

**长垣市牛店棚户区改造等六个项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090263 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年三月十二日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	10
(三) 投资估算与资金筹措方式	11
四、应付债券本息情况	21
五、项目收益情况	23
(一) 基本假设条件及依据	23
(二) 项目运营模式分析	24
(三) 项目运营收入分析	24
(四) 项目运营成本分析	28
(五) 净收益分析	34
(六) 本息覆盖倍数	36
六、总体评价结果	37
七、使用限制	37

长垣市牛店棚户区改造等六个项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 090263 号

我们接受委托，对长垣市牛店棚户区改造等六个项目（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，了解长垣市牛店棚户区改造等六个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牛店棚户区改造等六个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 3 月 12 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”	指长垣市牛店棚户区改造等六个项目

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

本项目包含六个棚户区改造项目,分别是长垣市严小张棚户区改造项目;长垣市司坡棚户区改造项目;长垣市庞相如棚户区改造项目;长垣市东郭庄棚户区改造项目;长垣市牛店棚户区改造项目;长垣市张寨棚户区改造项目。

1.项目位置

(1)长垣市严小张棚户区改造项目

项目拆迁棚户区为长垣市南蒲办事处陶行社区和严小张,严小张位于留晖大道以东、山海大道以南、亿隆大道以西。

严小张项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220以北、山海大道以南。



(2) 长垣市司坡棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣市南蒲办事处司坡村位于义德街以东、G327 以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处庞相如村位于留晖大道以东、S220 线以北。

项目拟建安置房安置地点位于留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南。



(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处东郭庄位于 S213 省道以东、德邻大道以西，张金路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



(5) 长垣市牛店棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣县南蒲办事处牛店村位于博爱路以东、有德路以南、宏力大道以西、纬三路以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东，纬三路以北。



(6) 长垣市张寨棚户区改造项目

项目拆迁棚户区位于长垣市南蒲办事处张寨位于义德街以东、总排线以北。

项目拟建安置房安置地点位于博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北。



2.建设规模与内容

根据长垣县发展和改革委员会《关于长垣市牛店棚户区改造等7个项目可行性研究报告的批复》（长发改字〔2022〕31号）文件：本次共上报其中6个项目，本次上次的6个项目的建设内容如下：

(1) 长垣市严小张棚户区改造项目

严小张全村现有居民 1,000 户，户籍人口 1,830 人，土地可利用面积约 368.00 亩，拟拆除房屋面积约为 14.56 万平方米。该项目安置区本次安置房套数 2,350 户，总人口为 1,830 人，总用地面积为 100,017.00 平方米（合 150.00 亩），规划总建筑面积 303,319.00 平方米，地上建筑面积 207,188.00 平方米，地下建筑面积 96,131.40 平方米，规划容积率 2.07。

严小张安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 以北、山海大道以南。该地块包括 9 栋 15 高层住宅、12 栋 17 层高层住宅、1 栋三层幼儿园，部分 2 层商业裙房等。

严小张项目建成后安置户数 1,763 户。

(2) 长垣市司坡棚户区改造项目

司坡全村现有居民 681 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,470 套，土地可利用面积约 685.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.70 万平方米。

司坡棚户区安置房位于河南省新乡市长垣市，占地 90,480.21 平方米，建筑面积 225,688.70 平方米，地块内包括 17 栋 17 楼高层住宅、3 栋 15 楼高层住宅、已建成住宅建筑 4 栋、幼儿园一座及部分商业配套房。

项目建成后共安置住宅房套数 1,470 套。

(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目

庞相如全村现有居民 537 户，拟征收房屋建筑面积约为 139,620.00 平方米。

项目总用地面积 99,235.16 平方米（合 148.85 亩），规划总建筑面积 298,309.12 平方米，地上建筑面积 204,393.52 平方米，地下建筑面积 93,915.60 平方米。

庞相如安置区分南北两个地块，北侧为 03 地块，南侧为 04 地块。03 地块总用地面积为 32,557.82 平方米（合 48.84 亩），规划总建筑面积 96,096.27 平方米，地上建筑面积 66,268.27 平方米，地下建筑面积 29,828.00 平方米，规划容积率 2.04；庞相如 04 地块总用地面积为 66,677.34 平方米（合 100.02 亩），规划总建筑面积 202,212.85 平方米，地上建筑面积 138,125.25 平方米，地下建筑面积 64,087.6 平方米，规划容积率 2.07。

庞相如安置项目位于河南省新乡市长垣市留晖大道以东、亿隆大道以西、S220 线以北、山海大道以南。

（4）长垣市东郭庄棚户区改造项目

东郭庄全村现有居民 671 户，户籍人口 2,073 人，项目改造区总用地面积约为 485.00 亩，拟拆除房屋面积约为 17.40 万平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-02-01 地块（东地块），总占地面积约 102.32 亩（含道路），合 68,210.042 平方米，建筑面积 222,461.00 平方米。其中地上总建筑面积 162,767.00 平方米，地下总建筑面积 59,694.00 平方米，计划建设 16 栋 17 层高层住宅安置楼。

小区配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务和幼儿园等设施，其中配套服务面积 3,044.00 平方米。配建社区便民店 524.00 平方米，居家养老服务设施 384.00 平方米，物业管理用房

1,024.00 平方米，社区服务用房 512.00 平方米，幼儿园 4,232.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 1,221 套，其中包括 16 栋 17 层高层住宅，幼儿园一座，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 162,767.00 平方米，需配建人防面积 9,767.00 平方米。

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目

牛店全村现有居民 378 户，户籍人口 1,030 人，项目改造区总用地面积约为 280.00 亩，拟拆除房屋面积约为 83,720.00 平方米。

该项目安置区为南蒲社区 B 区：E1-01-01 地块（西地块），总占地面积约 46.95 亩(含道路)，合 31,302.666 平方米，建筑面积 103,145.00 平方米。

本小区需配建物业管理用房、社区服务用房、便民店、居家养老服务等设施，其中配套服务面积 1,164.00 平方米。配建社区便民店 240.00 平方米，居家养老服务设施 200.00 平方米，物业管理用房 484.00 平方米，社区服务用房 240.00 平方米。

项目建成后共建设住宅 558 套，其中包括 8 栋 17 层高层住宅，2 栋 15 层高层住宅，及部分商业配套房。

根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00%设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 75,820.00 平方米，需配建人防面积 4,550.00 平方米。

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目

张寨全村现有居民 462 户，符合分户条件分户后需要安置的总套数为 1,014.00 套，土地可利用面积约 385.00 亩，拟拆除房屋面积约为 12.5 万平方米。

安置项目位于河南省新乡市长垣市南蒲博爱路以东、纬三路以南、纬四路以北位置。

张寨安置区占地 57,366.79 平方米，建筑面积 143,092.47 平方米，地块内包括 7 栋 15 层高层住宅、6 栋 17 层高层住宅及部分商业配套房。

张寨（北地块）：根据《河南省人民防空工程管理办法》的要求，新建项目需按地上建筑面积 6.00% 设置防护级别 6 级以上防空地下室。本案地上建筑面积 135,875.2 平方米，需配建人防面积 8,152.5 平方米。

项目建成后共安置住宅房套数 1,014 套。

(二) 项目建设周期

(1) 长垣市严小张棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 10 月。

(2) 长垣市司坡棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 22 个月，预计开工日期 2022 年 12 月，预计完工时间 2024 年 10 月。

(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目

本项目计划建设周期 30 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计

完工时间 2025 年 10 月。

(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 6 月。

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目

本项目为在建项目，计划建设周期 26 个月，预计开工日期 2023 年 4 月，预计完工时间 2025 年 10 月。

(三) 投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目总投资为 396,619.10 万元；

(1) 长垣市严小张棚户区改造项目总投资为 91,799.92 万元，包括建安成本 73,066.55 万元，其他费用 18,733.37 万元，其中：拆迁补偿 7,597.75 万元，建设期利息 3,910.00 万元，预备费 3,823.44 万元。

(2) 长垣市司坡棚户区改造项目总投资为 66,868.15 万元，包括建安成本 48,785.51 万元，其他费用 18,082.64 万元，其中：拆迁补偿 10,165.32 万元，建设期利息 2,680.33 万元，预备费 2,572.50 万元。

(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目总投资为 90,412.58 万元，包括建安成本 71,764.57 万元，其他费用 18,648.01 万元，其中：拆迁补偿 7,465.50 万元，建设期利息 4,080.00 万元，预备费 3,755.58 万元。

(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目总投资为 68,969.08 万元，包括建安成本 52,062.97 万元，其他费用 16,906.12 万元，其中：拆迁补偿 8,595.90 万元，预备费 2,744.31 万元，建设期利息 2,742.66 万元。

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目总投资为 34,058.37 万元，包括建安成本 24,316.90 万元，其他费用 9,741.47 万元，其中：拆迁补偿 5,771.86 万元，预备费 1,289.81 万元，建设期利息 1,200.48 万元。

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目总投资为 44,511.00 万元，包括建安成本 32,873.98 万元，其他费用 11,637.02 万元，其中：拆迁补偿 6,072.50 万元，建设期利息 1,932.34 万元，预备费 1,738.39 万元

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

(1) 长垣市严小张棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	57,819.67	13,199.44	2,047.44	-	73,066.55
1	建筑工程	55,845.75	6,621.20	-	-	62,466.95
1.1	住宅	33,439.33	3,965.91			37,405.24
1.2	幼儿园	700.40	146.00			846.40
1.3	商业	574.51	86.89			661.39
1.4	配套服务设施	275.81	76.86			352.67
1.5	附属设施	104.67	25.05			129.72
1.6	地下建筑工程	20,751.05	2,320.49			23,071.54
2	设备购置	-	511.86	2,047.44	-	2,559.31
2.1	电梯工程		314.99	1,259.97		1,574.96
2.2	其他设备费		196.87	787.48		984.35
3	室外工程	1,973.91	6,066.38	-	-	8,040.29
3.1	道路及硬化	1,130.00				1,130.00

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
3.2	绿化	683.90				683.90
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		6,066.38			6,066.38
3.5	三通一平费用	100.02				100.02
二	拆迁补偿费用	-		-	7,597.75	7,597.75
1	拆迁奖励				2,550.00	2,550.00
2	人口奖励				3,294.00	3,294.00
3	周转金				1,753.75	1,753.75
三	其他费用				3,402.18	3,402.18
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				240.17	240.17
3	场地准备及临时设施费				584.53	584.53
4	前期咨询费				36.62	36.62
5	工程设计费				908.58	908.58
6	工程监理费				758.57	758.57
7	招标代理服务费用				83.25	83.25
8	施工图审查费				60.04	60.04
9	工程造价咨询费				238.02	238.02
10	环境影响咨询费				47.65	47.65
11	检验监测费				87.68	87.68
12	安全评价费				55.58	55.58
四	预备费				3,823.44	3,823.44
1	基本预备费 5%				3,823.44	3,823.44
五	建设投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	14,823.37	87,889.92
六	建设期利息				3,910.00	3,910.00
六	项目总投资	57,819.67	13,199.44	2,047.44	18,733.37	91,799.92

(2) 长垣市司坡棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	35,371.15	11,509.32	1,905.04	-	48,785.51
1	建筑工程	34,296.62	6,519.29	-	-	40,815.91
1.1	住宅	30,837.69	3,965.91			34,803.61

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.2	幼儿园	287.76	146.00			433.77
1.3	商业	2,576.43	86.89			2,663.32
1.4	配套服务设施	16.77				16.77
1.5	地下建筑工程	577.96	2,320.49			2,898.45
2	设备购置	-	476.26	1,905.04	-	2,381.30
2.1	电梯工程		293.08	1,172.33		1,465.41
2.2	其他设备费		183.18	732.71		915.88
3	室外工程	1,074.52	4,513.77	-	-	5,588.30
3.1	道路及硬化	495.25				495.25
3.2	绿化	458.79				458.79
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		4,513.77			4,513.77
3.5	三通一平费用	90.48				90.48
二	拆迁补偿费用	-		-	10,165.32	10,165.32
1	拆迁奖励				6,270.00	6,270.00
2	周转金				3,895.32	3,895.32
三	其他费用				2,664.49	2,664.49
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				160.36	160.36
3	场地准备及临时设施费				390.28	390.28
4	前期咨询费				24.45	24.45
5	工程设计费				801.85	801.85
6	工程监理费				604.06	604.06
7	招标代理服务费				55.59	55.59
8	施工图审查费				40.09	40.09
9	工程造价咨询费				158.92	158.92
10	环境影响咨询费				31.81	31.81
11	检验监测费				58.54	58.54
12	安全评价费				37.11	37.11
四	预备费				2,572.50	2,572.50
1	基本预备费 5%				2,572.50	2,572.50
五	建设投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	15,402.31	64,187.82

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
六	建设期利息				2,680.33	2,680.33
六	项目总投资	35,371.15	11,509.32	1,905.04	18,082.64	66,868.15

(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	56,692.56	13,084.31	1,987.71	-	71,764.57
1	建筑工程	54,745.68	6,621.20	-	-	61,366.88
1.1	住宅	32,347.98	3,965.91			36,313.89
1.2	幼儿园	-146.00	146.00			-
1.3	商业	1,175.92	86.89			1,262.81
1.4	配套服务设施	1,067.58	76.86			1,144.44
1.5	附属设施	80.95	25.05			106.00
1.6	地下建筑工程	20,219.26	2,320.49			22,539.74
2	设备购置	-	496.93	1,987.71	-	2,484.63
2.1	电梯工程		305.80	1,223.20		1,529.01
2.2	其他设备费		191.13	764.50		955.63
3	室外工程	1,946.88	5,966.18	-	-	7,913.06
3.1	道路及硬化	1,080.70				1,080.70
3.2	绿化	676.94				676.94
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		5,966.18			5,966.18
3.5	三通一平费用	99.24				99.24
二	拆迁补偿费用	-		-	7,465.50	7,465.50
1	拆迁奖励				1,342.50	1,342.50
2	人口奖励				3,768.00	3,768.00
3	周转金				2,355.00	2,355.00
三	其他费用				3,346.93	3,346.93
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				235.89	235.89
3	场地准备及临时设施费				574.12	574.12
4	前期咨询费				35.97	35.97
5	工程设计费				892.39	892.39

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
6	工程监理费				745.05	745.05
7	招标代理服务费				81.77	81.77
8	施工图审查费				58.97	58.97
9	工程造价咨询费				233.78	233.78
10	环境影响咨询费				46.80	46.80
11	检验监测费				86.12	86.12
12	安全评价费				54.59	54.59
四	预备费				3,755.58	3,755.58
1	基本预备费 5%				3,755.58	3,755.58
五	建设投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	14,568.01	86,332.58
六	建设期利息				4,080.00	4,080.00
六	项目总投资	56,692.56	13,084.31	1,987.71	18,648.01	90,412.58

(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	39,166.72	11,318.78	1,577.46	-	52,062.97
1	建筑工程	37,932.59	6,475.20	-	-	44,407.79
1.1	住宅	22,794.64	3,965.91			26,760.55
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	2,495.57	86.89			2,582.46
1.4	配套服务设施	531.94	76.86			608.80
1.5	附属设施	104.37	25.05			129.42
1.6	地下建筑工程	12,006.07	2,320.49			14,326.56
2	设备购置	-	394.37	1,577.46	-	1,971.83
2.1	电梯工程		225.35	901.41		1,126.76
2.2	其他设备费		169.01	676.06		845.07
3	室外工程	1,234.13	4,449.22	-	-	5,683.35
3.1	道路及硬化	607.54				607.54
3.2	绿化	468.38				468.38
3.3	大门及围墙	90.00				90.00
3.4	室外配套基础设施		4,449.22			4,449.22
3.5	三通一平费用	68.21				68.21

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
二	拆迁补偿费用	-		-	8,595.90	8,595.90
1	拆迁奖励				4,767.90	4,767.90
2	周转金				3,828.00	3,828.00
三	其他费用				2,823.24	2,823.24
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				171.13	171.13
3	场地准备及临时设施费				416.50	416.50
4	前期咨询费				26.09	26.09
5	工程设计费				855.65	855.65
6	工程监理费				644.64	644.64
7	招标代理服务				59.32	59.32
8	施工图审查费				42.78	42.78
9	工程造价咨询费				169.60	169.60
10	环境影响咨询费				33.95	33.95
11	检验监测费				62.48	62.48
12	安全评价费				39.60	39.60
四	预备费				2,744.31	2,744.31
1	基本预备费 5%				2,744.31	2,744.31
五	建设投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	14,163.45	66,226.42
六	建设期利息				2,742.66	2,742.66
六	项目总投资	39,166.72	11,318.78	1,577.46	16,906.12	68,969.08

