棚户区改造项目（二期）	30%	30%	40%			
温县后上作城中村改造项目	30%	30%	40%			

（3）财政补贴收入

根据温县财政局针对本项目出具的补贴文件，针对本项目在债券存续期第 4-6 年（2025 年至 2027 年）每年安排不低于 2.35 亿元用于补贴本项目。针对债券申请情况，温县太极镇棚户区改造项目（二期）每年按 6,000.00 万元，温县后上作城中村改造项目每年按 17,500.00 万元。

（四）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有以下几项：

(1) 土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，温县标准为20元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），温县14.00元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	

类型	征收标准
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（2）销售成本

①销售费用

本项目销售费用按照当年销售收入的1.00%测算。

②职工薪酬

考虑到项目建成后需要配备一定的销售人员，暂定温县太极镇棚户区改造项目（二期）及温县后上作城中村改造项目各5人，年均职工薪酬按8万。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长2.10%。

③税费

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税9%、城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%、所得税25%。土地增值税：停车场销售按5%预征。房地产行业具体负担的税负会因为所建设项目的不同有很大的差异，一般税负率在6%-10%左右。基于谨慎性原则，本项目按照综合税负10%测算。

（五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

a 土地出让

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期			
		2024年	2025年	2026年	2027年
一、出让收入	83,786.56	20,141.00	20,141.00	20,141.00	23,363.56
面积(亩)	416.00	100.00	100.00	100.00	116.00
单价		201.41	201.41	201.41	201.41
二、成本合计	23,903.98	5,746.15	5,746.15	5,746.15	6,665.53
1.土地出让基金及费用	8,933.32	2,147.43	2,147.43	2,147.43	2,491.03
上解省财政费用	2,513.60	604.23	604.23	604.23	700.91
农业土地开发资金	166.40	40.00	40.00	40.00	46.40
国有土地收益基金	1,675.73	402.82	402.82	402.82	467.27
保障性安居工程资金	2,513.60	604.23	604.23	604.23	700.91
土地开发费用	1,675.73	402.82	402.82	402.82	467.27
新增建设用地土地有偿使用费	388.26	93.33	93.33	93.33	108.27

项目	合计	计算期			
		2024年	2025年	2026年	2027年
2.土地收益提取各类资金	14,970.66	3,598.72	3,598.72	3,598.72	4,174.50
教育资金	7,485.33	1,799.36	1,799.36	1,799.36	2,087.25
农田水利建设资金	7,485.33	1,799.36	1,799.36	1,799.36	2,087.25
三、土地出让净收益	59,882.58	14,394.85	14,394.85	14,394.85	16,698.03

b 停车位销售

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		2024年	2025年	2026年
一、车位销售收入	6,500.00	1,950.00	1,950.00	2,600.00
数量：个		1,300	1,300	1,300
价格：万元/个		5.00	5.00	5.00
销售比率		30%	30%	40%
二、车位销售成本	838.64	254.50	255.70	328.44
人员费用		40.00	41.20	42.44
销售费用		19.5	19.5	26
税费		195.00	195.00	260.00
三、项目收益	5,661.36	1,695.50	1,694.30	2,271.56

2.温县后上作城中村改造项目

a.土地出让

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期			
		2023年	2024年	2025年	2026年
一、出让收入	52,366.60	10,070.50	10,070.50	10,070.50	22,155.10
面积(亩)	260.00	50.00	50.00	50.00	110.00
单价		201.41	201.41	201.41	201.41
二、成本合计	14,940.02	2,873.09	2,873.09	2,873.09	6,320.75
1.土地出让基金及费用	5,583.36	1,073.73	1,073.73	1,073.73	2,362.17
上解省财政费用	1,571.01	302.12	302.12	302.12	664.65
农业土地开发资金	104.00	20.00	20.00	20.00	44.00
国有土地收益基金	1,047.33	201.41	201.41	201.41	443.10
保障性安居工程资金	1,571.01	302.12	302.12	302.12	664.65
土地开发费用	1,047.33	201.41	201.41	201.41	443.10
新增建设用地土地有偿使用费	242.68	46.67	46.67	46.67	102.67
2.土地收益提取各类资金	9,356.66	1,799.36	1,799.36	1,799.36	3,958.58

项目	合计	计算期			
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
教育资金	4,678.33	899.68	899.68	899.68	1,979.29
农田水利建设资金	4,678.33	899.68	899.68	899.68	1,979.29
三、土地出让净收益	37,426.58	7,197.41	7,197.41	7,197.41	15,834.35

b. 停车位销售

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		2024 年	2025 年	2026 年
一、车位销售收入	9,430.00	2,829.00	2,829.00	3,772.00
数量：个		1,886	1,886	1,886
价格：万元/个		5.00	5.00	5.00
销售比率		30%	30%	40%
二、车位销售成本	1,160.94	351.19	352.39	457.36
人员费用		40.00	41.20	42.44
销售费用		28.29	28.29	37.72
税费		282.90	282.90	377.20
三、项目收益	8,269.06	2,477.81	2,476.61	3,314.64

综上，本项目收入成本汇总如下：

1. 温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

项目	合计				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、总收入	108,286.56	22,091.00	28,091.00	28,741.00	29,363.56
1、土地出让收入	83,786.56	20,141	20,141	20,141	23,364
2、车位销售收入	6,500.00	1,950.00	1,950.00	2,600.00	
3、财政补贴收入	18,000.00		6,000.00	6,000.00	6,000.00
二、总成本	24,742.62	6,000.65	6,001.85	6,074.59	6,665.53
1、土地出让成本	23,903.98	5,746.15	5,746.15	5,746.15	6,665.53
2、车位销售成本	838.64	254.50	255.70	328.44	
三、项目收益	83,543.94	16,090.35	22,089.15	22,666.41	22,698.03

2. 温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

项目	合计				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、总收入	114,296.60	10,070.50	30,399.50	30,399.50	43,427.10

项目	合计				
		2023年	2024年	2025年	2026年
1、土地出让收入	52,366.60	10,071	10,071	10,071	22,155
2、车位销售收入	9,430.00		2,829.00	2,829.00	3,772.00
3、财政补贴收入	52,500.00		17,500.00	17,500.00	17,500.00
二、总成本	16,100.96	2,873.09	3,224.28	3,225.48	6,778.11
1、土地出让成本	14,940.02	2,873.09	2,873.09	2,873.09	6,320.75
2、车位销售成本	1,160.94		351.19	352.39	457.36
三、项目收益	98,195.64	7,197.41	27,175.22	27,174.02	36,648.99

（六）现金流量分析

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

1.温县太极镇棚户区改造项目（二期）

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2027年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	108,286.56						22,091.00	28,091.00	28,741.00	29,363.56	-
经营活动支出 (含税费)	24,742.62						6,000.65	6,001.85	6,074.59	6,665.53	-

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2027年
经营活动产生的现金净额	83,543.94			-	-	-	16,090.35	22,089.15	22,666.41	22,698.03	-
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出 (含建设期利息)	47,500.00	13,636.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00						
投资活动产生的现金净额	-47,500.00	-13,636.00	-2,202.00	-27,662.00	-4,000.00						
三、融资活动产生的现金											
财政资金	14,500.00	2,636.00	2,202.00	3,662.00	4,000.00	2,000.00					
债券资金	51,000.00	11,000.00	-	24,000.00	-	16,000.00					
偿还债券本金	51,000.00						11,000.00	-	24,000.00	-	16,000.00
支付债券利息	7,223.78					1,421.65	1,741.65	1,390.25	1,390.25	640.00	640.00
支付银行借款利息	-										
融资活动产生的现金净额	7,276.22	13,636.00	2,202.00	27,662.00	4,000.00	16,578.36	-12,741.65	-1,390.25	-25,390.25	-640.00	-16,640.00
四、净现金流量	43,320.16	-	-	-	-	16,578.36	3,348.71	20,698.91	-2,723.84	22,058.03	-16,640.00
五、累计现金流量	43,320.16	-	-	-	-	16,578.36	19,927.06	40,625.97	37,902.13	59,960.16	43,320.16

2.温县后上作城中村改造项目

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	114,296.60					10,070.50	30,399.50	30,399.50	43,427.10	-	-
经营活动支出(含税费)	16,100.96					2,873.09	3,224.28	3,225.48	6,778.11	-	-
经营活动产生的现金净额	98,195.64			-	-	7,197.41	27,175.22	27,174.02	36,648.99	-	-
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出(含建设期利息)	84,000.00	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00			
投资活动产生的现金净额	-84,000.00	-12,524.00	-1,788.00	-25,688.00	-3,935.00	-22,300.00	-7,700.00	-10,065.00			
三、融资活动产生的现金											
财政资金	18,000.00	5,524.00	1,788.00	10,688.00	-	-					
债券资金	66,000.00	7,000.00	-	15,000.00	3,935.00	22,300.00	7,700.00	10,065.00			
偿还债券本金	66,000.00					-	7,000.00	-	15,000.00	-	22,300.00
支付债券利息	-										
支付银行借款利息	10,804.20					1,037.40	1,929.40	1,957.40	2,360.00	1,760.00	1,760.00
融资活动产生的现	4,980.80	12,524.00	1,788.00	25,688.00	3,935.00	21,262.60	-1,229.40	8,107.60	-17,360.00	-1,760.00	-24,060.00

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
金净额											
四、净现金流量	19,176.44	-	-	-	-	6,160.01	18,245.82	25,216.62	19,288.99	-1,760.00	-24,060.00
五、累计现金流量	19,176.44	-	-	-	-	6,160.01	24,405.83	49,622.45	68,911.44	67,151.44	43,091.44

(续表)

年度	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	-	-	-	-	-	-	-
经营活动支出(含税费)	-	-	-	-	-	-	-
经营活动产生的现金净额	-	-	-	-	-	-	-
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出(含建设期利息)							
投资活动产生的现金净额							
三、融资活动产生的现金							
财政资金							
债券资金							
偿还债券本金	7,700.00	10,065.00	-	-	-	-	3,935.00
支付债券利息							
支付银行借款利息	868.00	560.00	157.40	157.40	157.40	157.40	157.40
融资活动产生的现金净额	-8,568.00	-10,625.00	-157.40	-157.40	-157.40	-157.40	-4,092.40

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
四、净现金流量	-8,568.00	-10,625.00	-157.40	-157.40	-157.40	-157.40	-4,092.40
五、累计现金流量	34,523.44	23,898.44	23,741.04	23,583.64	23,426.24	23,268.84	19,176.44

（七）本息覆盖倍数

1. 温县太极镇棚户区改造项目（二期）

根据上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 83,543.94 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.39。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019 年				
2020 年		351.40	351.40	
2021 年		351.40	351.40	
2022 年		1,101.65	1,101.65	
2023 年		1,421.65	1,421.65	
2024 年	11,000.00	1,741.65	12,741.65	16,090.35
2025 年		1,390.25	1,390.25	22,089.15
2026 年	24,000.00	1,390.25	25,390.25	22,666.41
2027 年		640.00	640.00	22,698.03
2028 年	16,000.00	640.00	16,640.00	
合计	51,000.00	9,028.23	60,028.23	83,543.94
本息覆盖倍数	1.39			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

2. 温县后上作城中村改造项目

根据上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 98,195.64 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.22。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019年			-	
2020年		280.00	280.00	
2021年		280.00	280.00	
2022年		880.00	880.00	
2023年		1,037.40	1,037.40	7,197.41
2024年	7,000.00	1,929.40	8,929.40	27,175.22
2025年	-	1,957.40	1,957.40	27,174.02
2026年	15,000.00	2,360.00	17,360.00	36,648.99
2027年		1,760.00	1,760.00	
2028年	22,300.00	1,760.00	24,060.00	
2029年	7,700.00	868.00	8,568.00	
2030年	10,065.00	560.00	10,625.00	
2031年		157.40	157.40	
2032年		157.40	157.40	
2033年		157.40	157.40	
2034年		157.40	157.40	
2035年	3,935.00	157.40	4,092.40	
合计	66,000.00	14,459.20	80,459.20	98,195.64
本息覆盖倍数	1.22			

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为温县太极镇棚户区改造项目（二期）、后上作城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国 郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二二年八月二十四日



营业执照

(副本) (1-1)

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

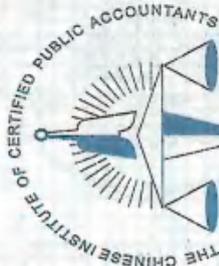
此件与原件一致
再送复印件无效

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



中国注册会计师



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

2020年3月30日

年

月

日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



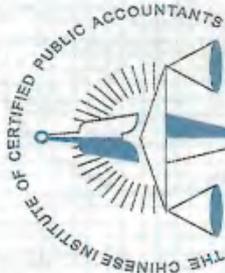
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

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

**禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

勤信豫专字【2021】第 0256 号

禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫专字【2021】第 0256 号

我们接受禹州市住房和城乡建设局的委托，对禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造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。

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

根据《禹州市发展和改革委员会关于禹州市褚河镇枣王老连棚户区改造项目可行性研究报告的批复》禹发改城市〔2018〕18号和可行性研究报告，本项目建设规模和内容如下所示：

该项目占地总面积 341.07 亩，规划总用地面积（红线内）259.21 亩，建设用地面积（绿线内）195.61 亩。容积率 3.0，总建筑面积 461,613.10 平方米，其中，：地上建筑 391,413.10 平方米，地下建筑面积 70,200.00 平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 386,100.00 平方米，配套公建建筑面积 5,313.10 平方米。项目建成后可提供安置房 3510 套，安置拆迁户数 1755 户。主要建设住宅楼，配套公建，设备购置以及安置区绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（1）禹州市褚河镇枣王棚户区改造项目建设规模与内容有：

项目安置区分为 07-01-22、07-01-29 两个地块。总用地面积 80,954.97 平方米（约 121.43 亩），建设用地面积 69,801.43 平方米（约 104.70 亩）。总建筑面积 227,001.50 平方米，其中：地上建筑面积 192,401.50 平方米，地下建筑面积 34,600.00 平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 190,300.00 平方米，配套公建建筑面积

2,101.50 平方米。项目建成后可提供安置房 1730 套，安置拆迁户数 865 户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，物业管理用房，社区服务用房以及社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（2）禹州市褚河镇老连棚户区改造项目建设规模与内容：

项目安置区分为 07-01-27、07-01-31-A 两个地块。总用地面积 91,856.16 平方米（约 137.78 亩），建设用地面积 60,608.93 平方米（约 90.91 亩）。总建筑面积 234,611.60 平方米，其中：地上建筑面积 199,011.60 平方米，地下建筑面积 35,600.00 平方米。地上建筑面积包括：安置房建筑面积 195,800.00 平方米，配套公建建筑面积 3,211.60 平方米。项目建成后可提供安置房 1780 套，安置拆迁户数 890 户。

主要建设内容：住宅楼，配套公建包括：便民店，幼儿园，社区服务用房，社区卫生服务站。包括电梯、变配电等设备购置，以及绿化、道路及硬化、给排水、电力、燃气、热力、弱电、消防等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目建设期为2019年-2025年。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 238,940.10 万元，其中：工程费用 100,258.10 万元，工程建设其他费用 127,303.90 万元，基本预备费 11,378.10 万元。

2、资金筹措方式

本项目所需资金由财政资金安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政资金安排 40.10 万元，申请债券资金 238,900.00 万元。

二、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 238,900.00 万元。已于 2019 年使用债券资金 69,300.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 30,700.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 64,300.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 19,900.00 万元，2025 年计划使用 54,700.00 万元，本次申请使用 2,200.00 万元债券利率按照 4.5% 测算，债券期限 5 年，在债券存续期每年按期支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初 本金余额	本期 增加金额	本期 偿还金额	期末 本金余额	应付利息	还本付息 合计
第1年		69,300.00		69,300.00	3,118.50	3,118.50
第2年	69,300.00			69,300.00	3,118.50	3,118.50
第3年	69,300.00	30,700.00		100,000.00	4,500.00	4,500.00
第4年	100,000.00	64,300.00		164,300.00	4,500.00	4,500.00
第5年	164,300.00		69,300.00	95,000.00	7,393.50	76,693.50
第6年	95,000.00	19,900.00		114,900.00	4,275.00	4,275.00
第7年	114,900.00	54,700.00	30,700.00	138,900.00	5,170.50	35,870.50