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	14,941.81	8,705.49	669.59	-	24,316.90
1	建筑工程	14,375.92	6,475.20	-	-	20,851.12
1.1	住宅	8,267.05	3,965.91			12,232.96
1.2	幼儿园					-
1.3	商业	1,667.93	86.89			1,754.82
1.4	配套服务设施	155.94	76.86			232.80
1.5	附属设施	47.49	25.05			72.54

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
1.6	地下建筑工程	4,237.51	2,320.49			6,558.00
2	设备购置	-	167.40	669.59	-	836.99
2.1	电梯工程		103.01	412.06		515.07
2.2	其他设备费		64.38	257.54		321.92
3	室外工程	565.89	2,062.90	-	-	2,628.79
3.1	道路及硬化	259.22				259.22
3.2	绿化	215.37				215.37
3.3	大门及围墙	60.00				60.00
3.4	室外配套基础设施		2,062.90			2,062.90
3.5	三通一平费用	31.30				31.30
二	拆迁补偿费用	-		-	5,771.86	5,771.86
1	拆迁奖励				4,120.00	4,120.00
2	周转金				1,651.86	1,651.86
三	其他费用				1,479.32	1,479.32
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				79.93	79.93
3	场地准备及临时设施费				194.54	194.54
4	前期咨询费				12.19	12.19
5	工程设计费				399.65	399.65
6	工程监理费				301.09	301.09
7	招标代理服务费				27.71	27.71
8	施工图审查费				19.98	19.98
9	工程造价咨询费				79.21	79.21
10	环境影响咨询费				15.86	15.86
11	检验监测费				29.18	29.18
12	安全评价费				18.50	18.50
四	预备费				1,289.81	1,289.81
1	基本预备费 5%				1,289.81	1,289.81
五	建设投资	14,941.81	8,705.49	669.59	8,540.99	32,857.89
六	建设期利息				1,200.48	1,200.48
六	项目总投资	14,941.81	8,705.49	669.59	9,741.47	34,058.37

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分建设工程费	22,070.76	9,548.75	1,254.47	-	32,873.98
1	建筑工程	21,043.39	6,373.29	-	-	27,416.68
1.1	住宅	18,952.25	3,965.91			22,918.16
1.2	商业	2,471.68	86.89			2,558.57
1.3	配套服务设施	207.81				207.81
1.4	地下建筑工程	-588.35	2,320.49			1,732.14
2	设备购置	-	313.62	1,254.47	-	1,568.08
2.1	电梯工程		193.00	771.98		964.98
2.2	其他设备费		120.62	482.49		603.11
3	室外工程	1,027.37	2,861.85	-	-	3,889.22
3.1	道路及硬化	649.12				649.12
3.2	绿化	290.88				290.88
3.3	大门及围墙	30.00				30.00
3.4	室外配套基础设施		2,861.85			2,861.85
3.5	三通一平费用	57.37				57.37
二	拆迁补偿费用	-		-	6,072.50	6,072.50
1	拆迁奖励				3,322.50	3,322.50
2	周转金				2,750.00	2,750.00
三	其他费用				1,893.79	1,893.79
1	建设单位管理费				301.49	301.49
2	工程勘察费				108.06	108.06
3	场地准备及临时设施费				262.99	262.99
4	前期咨询费				16.48	16.48
5	工程设计费				540.28	540.28
6	工程监理费				407.04	407.04
7	招标代理服务费				37.46	37.46
8	施工图审查费				27.01	27.01
9	工程造价咨询费				107.09	107.09
10	环境影响咨询费				21.44	21.44
11	检验监测费				39.45	39.45

序号	工程费用或名称	建筑工程费	安装工程	设备购置费	其他费用	合计
12	安全评价费				25.01	25.01
四	预备费				1,738.39	1,738.39
1	基本预备费 5%				1,738.39	1,738.39
五	建设投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	9,704.68	42,578.67
六	建设期利息				1,932.34	1,932.34
六	项目总投资	22,070.76	9,548.75	1,254.47	11,637.02	44,511.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资为 396,619.10 万元，资金来源为：财政资金投入 141,319.10 万元，申请地方政府专项债资金 255,300.00 万元。项目资金筹措计划表如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年	2023 年	2024 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政预算资金	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	50,000.00	50,000.00	41,319.10	141,319.10
2.债务资金	专项债券资金	150,100.00	-	105,200.00	255,300.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	150,100.00	-	105,200.00	255,300.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		200,100.00	50,000.00	146,519.10	396,619.10
占比		50.45%	12.61%	36.94%	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 35.63%，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、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 255,300.00 万元。其中：

（1）长垣市严小张棚户区改造项目计划使用 55,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 20,900.00 万元，已于 2023 年使用债券资金 22,000.00 万元。

（2）长垣市司坡棚户区改造项目计划使用 43,000.00 万元，长垣市司坡棚户区改造项目已于 2022 年使用债券资金 27,700.00 万元，其中：6,700.00 万元，为 1）2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）中 6,000.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省生态环保及基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券（十五期）到期一次性偿还 6,000.00 万元本金；2）2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期中 700.00 万元资金用途调整，于 2020 年河南省市政和产业园区基础设施专项债券 2 期-2020 年河南省政府专项债券 11 期到期一次性偿还 700.00 万元本金；已于 2024 年申请使用 15,300.00 万元。

(3) 长垣市庞相如棚户区改造项目计划使用 60,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元，已于 2024 年申请使用 26,800.00 万元。

(4) 长垣市东郭庄棚户区改造项目计划使用 44,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 18,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 26,000.00 万元。

(5) 长垣市牛店棚户区改造项目计划使用 22,300.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 19,500.00 万元。

(6) 长垣市张寨棚户区改造项目计划使用 31,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 21,000.00 万元，本次申请使用 5,800.00 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。

1、根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（便于计算，利率按 4.50% 统一测算）：

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	还本付息 合计
第 1 年	6,700.00	143,400.00		150,100.00	4.50%	6,754.50	6,754.50
第 2 年	150,100.00	105,200.00		255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 3 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 4 年	255,300.00			255,300.00	4.50%	11,488.50	11,488.50
第 5 年	255,300.00		143,400.00	111,900.00	4.50%	11,488.50	154,888.50
第 6 年	111,900.00		105,200.00	6,700.00	4.50%	5,035.50	110,235.50
第 7 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 8 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50

年度	期初 本金余额	本期 增加本金	本期 偿还本金	期末 本金余额	利率	应付利 息	还本付息 合计
第 9 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 10 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 11 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 12 年	6,700.00			6,700.00	4.50%	301.50	301.50
第 13 年	6,700.00		6,700.00		4.50%	301.50	7,001.50
合计		248,600.00	255,300.00			59,854.50	315,154.50

五、项目收益情况

(一) 基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

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，出让土地项目的收入价格增长标准按照2.10%的平均增长率逐年递增。

8.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，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。项目建设单位为长垣县南蒲办事处新农村建设投资有限公司，项目运营单位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。

项目运营期内，长垣市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，长垣市财政局根据长垣市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1. 土地出让收入

（1）拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 2,617.00 亩，规划为居住用地。

序号	项目名称	拟出让土地面积
1	长垣市牛店棚户区改造项目	280.00
2	长垣市张寨棚户区改造项目	385.00
3	长垣市严小张棚户区改造项目	368.00
4	长垣市司坡棚户区改造项目	685.00
5	长垣市南蒲街道长垣市庞相如棚户区改造项目	414.00

序号	项目名称	拟出让土地面积
6	长垣市东郭庄棚户区改造项目	485.00
合计		2,617.00

本项目地块所处位置距离长垣市城市中心区较近，土地升值潜力大，该留晖大道以东、亿隆大道以西、S220线以北、山海大道以南；留晖大道、亿隆大道、S220线、山海大道均为已建成投入使用的市政道路，已具备供水、排水、电力、通信、燃气、热力等市政基础设施供给条件。内外交通发达。交通便利、通达性好，周围毗邻城市道路，整个安置区被编织在便捷的交通网络之中。附近配套设施完善，方便居民生活。因此本项目土地出让收入具有可实现性。

(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	成交价格	单价
1	2021/11/3	4107282021B02411	修德路南侧、巨人大道西侧	挂牌	35.76	8,010.96	224.00
2	2021/5/29	4107282021B00355	兴华路东侧、警民路北侧	挂牌	72.94	14,734.91	202.00
3	2021/8/24	4107282021B02256	博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧	挂牌	60.90	19,611.37	322.00
4	2021/8/23	4107282021B02231	宏力大道东侧、纬三路北侧	挂牌	72.66	22,671.14	312.00
5	2022/2/24	4107282022B00236	人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力	挂牌	94.84	19,631.96	207.00

序号	日期	电子监管号	宗地位置	供应方式	出让面积	成交价格	单价
			电缆有限公司西侧				
6	2021/8/24	41072820 21B02271	桂陵大道以西、纬二路南侧	挂牌	55.83	17,417.93	312.00
平均价格（万元/亩）							263.18

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 263.18 万元/亩进行测算。

（3）增长率

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，出让土地价格增长标准按照 2.10% 的平均增长率逐年递增。

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 3-5 年出让：第 3-4 年分别每年出让用地面积的 30.00%，第 5 年出让用地面积的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下：

项目总现金流入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	
土地出让收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
面积/亩	785.10	785.10	1,046.80	2,617.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

其中：长垣市牛店棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第3年	第4年	第5年	
土地出让收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
面积/亩	84.00	84.00	112.00	280.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市张寨棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第3年	第4年	第5年	
土地出让收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
面积/亩	115.50	115.50	154.00	385.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市严小张棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第3年	第4年	第5年	
土地出让收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
面积/亩	110.40	110.40	147.20	368.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市司坡棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第3年	第4年	第5年	
土地出让收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
面积/亩	205.50	205.50	274.00	685.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市庞相如棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第3年	第4年	第5年	
土地出让收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
面积/亩	124.20	124.20	165.60	414.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

长垣市东郭庄棚户区改造项目土地出让收入如下表：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第3年	第4年	第5年	
土地出让收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
面积/亩	145.50	145.50	194.00	485.00
单价（万元/亩）	274.34	280.10	285.98	

（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3.00%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

类型	征收标准
	出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地 出让平均纯收益等别划分，南乐县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发 〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》 （财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办 公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专 项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕 38号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提 取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关 于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通 知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民 政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》 （豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让 总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发 《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综 〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土 地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。 一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使 用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计 提 教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计 提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综 〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00% 用于农田水利建设。

根据以上标准并且考虑本项目土地收储成本，按照 100 万元/亩进行测算。土地出让项目现金流出如下：

土地出让总现金流出表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	22,768.43	23,220.65	31,576.41	77,565.49
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
农业土地开发资金	25.00元/平方米*30.00%	392.55	392.55	523.40	1,308.50
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	6,461.53	6,597.20	8,980.92	22,039.65
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	4,307.69	4,398.13	5,987.29	14,693.11
新增建设用地土地有偿使用费	16.00元/平方米	837.44	837.44	1,116.59	2,791.47
2.土地收益提取各类资金	万元	22,821.20	23,635.16	32,621.50	79,077.86
教育资金	土地出让收益的10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	11,410.60	11,817.58	16,310.75	39,538.93
3.成本合计	万元	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35

长垣市牛店棚户户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	2,436.06	2,484.44	3,378.45	8,298.95
上解省财政费用	土地出让收入的3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
农业土地开发资金	25元/平方米*30%	42.00	42.00	56.00	140.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	691.34	705.85	960.89	2,358.08
土地开发费用	土地出让收入的2%	460.89	470.57	640.60	1,572.06

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
新增建设用地土地有偿使用费	16元/平方米	89.60	89.60	119.47	298.67
2.土地收益提取各类资金	万元	2,441.70	2,528.80	3,490.26	8,460.76
教育资金	土地出让收益的10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	1,220.85	1,264.40	1,745.13	4,230.38
3.成本合计	万元	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71

长垣市张寨棚户户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,349.59	3,416.11	4,645.37	11,411.07
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
农业土地开发资金	25.00元/平方米*30.00%	57.75	57.75	77.00	192.50
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	950.59	970.55	1,321.23	3,242.37
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	633.73	647.03	880.82	2,161.58
新增建设用地土地有偿使用费	16.00元/平方米	123.20	123.20	164.27	410.67
2.土地收益提取各类资金	万元	3,357.34	3,477.08	4,799.12	11,633.54
教育资金	土地出让收益的10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	1,678.67	1,738.54	2,399.56	5,816.77
3.成本合计	万元	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61

长垣市严小张棚户户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,201.66	3,265.26	4,440.25	10,907.17
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
农业土地开发资金	25.00元/平方米*30.00%	55.20	55.20	73.60	184.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	908.61	927.69	1,262.89	3,099.19
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	605.74	618.46	841.93	2,066.13
新增建设用地土地有偿使用费	16.00元/平方米	117.76	117.76	157.01	392.53
2.土地收益提取各类资金	万元	3,209.10	3,323.56	4,587.20	11,119.86
教育资金	土地出让收益的10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	1,604.55	1,661.78	2,293.60	5,559.93
3.成本合计	万元	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03

长垣市司坡棚户户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	5,959.65	6,078.01	8,265.13	20,302.79
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
农业土地开发资金	25.00元/平方米*30.00%	102.75	102.75	137.00	342.50
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	1,691.31	1,726.82	2,350.76	5,768.89
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	1127.54	1151.21	1,567.17	3,845.92
新增建设用地土地有偿使用费	16.00元/平方米	219.20	219.20	292.27	730.67

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
2.土地收益提取各类资金	万元	5,973.44	6,186.50	8,538.68	20,698.62
教育资金	土地出让收益的10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	2,986.72	3,093.25	4,269.34	10,349.31
3.成本合计	万元	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41

长垣市庞相如棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	3,601.88	3,673.42	4,995.28	12,270.58
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
农业土地开发资金	25.00元/平方米*30.00%	62.10	62.10	82.80	207.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	1,022.19	1,043.65	1,420.75	3,486.59
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	681.46	695.77	947.17	2,324.40
新增建设用地土地有偿使用费	16.00元/平方米	132.48	132.48	176.64	441.60
2.土地收益提取各类资金	万元	3,610.24	3,739.00	5,160.60	12,509.84
教育资金	土地出让收益的10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	1,805.12	1,869.50	2,580.30	6,254.92
3.成本合计	万元	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42

长垣市东郭庄棚户区改造项目现金流出如下表：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期			合计
		第3年	第4年	第5年	
1.土地出让基金及费用	万元	4,219.59	4,303.41	5,851.93	14,374.93
上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
农业土地开发资金	25.00元/平方米*30.00%	72.75	72.75	97.00	242.50
国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	1,197.49	1,222.64	1,664.40	4,084.53
土地开发费用	土地出让收入的2.00%	798.33	815.09	1,109.60	2,723.02
新增建设用地土地有偿使用费	16.00元/平方米	155.20	155.20	206.93	517.33
2.土地收益提取各类资金	万元	4,229.38	4,380.22	6,045.64	14,655.24
教育资金	土地出让收益的10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	2,114.69	2,190.11	3,022.82	7,327.62
3.成本合计	万元	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17

(五) 净收益分析

本项目预计总收入扣除总成本后的项目总收益为 578,011.37 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第3年	第4年	第5年	
项目收入	215,384.34	219,906.51	299,363.87	734,654.72
项目成本	45,589.63	46,855.81	64,197.91	156,643.35
项目收益	169,794.71	173,050.70	235,165.96	578,011.37

(1) 长垣市牛店棚户户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第3年	第4年	第5年	
项目收入	23,044.56	23,528.40	32,029.76	78,602.72
项目成本	4,877.76	5,013.24	6,868.71	16,759.71
项目收益	18,166.80	18,515.16	25,161.05	61,843.01

(2) 长垣市张寨棚户户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第3年	第4年	第5年	
项目收入	31,686.27	32,351.55	44,040.92	108,078.74
项目成本	6,706.93	6,893.19	9,444.49	23,044.61
项目收益	24,979.34	25,458.36	34,596.43	85,034.13

(3) 长垣市严小张棚户户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第3年	第4年	第5年	
项目收入	30,287.14	30,923.04	42,096.26	103,306.44
项目成本	6,410.76	6,588.82	9,027.45	22,027.03
项目收益	23,876.38	24,334.22	33,068.81	81,279.41

(4) 长垣市司坡棚户户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第3年	第4年	第5年	
项目收入	56,376.87	57,560.55	78,358.52	192,295.94
项目成本	11,933.09	12,264.51	16,803.81	41,001.41
项目收益	44,443.78	45,296.04	61,554.71	151,294.53

(5) 长垣市庞相如棚户户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第3年	第4年	第5年	
项目收入	34,073.03	34,788.42	47,358.29	116,219.74
项目成本	7,212.12	7,412.42	10,155.88	24,780.42

项目	项目收益			合计
	第3年	第4年	第5年	
项目收益	26,860.91	27,376.00	37,202.41	91,439.32

(6) 长垣市东郭庄棚户区改造项目收益如下表：

金额单位：人民币万元

项目	项目收益			合计
	第3年	第4年	第5年	
项目收入	39,916.47	40,754.55	55,480.12	136,151.14
项目成本	8,448.97	8,683.63	11,897.57	29,030.17
项目收益	31,467.50	32,070.92	43,582.55	107,120.97

(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 578,011.37 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.83 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		6,754.50	6,754.50	
第2年		11,488.50	11,488.50	
第3年		11,488.50	11,488.50	169,794.71
第4年		11,488.50	11,488.50	173,050.70
第5年	143,400.00	11,488.50	154,888.50	235,165.96
第6年	105,200.00	5,035.50	110,235.50	
第7年		301.50	301.50	
第8年		301.50	301.50	
第9年		301.50	301.50	
第10年		301.50	301.50	
第11年		301.50	301.50	
第12年		301.50	301.50	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 13 年	6,700.00	301.50	7,001.50	
合计	255,300.00	59,854.50	315,154.50	578,011.37
本息覆盖倍数	1.83			

六、总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 578,011.37 万元，应付债券本金及利息合计 315,154.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.83 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

(本页无正文，为长垣市牛店棚户区改造等六个项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年三月十二日



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 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



会计师事务所分所 执业证书

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》。

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

文件与原件一致
加盖红色印章
红色印章

发证机关：河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



110001639949

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期:
Date of Issuance

2023年03月30日

2020年3月30日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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6月30日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

刘方微
女
1985-11-23
和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

370100010175

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

07

月

03

日

MM

YY

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名
Full name

罗川

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1990-11-03

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.

411526199011032913



此件与原件一致
再次复印无效

**焦作市解放区涧西街棚户区改造项目
和新庄村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090531 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年四月二十二日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措方式	4
四、应付债券本息情况	6
五、经营现金流分析	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营模式	10
(三) 项目运营收入分析	10
(四) 项目运营成本分析	11
(五) 净收益分析	13
(六) 现金流量分析	14
(七) 本息覆盖倍数	15
六、总体评价结果	15
七、使用限制	16

**焦作市解放区涧西街棚户区改造项目
和新庄村城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 090531 号

我们接受委托，对焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。焦作市解放区城市改造服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据焦作市解放区城市改造服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村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 4 月 22 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从焦作市解放区城市改造服务中心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”	指焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

解放区涧西街棚户区改造项目建设地点位于涧西街四号院以南、牧野路以东、电厂北围墙以北、电厂铁路以西、林园路南侧；解放区新庄村城中村改造项目建设地点位于南水北调总干渠西侧、焦武路两侧、人民路南北两侧。

2.项目参与主体

焦作市解放区城市改造服务中心为本项目债券资金申请单位和主管部门，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市解放区城市改造服务中心
统一社会信用代码	12410802MB027276XL
住所	焦作市新园西路上白作办事处对面
负责人	寇红艳
登记机关	焦作市解放区事业单位登记管理局

3.建设规模及内容

本项目包含焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和焦作市解放区新庄村城中村改造项目，均位于解放区城市规划区域内，已列入国家2019年棚户区改造计划。

本项目征收范围包括涧西街和新庄村两个村，涉及征地面积合计为769亩，其中村庄占地769亩，农田0亩。征迁户数1099处，征迁

总人口 4808 人，征迁房屋建筑面积 336,333.33 m²。

本项目可腾出土地 769 亩。所腾出的 769 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地，其中，可供出让土地面积约为 769 亩，土地性质为住宅用地。

项目规划总用地面积 87,541.00 m²，总建筑面积 406,574.00 m²，建设 9 栋 24 层、3 栋 32 层、7 栋 33 层框剪结构高层住宅。其中：地上建筑面积 307,429.00 m²，包括住宅面积 291,740.00 m²，商业面积 9,889.00 m²，公建 1,300.00 m²，幼儿园 4,500.00 m²；地下建筑面积 99,145.00 m²，包括地下车库 96,845.00 m²（含人防工程 26,362.00 m²），设备及附属用房 2300 m²。

（二）项目建设周期

本项目为在建项目，计划建设周期 60 个月，实际开工日期 2018 年 10 月，由于大气污染防治及新冠肺炎疫情影响施工进度，预计 2025 年 12 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目总投资 217,271.07 万元，其中：焦作市解放区涧西街棚户区改造项目总投资为 158,994.64 万元；焦作市解放区新庄村城中村改造项目总投资为 58,276.43 万元。

项目总投资估算表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	16,713.48	7.69%
2	新建安置房投资	191,557.59	88.17%
3	建设期利息	9,000.00	4.14%
4	总投资	217,271.07	100.00%

（1）焦作市解放区涧西街棚户区改造项目

项目总投资 158,994.64 万元，其中：静态投资 154,134.64 万元，建设期利息 4,860.00 万元。项目静态投资包括拆迁投资 10,032.86 万元，新建安置房投资 144,101.78 万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	10,032.86	6.31%
2	新建安置房投资	144,101.78	90.63%
3	建设期利息	4,860.00	3.06%
4	项目总投资	158,994.64	100.00%

(2) 焦作市解放区新庄村城中村改造项目

项目总投资 58,276.43 万元，其中：项目静态投资 54,136.43 万元，建设期利息 4,140.00 万元。项目静态投资包括拆迁投资 6,680.62 万元，新建安置房投资 47,455.81 万元。

项目总投资构成表

序号	项目名称	投资额（万元）	占总投资比例
1	拆迁投资	6,680.62	11.46%
2	新建安置房投资	47,455.81	81.43%
3	建设期利息	4,140.00	7.11%
4	项目总投资	58,276.43	100.00%

2. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额
财政预算资金	47,271.07
专项债券资金	170,000.00
合计	217,271.07

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

3. 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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	金额
财政预算资金		676.85	810.45	5,783.77	20,000.00	10,000.00	10,000.00	47,271.07
专项债券资金	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
合计	20,400.00	4,676.85	76,410.45	21,783.77	20,000.00	25,000.00	49,000.00	217,271.07

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 170,000.00 万元。其中：2019 年已使用 20,400.00 万元，2020 年已使用 4,000.00 万元，2021 年已使用 75,600.00 万元，2022 年已使用 16,000.00 万元，2024 年已使用 15,000.00 万元，2025 年计划申请使用 39,000.00 万元，已申请使用 5,000.00 万元，本次申请使用 5,200.00 万元。

债券期限及使用计划具体如下：

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
1. 计划使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	39,000.00	170,000.00
其中：已使用	20,400.00	4,000.00	75,600.00	16,000.00		15,000.00	5,000.00	135,500.00
本次申请							5,200.00	5,200.00

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
2. 期限	5年	5年	5年	5年		5年	5年	
3. 利率	3.33% 3.34% 3.18%	3.34%	3.26% 3.18% 2.97%	2.58%		4.50%	4.50%	
4. 付息方式	每年一次	每年一次	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	
已发行批次	2019年河南省专项债券一期(棚改专项债); 2019年河南省专项债券十三期(棚改专项债); 2019年河南省专项债券十八期(保障性住房专项债)	2020年河南省专项债券三十五期(棚改专项债)	2021年河南省专项债券十五期(棚改专项债); 2021年河南省专项债券四十期(棚改专项债)	2021年河南省专项债券六期(棚改专项债); 2022年河南省专项债券七十一期(棚改专项债)		2024年河南省专项债券二十四期(棚改专项债)		

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息情况如下：

①已发行债券还本付息情况：

2019年已发行债券还本付息情况：

本项目在2019年1月“2019年河南省专项债券一期(棚改专项债)”中已发行9,900.00万元，期限5年，利率3.33%；2019年6月“2019年河南省专项债券十三期(棚改专项债)”中已发行8,300.00万元，期限5年，利率3.34%；2019年8月“2019年河南省专项债券十八期(保障性住房专项债)”中已发行2,200.00万元，期限5年，利率3.18%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2019年1月发行9,900.00万			2019年6月发行8300万			2019年8月发行2200万			还本付息合计
利率	3.33%			3.34%			3.18%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2019年	9,900.00			8,300.00			2,200.00			
2020年			329.67			277.22			69.96	676.85
2021年			329.67			277.22			69.96	676.85
2022年			329.67			277.22			69.96	676.85

2023年			329.67			277.22			69.96	676.85
2024年		9,900.00	329.67		8,300.00	277.22		2,200.00	69.96	21,076.85
合计	9,900.00	9,900.00	1,648.35	8,300.00	8,300.00	1,386.10	2,200.00	2,200.00	349.80	23,784.25

2020年已发行债券还本付息情况：

本项目在2020年9月“2020年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行4,000.00万元，期限5年，利率3.34%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2020年9月发行4000.00万			还本付息合计
利率	3.34%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	
2020年	4,000.00			
2021年			133.60	133.60
2022年			133.60	133.60
2023年			133.60	133.60
2024年			133.60	133.60
2025年		4,000.00	133.60	4,133.60
合计	4,000.00	4,000.00	668.00	4,668.00

2021年已发行债券还本付息情况：

本项目在2021年4月“2021年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行1,500.00万元，期限5年，利率3.26%；2021年5月“2021年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行7,000.00万元，期限5年，利率3.18%；2021年8月“2021年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行67,100.00万元，期限5年，利率2.97%。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，本次将上述已发行债券的应还本付息情况纳入测算范围：

金额单位：人民币万元

年度	2021年4月发行1,500.00万			2021年5月发行7000万			2021年8月发行67100万			还本付息合计
利率	3.26%			3.18%			2.97%			
项目	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	

2021年	1,500.00			7,000.00			67,100.00			
2022年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2023年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2024年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2025年			48.90			222.60			1,992.87	2,264.37
2026年		1,500.00	48.90		7,000.00	222.60		67,100.00	1,992.87	77,864.37
合计	1,500.00	1,500.00	244.50	7,000.00	7,000.00	1,113.00	67,100.00	67,100.00	9,964.35	86,921.85

②本次申请债券还本付息情况：

本项目在2022年10月“2022年河南省专项债券七十一期（棚改专项债）”中已发行16,000.00万元，期限5年，利率2.58%。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年已申请使用15,000.00万元，2025年计划申请使用39,000.00万元，已申请使用5,000.00万元，本次申请使用5,200.00万元。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

（二）项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为焦作市解放区城市改造服务中心。项目运营期内，专项债资金不用作政府购买服务，焦作市解放区城市改造服务中心（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，焦作市财政局根据焦作市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 769 亩，所腾出的 769 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地。可供出让土地面积约为 769 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市 2021 年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	编号	面积(亩)	土地用途	成交单价(万元/亩)	成交额(万元)
1	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-43 号	80.99	商住用地	480.48	38,912.00
2	山阳区焦东路东侧、和平街南侧	JGT2020-44 号	77.23	商住用地	431.74	33,345.00
3	山阳区恩达路北侧、恩村四路西侧	JGT2021-2 号	31.69	商住用地	419.83	13,304.00
4	示范区民主路西侧、南海路南侧	JGGT2020-10 号	26.71	商住用地	373.54	9,979.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市解放区润西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目地理位置等因素，该项目基期拟出让土地平均价格为 426.40 万元/亩。根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增

长标准按照 2.00%的平均增长率逐年递增。

根据项目单位提供的土地出让计划，拟出让土地面积及价格如下：

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
出让面积 (亩)	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
出让单价 (万元/亩)	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
出让收入 (万元)	31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	349,538.07

(四) 项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×5%

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）以及《焦作市人民政府关于理顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24 号），按照土地出让总价 5%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×53 元/平方米×30%

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

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

根据豫政办〔2009〕38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均

纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 新增建设用地有偿使用费：《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），中站区为每平方米 24 元。

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

（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	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	出让土地收入	31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	349,538.07
1.1	其中：土地出让面积（亩）	73.00	296.00	50.00	100.00	250.00	769.00
1.2	土地出让单价	434.93	443.63	452.50	461.55	470.78	
2	政策性基金及费用	9,713.86	40,170.42	6,920.42	14,115.94	35,991.38	106,912.02
2.1	土地出让基金及费用	4,204.88	17,384.66	2,994.28	6,106.20	15,565.48	46,255.50
2.1.1	其中：上解省财政费用	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.1.2	国有土地收益基金	1,587.49	6,565.67	1,131.25	2,307.75	5,884.75	17,476.91
2.1.3	农业土地开发资金	77.42	313.92	53.03	106.05	265.13	815.55
2.1.4	土地出让业务费	634.99	2,626.27	452.50	923.10	2,353.90	6,990.76
2.1.5	保障性安居工程资金	952.49	3,939.40	678.75	1,384.65	3,530.85	10,486.14
2.2	土地收益提取各类资金	5,508.98	22,785.76	3,926.14	8,009.74	20,425.90	60,656.52
2.3.1	其中：教育资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
2.3.2	农田水利建设资金	2,754.49	11,392.88	1,963.07	4,004.87	10,212.95	30,328.26
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	22,035.88	91,143.04	15,704.53	32,038.97	81,703.63	242,626.05

（六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	349,538.07				31,749.74	131,313.46	22,624.95	46,154.91	117,695.01	
经营活动现金流出	106,912.02				9,713.86	40,170.42	6,920.42	14,115.94	35,991.38	
经营活动产生的现金净额	242,626.05	-	-	-	22,035.88	91,143.04	15,704.53	32,038.97	81,703.63	
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	217,271.07	20,400.00	4,676.85	76,410.45	75,783.77	40,000.00				
投资活动产生的现金净额	-217,271.07	-20,400.00	-4,676.85	-76,410.45	-75,783.77	-40,000.00	-	-	-	-
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	47,271.07		676.85	810.45	5,783.77	40,000.00				
债券资金	170,000.00	20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00					
银行借款										
偿还债券本金	170,000.00						20,400.00	4,000.00	75,600.00	70,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	29,636.80				3,074.82	6,224.82	6,224.82	5,547.97	5,414.37	3,150.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	17,634.27	20,400.00	4,676.85	76,410.45	72,708.95	33,775.18	-26,624.82	-9,547.97	-81,014.37	-73,150.00
四、净现金流量	42,989.25				18,961.06	84,918.22	-10,920.29	22,491.00	689.26	-73,150.00
五、累计现金流量	42,989.25				18,961.06	103,879.28	92,958.99	115,449.99	116,139.25	42,989.25

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 242,626.05 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21 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	
2020 年		676.85	676.85	
2021 年		810.45	810.45	
2022 年		3,074.82	3,074.82	22,035.88
2023 年		6,224.82	6,224.82	91,143.04
2024 年	20,400.00	6,224.82	26,624.82	15,704.53
2025 年	4,000.00	5,547.97	9,547.97	32,038.97
2026 年	75,600.00	5,414.37	81,014.37	81,703.63
2027 年	70,000.00	3,150.00	73,150.00	
合计	170,000.00	31,124.10	201,124.10	242,626.05
本息覆盖倍数	1.21			

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，在焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 242,626.05 万元，应付债券本金及利息合计 201,124.10 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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，为焦作市解放区涧西街棚户区改造项目和新庄村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国·郑州



二〇二二年四月二十二日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、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
务外环东大街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3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》。



河南省财政厅

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

北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs

发证日期: 2012 年 12 月 14 日

Date of Issuance

4

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

4



中国注册会计师协会

刘方微

姓名: 刘方微
Full name: 刘方微
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1986-11-23
Date of birth: 1986-11-23
工作单位: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
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: 41032919861123406x
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.



证书编号: 370100010135

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年05月18日
Date of issuance

2020年3月30日

年 月 日

4



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

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

Working unit 通合伙)河南分所

身份证号码 411422199110033064

Identity card No.