第8年	138,900.00		64,300.00	74,600.00	6,250.50	70,550.50
第9年	74,600.00			74,600.00	3,357.00	3,357.00
第10年	74,600.00		19,900.00	54,700.00	3,357.00	23,257.00
第11年	54,700.00		54,700.00		2,461.50	57,161.50
合计		238,900.00	238,900.00	955,600.00	47,502.00	286,402.00

三、评估依据及假设

（一）基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对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无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

本项目收入来源为土地使用权出让收入，具体测算依据如下：

（1）土地出让进度

本项目可供出让的土地面积为2,417.73亩。

其中住宅用地1,176.95亩，商服用地800.05亩，和工业用地440.73亩。假设腾出土地在债券存续期第五年全部出让完毕。

(2) 土地出让价格

A. 土地出让单价

经查询中国土地市场网，禹州市类似土地出让信息如下表所示：

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单 价(万元 /亩)	成交额 (万元)
1	植物园路南侧、学 府西路西侧	(2017)019 号	42.85	城镇住宅	2018-3-9	389.68	16,698.00
2	祥云大道南侧、锦 华路西侧	(2018)009 号	40.84	城镇住宅	2018-5-21	353.48	14,436.00
3	祥云大道南侧、锦 华路东侧	(2018)010 号	14.62	城镇住宅	2018-5-21	392.89	5,744.00
4	颍川路北延伸段 西侧、锦程路北侧	(2018)015 号	39.73	城镇住宅	2018-9-10	280.02	11,125.00
	合计		138.04			347.75	48,003.00

(续)

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单 价(万元 /亩)	成交额 (万元)
1	大同路南侧、朱 寨路东侧	(2017)032 号	16.07	商业服务业 设施用地	2017-12-25	298.69	4,800.00
2	大同路南侧朱 寨路东侧	(2017)034 号	16.60	商业服务业 设施用地	2017-12-25	290.12	4,816.00
3	轩辕大路西侧、 创业大厦北侧	(2018)014 号	8.59	商业服务业 设施用地	2018-5-21	352.27	3,026.00
4	大同路南侧轩 辕大路西侧	(2018)013 号	11.12	商业服务业 设施用地	2018-9-10	286.96	3,191.00

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用途	成交时间	成交单 价(万元 /亩)	成交额 (万元)
	合计		52.38			302.27	15,833.00

(续)

序号	土地位置	地块	面积 (亩)	土地用 途	成交时间	成交单价 (万元/亩)	成交额 (万元)
1	市产业聚集区产业 园、工业大道北侧	(2017)050 号	123.25	工业	2018-6-21	19.76	2,435.00
2	市产业聚集区产业 园、祥云大道北侧	(2017)051 号	181.96	工业	2018-6-21	19.93	3,627.00
3	祥云大道北侧、单庄 路西侧	(2017)052 号	359.05	工业	2018-3-12	34.26	12,300.00
	合计		664.26			27.64	18,362.00

根据以上禹州市类似土地出让成交价格，住宅用地的平均成交单价为347.75万元/亩，商服用地的平均成交单价为302.27万元/亩，工业用地的平均成交单价为27.04万元/亩。结合本项目所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目住宅用地的土地价格为340.00万元/亩，商服用地的土地价格为300.00万元/亩，工业用地的土地价格为25.00万元/亩。

B.土地价格增速

根据禹州市人民政府公开政府工作报告的数据，2016年、2017年和2018年禹州市GDP的增长率分别为9.0% 8.5% 9.2%，近三年的GDP增长率的平均值为8.9%。依据谨慎性原则，假设本项目土地价格增长率按照8.0%的80%确定，即6.4%。

（三）成本估算依据

本项目成本支出主要为上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

（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），按照土地出让收入的3%提取。

（2）农业土地开发资金

根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号）的规定从2004年1月1日起将部分土地出让金用于农业土地开发。按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知的附件，禹州市土地等级为十二等。因此，农业土地开发资金以土地出让面积为基数，按9.00元/平方米计取。

（3）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，按照土地出让收入2%提取。

（4）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，按照土地出让收入的3%提取。

（5）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，按照腾出土地出让收入扣除拆迁补偿成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

（6）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，按照腾出土地出让收入扣除拆迁补偿成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

（四）项目收益预测

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第五年
1	土地出让收入		803,750.99	803,750.99
1.1.1	居住用地出让单价	万元/亩	409.55	409.55

序号	项目	单位/取费标准	合计	第五年
1.1.2	用于偿还专项债券资金的出让面积	亩	1,176.95	1,176.95
1.2.1	商服用地出让单价	万元/亩	384.49	384.49
1.2.2	用于偿还专项债券资金的出让面积	亩	800.05	800.05
1.3.1	工业用地出让单价	万元/亩	32.04	32.04
1.3.2	用于偿还专项债券资金的出让面积	亩	440.73	440.73
2	土地出让基金及费用		65,750.73	65,750.73
2.1	上解财政费用	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
2.2	农业土地开发资金	9.00元/平方米	1,450.65	1,450.65
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	16,075.02	16,075.02
2.4	保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	24,112.53	24,112.53
3	土地综合成本		45,371.76	45,371.76
4	土地出让收益		692,628.50	692,628.50
5	土地收益提取各类资金		138,525.70	138,525.70
5.1	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
5.2	教育资金	土地出让收益的10%	69,262.85	69,262.85
6	土地出让净收益		599,474.56	599,474.56

四、本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，

并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 599,474.56 万元，计算的本息覆盖倍数为 2.09 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		3,118.50	3,118.50	
第 2 年		3,118.50	3,118.50	
第 3 年		4,500.00	4,500.00	
第 4 年		4,500.00	4,500.00	
第 5 年	69,300.00	7,393.50	76,693.50	599,474.56
第 6 年	-	4,275.00	4,275.00	
第 7 年	30,700.00	5,170.50	35,870.50	
第 8 年	64,300.00	6,250.50	70,550.50	
第 9 年	-	3,357.00	3,357.00	
第 10 年	19,900.00	3,357.00	23,257.00	
第 11 年	54,700.00	2,461.50	57,161.50	
合计	238,900.00	47,502.00	286,402.00	599,474.56
本息覆盖倍数	2.09			

五、总体评价结果

经测算，债券存续期内禹州市褚河镇枣王、老连棚户区改造项目累计净收益 599,474.56 万元，应付债券本金及利息合计 286,402.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 2.09 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为禹州市褚河镇枣王、老连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)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二一年十二月二十五日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





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

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。

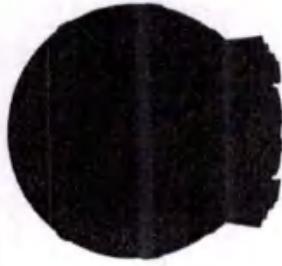
会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇一一年八月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
 负责人：苏子轩
 经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日





2021年6月30日

注册会计师: 110014820081
No. of certificate
发证日期: 2008年12月19日
Date of issuance



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



2013



姓名: 孔建波
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1974-09-17
Date of birth
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Workplace
身份证号码: 41022219740617501X
Identity card No.



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



同意填入
Agree to be inscribed by

2014年3月5日
Date of the transfer and issuance of CPA

中勤万信会计师事务所(河南)有限公司
Workplace

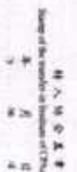


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意填入
Agree to be inscribed by

2014年3月5日
Date of the transfer and issuance of CPA

中勤万信会计师事务所(河南)有限公司
Workplace



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书有效, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2019年3月30日



2014年3月23日



同意填入
Agree to be inscribed by



2014年3月30日



中国注册会计师协会

姓名: 张莎
 Sex: 女
 出生日期: 1987-12-01
 Working unit: 中勤万信会计师事务所(特
 殊普通合伙)河南分所
 Identity card No:



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证有效期一年，期满前一个月
 This certificate is valid for another year after
 the renewal.



2018年6月30日

★ ★ ★

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证有效期一年，期满前一个月
 This certificate is valid for another year after
 the renewal.



2019年3月30日

本证有效期一年，期满前一个月
 This certificate is valid for another year after
 the renewal.

证书编号: 110001620298
 注册证号: 110001620298
 注册日期: 2018年05月18日



2018年5月18日

舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 016 号

河南弘立会计师事务所有限公司

2025 年 02 月 14 日

舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

豫弘立专审字（2022）第 016 号

我们接受委托，对舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息，

实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

总体评估结果如下。

一、项目预计应付本息情况

本项目债券融资本金 29000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按照 4% 测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性支付。

本项目专项债券利息共计 5800.00 万元，其中建设期利息累计 2056.00 万元，计入总投资。经营期利息累计 3744.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目预计本息总额为 34800.00 万元。

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00
2	本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00					
3	本年应计债券利息	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
3.1	计入建设期债券利息	2056.00	0.00	560.00	560.00	936.00					
3.2	计入经营期债券利息	3744.00					1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
4	本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	15160.00	600.00	10000.00	5824.00
4.1	债券还本	29000.00						14000.00	0.00	9400.00	5600.00
4.2	债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
5	年末债券融资本金累计		14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00	0.00

二、项目预计净现金流入

（一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

（二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2030 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附“项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，本项目计算期内累计现金流入 113082.09 万元，累计现金流出 102189.63 万元，现金结余 10892.46 万元。其中预计产生的经营性现金流入为 60292.33 万元，经营性现金流出为 16655.87 万元，经营性净现金流入总额为 43636.46 万元。

三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于土地出让收入。预计总收入 60292.33 万元。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本（包含经营成本、税金及附加）后用于平衡项目融资本息的收益为 43636.46 万元，预期需偿还的本息为 34800.00 万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为 1.25 倍。

四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，对经营期收益进行敏感性分析：当项目预期收益下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.22 倍；当项目预期收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.19 倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

(本页无正文,为舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页)

河南弘立会计师事务所有限公司



中国 郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年02月14日

附件

项目投资及收益预测说明

一、项目概述

(一) 项目单位

1、主管部门

舞阳县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2、项目业主

舞阳县住房保障服务中心为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	124111214181891038
机构名称	舞阳县住房保障服务中心
机构性质	事业单位
机构地址	河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号
负责人	刘保红
登记管理机关	舞阳县事业单位登记管理局

舞阳县住房保障服务中心系在中国境内依法成立且合法存续的事业单位，具备以舞阳县李楼村城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

(二) 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

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

（三）项目地点

本项目采用原地安置，位于舞阳县泰安路以南，张家港路以北，北大街以东，前进路以西，总占地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩）。

（四）拆迁改造范围

本项目拟对舞阳县李楼村进行改造，拆迁范围为北大街以东，海南路以西，张家港路以北，三里河路以南。项目总拆迁户数 312 户，总人数 1248 人，拆迁区域土地面积 780 亩，拆迁建筑面积 108980 m²，其中含住宅建筑面积 74880 m²，商业建筑面积 34100 m²。

（五）项目规模及内容

本项目安置区规划用地面积 41648.80 m²（合 62.47 亩），总建筑面积 110137.60 m²，其中：地上建筑 83297.60 m²，地下建筑 26840.00 m²。项目规划机动车停车位 690 个，新建安置房 624 套。地上建筑包括安置住宅建筑面积 74880 m²，配套服务中心 8367.6 m²，大门建筑面积 50 m²。地下建筑 26840 m²，主要用做地下人防、车库及设备附属用房等。

（六）项目建设计划

本期项目实施周期为 48 个月（含前期工作），2022 年 1 月开始至 2025 年 12 月竣工验收。具体分为下面 3 个阶段：

前期工程准备阶段：项目可行性研究及批复。

设计阶段：项目可行性研究报告经审批后，立即进入初步设计及施工图设计阶段，初步设计、施工图设计根据建设单位的要求按时完成；勘探工作应提前进行。

施工阶段：待施工图设计完成后，土建施工和设备订货可同步进行，但必须强调要做好主管部门和有关部门的配合、协作，并要求土建施工和设备安装适时交叉作业，紧密配合，共同保证本项目的建设

进度。

项目实施计划进度表如下：

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34—46	47	48
前期工作	√	√																																		
设计工作		√	√																																	
施工准备			√																																	
工程施工				√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√
竣工验收																																		√	√	

（七）项目主体及运作模式

1、项目主体

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

本项目债券资金申请单位为舞阳县住房保障服务中心，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为舞阳县住房保障服务中心，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2、项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券

资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

（八）项目实施进展

本项目已完成可行性研究报告的编制。

本项目已取得《舞阳县发展和改革委员会关于舞阳县李楼村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】117号）。

本项目已取得《建设用地规划许可证》，出具机关为舞阳县自然资源局。（地字第411121202100017号）。

本项目已取得《不动产权证》（豫2021舞阳县不动产权第000910号）。

本项目已纳入河南省2022年棚户区改造计划，《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办【2022】1号）。

二、投资估算与资金筹措方案

（一）投资估算编制依据

《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）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）；

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

《河南省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造实施意见的通知》（豫政办〔2009〕154号）；

《河南省人民政府办公厅关于转发省财政省政府金融办河南省保障性住房建设融资计划实施方案的通知》（豫政办〔2011〕109号）；

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

河南省财政厅关于转发《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》的通知（豫财预〔2017〕248号）；

《漯河市人民政府关于国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》（漯政〔2013〕89号）；

《漯河市人民政府办公室关于印发漯河市旧城区和城中村改造管理办法的通知》；

《漯河市旧城区和城中村改造管理办法》；

《舞阳县人民政府关于规范国有土地上房屋征收与补偿的意见》；

《舞阳县旧城区和城中村改造实施方案》；

《舞阳县城乡总体规划（2017-2035）》；

《河南省舞阳县国土空间总体规划（2020-2035年）》；

项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

（二）投资估算说明

1、安置区建安工程费用：根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和漯河市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

（1）安置区土地费用：本项目为原地安置，安置区根据建设单位提供地块出让记录信息，土地出让价格为 5872.48 万元；

（2）拆迁及补偿费用：根据拆迁补偿方案测算，本项目征地补偿费用 3182.40 万元，拆迁补偿费用 6785.30 万元；

（3）项目建设管理费：参考财建〔2016〕504 号文件规定计入；

（4）勘察设计费：参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件，结合市场情况计取；

（5）工程监理费：参考豫建监协会〔2015〕19 号文件，结合市场情况计取；

（6）建设项目前期工作咨询费：参考国家计委计价格〔1999〕1283 号文件，结合市场情况计取；

（7）招标代理服务费：参考发改办价格〔2011〕534 号文计取；

（8）工程造价咨询服务费：参考中价协〔2013〕35 号文件，结合市场情况计取；

（9）场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.5% 计入；

（10）工程保险费：参照建标〔2007〕164 号文规定，工程费用的 0.3% 计入；

（11）消防设施及电气安全检测服务费：参照豫计收费〔2003〕102 号文规定计入；

(三) 投资估算

1、项目总投资

项目总投资为 52789.76 万元，其中建设投资 50229.76 万元，占总投资比例为 95.16%；建设期债券利息为 2056.00 万元，占总投资比例为 3.89%；铺底流动资金为 504.00 万元，占总投资比例为 0.95%。总投资估算如下表：

总投资估算表

单位：万元

项目	总计	比例	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、建设投资总计	50229.76	95.16%	14309.90	14309.90	12965.98	8643.98
工程费用	30552.56	57.88%	8560.50	8560.50	8058.94	5372.62
工程建设其他费用	17323.40	32.82%	5100.50	5100.50	4273.44	2848.96
预备费	2353.80	4.46%	648.90	648.90	633.60	422.40
二、建设期债券利息	2056.00	3.89%	0.00	560.00	560.00	936.00
三、铺底流动资金	504.00	0.95%	0.00	0.00	0.00	504.00
总投资	52789.76	99.99%	14309.90	14869.90	13525.98	10083.98