7

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 041 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 2 月

许昌市城乡一体化示范区东街社区 棚户区改造项目（芙蓉佳苑） 收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 041 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

我们接受委托，对许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）（以下简称“本项目”）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》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，本次评价的许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元。其中，已于 2020 年使用债券资金 17,500.00 万元，期限 5 年；已于 2022 年使用债券资金 2,000.00 万元，期限 5 年；已于 2023 年使用债券资金 6,000.00 万元，期限 5 年；已于 2024 年使用债券资金 15,000.00 万元。2025 年计划申请使用 93,500.00 万元，本次申请使用 15,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：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	应付本金及利息
2020 年		17,500.00		17,500.00		
2021 年	17,500.00			17,500.00	787.50	787.50
2022 年	17,500.00	2,000.00		19,500.00	787.50	787.50
2023 年	19,500.00	6,000.00		25,500.00	877.50	877.50
2024 年	25,500.00	15,000.00		40,500.00	1,147.50	1,147.50
2025 年	40,500.00	93,500.00	17,500.00	116,500.00	1,822.50	19,322.50
2026 年	116,500.00			116,500.00	5,242.50	5,242.50
2027 年	116,500.00		2,000.00	114,500.00	5,242.50	7,242.50
2028 年	114,500.00		6,000.00	108,500.00	5,152.50	11,152.50
2029 年	108,500.00		15,000.00	93,500.00	4,882.50	19,882.50
2030 年	93,500.00		93,500.00		4,207.50	97,707.50
合计		134,000.00	134,000.00		30,150.00	164,150.00

二、销售产生的现金流入

（一）基本依据

本项目包含的地块全部位于许昌市城乡一体化示范区尚集镇东街社区，可用于出让的土地共计 753.59 亩。根据近两年许昌市城乡一体化示范区土地的出让情况，选取 9 宗位于本项目周边的土地出让信息，保守估计，以住宅用地 383.55 万元/亩、商服用地 228.87 万元/亩、文化设施用地 85.83 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 6%。

(二) 预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的土地出让计划,对应地块预计在 2022-2025 年出让完毕,以本项目所涉及土地的当前基准价为基础,按照土地价格增长率 6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下:

地块编号	位置	规划用途	可出让面积(亩)	计划出让年份	出让单价(万元/亩)	出让收入(万元)
FD20-1	尚德路以北,尚集街以南,魏文路以西	居住	60.00	2022 年	430.95	25,857.00
FX06-1	永兴东路以北,芙蓉大道以西,规划道路以东	商服	40.97	2022 年	257.16	10,535.85
FX03-1	芙蓉大道以西,规划道路以南	商服	55.06	2022 年	257.16	14,159.23
F01-8	芙蓉湖湖心岛	文化设施	66.90	2022 年	96.44	6,451.84
FD03-2	芙蓉东一路以东,魏文路以西,芙蓉北五街以南,莲韵路以北	居住	64.50	2023 年	456.81	29,464.25
FD13-2	宏腾路以南,隆昌路以北,福源路以东,饮马河以西	居住	105.10	2023 年	456.81	48,010.73
FX03-2	文峰路以东,尚德路以南,规划道路以北	居住	93.79	2023 年	456.81	42,844.21
FX01-1	芙蓉大道以北、规划道路以南	商服	57.40	2024 年	288.95	16,585.73
FX01-2	尚德路以南,规划道路以北,莲苑路以西	商服	75.07	2024 年	288.95	21,691.48
FD01-2	尚德路以南,规划道路以北,莲苑路以东,德蓉街以西	商服	77.40	2025 年	306.29	23,706.85
FD01-1	规划道路以南,芙蓉大道以北,莲苑路以东,德蓉街以西	商服	57.40	2025 年	306.29	17,581.05
合计			753.59			256,888.22

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表：

单位：万元

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益 （万元）
	本金	利息	本息合计	
2020年				
2021年		787.50	787.50	
2022年		787.50	787.50	45,082.60
2023年		877.50	877.50	91,720.66
2024年		1,147.50	1,147.50	29,986.59
2025年	17,500.00	1,822.50	19,322.50	32,210.96
2026年		5,242.50	5,242.50	
2027年	2,000.00	5,242.50	7,242.50	
2028年	6,000.00	5,152.50	11,152.50	
2029年	15,000.00	4,882.50	19,882.50	
2030年	93,500.00	4,207.50	97,707.50	
合计	134,000.00	30,150.00	164,150.00	199,000.81
本息覆盖倍数	1.21			

经分析，本项目预期偿债覆盖率为1.21。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测说明

以下无正文，为签字盖章页。

河南兴华会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年二月二十六日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 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大变化而产生的不利影响。
- 4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

本项目位于许昌市城乡一体化示范区尚集镇东街社区。本项目土地征收主要为对东街社区现有建设用地进行土地征收或国有土地使用权收回，总用地面积 1,270 亩，其中集体建设用地 1,022.4 亩，国有建设用地 247.6 亩（含划拨用地 102.6 亩）；拟拆迁总建筑面积 437,101 m²，涉及农村宅基地 930 户、商业房产 169 户，集体厂院 14 个，镇直单位 14 个。

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区许昌新城核心区FD18号地块，四至为：东至魏武大道、南至规划道路、西至魏文路、北至尚德路。红线用地面积 62,307 m²，绿线用地面积 60,781 m²。规划总建筑面积 247,444 m²，其中地下建筑面积 67,868 m²，地上建筑面积 179,576 m²（含住宅建筑面积 167,171 m²，公建建筑面积 12,405 m²）规划建筑密度 17.95%，容积率 2.96，绿化率 36.50%，住宅 1,603 套。

（二）投资估算与资金筹措

本项目建设投资为 227,507 万元，其中征地补偿费 15,996 万元，拆迁补偿费 136,848 万元，安置房工程费 59,240 万元，工程建设其他费 10,962 万元，基本预备费 4,461 万元。

本项目计划申请发行专项债券 134,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 9 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗居住用地、4 宗商服用地和 1 宗文化设施用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积 (亩)	成交日期	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	FD05-1b	西至芙蓉大道，南至永兴东路	商服	22.3	2017.12.14	4,585.00	205.61
6	FD11-3	竹林路以东、永昌东路以北、魏文路以西	商服	60.62	2018.4.4	12,532.00	206.73
7	FX06-07	文峰北路东侧，规划道路南侧	商服	10.8	2018.4.28	4,301.00	398.24
8	FD07-3b	宏腾路北侧、竹林路东侧	商服	15.6	2018.4.28	3,223.00	206.60
9	F05-3	宏腾路以南、竹林路以西	文化设施	31.75	2019.1.23	3,028.00	95.37

经测算，4 宗住宅用地出让均价为 426.17 万元/亩，4 宗商服用地出让均价为 254.30 万元/亩，文化设施用地出让价格为 95.37 万元/亩，谨慎考虑，以上述土

地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格,即居住用地 383.55 万元/亩、商服用地 228.87 万元/亩、文化设施用地 85.83 万元/亩,同时考虑未来土地的升值,按照许昌市近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增值,即土地价格增长率为 6%,以此估算对应地块的未来土地出让收入。本项目所涉及土地 2020-2025 年土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价(万元/亩)					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
居住	383.55	406.56	430.95	456.81	484.22	513.27
商服	228.87	242.60	257.16	272.59	288.95	306.29
文化设施	85.83	90.98	96.44	102.23	108.36	114.86

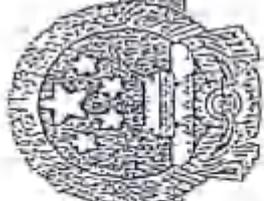
(二) 土地出让净收益预测

依据《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、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》(财综〔2004〕49 号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办〔2007〕33 号)、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62 号)、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号)等相关文件的规定,土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89 号)等文件要求,专项用于偿还债券本息。

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目(芙蓉佳苑)净收益情况如下表:

许昌市城乡一体化示范区东街社区棚户区改造项目（芙蓉佳苑）收益预测（金额单位：万元）

年度	出让地块	规划用途	出让面积(亩)	出让单价(万元/亩)	出让收入	各项计提						项目净收益(出让收入-各项计提)	
						省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设资金		合计
2022年	FD20-1	居住	60.00	430.95	25,857.00	775.71	36.00	517.14	775.71	1,992.51	1,992.51	6,089.58	19,767.42
	FX06-1	商服	40.97	257.16	10,535.85	316.08	24.58	210.72	316.08	669.90	669.90	2,207.26	8,328.59
	FX03-1	商服	55.06	257.16	14,159.23	424.78	33.04	283.18	424.78	900.28	900.28	2,966.34	11,192.89
	F01-8	文化设施	66.90	96.44	6,451.84	193.56	40.14	129.04	193.56	50.92	50.92	658.14	5,793.70
2023年	FD03-2	居住	64.50	456.81	29,464.25	883.93	38.70	589.29	883.93	2,303.74	2,303.74	7,003.33	22,460.92
	FD13-2	居住	105.10	456.81	48,010.73	1,440.32	63.06	960.21	1,440.32	3,753.85	3,753.85	11,411.61	36,599.12
	FX03-2	居住	93.79	456.81	42,844.21	1,285.33	56.27	856.88	1,285.33	3,349.89	3,349.89	10,183.59	32,660.62
2024年	FX01-1	商服	57.40	288.95	16,585.73	497.57	34.44	331.71	497.57	1,115.54	1,115.54	3,592.37	12,993.36
	FX01-2	商服	75.07	288.95	21,691.48	650.74	45.04	433.83	650.74	1,458.95	1,458.95	4,698.25	16,993.23
2025年	FD01-2	商服	77.40	306.29	23,706.85	711.21	46.44	474.14	711.21	1,634.42	1,634.42	5,211.84	18,495.01
	FD01-1	商服	57.40	306.29	17,581.05	527.43	34.44	351.62	527.43	1,212.09	1,212.09	3,865.10	13,715.95
合计			753.59		256,888.22	7,706.66	452.15	5,137.76	7,706.66	18,442.09	18,442.09	57,887.41	199,000.81



营业执照

统一社会信用代码
9141010075623031X1



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

(副本) (2-2)

名称 河南兴华会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年09月10日

法定代表人 李尽贤

营业期限 长期

经营范围 审计(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,出具有关的报告;法律、行政法规规定定的其他审计业务)、会计咨询、会计服务。

住所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号商1单元5层516-517号

(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04月28日

证书序号: 0009945

说明

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

发证机关:

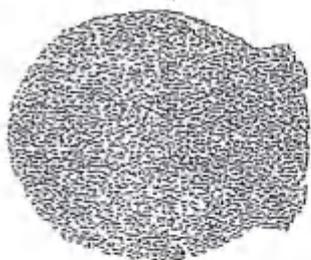
二〇一九年六月四日

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 41000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日



会计师事务所

执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

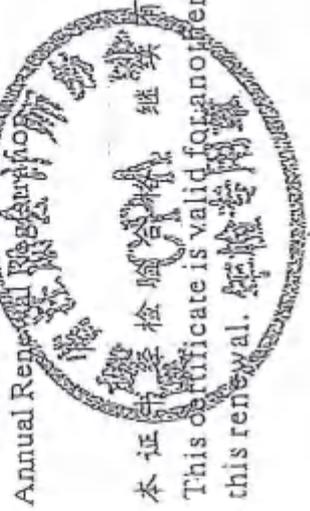
经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号



中华人民共和国财政部制

年度检验登记



本证书检验合格继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal. 年检专用章

2016年3月30日



2019年3月30日

证书编号: 410307190003

姓名: 冯明

Full name: FENG MING

性别: 男

Sex: M

出生日期: 1987-11-11

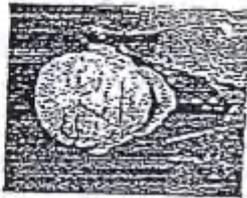
Date of birth: 1987-11-11

工作单位: 河南兴华会计师事务所有限公司

Working unit: HENAN XINGHUA CPAS FIRM

身份证号码: 410102198711143034

Identity card No.:



证书编号: 410307190003

No. of Certificate:

发证日期: 2016年3月25日

Date of Issuance:

河南省注册会计师协会

Authorize Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

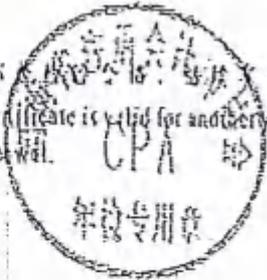
注册号
410000790001

所属会计师事务所
河南信德会计师事务所

有效期至
2018 年 08 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2019年3月30日

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of Birth

杨凤
女
1990-08-30
河南兴华会计师事务所有限公司



410521199008301542

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 056 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 3 月

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 056 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

我们接受委托，对许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）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》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，本次评价的许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请发行债券总额 263,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 39,000.00 万元，于 2020 年使用债券资金 26,000.00 万元，2021 年使用债券资金 8,600.00 万元，期限 5 年；于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，到期一次性偿还 11,000.00 万元本金；于 2022 年申请使用 30,000.00 万元，期限 5 年；于 2024 年申请使用 4,500.00 万元。本次申请使用 19000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，5 年期债券每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起 5 年期债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：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	应付本金及利息
第 1 年		39,000.00		39,000.00	1,755.00	1,755.00
第 2 年	39,000.00	26,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00	8,600.00		73,600.00	3,312.00	3,312.00
第 4 年	73,600.00	30,000.00		103,600.00	4,662.00	4,662.00
第 5 年	103,600.00		39,000.00	64,600.00	4,662.00	43,662.00
第 6 年	64,600.00	148,400.00	26,000.00	187,000.00	9,585.00	35,585.00
第 7 年	187,000.00		8,600.00	178,400.00	8,415.00	17,015.00
第 8 年	178,400.00		30,000.00	148,400.00	8,028.00	38,028.00
第 9 年	148,400.00			148,400.00	6,678.00	6,678.00
第 10 年	148,400.00		148,400.00		6,678.00	155,078.00
合计		252,000.00	252,000.00		56,700.00	308,700.00

于 2021 年河南省债券资金用途调整 11,000.00 万元至本项目，期限 30 年，债券票面利率为 3.99%，债券存续期内每半年支付一次利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息
第 3 年		11,000.00		11,000.00	495.00	495.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 6 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 7 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 8 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 9 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 10 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 11 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00

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	还本付息
第 12 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 13 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 14 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 15 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 16 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 17 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 18 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 19 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 20 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 21 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 22 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 23 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 24 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 25 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 26 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 27 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 28 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 29 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 30 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 31 年	11,000.00			11,000.00	495.00	495.00
第 32 年	11,000.00		11,000.00		495.00	11,495.00
合计		11,000.00			14,850.00	25,850.00

二、销售产生的现金流入

(一) 基本依据

本项目包含的地块全部位于许昌市城乡一体化示范区水口张社区、大韩社区及湾店社区，可用于出让的土地共计 1,439.50 亩。根据近两年许昌市城乡一体化示范区土地的出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息，保守估计，以住宅用地 383.55 万元/亩、工业用地 27.13 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增

长率为 6%，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。

（二）预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的土地出让计划，对应地块预计在债券存续期的第六年、第七年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 6%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让时间	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
HJ0	许开路以北、饮马河两侧	住宅	169.50	第 6 年	456.81	77,429.30
HJ7	尚集北街以北，许开路以南，魏武大道以西、魏文路以东。	住宅	55.00	第 6 年	456.81	25,124.55
Hg1-2	尚集北街以北，昌盛路以南。许州路以西，周寨路以东。	住宅	140.00	第 6 年	456.81	63,953.40
Hg2	尚集街北，尚集北街以南，周寨路以西，魏武大道以东。	住宅	155.00	第 7 年	456.81	70,805.55
Hg3	尚集街北，尚集北街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	319.00	第 7 年	456.81	145,722.39
Hg4	尚德路以北，尚集街以南，许州路以西，周寨路以东。	住宅	300.00	第 7 年	456.81	137,043.00
Hg5	永兴路北，尚德路以南，许州路以西，周寨路以东。	工业	301.00	第 7 年	32.32	9,728.32
合计			1,439.50			529,806.51

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表：

单位：万元

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,755.00	1,755.00	
第 2 年		2,925.00	2,925.00	
第 3 年		3,807.00	3,807.00	