具体建设投资明细表如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		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	22390.28	5585.22	2577.06		30552.56				
1	主体工程	21039.64	3712.88			24752.52	m ²	110137.60		
1.1	地上建筑	13807.16	2436.56			16243.72	m ²	83297.60		
1.1.1	住宅	12411.36	2190.24			14601.60	m ²	74880.00	1950.00	11F，框剪结构
1.1.2	配套服务中心	1388.58	245.05			1633.63	m ²	8367.6		框架结构
1.1.3	大门	7.23	1.28			8.50	m ²	50.00	1700.00	1F 框架结构
1.2	地下建筑	7232.48	1276.32			8508.80	m ²	26840.00		地下1层，框架结构
1.2.1	地下车库	6756.48	1192.32			7948.80	m ²	24840.00	3200.00	含人防
1.2.2	设备用房	476.00	84.00			560.00	m ²	2000.00	2800.00	
2	设备及工器具购置			2577.06		2577.06				
2.1	电梯			900.00		900.00	部	30	300000.00	
2.2	电力设备			1101.38		1101.38	m ²	110137.60	100.00	含高低压开关柜、变压器等
2.3	其他设备			550.69		550.69	m ²	110137.60	50.00	含给排水及消防、燃气、热力设备等
2.4	非机动车充电桩			25.00		25.00	套	125.00	2000.00	
3	室外工程费	1350.63	1872.34			3222.97				
3.1	道路及硬化	571.47				571.47	m ²	16327.65	350.00	含路灯
3.2	绿化	320.70				320.70	m ²	14577.08	220.00	
3.3	大门	60.00				60.00	个	2	300000.00	
3.4	围墙	65.28				65.28	延米	816	800.00	
3.5	室外热力工程	333.19				333.19	m ²	83297.60	40.00	
3.6	综合管网		1872.34			1872.34	m ²	110137.60	170.00	含室外给排水、消防、电力、弱电、燃气等工程

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	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
二	工程建设其他费用				17323.40	17323.40				
1	安置区土地费用				5872.48	5872.48	亩	62.47	940000	根据出地成交数据,按94万元/亩计入
2	征地拆迁及补偿费用				9967.70	9967.70	项	1	67853000.00	
2.1	征地补偿费用				3182.40	3182.40	亩	624	51000.00	
2.2	拆迁补偿费用				6785.30	6785.30	项	1	67853000.00	
3	项目建设管理费				199.74	199.74	项目动态投资(不含拆迁补偿费用及项目建设管理费本身)	35947.84	0.56%	
4	工程勘察费				122.21	122.21	工程费用	30552.56	0.40%	
5	工程设计费				411.93	411.93	工程费用	30552.56	1.35%	
6	工程监理费				284.42	284.42	工程费用	30552.56	0.93%	
7	建设项目前期工作咨询费				26.07	26.07	工程费用	30552.56	0.09%	
8	招标代理服务费				40.83	40.83	工程费用	30552.56	0.13%	
9	工程造价咨询服务费				126.07	126.07	建安工程费用	27975.49	0.58%	
10	场地准备及临时设施费				152.76	152.76	工程费用	30552.56	0.50%	
11	工程保险费				91.66	91.66	工程费用	30552.56	0.30%	
12	消防设施及电气安全检测服务费				27.53	27.53	总建筑面积	110137.60	2.50	
三	基本预备费					2353.80	第一、二部分费用合计	47875.96	5.00%	
四	建设投资总计					50229.76				

2、资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 52789.76 万元。

(1) 资本金来源

资本金 23789.76 万元，占比 45.07%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

(2) 融资计划

本项目计划使用棚户区改造专项债券 29000.00 万元，占项目资金筹措总额的 54.93%。

根据资金使用计划，2022 年计划申请使用 5 年期专项债券 14000.00 万元，2024 年计划申请使用 5 年期专项债券 9400.00 万元，2025 年计划申请使用 5 年期专项债券 5600.00 万元。

3、资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 14309.90 万元，2023 年投资规模为 14869.90 万元，2024 年投资规模为 13525.98 万元，2025 年投资规模为 10083.98 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	建设 期			
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	52789.76	14309.90	14869.90	13525.98	10083.98
1	建设投资	50229.76	14309.90	14309.90	12965.98	8643.98
2	建设期债券利息	2056.00	0.00	560.00	560.00	936.00
3	铺底流动资金	504.00	0.00	0.00	0.00	504.00

二	资金筹措	52789.76	14309.90	14869.90	13525.98	10083.98
1	发行债券	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00
2	资本金	23789.76	309.90	14869.90	4125.98	4483.98
2.1	用于项目投资	21229.76	309.90	14309.90	3565.98	3043.98
2.2	用于建设期债券利息	2056.00	0.00	560.00	560.00	936.00
2.3	用于铺底流动资金	504.00	0.00	0.00	0.00	504.00

4、专项债券资金使用合规性

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

5、项目资金保障措施

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

三、评估要素

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

（一）项目预期收入

1、项目收入来源与分类

本项目经营期内总收入为 60292.33 万元，全部为土地出让收入，其中住宅用地出让收入为 24405.77 万元，占总收入比例为 40.48%；商业用地出让收入为 35886.56 万元，占总收入比例为 59.52%。

项目收入估算表如下：

项目收入估算表

单位：万元

序号	项目名称	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	项目营业收入（不含税）（万元）	60292.33	5783.67	17836.36	12223.73	12223.73	12224.84
1.1	住宅用地出让收入（万元）	24405.77	2341.05	7219.85	4947.92	4947.92	4949.03
	出让面积（亩）	223.01	22.30	66.90	44.60	44.60	44.61
	出让单价（万元/亩）		104.98	107.92	110.94	110.94	110.94
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%		
1.1	商业用地出让收入（万元）	35886.56	3442.62	10616.51	7275.81	7275.81	7275.81
	出让面积（亩）	407.70	40.77	122.31	81.54	81.54	81.54
	出让单价（万元/亩）		84.44	86.80	89.23	89.23	89.23
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%		

2、关于收入估算的说明

(1) 土地出让计划

本项目可出让用地共计 630.71 亩，其中可出让住宅用地面积 223.01 亩，可出让商业用地面积 407.70 亩。具体如下：

用地性质	地块编号	面积 (m ²)	面积 (亩)	备注
住宅	住宅地块 1	42814	64.22	
	住宅地块 2	41109	61.66	
	住宅地块 3	28813.2	43.22	
	住宅地块 4	41648.8	62.47	已出让, 94 万/亩, 安置地块
	住宅地块 5	16785	25.18	
	住宅地块 6	19152	28.73	
	小计	190322	285.48	
商业	商业地块 1	11807.5	17.71	已出让, 75.6 万元/亩
	商业地块 2	16503	24.75	
	商业地块 3	17042	25.56	
	商业地块 4	13651	20.48	
	商业地块 5	78029	117.04	
	商业地块 6	16420	24.63	
	商业地块 7	4209	6.31	
	商业地块 8	31727	47.59	
	商业地块 9	17215	25.82	
	商业地块 10	17893	26.84	
	商业地块 11	59112	88.67	
	小计	283608.5	425.41	
合计		473930.5	710.90	

本项目计划从 2026 年开始出让土地，分年出让面积及比例如下：

土地出让计划表

序号	项目名称	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	住宅用地出让面积	223.01	22.30	66.90	44.60	44.60	44.61
2	商业用地出让面积	407.70	40.77	122.31	81.54	81.54	81.54
3	出让比例	100.00%	10.00%	30.00%	20.00%	20.00%	20.00%

(2) 土地出让价格依据

由于本项目地块范围内住宅地块 4 号和商业地块 1 号已经于 2020 年 12 月和 2021 年 12 月出让完毕，出让情况如下：

住宅地块 4 号出让情况

土地坐落	总面积 (m ²)	总面积 (亩)	土地用途	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	供应方式	签订日期
舞阳县张家港路中段北侧	41648.8	62.47	住宅	5872.48	94	挂牌出让	2020/12/23

商业地块 1 号出让情况

土地坐落	总面积 (m ²)	总面积 (亩)	土地用途	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	供应方式	签订日期
舞阳县上海路北段西侧	11807.5	17.71	其他商服用地	1338.97	75.60	挂牌出让	2021/12/29

同时，经查询舞阳县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2021 年下半年商服地块成交情况如下：

2021 年下半年舞阳县商服地块成交情况

序号	地址	宗地编号	成交价格(万元)	出让面积(公顷)	出让单价(万元/亩)	成交时间
1	舞阳县三里河路与深圳路交叉口东南角	411121104214113	685.62	0.51	90.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	411121104214116	184.68	0.14	90.00	2021.11
3	舞阳县中山路与宁波路交叉口西南角	4111211119183	436.94	0.24	123.93	2021.10

本项目腾出土地位于舞阳县新老城区结合部，未来随着舞阳县经济进一步发展，经济活动半径进一步扩大，此区域拥有较大升值空间。

财务测算中，按照建设期首年，即 2022 年住宅用地出让价格为 94 万元/亩计算(2020 年 12 月住宅 4 号地块出让价格)，按年上涨 2.8%，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI(2.8%)，至出让首年即 2026 年的住宅用地出让价格为 104.98 万元/亩；商业用地出让价格在 2022 年按 75.6 万元/亩计算(2021 年 12 月商业 1 号地块出让价格)，按年上涨

2.8%，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI(2.8%)，至出让首年即 2026 年的商业用地出让价格为 84.44 万元/亩。

经营期内第二年及第三年价格仍按年涨幅 2.8%考虑，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI(2.8%)，其后不再上涨。

(二) 项目预期成本

经估算，项目经营期内，土地出让成本为 16655.87 万元，折旧费总计为 9237.40 万元，摊销费总计为 3960.05 万元，财务费用为 3744.00 万元。总成本费用为 33597.32 万元。

项目预期总成本估算表如下：

项目预期总成本费用估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	土地出让总成本	16655.87	1600.87	4930.52	3374.72	3374.72	3375.04
1.1	国有土地收益基金	1205.84	115.67	356.73	244.47	244.47	244.50
1.2	农业综合开发资金	252.29	25.23	75.68	50.46	50.46	50.46
1.3	上解省财政费用	1765.02	169.28	522.12	357.86	357.86	357.90
1.4	提取保障房资金	1808.77	173.51	535.09	366.71	366.71	366.75
1.5	新增建设用地有偿使用费	588.67	58.87	176.60	117.73	117.73	117.74
1.6	计提城市规划费	126.14	12.61	37.84	25.23	25.23	25.23
1.7	提取农田水利建设资金	5454.57	522.85	1613.23	1106.13	1106.13	1106.23
1.8	提取教育资金	5454.57	522.85	1613.23	1106.13	1106.13	1106.23
2	折旧费	9237.40	1847.48	1847.48	1847.48	1847.48	1847.48
3	摊销费	3960.05	792.01	792.01	792.01	792.01	792.01
4	利息支出	3744.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
5	总成本费用合计	33597.32	5400.36	8730.01	6614.21	6614.21	6238.53

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

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）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政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）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业综合开发资金、提取保障房资金、新增建设用地有偿使用费、计提城市规划费、提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计16655.87万元，占土地出让收入的27.63%。。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的2%
2	农业综合开发资金	对土地出让面积按6元/平方米
3	上解省财政费用	国有土地出让金收入的3%
4	提取保障房资金	土地出让收入的3%
5	新增建设用地有偿使用费	对土地出让面积按14元/平方米
6	计提城市规划费	对土地出让面积按0.2万元/亩
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的10%
8	提取教育资金	土地出让净收益的11%

2、折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为36949.58万元，预计残值为0，折旧年限按20年计算，年折旧额为1847.48万元。

项目待摊销的无形资产原值为 15840.18 万元，摊销年限按 20 年计算，年摊销额为 792.01 万元。

3、财务费用

本项目债券融资本金 29000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按照 4% 测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性支付。

本项目专项债券利息共计 5800.00 万元，其中建设期利息累计 2056.00 万元，计入总投资。经营期利息累计 3744.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00
2	本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00					
3	本年应计债券利息	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
3.1	计入建设期债券利息	2056.00	0.00	560.00	560.00	936.00					
3.2	计入经营期债券利息	3744.00					1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
4	本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	15160.00	600.00	10000.00	5824.00
4.1	债券还本	29000.00						14000.00	0.00	9400.00	5600.00
4.2	债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
5	年末债券融资本金累计		14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00	0.00

（三）项目预期相关税金

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

（四）项目预期损益

本项目计算期内累计净利润 26695.01 万元，具体损益情况详见下表：

项目预期损益情况表

单位：万元

序号	项目	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	营业收入	60292.33	5783.67	17836.36	12223.73	12223.73	12224.84
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	33597.32	5400.36	8730.01	6614.21	6614.21	6238.53
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	26695.01	383.31	9106.35	5609.52	5609.52	5986.31
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	26695.01	383.31	9106.35	5609.52	5609.52	5986.31
10	息税前利润	30439.01	1543.31	10266.35	6209.52	6209.52	6210.31
11	息税折旧摊销前利润	43636.46	4182.80	12905.84	8849.01	8849.01	8849.80

（五）项目预期收益

本项目经营性净现金流量总计为 43636.46 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.25，本金覆盖倍数为 1.50。

项目预期收益表

单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2022 年		0.00	0.00	
2023 年		560.00	560.00	
2024 年		560.00	560.00	
2025 年		936.00	936.00	
2026 年		1160.00	1160.00	4182.80
2027 年	14000.00	1160.00	15160.00	12905.84
2028 年	0.00	600.00	600.00	8849.01
2029 年	9400.00	600.00	10000.00	8849.01
2030 年	5600.00	224.00	5824.00	8849.80
合计	29000.00	5800.00	34800.00	43636.46
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	34800.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	43636.46		
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.25		

（六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 5 年期专项债券 14000.00 万元，将于 2027 年还本；2024 年计划申请使用 5 年期专项债券 9400.00 万元，将于 2029 年还本，2025 年计划申请使用 5 年期专项债券 5600.00 万元，将于 2030 年还本。

利率按 4% 计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

债券利率以最终发行利率为准，具体偿债计划表如下：

偿债计划表

单位：万元

项 目	合计	建设期				经营期				
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
年初债券融资本金 累计		0.00	14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00
本年新增债券融资	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00					
本年债券还本付息	34800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	15160.00	600.00	10000.00	5824.00
债券还本	29000.00					0.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00
债券付息	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
年末债券融资本金 累计		14000.00	14000.00	23400.00	29000.00	29000.00	15000.00	15000.00	5600.00	0.00

2、敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

单位：万元

项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测值	比预测上升 3%	比预测上升 5%
经营性净现金流量	41454.64	42327.37	43636.46	44945.55	45818.28
债券本息支付	34800.00	34800.00	34800.00	34800.00	34800.00
收益本息覆盖倍数	1.19	1.22	1.25	1.29	1.32

当项目收益下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.22 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.19 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

3、资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 113082.09 万元，累计现金流出 102189.63 万元，现金结余 10892.46 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	经营活动净现金流量	43636.46					4182.80	12905.84	8849.01	8849.01	8849.80
1.1	现金流入	60292.33					5783.67	17836.36	12223.73	12223.73	12224.84
1.1.1	营业收入	60292.33					5783.67	17836.36	12223.73	12223.73	12224.84
1.1.2	销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	16655.87					1600.87	4930.52	3374.72	3374.72	3375.04
1.2.1	经营成本	16655.87					1600.87	4930.52	3374.72	3374.72	3375.04
1.2.2	税金及附加	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-50733.76	-14309.90	-14309.90	-12965.98	-9147.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	50733.76	14309.90	14309.90	12965.98	9147.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	50229.76	14309.90	14309.90	12965.98	8643.98					
2.2.2	维持运营投资	0.00									
2.2.3	流动资金	504.00	0.00	0.00	0.00	504.00					
2.2.4	其他流出	0.00									
3	筹资活动净现金流量	17989.76	14309.90	14309.90	12965.98	9147.98	-1160.00	-15160.00	-600.00	-10000.00	-5824.00
3.1	现金流入	52789.76	14309.90	14869.90	13525.98	10083.98					
3.1.1	项目资本金投入	23789.76	309.90	14869.90	4125.98	4483.98					
3.1.2	建设投资借款	0.00									

序号	项目	合计	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
3.1.3	流动资金借款	0.00									
3.1.4	债券	29000.00	14000.00	0.00	9400.00	5600.00					
3.1.5	短期借款	0.00									
3.1.6	其他流入	0.00									
3.2	现金流出	34800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	15160.00	600.00	10000.00	5824.00
3.2.1	债券利息支付	5800.00	0.00	560.00	560.00	936.00	1160.00	1160.00	600.00	600.00	224.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00									
3.2.3	偿还债务本金	29000.00						14000.00	0.00	9400.00	5600.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00									
3.2.5	其他流出	0.00									
4	净现金流量	10892.46	0.00	0.00	0.00	0.00	3022.80	-2254.16	8249.01	-1150.99	3025.80
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	3022.80	768.64	9017.65	7866.66	10892.46

（七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

四、其他说明

（一）本评估报告是基于“舞阳县李楼村城中村改造项目棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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



营业执照

(副本)
(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A



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

名称 河南弘立会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵玉兰



注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年06月23日

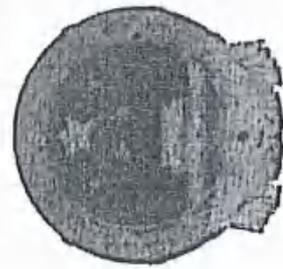
住所 郑州市金水区经三路32号A座803

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



登记机关

2023 年 07 月 05 日



会计师事务所 执业证书

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



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

证书序号：0009906

说明

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

此件与原件一致
再次复印无效



二〇〇四年十一月十四日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



校验 41000090058



姓名 Full name 李博
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1975-11-11
工作单位 Working unit 河南立信会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 410203197511061525



此件与原件一致
再次复印无效

证书编号: 41000090058
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2004年05月19日
Date of Issuance



中国注册会计师协会



姓名	孟倩
Full name	孟倩
性别	女
Sex	Female
出生日期	1984-09-01
Date of birth	1984-09-01
工作单位	河南立信会计师事务所有限公司
Working unit	Henan Lixin Accounting Firm Co., Ltd.
身份证号码	410104198409011544
Identity card No.	410104198409011544



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



孟倩 410000740016

证书编号: 410000740016

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: 2022年05月21日
Date of Issuance

此件与原件一致
再次复印无效

2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区
改造项目收益与融资自求平衡
专项评估报告

豫中评评报字（2019）第 0324 号



机构名称：河南省中评资产评估有限公司

地址：郑州市郑东新区湖心环路与湖心二路新西兰农牧研发中心

电话：0371-53691600 传真：0371-53691600



专项评估报告正文目录

资产评估师声明	2
摘要	4
一、委托人、产权持有人和约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告提交日期	25
附件目录	26

资产评估师声明

一、我们在执行本次专项评估业务中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具专项评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，同时与其他报告使用者和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对各相关当事方不存在偏见。

四、我们已对本次评估范围内的评估对象进行了现场勘查。

五、我们已对本次评估范围内评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，同时对相关的法律权属资料进行了查验，但我们不对评估对象法律权属的真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的产权瑕疵在资产评估报告特别事项中进行了披露。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，同时本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的

评估目的，因使用不当造成的后果与我们无关。

九、对评估对象价值进行估算并发表专业意见是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人及相关当事方的责任。

十、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当认为是对评估对象可实现价格的保证。

十一、我们遵循法律、法规，恪守资产评估准则，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

十二、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日一年内有效（2019年2月28日至2020年2月27日）。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评估报告

豫中评评报字〔2019〕第 0324 号

摘 要

三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室：

河南省中评资产评估有限公司接受三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况以 2019 年 2 月 28 日为评估基准日进行了评估工作。

评估对象和评估范围是 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的项目收益与现金流。

评估基准日为 2019 年 2 月 28 日。

评估的价值类型为市场价值。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用合适的评估方法对 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的预期收益、支出及融资平衡情况以 2019 年 2 月 28 日为评估基准日进行了评估工作：**经过测算**，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造专项债券的本

金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

评估机构郑重提示报告使用者高度关注下属特别事项说明：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。根据评估准则及指导意见要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。

本报告评估结果使用有效期为一年，即自2019年2月28日至2020年2月27日有效。

本专项报告评估结论仅对2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目预期收益、支出及融资平衡情况发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评估报告

豫中评评报字（2019）0324 号

三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室：

河南省中评资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的预期收益、支出及融资平衡情况以 2019 年 2 月 28 日为基准日进行了评估，并对该项目债券的项目收益和现金流是否覆盖债券存续期内还本付息资金进行比较。现将专项评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和约定的其他评估报告使用者

（一）委托人暨产权持有人简介

名称：三门峡市湖滨区人民政府房屋征收办公室

法定代表人：张平

宗旨和业务范围：湖滨区国有土地上房屋征收安置补偿的方案拟定，房屋征收公告的发布，房屋征收与补偿工作具体实施。

经费来源：财政补助

开办资金：¥5 万元

住所：三门峡市湖滨区信访院内

举办单位：三门峡市湖滨区人民政府

（二）其他评估报告使用者

本评估项目未约定委托人和产权持有人以外的其他评估报告使用者，其他评估报告使用者从国家法律、法规规定。

二、评估目的

2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目拟申请使用棚户区改造专项债券资金 150000.00 万元，期限为 5 年，计划分三年发行到位，三年发行额分别为 70000.00 万元、50000.00 万元和 30000.00 万元，利息按期末发行本金余额每年支付，到期还本并支付最后一次利息。

本期棚户区改造债券全部用于 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目。本期债券的本息偿还资金主要来源于腾空土地出让收入，可出让土地面积为 895.65 亩。本次评估目的是为委托人判断本期债券对应项目收益和现金流能否覆盖棚户区改造专项债券还本付息资金提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的项目收益和现金流。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2019 年 2 月 28 日。

本次资产评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律依据

- 1、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- 4、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 8、关于印发《项目收益债券管理暂行办法》的通知（发改办财金〔2015〕2010 号）；
- 9、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 3 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕第 36 号）；
- 11、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；

12、《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）；

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

14、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，第十三届全国人大常委会第六次会议通过）。

（二）准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 2、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 6、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

- 1、2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目批复等文件。

（四）取价依据

- 1、中国人民银行公布的当前人民币存贷款利率；
- 2、北京国金管理咨询有限公司《三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告》；
- 3、评估人员现场勘察及调查所取得的有关资料；

4、其他资料。

七、评估方法

本次是对 2019 年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目的预期收益、支出及融资平衡情况以 2019 年 2 月 28 日为评估基准日进行评估，故本次评估评估人员主要通过以下几个方面进行评估分析：

1、对该期债券对应项目可行性研究报告、发改部门立项批复文件、环评、用地、规划、施工等相关许可及批复文件进行核查分析；

2、对项目资本金情况、已有融资情况进行核查分析、项目建设期及债券存续期内融资计划以及其他有息负债预计增减变化情况进行核查分析，包括此次债券募集资金计划、额度期限、分年债券使用规模和期限安排；分年度其他金融机构融资计划、融资额度、期限、利率水平分年偿还贷款计划等；

3、对项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入情况进行核查分析；

4、对拟使用债券主体执行的税种、税率，企业享受的税收及其他方面的优惠政策，其享受优惠政策的法规依据或有关部门批文进行核查分析；

5、对债券对应项目的预期收益进行测算和现金流是否覆盖债券还本付息资金进行最后比较分析及评估测算。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

1、2019 年 3 月 5 日，与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划；

2、2019 年 3 月 7 日，评估人员在充分理解了委托人相关经济行为目的后、

收集产权资料，赴现场实地勘察评估对象。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2019年3月7日-3月11日。主要工作如下：

1、听取项目实施单位介绍2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目总体情况；

2、帮助填写评估申报资料，并按照国家相关标准、资产评估准则、资产评估操作规范及资产评估工作的需要，收集资产评估所需其他文件资料；

3、根据待估资产的实际状况和特点，结合实际调查情况确定评估方法；

4、对评估范围内的资产做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告书。

(五) 评估过程

1、项目概况

(1) 改造范围及规模

本项目征收对象为三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区，征收范围为站东路以南、河堤北路以北、崱山东路以东、迎宾花园以西，总占地面积796137.31 m²（约1194.2亩）。涉及斜桥村及周边棚户区居民1763户、4584人，征收拆迁建筑面积316491.23 m²，全部为住宅建筑。其中：征收斜桥村居民1729户、

4434人，拆迁斜桥村有效宅基地面积为237600.00 m²，征收拆迁住宅建筑面积312091.23 m²；征收斜桥村周边棚户区居民34户、150人，共拆迁住宅建筑面积4400 m²。

项目拆迁完成后可出让土地面积为895.65亩。

(2) 安置方式

该项目采用异地安置的方式进行安置。

(3) 安置区建设内容与规模

本项目为异地安置，分为B-1-2、B-3-1两个安置地块，B-1-2安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、斜桥路以东、复兴路以西，用地面积52500.00 m²（约合78.75亩）；B3安置地块位于银昌路以南、虢国东路以北、复兴路以东、站南路以西，用地面积47400.00 m²（约合71.10亩）；总用地面积为99900.00 m²（约合149.85亩）。

2、审批情况

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目已获得相关部门的批准，具体情况如下：

(1) 三门峡市湖滨区发展和改革委员会《关于斜桥村及周边棚户区改造项目立项请示的批复》（三湖发改〔2017〕43号）；

(2) 河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《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2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》豫保安居办〔2017〕53号；

(3) 河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整三门峡市2016年和2018年部分棚户区改造项目的批复》豫保安居办〔2018〕13号；

(4) 三门峡市湖滨区发展和改革委员会《关于斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（三湖发改〔2018〕31号）；

(5) 三门峡市湖滨区国土资源局《关于斜桥村及周边棚户区改造项目预审意见》三湖国土资〔2018〕54号；

(6) 《建设项目环境影响登记表》备案号：201841120200000016。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目总投投资约 189555.44 万元。

(2) 资金筹措方式

该项目资金筹措方式为自有资本金及棚户区改造专项债券资金。项目总投资189555.44万元，其中：自筹资金39555.44万元，占总投资的20.87%；拟申请使用专项债券资金150000万元，占总投资的79.13%，计划分三年发行到位，三年发行额分别为70000.00万元、50000.00万元和30000.00万元。

4、资金平衡

根据《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《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）、《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）、河南省人民政府《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）等相关文件规定，棚户区改造项目出让土地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。

5、项目收益及自求平衡总体结果评价情况

(1) 本期债券应付本息情况

2019 三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目本次拟申请使用专项债券资金 150000.00 万元，期限为 5 年，计划分三年发行到位，三年发行额分别为70000.00 万元、50000.00 万元和 30000.00 万元，利息按期末发行本金余额每年支付，到期还本并支付最后一次利息。本项目拟发行专项债券规模为 150000.00万元，本项目2025年及以前年度已发行债券95900.00万元，本次申请发行专项债券资金6800.00万元。假设申报使用的专项债券票面利率为 4.5%，期限五年，自申请使用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

日期	期初本金	偿还债券本金	期末本金余额	票面利率	利息	本息合计
第 1 年			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 2 年	70,000.00		120,000.00	4.50%	5,400.00	5,400.00
第 3 年	120,000.00		150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
第 4 年	150,000.00		150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
第 5 年	150,000.00	150,000.00	-	4.50%	6,750.00	156,750.00
合计		150,000.00			28,800.00	178,800.00

(2) 项目净现金流入及应付本息覆盖倍数测算

1) 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现，相应土地全部位于三门峡市湖滨区，经查询三门峡市湖滨区近期土地交易中心 3 宗商住用地土地出让信息，出让地价参考上述土地出让价格。

三门峡市 2016-2018 生产总值（GDP）同比增速可比价格计算分别为 7.7%、

8.5%、8%，近三年平均增速 8.07%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的 增长，即增速 8.07%。

2) 用于资金平衡土地相关收益测算

土地市场情况：

经查询三门峡市自然资源和规划局网站公示的三门峡国土资源局土地使用权招拍挂出让情况，选取 2018 年项目周边地块 3 宗，本次评价参考下表 3 宗土地挂牌情况进行预测：

商住用地价格预测表

序号	地块	占地面积	挂牌总地价	土地性质	土地价格
		(m ²)	(万元)		(元/m ²)
1	大岭路西、向川路南	23,306.00	11,397.00	商住用地	4,890.16
2	崆山路南、魏野路东	16,972.00	7,793.00	商住用地	4,591.68
3	陕州大道、甘山东	39,318.00	8,847.00	商住用地	2,250.11
平均地价					3,910.65

项目土地出让价格预测表

金额单位：人民币万元/亩

		性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	备注
			三门峡湖滨区斜桥村及周边棚改项目测算	预测地 价 1	商住	260.71	281.75	304.49	
	预测地 价 2	商住	260.71	279.65	299.96	321.74	345.11	370.18	地价随 GDP8.07%增 速的 90%
	预测地 价 3	商住	260.71	277.54	295.46	314.54	334.84	356.46	地价随 GDP8.07%增 速的 80%
	预计每 年出让 亩数	895.65	0	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13	

结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入规模。现预测项目实现土地 出让收入情况如下：

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07%的 100%，

即增幅 8.07%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	50,470.01	54,542.94	58,944.56	63,701.38	68,842.08

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 90%，即增幅 7.26%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	50,093.13	53,731.40	57,633.91	61,819.86	66,309.84

假设土地价格增速以 2016-2018 年三门峡市 GDP 平均增速 8.07% 的 80%，即增幅 6.46%

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区项目	49,716.25	52,925.94	56,342.83	59,980.33	63,852.66

3) 用于资金平衡土地相关收益预测

根据《三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告》，假设自融资开始日起第1年开始土地挂牌交易，可实现用于资金平衡土地相关收益规模测算如下：

设土地价格增速以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%，即增幅8.07%

序	项目	单位/取费	合计(万元)	土地出让期
---	----	-------	--------	-------

号		标准		1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	296500.98	50470.01	54542.94	58944.56	63701.38	68842.08
1.1	商住用地出让收入	万元	296500.98	50470.01	54542.94	58944.56	63701.38	68842.08
	商住用地出让价格	万元/亩		281.75	304.49	329.06	355.62	384.31
	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	25409.88	4375.56	4701.40	5053.52	5434.07	5845.33
2.1	上缴省财政费用	土地出让收入的3%	8895.03	1514.10	1636.29	1768.34	1911.04	2065.26
2.2	农业土地开发资金	41元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	5930.02	1009.40	1090.86	1178.89	1274.03	1376.84
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	8895.03	1514.10	1636.29	1768.34	1911.04	2065.26
3	其他土地综合成本	万元	36126.68	7225.34	7225.34	7225.34	7225.34	7225.34
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	234964.42	38869.11	42616.21	46665.70	51041.98	55771.42
5	土地收益提取各类资金	万元	46992.88	7773.82	8523.24	9333.14	10208.40	11154.28
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	23496.44	3886.91	4261.62	4666.57	5104.20	5577.14
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	23496.44	3886.91	4261.62	4666.57	5104.20	5577.14
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	224098.22	38320.63	41318.30	44557.89	48058.92	51842.47

设土地价格增速预计以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%，即

增幅7.26%

序号	项目	单位/取费标准	合计(万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	289588.14	50093.13	53731.40	57633.91	61819.86	66309.84
1.1	商住用地出让收入	万元	289588.14	50093.13	53731.40	57633.91	61819.86	66309.84

	商住用地出让价格	万元/亩		279.65	299.96	321.74	345.11	370.18
	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	24856.85	4345.41	4636.47	4948.67	5283.55	5642.75
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的3%	8687.64	1502.79	1611.94	1729.02	1854.60	1989.30
2.2	农业土地开发资金	41元/平方米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益基金	土地出让收入的2%	5791.76	1001.86	1074.63	1152.68	1236.40	1326.20
2.4	新增建设用地有偿使用费	16元/平方米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房建设资金	土地出让收入的3%	8687.64	1502.79	1611.94	1729.02	1854.60	1989.30
3	其他土地综合成本	万元	35988.42	7197.68	7197.68	7197.68	7197.68	7197.68
4	土地出让收益(1-2-3)	万元	228742.86	38550.04	41897.24	45487.55	49338.63	53469.40
5	土地收益提取各类资金	万元	45748.57	7710.01	8379.45	9097.51	9867.73	10693.88
5.1	教育资金	土地出让收益的10%	22874.29	3855.00	4189.72	4548.76	4933.86	5346.94
5.2	农田水利建设资金	土地出让收益的10%	22874.29	3855.00	4189.72	4548.76	4933.86	5346.94
6	土地出让净收益(4-5+3)	万元	218982.71	38037.71	40715.48	43587.73	46668.59	49973.21

设土地价格增速预计以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%，即增幅6.46%

序号	项目	单位/收费标准	合计(万元)	土地出让期				
				1	2	3	4	5
				2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	土地出让收入	万元	282818.01	49716.25	52925.94	56342.83	59980.33	63852.66
1.1	商住用地出让收入	万元	282818.01	49716.25	52925.94	56342.83	59980.33	63852.66
	商住用地出让价格	万元/亩		277.54	295.46	314.54	334.84	356.46
	出让数量	亩	895.65	179.13	179.13	179.13	179.13	179.13
2	土地出让基金及费用(含资金)	万元	24315.24	4315.26	4572.04	4845.39	5136.39	5446.17
2.1	上解省财政费	土地出让收	8484.54	1491.49	1587.78	1690.29	1799.41	1915.58