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益 （万元）
	本金	利息	本息合计	
第 4 年		5,157.00	5,157.00	
第 5 年	39,000.00	5,157.00	44,157.00	
第 6 年	26,000.00	10,080.00	36,080.00	125,475.28
第 7 年	8,600.00	8,910.00	17,510.00	274,021.83
第 8 年	30,000.00	8,523.00	38,523.00	
第 9 年		7,173.00	7,173.00	
第 10 年	148,400.00	7,173.00	155,573.00	
第 11 年		495.00	495.00	
第 12 年		495.00	495.00	
第 13 年		495.00	495.00	
第 14 年		495.00	495.00	
第 15 年		495.00	495.00	
第 16 年		495.00	495.00	
第 17 年		495.00	495.00	
第 18 年		495.00	495.00	
第 19 年		495.00	495.00	
第 20 年		495.00	495.00	
第 21 年		495.00	495.00	
第 22 年		495.00	495.00	
第 23 年		495.00	495.00	
第 24 年		495.00	495.00	
第 25 年		495.00	495.00	
第 26 年		495.00	495.00	
第 27 年		495.00	495.00	
第 28 年		495.00	495.00	
第 29 年		495.00	495.00	
第 30 年		495.00	495.00	
第 31 年		495.00	495.00	
第 32 年	11,000.00	495.00	11,495.00	
合计		71,550.00	334,550.00	399,497.11
本息覆盖倍数	1.19			

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.19。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用。

(本页无正文，为《许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页。)

河南兴华会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年三月六日

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 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大变化而产生的不利影响。
- 4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

1、征地拆迁

本项目共征收集体建设用地面积 1,839 亩，拆迁集体建筑及附属物总建筑面积为 918,300 m²，其中住宅用房建筑面积 658,600 m²，营业用房建筑面积 259,700 m²；共涉及居民 1,823 户，6,290 人。具体如下：

征收水口张社区集体建设用地面积 618.92 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑

面积 265,200 m²，其中住宅房屋建筑面积 232,300 m²，营业房屋建筑面积 32,900 m²；涉及水口张社区 610 户，1,980 人。

征收大韩社区集体建设用地面积 841.52 亩，拆迁集体建筑及附属物建筑面积 418,300 m²，其中住宅房屋建筑面积 292,100 m²，营业房屋建筑面积 126,200 m²；涉及大韩社区 833 户，2,860 人。

征收湾店社区集体建设用地面积 378.56 亩；拆迁集体建筑及附属物总建筑面积 234,800 m²，其中住宅房屋建筑面积 134,200 m²，营业房屋建筑面积 100,600 m²；涉及湾店社区 380 户，1,450 人。

2、安置小区建设

项目回迁安置小区位于许昌市城乡一体化示范区尚集街以北、尚集北街以南、魏武大道以西、魏文路以东的地块内。安置类型为异地安置，小区红线用地总面积 159,351 m²（合 239 亩），绿线用地总面积 146,219 m²（合 219.3 亩），主要包括 DQG-21-2a 和 DQG-21-2b 两个地块。规划总建筑面积 562,265 m²，其中地上建筑面积 417,632 m²（含住宅 382,252 m²、配套公建 35,380 m²），地下建筑面积 144,633 m²。规划居住人口 11,840 人，3,700 户。规划机动车停车位为 3,700 个（地上 140 个，地下 3,560 个），地下夹层非机动车停车位 5,550 个。

（二）投资估算与资金筹措

本项目总投资为 329,285.00 万元。其中：建设投资 307,347.00 万元，包括征地及拆迁补偿费 121,332.00 万元，安置房工程费 151,958.00 万元，工程建设其他费 28,031.00 万元，预备费 6,026.00 万元。

本项目计划申请发行专项债券 263,000.00 万元，剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含 4 宗住宅用地、2 宗工业用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	玉兰路(沃特玛)	示范区规划桂花路西侧、规划道路一南侧	工业	224.13	2017.12.14	6,650.00	29.67
6	DQG-39-1	魏武大道以东、隆昌路以南	工业	126.23	2018.12.11	3,863.00	30.60

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，2宗工业用地出让均价为30.14万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地383.55万元/亩、工业用地27.13万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照许昌市近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的增值，即土地价格增长率为6%，以此估算对应地块的未来土地出让收入，为保守估算，土地价格增长到第五年后不再增长。本项目所涉及土地在债券存续期内土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价(万元/亩)			
	第2年	第3年	第4年	第5年
住宅	383.55	406.56	430.95	456.81
工业	27.13	28.76	30.49	32.32

(二) 土地出让净收益预测

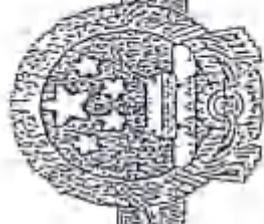
依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)、《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发土地出让金收入管理办法〉的通知》(财综〔2004〕49号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办〔2007〕33号)、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通

知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目净收益情况如下表：

许昌市本级示范区清廉寨安置小区棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

出让时间	地块编号	规划用途	出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	出让收入	各项计提							项目净收益 (出让收入- 各项计提)
						省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住房 建设资金	教育资金	农田水利 建设资金	合计	
第 6 年	HJ0	住宅	169.50	456.81	77,429.30	2,322.88	101.70	1,548.59	2,322.88	6,392.33	6,392.33	19,080.71	58,348.59
	HJ7	住宅	55.00	456.81	25,124.55	753.74	33.00	502.49	753.74	2,074.21	2,074.21	6,191.39	18,933.16
	Hg1-2	住宅	140.00	456.81	63,953.40	1,918.60	84.00	1,279.07	1,918.60	5,279.80	5,279.80	15,759.87	48,193.53
小计			364.50		166,507.25	4,995.22	218.70	3,330.15	4,995.22	13,746.34	13,746.34	41,031.97	125,475.28
第 7 年	Hg2	住宅	155.00	456.81	70,805.55	2,124.17	93.00	1,416.11	2,124.17	5,845.49	5,845.49	17,448.43	53,357.12
	Hg3	住宅	319.00	456.81	145,722.39	4,371.67	191.40	2,914.45	4,371.67	12,030.40	12,030.40	35,909.99	109,812.40
	Hg4	住宅	300.00	456.81	137,043.00	4,111.29	180.00	2,740.86	4,111.29	11,313.86	11,313.86	33,771.16	103,271.84
	Hg5	工业	301.00	32.32	9,728.32	291.85	180.60	194.57	291.85	594.49	594.49	2,147.85	7,580.47
小计			1,075.00		363,299.26	10,898.98	645.00	7,265.99	10,898.98	29,784.24	29,784.24	89,277.43	274,021.83
合计			1,439.50		529,806.51	15,894.20	863.70	10,596.14	15,894.20	43,530.58	43,530.58	130,309.40	399,497.11



营业执照

统一社会信用代码
9141010075623031X1



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

(副本) (2-2)

名称 河南兴华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 李尽贤
 经营范围 审计(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,出具有关的报告;法律、行政法规规定定的其他审计业务)、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)

注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2004年09月10日
 营业期限 长期
 住所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号



2019年04月28日

登记机关

证书序号: 0009945

说明

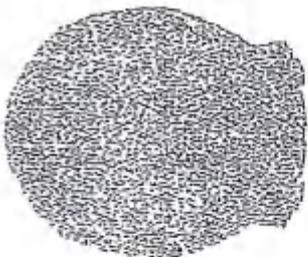
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一九年六月四日

河南省财政厅

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式: 有限责任

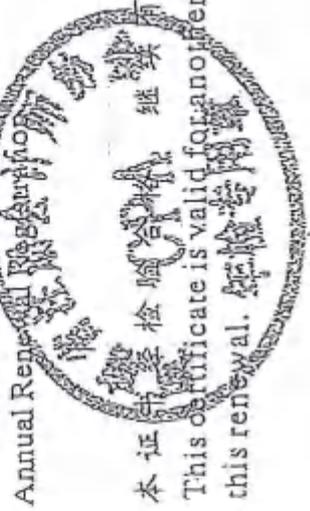
执业证书编号: 41000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日



年度检验登记

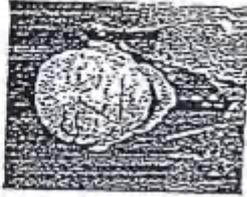


本证书检验合格继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal. 年检专用章

2016年3月30日



2019年3月30日



证书编号: 4100037190003
姓名: 冯 刚
性别: 男
出生日期: 1987-11-11
工作单位: 河南兴华会计师事务所有限公司
身份证号: 410102198711143034
Identity card No.:

证书编号: 4100037190003
发证日期: 2019年3月25日
发证机构: 河南省注册会计师协会
Authorize of Institute of CPA 2009
Date of Issue:

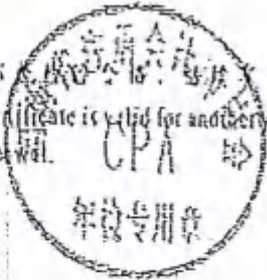
注册号
410000790001

所属会计师事务所
河南信注册税务师协会

发证日期
2018 年 08 月 30 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期为一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

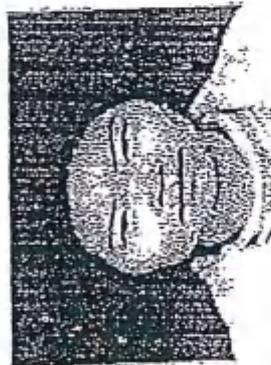


2019年3月30日

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth

杨凤
女
1990-08-30
河南兴华会计师事务所有限公司

410521199008301542



许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 136 号



河南兴华会计师事务所有限公司

2020 年 4 月

许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫兴华专审字（2020）第 136 号

许昌市城乡一体化示范区建设环保局：

我们接受委托，对许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目（以下简称“本项目”）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》。委托人对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而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。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

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，本次评价的许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目拟申请使用债券资金总额 54,000.00 万元，其中：2022 年已申请使用

专项债券资金 7,000.00 万元，期限 5 年；2023 年已申请使用专项债券资金 10,000.00 万元，期限 5 年；2024 年已申请使用专项债券资金 14,000.00 万元，期限 5 年；2025 年拟申请专项债券资金 23,000.00 万元，本次拟申请专项债券资金 6,000.00 万元，期限 5 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：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	应付本金及利息
2022 年		7,000.00		7,000.00		
2023 年	7,000.00	10,000.00		17,000.00	315.00	315.00
2024 年	17,000.00	14,000.00		31,000.00	765.00	765.00
2025 年	31,000.00	23,000.00		54,000.00	1,395.00	1,395.00
2026 年	54,000.00			54,000.00	2,430.00	2,430.00
2027 年	54,000.00		7,000.00	47,000.00	2,430.00	9,430.00
2028 年	47,000.00		10,000.00	37,000.00	2,115.00	12,115.00
2029 年	37,000.00		14,000.00	23,000.00	1,665.00	15,665.00
2030 年	23,000.00		23,000.00		1,035.00	24,035.00
合计		54,000.00	54,000.00		12,150.00	66,150.00

二、销售产生的现金流入

（一）基本依据

本项目包含的地块全部位于许昌市城乡一体化示范区宋庄社区，可用于出让的土地共计 387.30 亩。根据近两年许昌市城乡一体化示范区土地的出让情况，选取 8 宗位于本项目周边的土地出让信息，保守估计，以住宅用地 383.55 万元/亩、商服用地 228.87 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

许昌市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增长率分别为 8.7%、7.51%、7.6%，近三年平均增速为 7.94%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的的增长，即土地价格增长率为 6%，为保守估算，土地价格增长到 2023 年以后不再增长。

（二）预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在 2025-2026 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 6%估算债券存

续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

地块编号	位置	规划用途	可出让面积（亩）	计划出让年份	出让单价（万元/亩）	出让收入（万元）
FX05	文峰路以东，永兴路以北，	商服	55.00	2025年	257.16	14,992.45
FX06	宏腾路以北，文峰北路以东	商服	80.00	2025年	257.16	21,807.20
FX15-1	隆昌路以北，宏腾路以南， 兰亭路以西，文峰北路以东	住宅	58.80	2025年	456.81	26,860.43
FX17	宏腾路以北，永兴路以南， 文峰北路以西，恒丰路以东	住宅	193.50	2026年	456.81	88,392.74
合计			387.30			152,052.82

三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表：

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2022年				
2023年		315.00	315.00	
2024年		765.00	765.00	
2025年		1,395.00	1,395.00	48,087.62
2026年		2,430.00	2,430.00	66,040.63
2027年	7,000.00	2,430.00	9,430.00	
2028年	10,000.00	2,115.00	12,115.00	
2029年	14,000.00	1,665.00	15,665.00	
2030年	23,000.00	1,035.00	24,035.00	
合计	54,000.00	12,150.00	66,150.00	114,128.25
本息覆盖倍数	1.73			

经分析，本项目预期偿债覆盖率为1.73。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测说明

(本页无正文,为《许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项
评价报告》签章页。)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二〇年四月二十一日

附件：

项目收益预测说明

一、编制基础

本次预测以许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目土地出让收益预测表。

二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。
- 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大变化而产生的不利影响。
- 4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。
- 5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

三、项目基本情况

（一）项目建设内容和规模

1、征地拆迁

本项目共征收宋庄社区集体土地面积共计 485.00 亩，其中集体建设用地面积 263.24 亩，农用地面积 221.76 亩；拟拆迁总建筑面积 94,100.00 m²，其中居住用房建筑面积 86,100.00 m²，营业用房建筑面积 8,000.00 m²，涉及宋庄社区 379

户，1,160人。

2、安置小区建设

项目回迁安置小区位于文峰北路以东，宏通路以西，宏腾路以南，隆昌路以北的FX15-2号地块内。安置类型为就地安置，小区红线用地面积39,185.00 m²（合58.8亩），绿线用地面积33,997.00 m²（合51亩），总建筑面积110,578.00 m²，其中安置住宅总建筑面积75,800.00 m²、配套公建7,580.00 m²、地下建筑面积27,198.00 m²；安置房套数758套。

（二）投资估算与资金筹措

本项目总投资为68,537.00万元。其中征地补偿费8,186.00万元，拆迁补偿费16,673.00万元，安置房工程费30,027.00万元，工程建设其他费6,384.00万元，基本预备费1,225.00万元。

本项目计划申请专项债券资金54,000.00万元，剩余资金由财政筹措解决。

四、项目收益预测

（一）土地出让价格预测

根据许昌市城乡一体化示范区最近两年土地出让情况，选取8宗位于本项目周边的土地出让信息，其中包含4宗住宅用地、4宗商服用地。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
1	FD09-1	竹林路以东、隆昌路以南	住宅	35.45	2019.9.30	14,278.00	402.76
2	FX16-3	示范区文峰北路西侧、规划隆昌路北侧	住宅	55.36	2018.4.28	27,253.00	492.29
3	FD09-2	魏文路西侧、隆昌路南侧	住宅	91.79	2019.7.12	37,269.00	406.02
4	FD13-2	宏腾路南侧、规划道路西侧	住宅	105.08	2019.7.12	42,409.00	403.59
5	FD05-1b	西至芙蓉大道，南至永兴东路	商服	22.3	2017.12.14	4,585.00	205.61
6	FD11-3	竹林路以东、永昌东路以北、魏文路以西	商服	60.62	2018.4.4	12,532.00	206.73
7	FX06-07	文峰北路东侧，规划道路南侧	商服	10.8	2018.4.28	4,301.00	398.24

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
8	FD07-3b	宏腾路北侧、竹林路东侧	商服	15.6	2018.4.28	3,223.00	206.60

经测算，4宗住宅用地出让均价为426.17万元/亩，4宗商服用地出让均价为254.30万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即住宅用地383.55万元/亩、商服用地228.87万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照许昌市近三年平均增速与2019年目标增速较低者的80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为6%，为保守估算，土地价格增长到2023年以后不再增长。本项目所涉及土地2020-2023年土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价(万元/亩)			
	2020年	2021年	2022年	2023年
住宅	383.55	406.56	430.95	456.81
商服	228.87	242.60	257.16	272.59

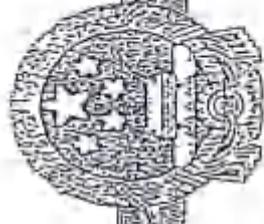
(二) 土地出让净收益预测

依据《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、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》(财综〔2004〕49号)、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》(豫政办〔2007〕33号)、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)等相关文件的规定，土地出让收入在剔除各项政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)等文件要求，专项用于偿还债券本息。