	用	入的 3%						
2.2	农业土地开发 资金	41 元/平方 米*30%	734.44	146.89	146.89	146.89	146.89	146.89
2.3	国有土地收益 基金	土地出让收 入的 2%	5656.36	994.33	1058.52	1126.86	1199.61	1277.05
2.4	新增建设用 地有偿使用 费	16 元/平方 米	955.36	191.07	191.07	191.07	191.07	191.07
2.5	保障性住房 建设资金	土地出让收 入的 3%	8484.54	1491.49	1587.78	1690.29	1799.41	1915.58
3	其他土地综 合成本	万元	35853.02	7170.60	7170.60	7170.60	7170.60	7170.60
4	土地出让收 益(1-2-3)	万元	222649.75	38230.39	41183.30	44326.84	47673.34	51235.88
5	土地收益提 取各类资金	万元	44529.95	7646.08	8236.66	8865.37	9534.67	10247.18
5.1	教育资金	土地出让收 益的 10%	22264.97	3823.04	4118.33	4432.68	4767.33	5123.59
5.2	农田水利建 设资金	土地出让收 益的 10%	22264.97	3823.04	4118.33	4432.68	4767.33	5123.59
6	土地出让净 收益(4-5+3)	万元	213972.82	37754.92	40117.24	42632.08	45309.27	48159.31

根据上述测算,按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%即8.07%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入224098.22万元;

同理计算,按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%即7.26%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为218982.71万元;

同理计算,按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%即6.46%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为213972.82万元。

4) 现金流覆盖还本付息的测算

三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚改项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,项目建设资金包含项目资本金及专项债券资金。通过对近几年项目周边地

块成交情况等的查询，三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚改项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按债券存续期第一年开始土地挂牌交易，以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.23；以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.22；以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为1.20。

表1-1:按以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019年		6,750.00	6,750.00	38,320.63
2020年		5,400.00	5,400.00	41,318.30
2021年		6,750.00	6,750.00	44,557.89
2022年		6,750.00	6,750.00	48,058.92
2023年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	51,842.47
合计	150,000.00	32,400.00	182,400.00	224,098.22
项目收益本息覆盖率	1.23			

表2-1:按2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019年		3,150.00	3,150.00	38,037.71
2020年		5,400.00	5,400.00	40,715.48

2021年		6,750.00	6,750.00	43,587.73
2022年		6,750.00	6,750.00	46,668.59
2023年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	49,973.21
合计	150,000.00	28,800.00	178,800.00	218,982.71
项目收益本息覆盖率	1.22			

表3-1:按以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	其中：还本	付息	项目债务本息合计	项目收益
2019年		3,150.00	3,150.00	37,754.92
2020年		5,400.00	5,400.00	40,117.24
2021年		6,750.00	6,750.00	42,632.08
2022年		6,750.00	6,750.00	45,309.27
2023年	150,000.00	6,750.00	156,750.00	48,159.31
合计	150,000.00	28,800.00	178,800.00	213,972.82
项目收益本息覆盖率	1.20			

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设委托人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

2、本次评估以2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目资本金全部到位为前提；

3、本次评估以三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目按预计的项目工程实施进度为前提；

4、本次评估以三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目按预计的目标投资建设和运营为前提，即三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目仍然按照目前预计的用途和方式投资建设和运营，不考虑变更目前预计的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

5、本次评估以产权持有人所处区域和三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目所处行业的市场环境和政策无重大变化为前提；

6、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、

税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

7、本次评估以现行市场下经营利润水平保持不变为前提。

十、评估结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以2016-2018年三门峡市GDP平均增速8.07%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增幅时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造专项债券的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、因棚户区改造项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

2、本报告以《三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目可行性研究报告》中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。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件等，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

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

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的共有权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日2019年2月28日起计算, 至2020年2月27日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、评估报告提交日期

评估报告出具日期为2019年3月24日。



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年三月二十四日

附件目录

- 1、产权持有人（项目实施单位）事业单位法人证书复印件；
- 2、2019年三门峡市湖滨区斜桥村及周边棚户区改造项目批复等文件；
- 3、委托人承诺函、产权持有人承诺函；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 6、资产评估机构备案证明复印件；
- 7、资产评估师职业资格登记卡。

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

和信专字（2020）第 091269 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月三十一日

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信专字（2020）第 091269 号

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

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、项目概况

(一) 项目情况

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

(二) 建设周期

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

(三) 总投资及资金筹措

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

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1	单位自筹	15,000.00	15,000.00	15,000.00	10,612.17		55,612.17
2	专项债券资金	14,300.00	9,000.00		15,697.00	180,003.00	219,000.00
	合计	29,300.00	24,000.00	15,000.00	26,309.17	180,003.00	274,612.17

二、项目收益及现金流入预测

(一) 债券应付本息情况

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息合计
第 1 年		14,300.00		14,300.00	4.50%	643.50	643.50
第 2 年	14,300.00	9,000.00		23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.50%	1,048.50	1,048.50
第 4 年	23,300.00	15,697.00		38,997.00	4.50%	1,754.87	1,754.87
第 5 年	38,997.00	180,003.00	14,300.00	204,700.00	4.50%	9,855.00	24,155.00
第 6 年	204,700.00		9,000.00	195,700.00	4.50%	9,211.50	18,211.50
第 7 年	195,700.00			195,700.00	4.50%	8,806.50	8,806.50
第 8 年	195,700.00		15,697.00	180,003.00	4.50%	8,806.50	24,503.50
第 9 年	180,003.00		180,003.00		4.50%	8,100.14	188,103.14
合计		219,000.00	219,000.00			49,275.01	268,275.01

(二) 现金流入

(1) 基本假设条件及依据

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

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

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

(2) 现金流入

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

1、项目可出让土地的出让收入

①拟出让面积

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

②出让价格

我们查询了近期中国土地市场网周口市土地出让信息中类似土地出让成交价格如下：

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

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

③增长率

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

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

金额单位：人民币万元

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

（三）现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

2、国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

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

3、农业开发基金：土地出让面积×征收标准*30%

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

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

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

4、保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取；

5、新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

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

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

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

*10%。

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

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

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

沙颍河片区棚户区改造项目（川汇区中州嘉苑 F 区）

金额单位：人民币

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

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

(四) 项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 335,069.14万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					合计
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	
项目收入			131,796.90	139,704.30	197,450.40	468,951.60
项目成本			37,675.94	39,890.02	56,316.52	133,882.46
项目收益			94,120.96	99,814.28	141,133.88	335,069.14

(五) 本息覆盖倍数

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第1年		643.50	643.50	
第2年		1,048.50	1,048.50	
第3年		1,048.50	1,048.50	94,120.96
第4年		1,754.87	1,754.87	99,814.28
第5年	14,300.00	9,855.00	24,155.00	141,133.88
第6年	9,000.00	9,211.50	18,211.50	
第7年		8,806.50	8,806.50	
第8年	15,697.00	8,806.50	24,503.50	
第9年	180,003.00	8,100.14	188,103.14	
合计	219,000.00	49,275.01	268,275.01	335,069.14
本息覆盖倍数	1.25			

三、总体评价结果

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

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

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



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年五月三十一日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所

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



河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环路14号3层1303号

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2019年08月15日



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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号：5003333

说明

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

会计师事务所分所

执业证书



名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日



发证机关：

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

此件与原件一致
再次复印无效



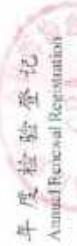
姓名 刘方微
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1985-11-23
Date of birth _____
工作单位 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司
Working unit _____
身份证号码 41032919851123400x
Identity card No. _____



年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

年 月 日



年度检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018年3月30日

年 月 日

此件与原件一致
再次复印无效



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2013 12 03
年 月 日
y m d



20150330日

日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日

04

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日

此件与原件一致
再次复印无效

月 日



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



2016 9 20

注意事项

1. 注册会计师执业业务，必要时应向委托方出示本证书。
2. 本证书仅限于本人使用，不得转让、涂改。
3. 注册会计师停止执业法定事由发生时，应当及时主动向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA starts or finishes statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspapers.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



15

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



22



姓名: 钱家瑞
 Full name: QIAN JIARUI
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1990-10-01
 Date of Birth: 1990-10-01
 工作单位: 山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit: Shandong Hixin Accounting Firm (Special General Partnership) Henan Branch
 身份证号码: 410922199010016078
 Identity card No: 410922199010016078

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日

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



2019年3月30日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

370100011248

证书编号:
 No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs 2017 11 02

发证日期:
 Date of Issuance

年 月 日
 y m d

年 月 日
 y m d

此件与原件一致
 再次复印无效

扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区

收益与融资自求平衡

专项评价报告

亚会咨字（2023）第 03220007 号

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

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

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

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

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

总体评价结果如下：

1、出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

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

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

(2) 出让产生的净现金流入

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

单位：人民币万元

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

2、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用 2 债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第 2 年	4,000.00	51,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00
第 3 年	55,000.00	20,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		4,000.00	71,000.00	4.50%	3,375.00

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第6年	71,000.00		51,000.00	20,000.00	4.50%	3,195.00
第7年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00
合计	/	75,000.00	75,000.00	/	/	16,875.00

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		180.00	180.00	116,000.06
第2年		2,475.00	2,475.00	
第3年		3,375.00	3,375.00	
第4年		3,375.00	3,375.00	
第5年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第6年	51,000.00	3,195.00	54,195.00	
第7年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	116,000.06
本息覆盖倍数	1.26			

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

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		180.00	180.00	114,966.88
第2年		2,475.00	2,475.00	
第3年		3,375.00	3,375.00	

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	51,000.00	3,195.00	54,195.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	
本息覆盖倍数	1.25			

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

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	113,933.69
第 2 年		2,475.00	2,475.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	51,000.00	3,195.00	54,195.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	113,933.69
本息覆盖倍数	1.24			

附件：项目收益及现金流入评价说明

(此页无正文)

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月二十八日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

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

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目范围

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

拆迁区域四至范围：贾鲁河以北、扶亭路以东、五干渠以南、东大桥路以西。

2、投资估算与资金筹措方式

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

3、资金平衡

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

（二）项目资本金安排情况

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

（三）建设资金来源情况

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

总投资估算表

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

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

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

该项目建设工期三年，年度计划投资金额具体如下：

资金类型	总投资金额（万元）	投资计划（万元）		
		第一年	第二年	第三年
财政资金	29,808.42	4,808.42	10,000.00	15,000.00
专项债券	75,000.00	4,000.00	51,000.00	20,000.00
合计	104,808.42	8,808.42	61,000.00	35,000.00

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

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

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

（六）项目收益及现金流入预测说明

1、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 4,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券利率 4.50%，期限五年，按年支付利息，债券期满偿还本金，具体应付本息情况见下表：

单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00
第 2 年	4,000.00	51,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00
第 3 年	55,000.00	20,000.00		75,000.00	4.50%	3,375.00
第 4 年	75,000.00			75,000.00	4.50%	3,375.00
第 5 年	75,000.00		4,000.00	71,000.00	4.50%	3,375.00
第 6 年	71,000.00		51,000.00	20,000.00	4.50%	3,195.00
第 7 年	20,000.00		20,000.00		4.50%	900.00
合计	/	75,000.00	75,000.00	/	/	16,875.00

2、预计出让土地产生的净现金流入

（1）土地出让价格预测

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

宗地编号	土地位置	土地面积	土地	成交价	土地单价
------	------	------	----	-----	------

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

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

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

单位：人民币万元

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

(2) 土地出让收入预测

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

单位：人民币万元

项目	商住用地
土地面积(亩)	1,189.65

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

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

单位：人民币万元

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

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

单位：人民币万元

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

（3）可用于资金平衡的土地收益

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

①以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 100.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡的土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	159,591.55

项目	金额
上缴省级出让金	4,787.75
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,191.83
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,787.75
提取教育基金	14,500.01
提取水利基金	14,500.01
可用于资金平衡的土地相关收益	116,000.06

②以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 90.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	158,187.76
上缴省级出让金	4,745.63
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,163.76
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,745.63
提取教育基金	14,370.86
提取水利基金	14,370.86
可用于资金平衡的土地相关收益	114,966.88

③以 2023 年 CPI 预计增速 1.80%的 80.00%计算土地价格及收入的增长，测算扶沟县本次拟出让土地可用于资金平衡土地收益情况如下：

单位：人民币万元

项目	金额
预测土地出让收入	156,783.97

项目	金额
上缴省级出让金	4,703.52
新增建设土地有偿使用费	1,110.35
提取国有土地收益金	3,135.68
提取农业开发基金	713.79
提取廉租房基金	4,703.52
提取教育基金	14,241.71
提取水利基金	14,241.71
可用于资金平衡的土地相关收益	113,933.69

3、本息覆盖倍数测算

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

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	116,000.06
第 2 年		2,475.00	2,475.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	51,000.00	3,195.00	54,195.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	116,000.06
本息覆盖倍数	1.26			

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

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	114,966.88
第 2 年		2,475.00	2,475.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	51,000.00	3,195.00	54,195.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	114,966.88
本息覆盖倍数	1.25			

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

单位：人民币万元

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		180.00	180.00	113,933.69
第 2 年		2,475.00	2,475.00	
第 3 年		3,375.00	3,375.00	
第 4 年		3,375.00	3,375.00	
第 5 年	4,000.00	3,375.00	7,375.00	
第 6 年	51,000.00	3,195.00	54,195.00	
第 7 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	75,000.00	16,875.00	91,875.00	113,933.69
本息覆盖倍数	1.24			

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区，预期土地出让收入对应的土地出让收益能够合理保障偿还拟使用融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他需说明事项

1、本次总体评价结论仅供扶沟县贾鲁嘉园棚户区改造项目（B）区申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91410100MA40D6H771



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

名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2014年01月02日

类型 普通合伙企业分支机构

营业期限 长期

负责人 刘超

营业场所

河南省郑州市金水区农业路东22号东
单元5层08-11号

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



登记机关

2022年 05月 18日

证书序号: 5004322

说明

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



发证机关:

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 刘超
经营场所: 郑州市农业路东22号东单元5层08-11号

分所执业证书编号: 110100754104
批准执业文号: 豫财会[2010]2号
批准执业日期: 2010年01月25日



杨杰 女 1982-07-27
立信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
Working unit 410221198207270821
Identity card No.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2018 年 12 月 10 日
ly /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 12 月 13 日
ly /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

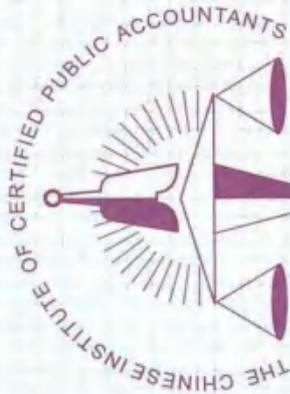
事务所
CPAs

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



中国注册会计师协会



姓名: 王高伟
证书编号: 410001160009

姓名 王高伟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1990-08-23
Date of birth
工作单位 亚太(集团)会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身份证号码 410728199008233012
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate 410001160009

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2019 年 03 月 25 日

年 月 日
/y /m /d

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目

自求平衡专项评价报告

勤信豫签字【2020】第 0016 号

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0016 号

我们接受商水县住房和城乡建设局委托，对商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目申请地方政府专项债券及后续发行使用。

附件：商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益评价说明

(此页无正文，为《商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



河南分所

二〇二五年六月十四日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



附件：

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目 收益评价说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目位于商水县人和路南侧、兴商路北侧、政通路东侧、惠民路西侧。

（二）建设内容与规模

项目安置区占地面积 141067 平方米，总建筑面积 470868 平方米，其中：安置房建筑面积 310320 平方米、配套服务用房（配套商业、幼儿园、社区服务用房、物业管理用房等）46548 平方米、地下建筑面积 114000 平方米，新建安置房 2586 套，同时配套道路、绿化、车位、变配电、给水、雨水、污水管网等附属设施。

（三）投资估算

本项目总投资为198,200万元。其中：工程费用155,970.92万元，工程建设其它费用24,210.9万元（包括安置区新征土地费用14,812万元），工程预备费18,018.18万元。