许昌市本级示范区宋庄棚户户区改造项目净收益情况如下表：

许昌市本级示范区宋庄棚户区改造项目收益预测（金额单位：万元）

年度	地块编号	规划用途	出让面积 (亩)	出让单价 (万元/亩)	出让收入	各项计提						项目净收益 (出让收入- 各项计提)
						省集中	农业土地 开发资金	国有土地 收益基金	保障性住房 建设资金	教育资 金	农田水利 建设资金	
2025年	FX05	商服	55.00	272.59	14,992.45	449.77	33.00	299.85	449.77	1,172.36	1,172.36	11,415.34
	FX06	商服	80.00	272.59	21,807.20	654.22	48.00	436.14	654.22	1,705.25	1,705.25	16,604.12
2026年	FX15-1	住宅	58.80	456.81	26,860.43	805.81	35.28	537.21	805.81	2,304.08	2,304.08	20,068.16
	FX17	住宅	193.50	456.81	88,392.74	2,651.78	116.10	1,767.85	2,651.78	7,582.30	7,582.30	66,040.63
合计			387.30		152,052.82	4,561.58	232.38	3,041.05	4,561.58	12,763.99	12,763.99	114,128.25



营业执照

统一社会信用代码
9141010075623031X1



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

(副本) (2-2)

名称 河南兴华会计师事务所有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年09月10日

法定代表人 李尽贤

营业期限 长期

经营范围 审计(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,出具有关的报告;法律、行政法规规定定的其他审计业务)、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)

住所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号



登记机关

2019年04月28日

证书序号: 0009945

说明

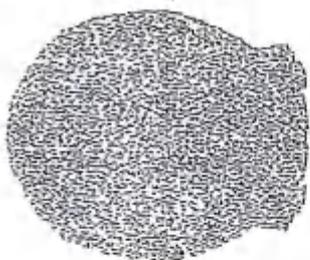
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一九年六月四日

河南省财政厅

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 李尽贤

经营场所:

河南省自贸试验区郑州片区(郑东)正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式: 有限责任

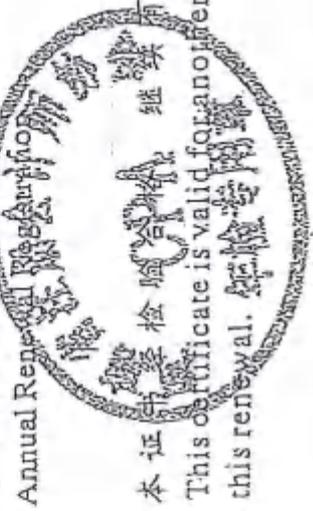
执业证书编号: 41000079

批准执业文号: 豫会协[2004]85号

批准执业日期: 2004年09月08日



年度检验登记

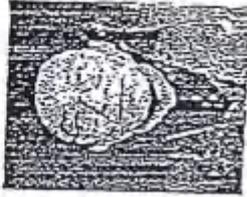


本证书检验合格继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal. 年检专用章

2016年3月30日



2019年3月30日



证书编号: 410307190303
姓名: 冯 刚
性别: 男
出生日期: 1987-11-11
工作单位: 河南兴华会计师事务所有限公司
身份证号: 410102198711143034
Identity card No.:

证书编号: 410307190303
发证日期: 2019年3月25日
发证机构: 河南省注册会计师协会
Authorize of Institute of CPA 2019
Date of issuance:

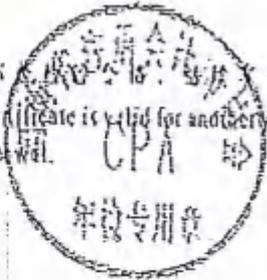
注册号
410000790001

所属会计师事务所
河南信德会计师事务所

有效期至
2018 年 03 月 10 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2019年3月30日

姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of Birth

杨凤
女
1990-08-30
河南兴华会计师事务所有限公司



410521199008301542

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区
改造项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 0811 号

河南惠文联合会会计师事务所（普通合伙）



目录

项目收益与融资自求平衡专项评价报告	1
项目收益与融资自求平衡专项评价说明	3
一、项目概述	3
（一）项目背景	3
（二）基本情况	5
1. 项目主体	5
2. 项目运行模式	5
3. 项目性质	6
4. 项目建设地址	6
5. 项目建设内容及规模	6
6. 项目建设期	8
（三）项目概况	8
1. 项目手续办理情况	8
2. 项目主管部门责任	8
3. 债券资金合规性	9
4. 项目投资估算	9
二、评估分析	11
（一）项目事前绩效评估	12
（二）资金充足性	13
1. 资金来源	13
2. 资本金安排	13
3. 融资计划	13
4. 应付本息情况	13
5. 项目收益与融资平衡测算	14
（三）资金稳定性	18
三、总体评估	18

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 0811 号

我们接受委托作为许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的审计机构，对许昌市东城区北许庄（梁庄）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》，许昌市东城区城乡融合发展中心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。

本专项评价供许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目现金流入预测表公允的反映了许昌市东城区北许庄（梁庄）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，我们查阅了委托人提供的《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告》和《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告》和《许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目实施方案》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

(本页无正文)

河南惠文联合会计师事务所



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

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计279个项目。其中，许昌市区有164个（许昌县38个，魏都区55个，许昌市城乡一体化示范区9个，国家许昌经济技术开发区9个，东城区39个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目1个，市直企业13个），禹州市50个，长葛市18个，襄城县23个，鄢陵县24个。自2007年以来，许昌市

先后启动棚户区（城中村）改造项目163个。

本项目已列入河南省2022年城市棚户区改造建设计划，并在2022年9月底前开工建设。

目前，梁庄棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。因此说，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照许昌市未来城市发展定位，现有区域无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。因此，项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。

项目的建设有利于强化城乡基础设施连接，推动水、电、路、气、污水和垃圾处理等基础设施城乡联网、共建共享。加快公共服务向农村延伸，全面建成覆盖城乡居民的社会保障体系，推进城乡基本公共服务均等化。推进城乡统一要素市场建设和城乡规划、基础设施、公共服务一体化，让广大农民平等参与现代化进程，共同分享现代化成果。统筹经济社会发展、土地利用和城乡规划，合理安排市、县域城镇建设、农

田保护、产业集聚、村落分布、生态涵养等空间布局。在推动农村人口向城镇有序转移的基础上，有序推进新农村建设，加快城镇基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖，提高农村居民生产、生活水平，协调推进城镇化和新农村建设。

本项目的建设将大大优化区域的空间功能布局，推进产业转型升级发展。同时，安置区住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。棚户区改造通过统一规划，统一安置，居民入住基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和经济效益，对于东城区及许昌市的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

（二）基本情况

1. 项目主体

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目主管部门是：许昌市东城区城乡融合发展中心。本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为许昌市东城区城乡融合发展中心，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

2. 项目的运作模式

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达国库后，由

财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是区域可供出让土地的出让金。许昌市东城区土地储备整理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。

3. 项目的性质

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目属于自身收益的公益性项目。

4. 项目建设地点

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区景福路以东、八一路以南、莲城大道以北，项目红线占地面积62234.00m²（约93.35亩），绿线占地面积56108.00m²（约84.16亩）。

5. 项目建设内容及规模

本项目红线占地面积62234.00m²（约93.35亩），绿线占地面积56108.00m²（约84.16亩），其中建筑占地面积12302.58m²，绿化面积19738.79m²，道路及硬化面积24066.63m²。总建筑面积225013.86m²，其中地上建筑面积161861.86m²；地下建筑面积63152.00m²。建筑密度21.93%，容积率2.88，绿地率35.18%，机动车停车位1707个。项目建成后，可提供安置房1524套。

本项目建设内容包括建筑工程和室外工程。建设内容包括：14栋框架-剪力墙结构的住宅楼。其中17层住宅楼1栋，19层住宅楼1栋，21层住宅楼2栋，23层住宅楼6栋，25层住宅楼2栋，26层住宅楼2栋。住宅建筑面积155594.43m²，配套公建建筑面积6267.43m²；地下建筑面积63152.00

m²。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。

建设内容一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	红线占地面积	m ²	62234.00	合 93.35 亩
2	绿线占地面积	m ²	56108.00	合 84.16 亩
3	总建筑面积	m ²	225013.86	
3.1	地上建筑面积	m ²	161861.86	
3.1.1	住宅	m ²	155594.43	
3.1.2	配套公共服务用房	m ²	6267.43	
-	其他公共服务设施	m ²	2011.97	
-	物业管理用房	m ²	929.70	
-	便民店	m ²	337.50	
-	社区养老服务设施	m ²	525.30	
-	社区服务用房	m ²	1010.00	
-	室内体育场	m ²	613.50	
-	垃圾分拣房	m ²	20.25	
-	公厕	m ²	33.20	
-	门卫室	m ²	18.00	
-	变电室	m ²	768.01	
3.2	地下建筑面积	m ²	63152.00	局部两层
4	建筑基底面积	m ²	12302.58	
5	绿地面积	m ²	19738.79	
6	道路及硬化	m ²	24066.63	
7	容积率	-	2.88	
8	绿地率	%	35.18	
9	建筑密度	%	21.93	
10	总套数	套	1524	套型面积小于144平方米
11	小区可容纳人数	人	4878	3.2人/套
12	机动车停车位	个	1707	地下
13	非机动车停车位	个	2286	地上

6. 项目建设期

本项目严格按照国家有关项目程序进行，项目实施进度包括准备工作、勘察设计、施工、竣工四个阶段，建设期预计为48个月。

（三）项目概况

1. 项目手续办理情况

根据许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得：

2021年6月16日许昌市东城区发展改革局批复的《关于许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（许东发改〔2021〕30号）。

2. 主管部门责任

本项目主管部门在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目的收入及时纳入地方政府专项收入核算管理，保障专项债券本息偿付。具体如下：

配合做好项目的方案编制、专业报告出具、信息披露等各项准备工作，落实申请及管理专项债券的各项配套管理办法、标准和规定等文件；

监督指导规范使用专项债券资金，对发现的违法违规资金使用进行严肃处理和责任追究；

做好本次专项债券相关工作的日常统计和动态监控，确保项目收益优先用于保障偿还债券资金；

根据专项债券有关文件规定，做好相关专项债券的还本付息工作衔接，加强对项目实施情况的监控；

在门户网站等及时披露专项债券对应的项目情况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。

3. 债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

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情况不存在上述情形。

4. 项目投资估算

本项目投资估算范围包括安置房建设投资、安置费及建设期利息等。

项目计划总投资为210,327.00万元，其中新建安置房建设投资137,300.00万元（其中工程费用101,406.63万元，工程建设其他费用25,723.00万元，基本预备费10,170.37万元），安置费62,500.00万元，建设期利息10,527.00万元。

项目工程投资估算见下附表1：

表1： 项目投资估算表 单位：万元

	项目名称	合计	占比	备注
一	建设投资	199800.00	94.99%	
1	新建安置房建设投资	137300.00	65.28%	详见附表1-1
2	安置费	62500.00	29.72%	
二	建设期融资利息	10527.00	5.01%	
三	建设项目总投资	210327.00	100.00%	

表1-1: 新建安置房建设投资估算表 单位：万元

	项目名称	估算价值				合计
		建安工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
一	工程费用	74908.71	16401.55	10096.37		101406.63
1	建筑工程	71520.80	12621.32			84142.12
1.1	地上建筑	50585.92	8926.93			59512.84
1.1.1	住宅楼	48934.45	8635.49			57569.94
1.1.2	配套公共服务用房	1651.47	291.44			1942.90
1.2	地下建筑	20934.89	3694.39			24629.28
2	设备购置		10096.37			10096.37
2.1	电梯		2880.00			2880.00
2.2	电力设备		4950.30			4950.30
2.3	小区换热站		2266.07			2266.07
3	配套工程	3387.90	3780.23			7168.13
3.1	绿地面积	631.64				631.64
3.2	道路及硬化面积	1083.00				1083.00
3.3	大门及围墙	53.16				53.16
3.3.1	大门	20.00				20.00
3.3.2	围墙	33.16				33.16
3.4	配套设施	1620.10	3780.23			5400.33
二	工程建设其他费用				25723.00	25723.00
1	土地费				17456.55	17456.55
2	建设管理费				1134.06	1134.06
3	建设工程监理费				1534.76	1534.76
4	建设项目前期工作咨询费				135.40	135.40
5	工程勘察费				811.25	811.25

6	工程设计费				2521.87	2521.87
7	环境影响咨询服务费				5.54	5.54
8	招标代理服务费用				76.25	76.25
9	工程造价咨询服务费				588.16	588.16
10	施工图审查费				126.09	126.09
11	地震安全性评价费				22.50	22.50
12	节能评估费				27.08	27.08
13	场地准备费及临时设施费				507.03	507.03
14	劳动安全卫生评审费				101.41	101.41
15	地基检测、工程检测、消防检测、防雷检测等检测费				450.03	450.03
16	物探、测绘、日照分析及面积审核				225.01	225.01
17	城市基础设施配套费				0.00	0.00
三	基本预备费					10170.37
四	建设投资（一+二+三）					137300.00

二、评估分析

2017年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种；根据财政局公布财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

本项目按照《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）文件要求设置专项债项目绩效目标，绩效目标如下表：

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目

具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险控制措施正在逐步完善，

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

事前绩效评估结论：予以支持。

（二）资金充足性

1. 资金来源

许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目计划总投资 210,327.00 万元，资金来源为专项债券资金和财政预算资金。其中：拟申请专项债券资金 110,000.00 万元，占项目投资总额的 52.30%；专项债券拟在建设期四年分年度申请使用，计划第一年申请 6000 万元，第二年申请 18000 万元，第三年申请 35000 万元，第四年申请 51000 万元。财政预算资金 100,327.00 万元，占项目投资总额的 47.70%。

2. 资本金安排

本项目计划使用财政预算资金 100,327.00 万元，占总投资的 47.70%。

3. 融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 110,000.00 万元，占项目投资总额的 52.30%；专项债券拟在建设期四年分年度申请使用，其中：第一年申请发行 6000 万元，第二年申请发行 18000 万元，第三年申请发行 35000 万元，第四年计划申请发行 51000 万元。已于 2022 年使用债券资金 6000 万元，2023 年使用债券资金 18000 万元，2024 年使用债券资金 35000.00 万元，本次申请使用 36000 万元。

除政府专项债券外，本项目无其他筹资计划。

4. 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 110,000.00 万元，其中：建设期第一年计划申请发行 6000.00 万元，第二年计划申请发行 18000.00 万元，第三年申请发行 35000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 6000 万元，2023 年使用债券资金 18000 万元，2024 年使用债券资金 35000.00 万元，本次申请使用 3 6 000 万元。

假设票面利率 4.35%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

5. 项目收益与融资平衡测算

本项目的收入主要为本项目纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的 100% 计入。

(1) 本项目腾出地块的土地使用权出让净收入

本项目共可腾出可出让土地 800.00 亩，土地性质为居住/商住用地。计算期第 4 年开始出让，两年出让完毕。

项目区土地出让计划表

序号	地块编号	地块位置	土地用途	地块面积 (亩)	拟出让时间
1	D25-2#	金竹街南侧、忠武路东侧	住宅	98.39	2025年
2	D58-4#	东飞街北侧、雪松路西侧	住宅	65.7	2025年
3	26#-3	魏武大道东侧、莲城大道北侧	商业	61.96	2025年
4	A-7	莲城大道以南、许州路以东	商业	15.4	2025年
5	D37#	莲城大道南侧、忠武路东侧	住宅	134	2026年
6	A-9	莲城大道以南、许州路以东	商业	16.02	2026年
7	A-5	莲城大道以南、许州路以东	商业	16.03	2026年
8	A-6	莲城大道以南、许州路以东	商业	18.44	2026年

9	52-#3(许庄安置小区)	许州路西侧、康胜街北侧	住宅	94.2	2026年
10	D15#	中原路西侧、英才街南侧	住宅	120.54	2026年
11	D20-2#	中原路西侧、花都大道北侧	住宅	101.48	2026年
12	D20-3#	中原路西侧、花都大道北侧	住宅	63.43	2026年
合计				805.59	

东城区近年来土地出让情况如下表所示：

项目周边土地出让价格一览表

地块编号	地块位置	土地用途	地块面积(亩)	总价(万元)
27-2#	八一路以南，许州路以西	住宅	139.80	41200
15-4#	学府街以南，许州路以西	商服	98.10	29847
14-2#	八一路以北，景福路以西	住宅	120.90	38590
出让均价				约310万元/亩

综合以上土地出让价格数据，根据收储地块位置，土地价格参照当地及周边土地评估价格，并考虑随着许昌市城市规划建设，土地将会有进一步的升值空间，在计算期第4年开始出让，商服和住宅用地地块按300万元/亩计入，第5年出让单价不变，项目土地出让收入共计240,000.00万元。