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）		
		建筑安装工程费	其它费用	合计
一	工程费用	143015.06	12955.86	155970.92
（一）	新建安置房	119893.20		119893.20
1	高层住宅	80683.20		80683.20
2	地下建筑	39210.00		39210.00
2.1	地下车库	29760.00		29760.00
2.2	人防工程	9450.00		9450.00
（二）	配套公建	13964.40		13964.40
（三）	配套基础设施	9157.46		9157.46
1	围墙	180.00		180.00
2	大门	80.00		80.00
3	道路、广场	2132.93		2132.93
4	绿化景观（含海绵城市）	1929.79		1929.79
5	场区给排水、消防	880.26		880.26
6	安防	165.05		165.05
7	电气	3747.11		3747.11
8	水土保持费	42.32		42.32
（四）	拆迁补偿费		12955.86	12955.86
二	工程建设其它费用		24210.90	24210.90

1	土地费用		14812.00	14812.00
2	建设单位管理费		1358.64	1358.64
3	前期咨询费		93.58	93.58
4	环评费		40.00	40.00
5	勘察、设计费		2850.76	2850.76
6	工程监理费		2431.26	2431.26
7	招标代理服务费		187.17	187.17
8	施工图设计审查费		136.84	136.84
9	工程造价咨询服务费		199.55	199.55
10	工程保险费		429.05	429.05
11	场地准备及临时设施费		715.08	715.08
12	水土保持方案编制费		21.16	21.16
13	其它前期费用		935.83	935.83
三	工程预备费		18018.18	18018.18
	总投资	143015.06	55184.94	198200.00

(四) 资金筹措方式

资金筹措计划表

项目	金额(万元)	比例
资本金(使用财政资金)	48,200.00	24.32%
债券资金	150,000.00	75.68%
其他资金	-	0.00%
合计	198,200.00	100.00%

建设期内资金使用计划具体安排如下表所示:

分年度资金使用计划表(单位:万元)

项目	2021年	2022年	2025年	合计
资本金(使用财政资金)	-	-	48,200.00	48,200.00
债券资金	75,500.00	52,700.00	21,800.00	150,000.00
其他资金	-	-	-	-
合计	75,500.00	52,700.00	70,000.00	198,200.00

(五) 项目资金安排情况

本项目总投资为 198,200 万元,资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券资金,其中计划缴纳项目资本金 48,200 万元,占总投资比为 24.32%,计划全部由财政资金解决,本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

(六) 项目主体及运作模式

本项目得债券资金申请单位、项目资产登记单位、项目运营单位均为商水县住房和城乡建设局,项目单位具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

- （一）国家及地方现行的法律法规无重大变化；
- （二）国家宏观经济状况无重大变化；
- （三）项目能够顺利实施，腾空的土地能够如期完成出让；
- （四）土地出让价格在近年来周边同类性质土地成交价格基础上，按照 3% 保持增长；
- （五）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益预测

（一）项目基本情况

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目征收范围为商水县城柴堂村、冯庄村，项目安置区位于商水县人和路南侧、兴商路北侧、政通路东侧、惠民路西侧，总用地面积 141067 平方米（211.6 亩）。

项目总投资 198,200 万元。其中：工程费用 155,970.92 万元，工程建设其它费用 24210.9 万元（包括安置区新征土地费用 14812 万元），工程预备费 18018.18 万元。本项目建设资金来源为财政预算资金及申请使用政府专项债券资金。

（二）项目收益来源

本项目预期收益来源主要是腾空土地的出让收益。本项目拆迁区域腾空土地面积为2,560.00亩。在本期债券存续期内，当地政府计划将此拆迁区域全部出让，并将其收益优先用于偿还本项目使用的专项债券本息。

假设这部分土地在债券存续期内均匀出让。

(三) 项目所在区域同类性质土地的交易价格

项目名称	项目位置	用途	交易期间	面积(亩)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
周口市城建置业有限公司商住项目一	澱川大道东段南侧，商聚路东侧，公园南路北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	44.00	5280.00	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目四	郑新街南侧，商聚路东侧	城镇住宅用地	2019/8/2	52.52	6302.40	120.00
商水县建业城置业有限公司商住项目	商宁路西侧，建业城二期北侧	城镇住宅用地	2020/1/9	32.72	4429.60	135.38
王海燕商住项目	澱川大道北侧，女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.89	898.09	475.18
王永华商住项目	澱川大道北侧，女子职专西侧	城镇住宅用地	2019/6/16	1.81	826.61	456.56
周口丰浩房地产开发有限公司商住项目	健康路南侧，民生路东侧	城镇住宅用地	2019/7/31	21.11	2533.20	120.00
周口市城建置业有限公司商住项目二	公园南路南侧，商聚路东侧，郑新街北侧	城镇住宅用地	2019/8/2	51.73	6207.60	120.00
平均单价						221.02

出于谨慎考虑，我们以上述土地出让价格平均值的80%（176.82万元/亩）作为本项目城镇住宅用地的基准价格，并假定土地出让价格保持稳定。

(四) 土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

(1) 上解省财政费用

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

(2) 国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项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) 保障安居工程资金

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

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（8）教育资金

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

（9）农田水利建设资金

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

（五）债券存续期内项目预期收益

基于以上假设，可得出本项目预期收益如下：

金额单位：人民币万元

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
1、土地出让收入						
土地出让价格	176.82	176.82	176.82	176.82	176.82	
土地出让亩数				1280.00	1280.00	2560.00
土地出让收入小计				226329.60	226329.60	452659.20
2、土地出让基金及费用						
2-1 上解省财政费用				6789.89	6789.89	13579.78
2-2 国有土地收益基金				4526.59	4526.59	9053.18

2-3 农业土地开发资金				768.00	768.00	1536.00
2-4 新增建设用地有偿使用费				1706.67	1706.67	3413.33
2-5 土地出让业务费				4526.59	4526.59	9053.18
2-6 保障性安居工程资金				6789.89	6789.89	13579.78
小计				25107.63	25107.63	50215.25
净收益(1-2)小计				201221.97	201221.97	402443.95
3、土地收益提取资金						
3-1 农田水利建设资金				20122.20	20122.20	40244.39
3-2 教育资金				20122.20	20122.20	40244.39
净收益扣除小计				40244.39	40244.39	80488.79
净收益(1-2-3)				160977.58	160977.58	321955.16

经测算，本项目对应的可纳入政府性基金预算的预期净收益总额为 321,955.16 万元。

四、项目融资本息

(一) 项目申请债券情况

本项目拟申请使用专项债券资金 150,000.00 万元。具体情况表如下：

申请专项债券金额	150,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
还本方式	到期一次还本

(二) 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 75,500.00 万元，已于 2022 年申请使用 52,700.00 万元，2025 年计划申请使用 21,800.00 万元；2025 年已申请使用 13,900.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金并支付最后一年利息。

假设债券的票面利率为 4.50%，项目应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2021 年	-	75,500.00	-	75,500.00	4.50%	-
2022 年	75,500.00	52,700.00	-	128,200.00	4.50%	3,397.50

2023年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2024年	128,200.00	-	-	128,200.00	4.50%	5,769.00
2025年	128,200.00	21,800.00	-	150,000.00	4.50%	5,769.00
2026年	150,000.00	-	75,500.00	74,500.00	4.50%	6,750.00
2027年	74,500.00	-	52,700.00	21,800.00	4.50%	3,352.50
2028年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2029年	21,800.00	-	-	21,800.00	4.50%	981.00
2030年	21,800.00	-	21,800.00	-	4.50%	981.00
合计	/	/	150,000.00	/	/	33,750.00

(三) 项目收益与融资本息覆盖情况

债券存续期内项目预期收益对融资本息覆盖情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2021年	-	-	-	-
2022年	-	3,397.50	3,397.50	-
2023年	-	5,769.00	5,769.00	-
2024年	-	5,769.00	5,769.00	-
2025年	-	5,769.00	5,769.00	-
2026年	75,500.00	6,750.00	82,250.00	160,977.58
2027年	52,700.00	3,352.50	56,052.50	160,977.58
2028年	-	981.00	981.00	-
2029年	-	981.00	981.00	-
2030年	21,800.00	981.00	22,781.00	-
合计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	321,955.16
本息覆盖倍数	1.75			

五、结论

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目，在本期债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.75，项目收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的平衡。

六、相关风险提示

因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在出让价格不确定等问题。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2016年11月21日





会计师事务所分所 执业证书

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

证书序号：50033300

说明

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



发证机关：

二〇一一年 八月 十五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 张宏敏
 Full name: 张宏敏
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1972-07-28
 Date of Birth: 1972-07-28
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特
 Working unit: 殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 410105197207282777
 Identity Card No: 410105197207282777

注册会计师: 张宏敏
 No. of Certificate: 41000004048
 发证日期: 2001 年 03 月 21 日
 Issuance Date: 2001 03 21

2020年3月30日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书在有效期内有效。一年。
 This certificate is valid for one year after
 issuance.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书在有效期内有效。一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



2013 03 25

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书在有效期内有效。一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

2019年3月30日



2019 03 30

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书在有效期内有效。一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

H03H3#9102



年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书在有效期内有效。一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

H03H3#8102



H03H3#8102



**沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期
棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090400 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年五月十六日



目 录

专项评价报告	2
一、简称与定义	3
二、方法与限制	3
三、项目概况	4
(一) 项目情况	4
(二) 项目建设周期	5
(三) 投资估算与资金筹措	5
(四) 债券资金使用合规性	7
(五) 项目主体及运作模式	8
四、应付债券本息情况	8
五、经营现金流分析	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营收入分析	10
(三) 项目运营成本及收益分析	13
(四) 本息覆盖倍数	15
六、总体评价结果	16
七、使用限制	17

沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090400 号

我们接受委托，对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。沈丘县住房保障管理中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据沈丘县住房保障管理中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 05 月 16 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从沈丘县住房保障管理中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点为沈丘县龚寨村,金沙港湾北兴旺路以东、沟渠以南、思源学校以西、金沙港湾门前路以北。

2.项目参与主体

本项目主管部门为沈丘县住房保障管理中心。

本项目专项债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	沈丘县住房保障管理中心
统一社会信用代码	124117280572007086
机构性质	事业单位
法定代表人	刘建涛
机构地址	河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号
赋码机关	沈丘县事业单位登记管理局

沈丘县住房保障管理中心系具备独立法人资格的事业单位,其在中国境内依法成立且合法存续,具备建设本项目的主体资格,符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目拆迁范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通路以北区域,计划拆迁户数 2,700 户,计划征收房屋建筑面积 716,500 平方米。

项目规划用地面积 382.9 亩,总建筑面积为 731,795.36 m²。地上建筑面积 520,767.86 m²,其中规划建设安置房 2,712 套,安置房总建筑面

积 313,881.68 m²；另有配套商业建设以及其他设施。地下建筑面积 211,027.50 m²，地下机动车库 205,314.00 m²，地下非机动车库 5,713.50 m²，另规划机动车停车位 2,702 个，非机动车停车位 7,618 个。

（二）项目建设周期

项目开工日期 2023 年 9 月，预计完工时间 2025 年 8 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资：230,427.73 万元，工程费用 157,054.65 万元，工程建设其他费用 58,366.32 万元（含拆迁补偿费），预备费 4,881.76 万元，建设期利息 10,125.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	134228.94	21465.70	1360.00	0.00	157054.65
1	住宅	56498.70	10044.21	1360.00	0.00	67902.92
1.1	主体工程	47082.25				47082.25
1.2	装修工程	9416.45				9416.45
1.3	安装工程					0.00
1.3.1	给排水工程		2511.05			2511.05
1.3.2	强电工程		2511.05			2511.05
1.3.3	弱电工程		1883.29			1883.29
1.3.4	消防工程		1255.53			1255.53
1.3.5	燃气工程		1255.53			1255.53
1.3.6	暖通工程		627.76			627.76
1.3.7	电梯工程			1360.00		1360.00
2	配套服务用房	37239.51	4137.72	0.00	0.00	41377.24
1.1	主体工程	31032.93				31032.93
1.2	装修工程	6206.59				6206.59

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.3	安装工程	0.00	4137.72	0.00	0.00	4137.72
1.3.1	给排水工程		1241.32			1241.32
1.3.2	强电工程		1241.32			1241.32
1.3.3	弱电工程		827.54			827.54
1.3.4	消防工程		413.77			413.77
1.3.5	暖通工程		413.77			413.77
3	地下车库	36507.76	4220.55	0.00	0.00	40728.31
1.1	主体工程	36507.76				36507.76
1.3	安装工程					0.00
1.3.1	给排水工程		1266.17			1266.17
1.3.2	强电工程		1266.17			1266.17
1.3.3	弱电工程		844.11			844.11
1.3.4	暖通工程		422.06			422.06
1.3.5	消防工程		422.06			422.06
4	配套设施	3982.97	3063.22	0.00	0.00	7046.19
4.1	道路	2873.90				2873.90
4.2	景观绿化	1072.07				1072.07
4.3	围墙	21.00				21.00
4.4	大门	16.00				16.00
4.5	小区给排水管网		1659.24			1659.24
4.6	小区电力		1403.97			1403.97
二	建设工程其他费				58366.32	58366.32
1	拆迁补偿费				52695.56	52695.56
2	建设单位管理费				1070.43	1070.43
3	工程前期咨询费				139.35	139.35
4	环境影响评估咨询费				48.04	48.04
5	工程设计费				2140.35	2140.35
6	工程监理费				1672.35	1672.35
7	工程招标代理服务费				66.23	66.23
8	施工图审查费				107.02	107.02
9	工程造价咨询费				427.00	427.00

序号	工程或费用名称	估算价值				
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
三	预备费				4881.76	4881.76
1	基本预备费				4881.76	4881.76
2	涨价预备费				0.00	0.00
四	建设投资					220302.73
五	建设期利息				10125.00	10125.00
六	建设总投资					230427.73

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措计划

本项目总投资 230,427.73 万元。其中：财政资金 80,427.73 万元，专项债券资金 150,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

年份	2023年	2024年	2025年	合计	占比
专项债券	6,000.00	9,200.00	134,800.00	150,000.00	65.10%
财政资金	40,213.86	40,213.87		80,427.73	34.90%
总投资	46,213.86	49,413.87	134,800.00	230,427.73	100.00%

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

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于

一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心，主管部门为沈丘县住房保障管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县住房保障管理中心，项目建设单位为沈丘县住房保障管理中心，项目建成后将组建新的机构负责运营。

关于项目债券资金使用，由沈丘县住房保障管理中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

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

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 150,000.00 万元，已于 2023 年发行债券资金 6,000.00 万元，2024 年发行债券资金 9,200.00 万元；2025 年计划申请使用债券资金 134,800.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2024 年发行政府专项债券资金中的 2,000.00 万元，为 2024 年河南

省棚改专项债券（十期）——2024年河南省政府专项债券（四十五期）中 2,000.00 万元资金用途调整，于 2024 年河南省棚改专项债券（十期）——2024 年河南省政府专项债券（四十五期）到期一次性偿还 2,000.00 万元本金，每年付息一次。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		6,000.00		6,000.00	4.50%	270.00	270.00
第 2 年	6,000.00	9,200.00		15,200.00	4.50%	684.00	684.00
第 3 年	15,200.00	134,800.00		150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
第 4 年	150,000.00			150,000.00	4.50%	6,750.00	6,750.00
第 5 年	150,000.00		6,000.00	144,000.00	4.50%	6,750.00	12,750.00
第 6 年	144,000.00		9,200.00	134,800.00	4.50%	6,480.00	15,680.00
第 7 年	134,800.00		134,800.00	0.00	4.50%	6,066.00	140,866.00
合计		150,000.00	150,000.00			33,750.00	183,750.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

响；

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

（二）项目运营收入分析

（1）可出让土地面积

根据《沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目征收总范围为滨河路以南、兆丰大道以东、东环路东、交通路以北区域。共分 7 个子项目，分别为：

①东城惠庄棚户区改造项目位于东城惠庄社区，沙河北、沈界路南、东环路东，征收房屋面积 65,180 平方，征收土地面积 157.5 亩。

②槐店镇皇后坑棚户区改造项目位于槐店镇中心街社区，生产南街、解放街以北，东长安街南，征收房屋面积 155,000 平方米，征收土地面积 421.4 亩。

③槐店镇交通西路棚户区改造项目位于槐店镇河南社区，交通东路、丙申路南，长春路西，征收房屋面积 216,500 平方米，征收土地面积 564.2 亩。

④槐店镇马庄棚户区改造项目位于槐店镇马楼社区，尚德路西、电视台东、沈界公路北，征收房屋面积 15,500 平方米，征收土地面积 38.5 亩。

⑤槐店镇马楼棚户区改造项目位于槐店镇马楼社区，沈界路南马楼村，征收房屋面积 149,600 平方米，征收土地面积 347.2 亩。

⑥槐店镇田沟棚户区改造项目位于槐店镇颍河社区，东环路东，滨河东路北，沙河南，征收房屋面积 29,000 平方米，征收土地面积 59.5 亩。

⑦槐店镇刘楼棚户区改造项目位于槐店镇刘楼社区，滨河路南，长春路西，泰安路北，征收房屋面积 157500 平方，征收土地面积 315 亩。

综上，7 个征收项目共拆迁居民 2,700 户，拆迁房屋面积 716,500 平方米，征收土地面积 1,903.3 亩。

假设沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可出让土地于债券存续期第三年开始土地挂牌交易，第三年出让 30%、第四年出让 30%、第五年出让 40%。。