(2) 土地出让相关税费

①土地出让金上缴省财政费用：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；

②国有土地收益资金：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；

③农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求，按每平方米20元计取；

④廉租住房保障资金：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；

⑤社保基金：城市规划区内按8,250.00元/亩提取；

⑥新增建设用地有偿使用费：按14.00元/平方米提取；

⑦土地出让业务费：根据省物价局省财政厅省土地局关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知（豫价房字〔1993〕87号）的规定，0.20万元/亩；

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）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

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》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（3）土地出让净收益

由以上可知，土地出让净收益为174,533.33万元，如表3所示：

表3： 项目收益测算表 单位：万元

序号	项目	合计	计算期				
			1	2	3	4	5
1	土地出让收入	240000.00				72000.00	168000.00
	出让比例	100%				30%	70%

	居住/商住出让价格				300.00	300.00
	腾出可出让土地亩数(约)	800.00			240.00	560.00
2	土地出让税费	21833.34			6550.00	15283.34
2.1	上缴省财政费用(3%)	7200.00			2160.00	5040.00
2.2	国有土地收益资金(2%)	4800.00			1440.00	3360.00
2.3	农业土地开发资金 (20元/m ²)	1066.67			320.00	746.67
2.4	廉租住房保障资金(3%)	7200.00			2160.00	5040.00
2.5	社保基金(8250元/亩)	660.00			198.00	462.00
2.6	新增建设用地土地有偿使 用费(14元/m ²)	746.67			224.00	522.67
2.7	土地出让业务费 (0.2万元/亩)	160.00			48.00	112.00
3	土地出让收益(1-2-3)	218166.66			65450.00	152716.66
4	教育资金(10%)	21816.67			6545.00	15271.67
5	农田水利建设资金(10%)	21816.67			6545.00	15271.67
6	土地出让净收入(3-4-5)	174533.33			52360.00	122173.33

本项目总投资 210,327.00 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内累计净收益 174,533.33 万元，应付债券本金及利息合计 133,925.00 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖倍数如下表 4 所示：

表 4: 项目收益与融资平衡测算表 单位：万元

项目名称	债券存续期内 累计净收益	应付债券 本金及利息	本息资金覆盖倍数
许昌市东城区北 许庄（梁庄）棚户 区改造项目	174,533.33	133,925.00	1.30

（三）资金稳定性

本项目专项债券以土地出让收益为还本付息基础，本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。本项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目在债券本金偿还后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

三、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让所对应的充足、稳定的收益作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足许昌市东城区北许庄（梁庄）棚户区改造项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



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

914101007648582851



名称 河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2004年07月09日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 张金刚

主要经营场所 郑州经济技术开发区第八大街和经南
二路交叉口创业园孵化基地3楼390号

经营范围 审计（包括：1. 审查企业会计报表，出具
审计报告；2. 验证企业资本金，出具验资
报告；3. 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；4. 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



2020年 12月 28日

证书序号: 0010038

说明

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



发证机关

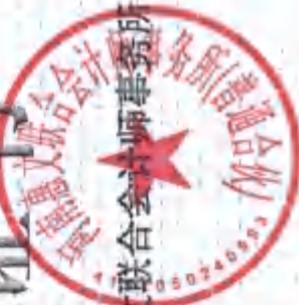
二〇二年一月十三日

中华人民共和国财政部制

与原件核对无误



会计师事务所 执业证书



名称: 河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张金刚

主任会计师:

经营场所:

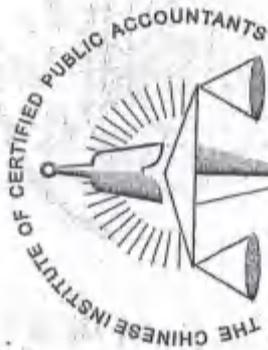
郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉
叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41000076

批准执业文号: 豫财会[2004]57号

批准执业日期: 2004年06月29日



姓名 Full name: 李梅
 性别 Sex: 女
 出生日期 Date of Birth: 1985-12-10
 工作单位 Working unit: 河南惠文联合会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码 Identity card No.: 410105198512100048



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.

与原件核对无误

年 月 日



姓名	马雪莹
Sex	女
Date of birth	1966-06-22
Working unit	河南惠联会计师事务所 (普通合伙)
Identity card No.	410105196606222660



与原件核对无误

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

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

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



许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置
小区项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 058 号

河南惠文联合会计师事务所（普通合伙）



目录

建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告.....	1
建设项目收益与融资自求平衡专项评价说明.....	3
一、项目概述.....	3
(一)项目背景.....	3
(二)基本情况.....	4
(三)项目概况.....	4
1.项目手续办理情况.....	4
2.债券资金使用合规性.....	5
3.项目投资估算.....	5
二、评估分析.....	6
(一)项目事前绩效评估.....	7
1.项目实施的必要性、公益性、收益性.....	7
2.项目建设投资合规性与项目成熟度.....	7
3.项目资金来源和到位的可行性.....	7
4.项目收入、成本、收益预测的合理性.....	8
5.债券资金需求合理性分析.....	8
6.项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	8
7.绩效目标的合理性.....	9
8.其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	9
(二)资金充足性.....	9
1.资金来源.....	9
2.资本金安排.....	9
3.融资计划.....	10
4.应付本息情况.....	10
5.项目收益与融资平衡测算.....	10
(三)资金稳定性.....	12
三、总体评估.....	12

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

豫惠专审字[2022]第 058 号

我们接受委托作为许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的审计机构，对许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区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》，许昌市东城区城乡融合发展中心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证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本专项评价供许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目申请使用债券资金及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益预测表公允的反映了许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目收益覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了委托人提供的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告》和《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目实施方案》以及有关的基础数据，通过测算，未发现《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告》和《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目实施方案》中关于项目收益的计算公式存在明显的偏差。

（本页无正文）

河南惠文联合会计师事务所
(普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年四月四日

许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目 收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概述

（一）项目背景

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。

近年来，许昌市高度重视保障性住房建设和棚户区改造，通过“成立投融资平台，争取中央和省级补助资金，加大财政资金支持力度，免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金”等方式方法，为保障性住房项目建设和棚户区改造创造良好的环境，促进住房保障工作和棚户区改造有序高效推进，全面完成各项目标任务。

根据国家保障性安居工程建设规划和河南省政府工作安排，为保棚户区改造科学推进，市民群众切实受益，城区环境明显改善，许昌市要求有关单位和部门积极协调好各环节关系，根据实际情况，拿出最优项目实施方案。对不同地点的项目，要采取拆除重建、完善功能等差异化方式进行改造提升；发挥群众的主体作用，调动群众参与棚户区改造的积极性；充分运用法律手段，不等不靠，全力推进棚户区改造，让市民群众的生活环境得到有效改善。

根据许昌市建设总体规划，全市需要进行改造的棚户区（城中村）共计 279 个项目。其中，许昌市区有 164 个（许昌县 38 个，魏都区 55 个，许昌市城乡一体化示范区 9 个，国家许昌经济技术开发区 9 个，东城区 39 个，许昌县和魏都区共建南湖新天地项目 1 个，市直企业 13 个），禹州市 50 个，长葛市 18 个，襄城县 23 个，鄢陵县 24 个。

自 2007 年以来，许昌市先后启动棚户区（城中村）改造项目 163 个。

本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划，并在 2021 年 11 月底前开工建设。

（二）基本情况

本项目为棚户区改造项目，安置方式为原地安置，拟新建安置小区位于许昌市东城区兴德路以北，莲城大道以南，德星路以西，兴业路以东，项目红线占地面积 27543.00 m²（约 41.31 亩），绿线占地面积 21630.00 m²（约 32.44 亩）。

本项目总用地面积 21630.00 m²（绿线，约 32.44 亩），其中建筑占地面积 4624.49 m²，绿化面积 7635.39 m²，道路及硬化面积 9370.12 m²。总建筑面积 87252.00 m²，其中地上建筑面积 64467.00 m²；地下建筑面积 22785.00 m²。建筑密度 21.38%，容积率 2.98，绿地率 35.30%，机动车停车位 584 个。

项目建成后，可提供安置房 584 套。

本项目建设内容包括 7 栋 20F 框架-剪力墙结构的住宅楼。住宅建筑面积 61000.00 m²，配套公建建筑面积 3467.00 m²；地下建筑面积 22785.00 m²，其中地下停车场建筑面积 18785.00 m²，人防工程建筑面积 4000.00 m²。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。

本项目建设工 48 个月，实际开工时间 2021 年 3 月，因扬尘管控、疫情、申请专项债券资金等影响，预计竣工时间 2025 年 12 月。

（三）项目概况

1. 项目手续办理情况

根据许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目的工程筹备进展情况，本项目已经完成并取得：

（1）2018 年 6 月 5 日许昌市东城区经济发展服务局批复的《关于许

昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目可行性研究报告的批复》（许东经发[2018]33号）；

（2）2019年5月8日填报的《建设项目环境影响登记表》（备案号：20194110000300000021）；

（3）2022年3月15日许昌市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》；

（4）2021年6月10日许昌市自然资源和规划局颁发的《不动产权证书》（产权证号：豫（2021）许昌市不动产权第0138537号）；

（5）项目勘察、设计、施工、监理招标文件及中标通知书等。

2. 债券资金使用合规性

本项目符合中华人民共和国财政部办公厅、中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）明确的专项债资金投向领域。

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情况不存在上述情形。

3. 项目投资估算

本项目计划总投资为79,708.83万元，其中安置房建设投资41,857.18万元（其中工程费用24,113.96万元，工程建设其他费用14,642.69万元，基本预备费3,100.53万元），安置费33,284.15万元，建设期利息4,567.50万元。详见表1：

表 1 项目投资估算表 单位：万元

序号	项目名称	估算金额	占投资（%）
1	总投资	79,708.83	100
2	建设投资	41,857.18	52.51
2.1	工程费用	24,113.96	30.25
2.2	工程建设其他费用	14,642.69	18.37
2.3	基本预备费	3,100.53	3.89
3	安置费	33,284.15	41.76
4	建设期利息	4,567.50	5.73

二、评估分析

2017年财政部公布财预[2017]89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种；根据财政部公布财预[2018]34号《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，优先在重大区域发展以及乡村振兴、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，以对应的政府性基金或专项收入偿还。根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对许昌市东城区孙湾（61-2#

地）安置小区项目专项债券分析评估如下：

（一）项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，有效防范政府债务风险。本项目已按照财政部《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，由建银工程咨询有限责任公司完成了本项目的事前绩效评估工作，评估结论为该建设项目属于财政预算资金应当予以支持项目，考虑地方财政财力有限，且本项目属于自身有收益的公益性项目，因此该项目发行地方政府专项债券合理、必要且可行的，提请列入2022年度财政专项债发行项目。

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件要求，咨询公司采用成本效益分析法、对比分析法、因素分析法、公众评判法、文献分析法等评估方法在全面了解项目实施内容的基础上，将绩效评估资料分析及现场询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对专项债券资金申请及计划使用情况提出明确的意见和建议。

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

根据建银工程咨询有限责任公司出具的《许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目发行地方政府专项债券事前绩效评估报告》，本项目具有专项债项目所必须的实施必要性、公益性和收益性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目建设单位已经按照河南省人民政府196号令《河南省政府投资管理办法》的相关规定完成了项目建设的全部必要审批手续。项目建设完全合规，符合国家法律法规相关规定。

根据该项目实施情况和事前绩效评估报告，该项目实施的各项条件已经成熟，专项债资金到位后可以立即形成实物工作量。

3、项目资金来源和到位的可行性

项目建设单位的项目建设资金通过自筹和发行地方政府专项债券的

方式予以解决，本项目具备发行政府专项债券所必备的发债条件，且项目建设单位已经进行了大量的前期准备工作，完成了开工前的审批事项，投入了项目必备的项目资本金，项目资金到位并发行成功具有较大的可能性。

4、项目收入、成本、收益预测的合理性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算本项目在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目预期净收益为107,992.50万元，计算期内应付债券本金及利息合计71,745.00万元，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。

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。

5、债券资金需求合理性分析

项目的建设符合国家政策导向要求，可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，属于具有一定收益的公益性项目。考虑到许昌市东城区财政资金紧张，项目本身又能够实现自收益平衡，也属于地方政府专项债券重点支持领域，所以本项目通过发行地方政府专项债券筹集部分建设资金是合理的。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据对当前国内融资环境的研究，经测算，本项目收益预测及其依据的各项假设成立的前提下，债券存续期内本项目累计净收益107,992.50万元，存续期内应付债券本金及利息合计71,745.00万元，项目净收益对债券本息的覆盖倍数为1.51倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券的本金和利息。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。

因此，本项目的实施，不仅可以完全覆盖发行专项债券的本息，而且还会有一定的结余，保证了债券本息偿还的可行性。

7、绩效目标的合理性

本项目绩效目标合理性充分。本项目地方政府专项债券项目绩效目标申报表已纳入2022年专项债券发行实施方案。同时绩效目标与现实需求的匹配度较高，符合绩效指标的细化、量化原则，可监控性与可评价性都较高，因此，本项目的绩效目标合理性较强。

8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

关于债券本息偿付，由项目建设单位将在主管部门的监督下，按照偿付节点和期限，定时定期将偿付利息和本金支付至财政指定账户，保证组织好债券本息的到期支付，保证逐级向上级财政缴纳当期应当承担的还本付息资金。

项目建设单位建设不仅符合国家发展规划和大政方针，发展理念也符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划要求。项目实施单位申请发行地方政府专项债券合理、必要且可行，建议列入2022年度财政专项债发行项目。

（二）资金充足性

1. 资金来源

本项目计划总投资79,708.83万元。其中：拟申请专项债券资金60000.00万元，占总投资的75.27%；计划2022年度申请13800.00万元，2024年申请5000万元，2025年申请41200万元，本次申请7600.00万，占拟申请专项债券的20.67%；项目单位自筹19,708.83万元，占总投资的24.73%。

2. 资本金安排

根据专项债发行的相关要求和规定以及项目资金要求，本项目总投资79,708.83万元。其中：项目单位自筹19,708.83万元，占总投资的

24.73%。

3. 融资计划

该项目计划申请发行专项债券 60,000.00 万元，已于2022年使用债券资金 13,800.00 万元，2024年使用债券资金 5,000.00 万元，计划2025年申请 41200 万元，本次申请使用债券资金 7,600.00 万元。假设票面利率 4.35%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

4. 应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 60000.00 万元，已于2022年使用债券资金 13800.00 万元，2024年使用债券资金 5000.00 万元，计划2025年申请 41200 万元，本次申请使用债券资金 7600.00 万元。假设债券票面利率 4.35%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

债券存续期间各年应还本付息情况详见表2：

表 2: 各年应还本付息情况表 单位：万元

序号	年度	偿还债券本金	偿还债券利息	偿还本息合计
1	2022 年		300.15	300.15
2	2023 年		600.3	600.3
3	2024 年		709.05	709.05
4	2025 年		1713.9	1713.9
5	2026 年	13800.00	2610	216410
6	2027 年	0.00	2009.7	2009.7
7	2028 年	5000.00	2009.7	7009.7
8	2029 年	41200.00	1792.2	42992.2

5. 项目收益与融资平衡测算

本项目的收入主要为纳入的政府性基金预算。本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的 100% 计入。本项目共可腾出可出让土地 495.00 亩，土地性质为居住/商住用地。计算期

第 5 年开始出让，商服和住宅用地地块按 300 万元/亩计入，第 6 年出让单价不变，两年出让完毕。土地出让收益情况如表 3：

表3: 项目收益测算表 单位: 万元

序号	项目	合计	计算期				
			1	2	3-4	5	6
1	土地出让收入	148,500.00				44,550.00	103,950.00
	出让比例	100.00%				30.00%	70.00%
	居住/商住出让价格					300.00	300.00
	腾出可出让土地亩数	495				148.5	346.5
2	土地出让税费	13,509.38				4,052.81	9,456.57
2.1	上缴省财政费用（3%）	4,455.00				1,336.50	3,118.50
2.2	国有土地收益资金（2%）	2,970.00				891.00	2,079.00
2.3	农业土地开发资金（20 元/㎡）	660.00				198.00	462.00
2.4	廉租住房保障资金（3%）	4,455.00				1,336.50	3,118.50
2.5	社保基金（8250 元/亩）	408.38				122.51	285.86
2.6	新增建设用地土地有偿使用费（14 元/㎡）	462.00				138.60	323.40
2.7	土地出让业务费（0.2 万元/亩）	99.00				29.70	69.30
3	土地出让收益（1-2）	134,990.62				40,497.19	94,493.43
4	教育资金（10%）	13,499.06				4,049.72	9,449.34
5	农田水利建设资金（10%）	13,499.06				4,049.72	9,449.34
6	土地出让净收入（3-4-5）	107,992.50				32,397.75	75,594.75