(2) 出让价格

经查询沈丘县土地交易中心土地出让信息，选取 2020 和 2022 年项目周边地块 10 宗，本次评价参考 10 宗土地出让情况进行预测：

序号	位置	性质	金额	亩数	单价
1	县城高铁片区内，东邻大于楼路，南邻纬五路，西邻表正路，北邻纬六路	住宅用地	5,359.00	44.66	120.00
2	县西环路东侧，东邻新华南街，南邻居民点，北邻龙城花园用地和南关幼儿园用地	商住综合用地	1,924.00	14.20	135.49
3	县城和谐路东段南侧，东邻规划路、南邻华丰工程投资有限公司、北邻和谐路	商住综合用地	1,500.00	9.51	157.73
4	沈丘县高铁片区，东邻经六路、西邻经五路、南邻纬五路、北邻纬六路	商住综合用地	8,289.00	59.20	140.02
5	丘县高铁片区站前大道以北，东邻经四路、西邻经三路、南邻绿地、北邻纬五路	商住综合用地	5,760.00	50.11	114.95
6	沈丘县高铁片区，东邻经三路、西邻经二路、南邻绿地、北邻纬五路	住宅用地	5,000.00	43.99	113.66
7	县城尚德路东侧，东邻经一路、南邻纬三路、西邻尚德路、北邻纬二路	商住综合用地	37,046.00	151.27	244.90
8	县城兆丰大道西侧，东邻兆丰大道、西邻居民、南邻现状路、北邻河南群峰置业有限公司	商住综合用地	5,112.00	31.34	163.11
9	县城纬三路北侧，东邻规划路、西邻儿童福利院用地、南邻纬三路、北邻路	商住综合用地	8,000.00	55.82	143.32
10	县城兆丰大道西侧，东邻兆丰大道、南路规划路和空地、西邻空地及干渠、北邻高速公路绿化带	商住综合用地	15,600.00	120.64	129.31
平均值			146.25		

参照上述土地出让信息，参考地块平均出让单价为 146.25 万元/亩，结合项目实际情况，出于谨慎性原则考虑，预测土地出让的参考价格为 146.00 万元/亩。沈丘县 2019-2021 年生产总值(GDP)同比增速分别为 7.6%、1.8%和 6.90%，近三年平均增速 5.43%，2022 年沈丘县 GDP 增速目标为 9.0%，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 5.43%。

①按照5.43%增速的100%计算土地价格增长，经测算，债券存续期测算的出让土地价格如下表：

单位：万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
土地出让价格	146.00	153.93	162.29	171.11	180.41	190.21

②按照5.43%增速的90%计算土地价格增长，经测算，债券存续期测算的出让土地价格如下表：

单位：万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
土地出让价格	146.00	153.14	160.63	168.48	176.72	185.36

③按照5.43%增速的80%计算土地价格增长，经测算，债券存续期测算的出让土地价格如下表：

单位：万元/亩

项目	基期	1	2	3	4	5
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
土地出让价格	146.00	152.35	158.97	165.88	173.09	180.61

(3) 土地出让收入

假设沈丘县2019年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目可出让土地于债券存续期第三年开始土地挂牌交易，第三年出让30%、第四年出让30%、第五年出让40%。分别以2019-2021年生产总值平均增速5.43%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

	面积 (亩)	出让土地收入		
		按2019-2021年生产总值平均增速5.43%的100%	按2019-2021年生产总值平均增速5.43%的90%	按2019-2021年生产总值平均增速5.43%的80%
收益	1903.3	345,525.08	338,224.02	331,050.49

(三) 项目运营成本及收益分析

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

①按2019-2021年生产总值平均增速5.43%的100%计算的土地收益：

单位：万元

序号	项目	2019年-2021年生产总值(GDP)平均增速的100%
1	出让土地收入	345,525.08
2	上解省财政费用(土地出让收入*3%)	10,365.75
3	国有土地收益基金(土地出让收入*2%)	6,910.50
4	保障性安居工程资金(土地出让收入*3%)	10,365.75
5	农业土地开发资金(出让面积m ² *15*30%)	570.99
6	新增建设用地有偿使用费(实际新增建设用地面积*10)	1,268.87

序号	项目	2019年-2021年生产总值 (GDP)平均增速的100%
7	教育资金（政府性收益*10%）	31,604.32
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	31,604.32
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	252,834.58

②按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 90%计算的土地收益：

单位：万元

序号	项目	2019年-2021年生产总值 (GDP)平均增速的90%
1	出让土地收入	338,224.02
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	10,146.72
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,764.48
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	10,146.72
5	农业土地开发资金（出让面积m ² *15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	30,932.62
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	30,932.62
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	247,461.00

②按 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43%的 80%计算的土地收益：

单位：万元

序号	项目	2019年-2021年生产总值 (GDP)平均增速的80%
1	出让土地收入	331,050.49
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	9,931.51
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	6,621.01
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	9,931.51
5	农业土地开发资金（出让面积m ² *15*30%）	570.99
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	1,268.87
7	教育资金（政府性收益*10%）	30,272.66

序号	项目	2019年-2021年生产总值(GDP)平均增速的80%
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	30,272.66
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	242,181.27

（四）本息覆盖倍数

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

沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 100% 计算土地价格
还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	252,834.58
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	252,834.58
本息覆盖倍数	1.38			

沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 90% 计算土地价格
还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	247,461.00
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	247,461.00
本息覆盖倍数	1.35			

**沈丘县 2019-2021 年生产总值平均增速 5.43% 的 100% 计算土地价格
还本付息计算表**

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		270.00	270.00	
第二年		684.00	684.00	
第三年		6,750.00	6,750.00	
第四年		6,750.00	6,750.00	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	242,181.27
小计	150,000.00	33,750.00	183,750.00	242,181.27
本息覆盖倍数	1.32			

综上所述，沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目在债券存续期内对应收益对融资本息覆盖倍数分别为 1.38、1.35、1.32，项目预期收益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。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后

的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

(本页无正文，为沈丘县 2019 年槐店镇丰产河二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

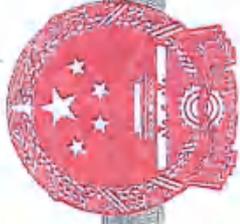
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年五月十六日



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

会计师事务所分所 执业证书

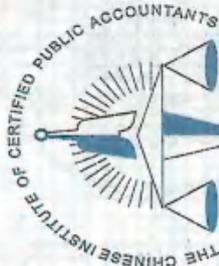
此件与原件一致
再送复印件无效

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



中国注册会计师协会



2020年3月30日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
年 月 日

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:
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

07

03

日
/m

年
/y

月
/m

日
/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.



2021年6月30日

6

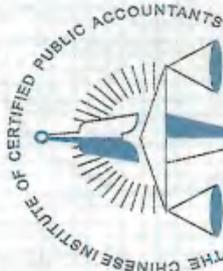
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d

7



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

**沈丘县 2019 年槐店镇小王楼
棚户区改造安置项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091153 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年十一月十日



目录

专项评价报告.....	1
一、简称与定义.....	2
二、方法与限制.....	2
三、项目概况.....	3
（一）项目情况.....	3
（二）项目建设周期.....	4
（三）投资估算与资金筹措.....	4
（四）债券资金使用合规性.....	8
（五）项目主体及运作模式.....	8
四、应付债券本息情况.....	9
五、经营现金流分析.....	9
（一）基本假设条件及依据.....	10
（二）项目运营收入分析.....	10
（三）项目运营成本分析.....	12
（四）净收益分析.....	15
（五）现金流分析.....	16
（六）本息覆盖倍数.....	18
六、总体评价结果.....	18
七、使用限制.....	18

沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091153 号

我们接受委托，对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。沈丘县住房保障管理中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据沈丘县住房保障管理中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 12 月 10 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从沈丘县住房保障管理中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于沈丘县西环路西、惠民小区南、小王楼村北侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为沈丘县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	沈丘县住房保障管理中心
统一社会信用代码	124117280572007086
机构性质	事业单位
法定代表人	刘建涛
机构地址	河南省沈丘县金光大道金帝花园 160 号
赋码机关	沈丘县事业单位登记管理局

沈丘县住房保障管理中心系具备独立法人资格的事业单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目征收总范围为西蔡河以西、南关西街北、长安街南、西环路两侧区域。共分 2 个子项目，分别为：

(1) 南关西街北、新安街以东区域，计划征收户数 460 户，征收

房屋面积 118,600.00 平方，征收土地面积 322.00 亩。

(2) 西关长安街以南，西蔡河以西区域，计划征收户数 616 户，征收房屋面积 167,400.00 平方米，征收土地面积 431.20 亩以上；2 个征收项目共拆迁居民 1,076 户，拆迁房屋面积 286,000.00 平方米，征收土地面积 753.20 亩。

总规划用地面积 5,792.00 m²(86.89 亩)，规划总建筑面积 183,652.16 m²，地上建筑面积 139,029.60 m²，地下建筑面积 44,622.56 m²。实物安置 1,090 套，安置面积 130,800.00 m²，安置户数 1,076 户。

(二) 项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 24 个月，2022 年 11 月开工，工期延长，预计结束日期 2025 年 12 月。

(三) 投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 66,646.39 万元，其中：工程费用为 45,624.47 万元，工程建设其他费用 13,613.94 万元，预备费 2,961.98 万元，建设期利息 4,446.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元/单位）
一	工程费用								
1	建筑工程	27,613.71	7,204.27	1,203.38		36,021.36	m ²	183,652.16	1,961.39
1.1	住宅	18,050.77	4,813.54	1,203.38		24,067.69	m ²	133,709.40	1,800.00
1.2	商业配套	475.02	118.75			593.77	m ²	3,958.49	1,500.00
1.3	服务中心	163.41	40.85			204.26	m ²	1,361.71	1,500.00
1.4	地下建筑	8,924.51	2,231.13			11,155.64	m ²	44,622.56	2,500.00
2	设备购置		96.00	864.00		960.00	项		
2.1	电梯		48.00	432.00		480.00	部	24	200,000.00
2.2	变配电		48.00	432.00		480.00	项	1	4,800,000.00
3	室外工程	1,205.20	-			1,205.20			
3.1	道路及硬化	498.42				498.42	m ²	24,921.06	200.00
3.2	绿地	496.78				496.78	m ²	22,580.72	220.00
3.3	大门及围墙	210.00				210.00	项	1	2,100,000.00
4	基础设施		7,437.91			7,437.91			
4.1	给水工程		459.13			459.13	m ²	183,652.16	25.00

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元/单位)	
4.2	雨水工程		826.43			826.43	m ²	183,652.16	45.00	
4.3	污水工程		826.43			826.43	m ²	183,652.16	45.00	
4.4	电力工程		2,754.78			2,754.78	m ²	183,652.16	150.00	
4.5	燃气工程		1,561.04			1,561.04	m ²	183,652.16	85.00	
4.6	弱电工程		642.78			642.78	m ²	183,652.16	35.00	
4.7	消防工程		367.30			367.30	m ²	183,652.16	20.00	
	工程费用小计	28,818.90	14,738.18	2,067.38	-	45,624.47				
二	工程建设其他费用									
1	项目搬家、奖励及过渡安				6,351.46	6,351.46	项	1.00	63,514,560.00	
2	安置区土地费用				4,779.12	4,779.12	亩	86.89	550,000.00	
3	建设单位管理费				403.40	403.40	项目总投资(不含搬家、奖励及过渡安置费、土地费及管理费本身)		54,535.66	0.01
4	建设工程监理费				551.49	551.49	工程费用	45,624.47	0.01	
5	建设项目前期工作咨询费				50.36	50.36	工程费用	45,624.47	0.00	
6	节能评估费				28.77	28.77	工程费用	45,624.47	0.00	
7	工程勘察费				365.00	365.00	工程费用	45,624.47	0.01	
8	工程设计费				710.22	710.22	工程费用	45,624.47	0.02	
9	环境影响评价费				14.98	14.98	工程费用	45,624.47		

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元/单位)
10	招标代理服务费				34.31	34.31	工程费用	45,624.47	
11	工程造价咨询服务费				152.45	152.45	建安工程费用	43,557.09	
12	施工图审查费				35.51	35.51	工程设计费	710.22	0.05
13	工程保险费				136.87	136.87	工程费用	45,624.47	
	小计					13,613.94			
三	基本预备费					2,961.98	一+二	59,238.41	0.05
四	建设投资					62,200.39	一+二+三		
五	建设期利息					4,446.00	专项债券	52,000.00	4.5%
六	项目总投资					66,646.39			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2022 年 11-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	4,646.39			14,646.39	21.98%
专项债券资金		11,000.00	7,000.00	34,000.00	52,000.00	78.02%
合计	10,000.00	15,646.39	7,000.00	34,000.00	66,646.39	100.00%

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为沈丘县住房保障管理中心，主管部门为沈丘县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为沈丘县住房保障管理中心，项目建设及运营单位均为沈丘县住房保障管理中心。

关于项目债券资金使用，由沈丘县住房保障管理中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由沈丘县住房保障管理中心负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由沈丘县住房保障管理中心根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县住房保障管理中心负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

1. 本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 52,000.00 万元。其中：2023 年计划申请 11,000.00 万元，2024 年计划申请 7,000.00 万元，2025 年计划申请 34,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第 2 年	11,000.00	7,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00	34,000.00		52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 4 年	52,000.00			52,000.00	4.50%	2,340.00	2,340.00
第 5 年	52,000.00		11,000.00	41,000.00	4.50%	2,340.00	13,340.00

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第6年	41,000.00		7,000.00	34,000.00	4.50%	1,845.00	8,845.00
第7年	34,000.00		34,000.00		4.50%	1,530.00	35,530.00
合计		52,000.00	52,000.00			11,700.00	63,700.00

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设2年。

（二）项目运营收入分析

本项目建成后收入主要来自土地出让收入。

本项目现金流入通过土地出让方式实现。项目土地出让价格参照近年来沈丘国土资源局成交的项目所在区域用地成交价格进行预测。

可出让地块的具体信息如下：

根据提供的近三年沈丘县土地挂牌出让信息，近三年项目所在区域涉及的土地用途出让平均价格如下：

序号	项目名称	项目位置	土地用途	面积(亩)	成交金额	单价	成交时间
1	沈丘县天龙郡置业有限公司	县城尚德路东侧,东邻经一路、南邻空地、西邻尚德路、北邻纬三路	居住(兼容商业)用地	96.4335	16,008.00	166	2018/1/29
2	沈丘县九龙府置业有限公司	县城建设路北侧,东邻安置区、南邻建设路、西邻阳光花园用地、北邻SQ2017-21号宗地	居住(兼容商业)用地	101.9775	18,000.00	176.51	2018/4/4
3	沈丘县住房保障管理中心	县城商务中心区,东邻SQ2018-03号宗地,南邻纬一路,西邻经三路,北邻建设路	居住(兼容商业)用地	52.5705	13,000.00	247.29	2018/5/15
4	沈丘恒大天鉴房地产发展有限公司	县城长安东路南侧,东邻沈丘县人民医院,南邻河堤堤下道路,西邻空地,北邻长安东路	居住(兼容商业)用地	153.6525	43,400.00	282.46	2018/5/16
5	沈丘县鑫置业有限公司	冯营乡政府所在地,东邻路,南邻路,西邻粮管所,北邻粮管所	商服 40 住宅 70	2.4855	200	80.47	2018/7/11
6	沈丘县腾业房地产	县城世纪大道东侧	商用兼容住宅	130.565	23,817.00	182.41	2018/9/26
7	沈丘县建城置业有限公司	县城人民大道西侧	商用兼容住宅	105.648	18,701.00	177.01	2018/10/25
8	张建普	县城建设路北侧		88.41	19,742.00	223.3	2018/10/22
9		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	103.5105	19,259.00	186.06	已成交,未签订合同
10		县城商务中心区纬三路南侧	商用兼容住宅	70.92	12,981.00	183.04	已成交,未签订合同

根据本项目建设及出让计划,拟债券存续期第 4 年开始进行土地出让,根据沈丘县土地出让情况,出让规模按照 25%、75%的比例出让,计算期第 5 年全部出让完毕。结合沈丘县总体规划和未来区域发

展，并参考周边居住用地交易均价 205 万元/亩的市场情况，本项目土地出让价格按照谨慎原则以 205 万元/亩计算收入，出让期间按照每年增长 5% 考虑土地增值因素。

项目运营期间土地收益情况具体如下：

年度	土地出让收入		
	单价（单位）	数量（单位）	金额
第一年			
第二年			
第三年			
第四年	205.00	150.64	30,881.20
第五年	215.25	451.92	97,275.78
第六年			
第七年			
合计			128,156.98

（三）项目运营成本分析

该项目成本主要支出有项目开发成本、土地出让税费及基金等。

A、本项目开发成本包括拆迁补偿费、建设投资费、利息。经计算本项目开发成本 9,364.26 万元。

B、土地出让税费及基金

①上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

②国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

提取。

③农业土地开发资金：土地出让面积×15元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列（不低于15%）计提。根据财综〔2004〕49号，沈丘县土地出让平均纯收益标准按照五等别，标准为15元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

⑤新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×64元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），沈丘土地等别为五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10元/平方米。

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

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

94号)的规定,按照土地出让净收益的10%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让净收益(土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金)*10%

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

（四）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 4 年	第 5 年
1	土地出让收入	30,881.20	97,275.78
2	政策性基金及费用	7,331.61	25,320.28
2.1	土地出让基金及费用	3,233.74	10,164.44
2.1.1	其中：上解省财政费用（3%）	926.44	2,918.27
2.1.2	农业土地开发资金	45.19	135.58
2.1.3	国有土地收益基金	617.62	1,945.52
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	100.43	301.28
2.1.5	保障性安居工程资金	926.44	2,918.27
	土地出让业务费（2%）	617.62	1,945.52
	土地出让净收益	20,489.33	75,779.21
2.2	土地收益提取各类资金	4,097.87	15,155.84
2.2.1	其中：教育资金	2,048.93	7,577.92
2.2.2	农田水利建设资金	2,048.93	7,577.92
3	项目开发成本	3,928.93	5,435.33
3.1	土地综合整治成本	3,928.93	5,435.33

序号	项目	第 4 年	第 5 年
3.1.1	腾出地块五通一平费用	753.2	2,259.60
3.1.2	拆迁补偿及奖励费用	3,175.73	3,175.73
	用于资金平衡土地相关收益	23,549.59	71,955.50

(五) 现金流分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一	经营活动产生的现金						
1	经营活动收入	128,157.52		30,881.20	97,275.78		
2	经营活动支出（含税费）	32,651.89		7,331.61	25,320.28		
	经营活动产生的现金净额	95,505.63		23,549.59	71,955.50		
二	投资活动产生的现金						
1	建设成本支出（含建设期利息）	66,646.39	66,646.39				
	投资活动产生的现金净额	-66,646.39	-66,646.39				
三	融资活动产生的现金						
1	财政预算资金	14,646.39	14,646.39				
2	债券资金	52,000.00	52,000.00				
3	银行借款						

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
4	偿还债券本金	52,000.00			11,000.00	7,000.00	34,000.00
5	偿还银行借款本金						
6	支付债券利息	8,055.00		2,340.00	2,340.00	1,845.00	1,530.00
7	支付银行借款利息						
	融资活动产生的现金净额	6,591.39	66,646.39	-2,340.00	-13,340.00	-8,845.00	-35,530.00
四	净现金流量	35,450.63		21,209.59	58,615.50	-8,845.00	-35,530.00
五	累计现金流量	35,450.63		21,209.59	79,825.09	70,980.09	35,450.09

（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：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		495.00	495.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		2,340.00	2,340.00	
第 4 年		2,340.00	2,340.00	23,549.59
第 5 年	11,000.00	2,340.00	13,340.00	71,955.50
第 6 年	7,000.00	1,845.00	8,845.00	
第 7 年	34,000.00	1,530.00	35,530.00	
合计	52,000.00	11,700.00	63,700.00	95,505.09
本息覆盖倍数	1.50			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为沈丘县 2019 年槐店镇小王楼棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十二月十日



营业执照

(副本) (1-1)

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商
务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

项城市产业集聚区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

天圆全豫专审字[2022]000009 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch



天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

TIANYUANQUANCERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLPHenanBranch

郑州市高新技术产业开发区西三环 279 号

No. 279, Xisanhuan, ZhengzhouhitechIndustrialDevelopmentZone

电话（Tel）： (0371)69509112

邮政编码(PostalCode):450003

项城市产业集聚区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

2018-2026 年度

天圆全豫专审字[2022]000009 号

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所作为项城市人民政府（以下简称“项城市政府”）棚户区改造项目的审计机构，我所对项城市产业集聚区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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

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

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

经专项审核，我们认为，项城市产业集聚区棚户区改造项目现金流入预测表（分别以 2018 年项城市 GDP 目标增速 8.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长）公允的反映了项城市产业集聚区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项城市政府提供的《可行性研究报告》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

1. 项目总投资

项目总投资 203352 万元。其中:工程费用 157810.98 万元, 工程建设其它费用 25000.59 万元, 基本预备费 19673.83 万元, 建设期利息 866.60 万元。其中:

(1) 项城市产业集聚区棚改项目(A 区)

总投资 110788 万元。其中:工程费用 86025.26 万元, 工程建设其它费用 13621.12 万元, 基本预备费 10708.32 万元, 建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 86600 万元, 已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元, 2022 年使用债券资金 16000 万元, 2023 年使用债券资金 4400 万元, 2024 年使用债券资金 10000 万元, 2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元。剩余资金 24188 万元, 由财政资金投资的方式安排。

(2) 项城市产业集聚区棚改项目(B 区)

总投资 92564 万元。其中:工程费用 71785.72 万元, 工程建设其它费用 11379.47 万元, 基本预备费 8965.51 万元, 建设期利息 433.30 万元。

拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。本项目计划申请使用债券资金总额 73900 万元, 已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元, 2022 年使用债券资金 16000 万元, 2025 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元, 由财政资金投资的方式安排。

主要技术经济指标

序号	名称	单位	A 区	B 区	合计	备注
一	项目拆迁规模					
1.1	拆迁建筑面积	m ²	318047	265703	583750	
其中	住宅面积	m ²	307871	257199	565070	
	其他附属物面积	m ²	10176	8504	18680	
1.2	拆迁户数	户	1272	1063	2335	
二	建设规模及内容					
2.1	建设用地面积	m ²	108967	91033	200000	

2.2	折合(亩)	亩	163.45	136.55	300	
2.3	总建筑面积(m ²)	m ²	343245	286755	630000	
其中	住宅	m ²	228830	191170	420000	
	配套社区用房	m ²	650	910	1560	
	幼儿园	m ²	3300		3300	
	配套商业	m ²	34188	30952	65140	
	地下车库	m ²	76277	63723	140000	
2.4	居住总户数	户	1907	1593	3500	
2.5	建筑容积率		2.45	2.45		
2.6	绿化率	%	36.5	36.5		
2.7	停车位	个	2180	1820	4000	
三	经济指标					
3.1	项目总投资	万元	110788	92564	203352	
其中	资本金	万元	24188	18664	42852	
	申请棚改专项债券	万元	86600	73900	160500	
3.2	专项债券期限	年	5	含建设期		

2.建设资金来源情况

项目总投资 203352 万元，计划申请使用债券资金总额 160500 万元，已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元。剩余资金 42852 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
专项债券(万元)	6000	4000	0	32000	4400	10000	104100	160500
财政资金(万元)	2000	2000	1000	2000	10000	6000	19852	42852
总投资(万元)	8000	6000	1000	34000	14400	16000	123952	203352

其中：

(1) 项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

A 区总投资 110788 万元，拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 86600 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 51200 万元。剩余资金 24188 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000	4400	10000	51200	86600
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	5000	10688	24188
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	9400	15000	61888	110788

(2) 项城市产业集聚区棚改项目（B 区）

B 区投资 92564 万元。拟采用项目资本金与申请棚改专项债券相结合的方式筹措资金。计划申请使用债券资金总额 73900 万元，已于 2019 年使用债券资金 3000 万元、2020 年使用债券资金 2000 万元，2022 年使用债券资金 16000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 52900 万元。剩余资金 18664 万元，由财政资金投资的方式安排。

分年度资金需求计划

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
专项债券（万元）	3000	2000		16000			52900	73900
财政资金（万元）	1000	1000	500	1000	5000	1000	9164	18664
总投资（万元）	4000	3000	500	17000	5000	1000	62064	92564

3.项目资本金安排情况

本项目计划使用财政资金 42852 万元，占总投资的 21.07%。除专项债券外，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 21.07%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关

于项目资本金最低比例的要求。

4.项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为项城市自然资源和规划局，项城市自然资源和规划局负责项目的建设及运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给项城市自然资源和规划局。项目运营期内，项城市自然资源和规划局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

5.债券资金使用合规性

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

6.应付本息情况

项城市政府拟就项城市产业集聚区棚改项目（A 区）、项城市产业集聚区棚改项目（B 区）申请使用专项债券 160,500.00 万元，其中已于 2019 年使用债券资金 6000 万元、2020 年使用债券资金 4000 万元，2022 年使用债券资金 32000 万元，2023 年使用债券资金 4400 万元，2024 年使用债券资金 10000 万元，2025 年计划申请使用债券资金 104100 万元，利率按 4.5% 计算，期限 5 年，按年计息，到期一次还本，债券存续期内还本付息共计 196,029.50 万元。应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	当年还本付息合计
2019		6000.00		6000.00	0.00	0.00
2020	6000.00	4000.00		10000.00	199.80	199.80
2021	10000.00	0.00		10000.00	333.40	333.40
2022	10000.00	32000.00		42000.00	333.40	333.40
2023	42000.00	4400.00		46400.00	1773.40	1773.40

2024	46400.00	10000.00	6000.00	50400.00	1971.40	7971.40
2025	50400.00	104100.00	4000.00	150500.00	2221.60	6221.60
2026	150500.00		0.00	150500.00	6772.50	6772.50
2027	150500.00		32000.00	118500.00	6772.50	38772.50
2028	118500.00		4400.00	114100.00	5332.50	9732.50
2029	114100.00		10000.00	104100.00	5134.50	15134.50
2030	104100.00		104100.00	0.00	4684.50	108784.50
合计		160,500.00	160,500.00		35,529.50	196,029.50

7.销售产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

项城市产业集聚区棚户区改造项目申报使用债券资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于项城市，经查询项城市土地交易中心土地出让信息，2018年项城市出让城镇住宅商服地块，基准地价参考上述出让土地价格。

项城市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.5%、8.5%和 8.5%，近三年平均增速 8.83%，2018 年 GDP 目标增速为 8.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.5%。

(2) 销售产生的净现金流入

假设项城市产业集聚区棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，各项目土地全部于一年内出售完毕，分别以 2018 年 GDP 目标增速(8.5%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按2018年GDP目标增速	按2018年GDP目标增速	按2018年GDP目标增速
	8.5%的100%	8.5%的90%	8.5%的80%
项城市产业集聚区棚改项目（A区）	149,483.62	142,444.08	136,284.48
项城市产业集聚区棚改项目（B区）	124,926.02	119,042.95	113,895.27

8.项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项城市申报使用债券资金项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由财政资金支付，根据河南省财政厅《关于转发<财政部关于试点发展项目收益和融资自求平衡的地方专项债券品种的通知>的通知》。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，项城市产业集聚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：按债券存续期第五年全部出售完土地：按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.40;按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.33;按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.28。

表 1:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		199.8	199.80	
第三年		333.4	333.40	
第四年		333.4	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	274,409.64
第六年	6,000.00	7,105.90	13,105.90	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	118,500.00	5,332.50	123,832.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	274,409.64
本息覆盖倍数				1.40

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A 区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	

第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	149,483.62
第六年	3,000.00	3,838.70	6,838.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	65,600.00	2,952.00	68,552.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	149,483.62
本息覆盖倍数				1.41

(2) 项城市产业集聚区棚改项目 (B 区)

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	124,926.02
第六年	3,000.00	3,267.20	6,267.20	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	124,926.02
本息覆盖倍数				1.38

表 2:按 2018 年 GDP 目标增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

第一年				
第二年		199.8	199.80	
第三年		333.4	333.40	
第四年		333.4	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	261,487.03
第六年	6,000.00	7,105.90	13,105.90	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	118,500.00	5,332.50	123,832.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	261,487.03
本息覆盖倍数				1.33

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	142,444.08
第六年	3,000.00	3,838.70	6,838.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	65,600.00	2,952.00	68,552.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	142,444.08
本息覆盖倍数				1.35

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	119,042.95
第六年	3,000.00	3,267.20	6,267.20	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	119,042.95
本息覆盖倍数				1.32

表3:按2018年GDP目标增速8.5%的80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		199.8	199.80	
第三年		333.4	333.40	
第四年		333.4	333.40	
第五年		1,773.40	1,773.40	250,179.75
第六年	6,000.00	7,105.90	13,105.90	
第七年	4,000.00	6,906.10	10,906.10	
第八年		6,772.50	6,772.50	
第九年	32,000.00	6,772.50	38,772.50	
第十年	118,500.00	5,332.50	123,832.50	
合计	160,500.00	35,529.50	196,029.50	250,179.75
本息覆盖倍数				1.28

其中：（1）项城市产业集聚区棚改项目（A区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	136,284.48
第六年	3,000.00	3,838.70	6,838.70	
第七年	2,000.00	3,738.80	5,738.80	
第八年		3,672.00	3,672.00	
第九年	16,000.00	3,672.00	19,672.00	
第十年	65,600.00	2,952.00	68,552.00	
合计	86,600.00	19,193.50	105,793.50	136,284.48
本息覆盖倍数				1.29

（2）项城市产业集聚区棚改项目（B区）

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年				
第二年		99.90	99.90	
第三年		166.70	166.70	
第四年		166.70	166.70	
第五年		886.70	886.70	113,895.27
第六年	3,000.00	3,267.20	6,267.20	
第七年	2,000.00	3,167.30	5,167.30	
第八年		3,100.50	3,100.50	
第九年	16,000.00	3,100.50	19,100.50	
第十年	52,900.00	2,380.50	55,280.50	
合计	73,900.00	16,336.00	90,236.00	113,895.27
本息覆盖倍数				1.26

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为项城市产业集聚区棚改项目（A区）、项城市产业集聚区棚改项目（B区）预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



:

二〇二二年十二月三十日



营业执照

(副本) 1-1

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



统一社会信用代码
91410100MA44B3EX5M

名称 天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 杨英

成立日期 2017年08月22日

营业期限 长期

营业场所 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

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



登记机关

2019年10月28日

证书序号: 5003340

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
河南省财政厅



中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

名称: 天圆全会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 杨英

经营场所: 郑州高新技术产业开发区西三环279号14幢15层62号

分所执业证书编号: 110003744101

批准执业文号: 豫财会〔2018〕20号

批准执业日期: 2018年08月10日





Full name: 魏
Sex: 女
Date of birth: 1982-04-06
Working unit: 河南明泰会计师事务所(普通合伙)
Identity card: 4106011982040635527



http://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/cpaAccPrint?id=0460409410911563411059000454234

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年3月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

4月5日

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

同意转出
Agree to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transferor association of CPAs
2018年 月 日



转入协会盖章
Stamp of the transferee association 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

同意转出
Agree to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transferor association of CPAs
2018年 8月 28日



转入协会盖章
Stamp of the transferee association of CPAs
2018年 8月 28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

4月5日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日





13



姓名 王培英
 Full name 王
 性别 女
 Sex 1980-02-18
 出生日期 2016年3月30日
 Date of birth
 工作单位 河南信德会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码
 Identity card No.



2015年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须办理续登。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册号
No. 41000750018
 注册地
Registration Location 河南
 发证日期
Date of Issue 2016年3月30日
 有效期至
Valid till 2017年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration
 本证书有效期限为一年，期满前须办理续登。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2017年3月30日



2018年3月30日



王培英 41000750018



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须办理续登。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须办理续登。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须办理续登。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日



2021年3月30日