本项目总投资 79,708.83 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内累计净收益 107,992.50 万元，应付债券本金及利息合计 71,745.00 万元。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目的资金覆盖率及资金覆

盖倍数如下表 4 所示：

表 4: **项目收益与融资平衡测算表** 单位：万元

项目名称	债券存续期 内累计净收益	应付债券 本金及利息	本息资金 覆盖倍数
许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目	107,992.50	71,745.00	1.51

（三）资金稳定性

本项目专项债券以土地出让收益为还本付息基础，本项目纳入的政府性基金预算按照本项目腾出地块的土地使用权出让净收入的100%计入。本项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。本项目在债券本金偿还后期末仍有结余。本项目资金稳定性较可靠。

三、总体评估

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让所对应的充足、稳定的收益作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足许昌市东城区孙湾（61-2#地）安置小区项目专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。



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。



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91410100764858285L

名称 河南惠文联合会计师事务所(普通合伙) 成立日期 2004年07月09日

类型 合伙企业 合伙期限 长期

执行事务合伙人 张金刚

主要经营场所 郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉口创业园孵化基地3楼390号



经营范围 审计(包括: 1. 审查企业会计报表, 出具审计报告; 2. 验证企业资本, 出具验资报告; 3. 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; 4. 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)

与原件核对无误

登记机关



2020年12月28日

证书序号: 0010038

说明

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



发证机关

二〇二二年一月十三日

中华人民共和国财政部制

与原件核对无误



会计师事务所 执业证书



名称: 河南惠文联合会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 张金刚

主任会计师:

经营场所:

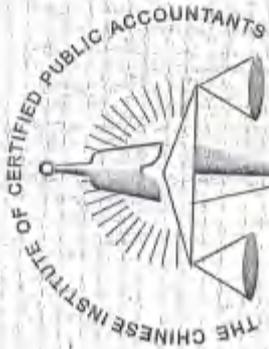
郑州经济技术开发区第八大街和经南二路交叉
 叉口创业园孵化基地3楼390号

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 41000076

批准执业文号: 豫财会[2004]57号

批准执业日期: 2004年06月29日



姓名 Full name 张金刚
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1979-08-01
 工作单位 Working unit 河南惠文联合会计师事务所 (普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 412902197908015336



<https://acc.mof.gov.cn/cpa/acc/PrintPrint?id=805045253763088622837917566432>

与原件核对无误



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/ /



姓名	刘晴晴
Full name	刘晴晴
性别	女
Sex	女
出生日期	1992-03-12
Date of birth	1992-03-12
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	412826199203123921
Identity card No.	412826199203123921



与原件核对无误

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分所
CPAs



Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年1月28日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南惠
CPAs



Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年1月28日
/m /d

证书编号: 110001620406
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07月08日
Date of Issuance

**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，已于 2025 年 6 月使用债券资金 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，本次申请使用 1,400.00 万元。

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

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

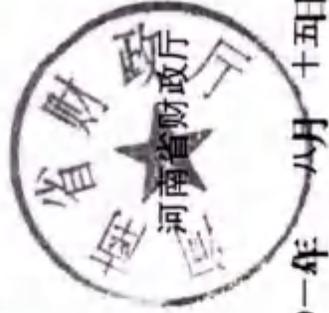
2016年 11 月 21 日

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

注册编号: 110001020081
姓名: 孔建波
工作单位: 河南信合会计师事务所
发证日期: 2009年12月15日



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书有效期限为一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013



姓名: 孔建波
性别: 男
出生日期: 1974-05-17
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
河南分公司
身份证号码: 41022219740617501X

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



2014年3月5日

中勤万信会计师事务所河南分公司
注册会计师协会
2014年3月5日

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

2014年3月5日

中勤万信会计师事务所河南分公司
注册会计师协会
2014年3月5日



2019年3月30日



2019年3月30日



2019年3月30日

2019年3月30日



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

姓名: 张彦
性别: 女
出生日期: 1987-12-01
工作单位: 中勤万信会计师事务所
身份证号: 310105198712010011
执业证书号: 310105198712010011



年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师张彦
No. of member: 110001802938
执业证书号: 310105198712010011
有效期至: 2019年05月18日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师张彦
No. of member: 110001802938
有效期至: 2019年05月18日

2019年6月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师张彦
No. of member: 110001802938
有效期至: 2019年05月18日

2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

注册会计师张彦
No. of member: 110001802938
有效期至: 2019年05月18日

柘城县季庄城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0102 号

柘城县季庄城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0102 号

我们接受委托，对柘城县季庄城中村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》。项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，柘城县季庄城中村改造项目在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供柘城县季庄城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《柘城县季庄城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
签章页）



二〇二二年九月十四日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

柘城县季庄城中村改造项目

收益评价说明

一、项目概况

(一) 项目位置

项目安置地点位于武陵山路西侧，晴岚路北侧，明月山东侧，北湖路南侧。

(二) 建设内容与规模

新建安置区规划用地面积 23333.33 平方米；新建安置区总建筑面积 84000 平方米，安置户数 700 套，迁建后腾出土地中可出让土地面积为 455 亩。室外工程配套建设安置区内道路及硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

(三) 投资估算

本项目计划总投资为 30000.00 万元，工程费用 22639.17 万元，工程建设其他费用 5138.61 万元，基本预备费 2222.22 万元。

总投资估算表

序号	工程和费用名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其它费用	合计
	项目总投资	20039.83	2196.14	403.20	7360.83	30000.00
一	第一部分工程直接费用	20039.83	2196.14	403.20	0.00	22639.17
1	建安工程	20039.83	2196.14	403.20	0.00	22639.17
1.10	住宅及配套建筑	19740.00	1612.80	403.20	0.00	21756.00
1.1.1	土建	18060.00	0.00	0.00	0.00	18060.00
1.1.2	装饰装修	1680.00	0.00	0.00	0.00	1680.00
1.1.3	水电	0.00	1612.80	403.20	0.00	2016.00
	给排水	0.00	302.40	75.60	0.00	378.00
	电气	0.00	436.80	109.20	0.00	546.00
	弱电	0.00	369.60	92.40	0.00	462.00
	消防	0.00	504.00	126.00	0.00	630.00
2	总图	299.83	583.34	0.00	0.00	883.17
2.1	供电	0.00	175.00	0.00	0.00	175.00

2.2	给排水	0.00	186.67	0.00	0.00	186.67
2.3	道路、广场	112.00	0.00	0.00	0.00	112.00
2.4	公共绿化	187.83	0.00	0.00	0.00	187.83
2.5	消防设施	0.00	221.67	0.00	0.00	221.67
二	第二部分工程其他费用				5138.61	5138.61
1	土地费用				3850.00	3850.00
2	建设单位管理费《基本建设项目建设成本管理规定》财建[2016]504号				298.00	298.00
3	工程监理费《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格(2007)670				339.59	339.59
4	勘察设计费《工程勘察设计收费管理规定》计价格[2002]10号				462.00	462.00
5	造价咨询费《工程造价咨询服务收费管理暂行办法》建标造函[2007]8号				33.96	33.96
6	施工图设计审查费				23.10	23.10
7	工程咨询费《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》国家计委				45.28	45.28
8	环境影响评价费《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》				22.64	22.64
9	招标投标服务费《中华人民共和国国家计划委员会》[计价格[2002]1980				36.87	36.87
10	地震安全性评价费《关于发布地震安全性评价收费项目及标准的通知》[1992]				27.17	27.17
	第一、二部分费用合计					27777.78
三	基本预备费按第一部分与第二部分工程直接费的8%计取				2222.22	2222.22
四	总投资					30000.00

(四) 资金筹措方式

本项目总投资为 30000 万元，资金来源为财政资金以及申请地方政府专项债券。其中：财政资金 6000 万元，占总投资的 20.00%；计划申请使用专项债券资金 24000 万元，占总投资的 80.00%。

(五) 项目资金安排情况

本项目总投资为 30000 万元，资金来源为财政资金以及申请地方政府专项债券，其中财政资金 6000 万元，占总投资的 20.00%，计划全部由财政资金安排，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

项目单位、债券资金申请单位和项目资产登记单位均为柘城县房产服务中心。项目单位是事业单位，经费由财政安排，因此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，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，项目单位需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方政府的基金账户，然后由地方财政按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 455 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（二）项目收入预测基础及基本假设

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
4114242021B005 66	文体路南側	普通商品 住房用地	2021/12/24	51.30976 345	5,373.19	104.720
4114242021B005 59	学苑路南側	普通商品 住房用地	2021-12-22	24.71672 642	4,538.60	183.620
4114242021B004 82	大连路西側	普通商品 住房用地	2021/12/17	39.62495 688	7,276.07	183.620

4114242021B004 40	生产路北侧、ZG2021-11号宗地东 侧	普通商品 住房用地	2021-12-02	100.2323 488	10,814.82	107.900
4114242021B004 39	生产路北侧、ZG2021-12号宗地西 侧	普通商品 住房用地	2021/12/2	12.10385 948	1,306.09	107.910
4114242021B004 22	学苑路与九华山路交叉口西南角	普通商品 住房用地	2021-10-25	3.534402 328	792.13	224.120
4114242021B004 01	士达路南侧、天平路西侧	普通商品 住房用地	2021/9/27	77.86096 57	13,110.71	168.390
4114242021B004 15	士达路南侧	普通商品 住房用地	2021-09-27	103.9166 754	17,483.22	168.240
4114242021B003 96	昆仑大道南侧	普通商品 住房用地	2021/9/19	87.23093 885	10,467.60	120.000
4114242021B003 49	武陵山路东侧	普通商品 住房用地	2021/6/9	41.05977 47	4,962.14	120.850
4114242021B003 39	昆仑大道南侧	普通商品 住房用地	2021/6/4	64.17495 913	9,060.29	141.180
平均单价						148.23

经测算，上述地块的平均单价为 148.23 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地交易价格按照平均值 148.23 万元/亩的 80%（118.58 万元/亩）确认。假设项目可出让土地分两年出让完毕。

（三）运营成本预测基础及基本假设

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）新增建设用地有偿使用费

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

（5）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（6）保障安居工程资金

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

（7）农田水利建设资金

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

（8）教育资金

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

（四）预计运营产生的净收益

基于以上预测基础及假设，在债券存续期内项目预期收益如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	合计
1、土地出让收入	-	-	-	-	-	26,977.86	26,977.86	53,955.72
住宅用地出让价格	-	-	-	-	-	118.58	118.58	237.17
住宅用地出让亩数	-	-	-	-	-	227.50	227.50	455.00
2、土地出让基金及费用	-	-	-	-	-	3,137.62	3,137.62	6,275.24
2.1 上解省财政费用	-	-	-	-	-	809.34	809.34	1,618.67
2.2 国有土地收益基金	-	-	-	-	-	539.56	539.56	1,079.11
2.3 农业土地开发资金	-	-	-	-	-	136.50	136.50	273.00

2.4 新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-	303.33	303.33	606.67
2.5 土地出让业务费	-	-	-	-	-	539.56	539.56	1,079.11
2.6 保障性安居工程资金	-	-	-	-	-	809.34	809.34	1,618.67
净收益(1-2)小计	-	-	-	-	-	23,840.24	23,840.24	47,680.48
3、土地收益提取资金	-	-	-	-	-	4,768.05	4,768.05	9,536.10
3.1 农田水利建设资金	-	-	-	-	-	2,384.02	2,384.02	4,768.05
3.2 教育资金	-	-	-	-	-	2,384.02	2,384.02	4,768.05
净收益(1-2-3)	-	-	-	-	-	19,072.19	19,072.19	38,144.38

四、应付本息情况

本项目拟申请使用专项债券资金 24000 万元，其中：已申请使用专项债券 6000 万元，已于 2023 年使用债券资金 2000 万元，已于 2024 年使用债券资金 4000 万元，本次申请使用 8500 万元。

本项目债券期限为 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

假设债券利率为 4.5%，则本项目应还本付息情况如下：

单位：万元

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
2023 年	-	2,000.00	-	2,000.00	4.50%	-
2024 年	2,000.00	4,000.00	-	6,000.00	4.50%	90.00
2025 年	6,000.00	18,000.00	-	24,000.00	4.50%	270.00
2026 年	24,000.00	-	-	24,000.00	4.50%	1,080.00
2027 年	24,000.00	-	-	24,000.00	4.50%	1,080.00
2028 年	24,000.00	-	2,000.00	22,000.00	4.50%	1,080.00
2029 年	22,000.00	-	4,000.00	18,000.00	4.50%	990.00
2030 年	18,000.00	-	18,000.00	-	4.50%	810.00
合计	-	-	24,000.00	-	-	5,400.00

五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

2023年	-	-	-	-
2024年	-	90.00	90.00	-
2025年		270.00	270.00	-
2026年	-	1,080.00	1,080.00	-
2027年	-	1,080.00	1,080.00	-
2028年	2,000.00	1,080.00	3,080.00	19,072.19
2029年	4,000.00	990.00	4,990.00	19,072.19
2030年	18,000.00	810.00	18,810.00	-
合计	24,000.00	5,400.00	29,400.00	38,144.38
本息覆盖倍数	1.30			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.30，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

六、相关风险提示

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693
(1-1)

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



登记机关

2016年11月21日



证书序号: 5003300

说明

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



发证机关:

二〇〇四年八月十日

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







扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

亚会咨字(2023)第03220002号

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

二〇二三年一月二十八日



扶沟县祥和家园棚改安置房建设 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

亚会咨字（2023）第 03220002 号

我们接受扶沟县住房保障服务中心委托，对扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目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祥和家园棚改安置房建设项目，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祥和家园棚改安置房建设项目。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	261,884.30	259,551.75	257,219.21

2、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 174,000.00 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		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第 2 年	50,000.00	74,000.00		124,000.00	4.50%	5,580.00
第 3 年	124,000.00	50,000.00		174,000.00	4.50%	7,830.00
第 4 年	174,000.00			174,000.00	4.50%	7,830.00
第 5 年	174,000.00		50,000.00	124,000.00	4.50%	7,830.00

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	124,000.00		74,000.00	50,000.00	4.50%	5,580.00
第 7 年	50,000.00		50,000.00		4.50%	2,250.00
合计	/	/	174,000.00	/	/	39,150.00

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		2,250.00	2,250.00	261,884.30
第 2 年		5,580.00	5,580.00	
第 3 年		7,830.00	7,830.00	
第 4 年		7,830.00	7,830.00	
第 5 年	50,000.00	7,830.00	57,830.00	
第 6 年	74,000.00	5,580.00	79,580.00	
第 7 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	174,000.00	39,150.00	213,150.00	261,884.30
本息覆盖倍数	1.23			

(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		2,250.00	2,250.00	259,551.75
第 2 年		5,580.00	5,580.00	

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 3 年		7,830.00	7,830.00	259,551.75
第 4 年		7,830.00	7,830.00	
第 5 年	50,000.00	7,830.00	57,830.00	
第 6 年	74,000.00	5,580.00	79,580.00	
第 7 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	174,000.00	39,150.00	213,150.00	
本息覆盖倍数	1.22			

(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		2,250.00	2,250.00	257,219.21
第 2 年		5,580.00	5,580.00	
第 3 年		7,830.00	7,830.00	
第 4 年		7,830.00	7,830.00	
第 5 年	50,000.00	7,830.00	57,830.00	
第 6 年	74,000.00	5,580.00	79,580.00	
第 7 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	174,000.00	39,150.00	213,150.00	257,219.21
本息覆盖倍数	1.21			

附件：项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）



中国注册会计师：
杨杰
410001160031

中国注册会计师：
张莉
410001160009

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

本次预测以扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目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

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目拆迁区域可腾出土地 2,685.78 亩，用地性质为商住用地。

拆迁区域四至范围：银山路以南、工业大道以西、将军路以北、创业大道以东。

2、投资估算与资金筹措方式

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目总投资金额为 251,257.39 万元，其中本级财政预算安排资金 77,257.39 万元，拟申请使用专项债券金额 174,000.00 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

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目项目总投资 251,257.39 万元。其中本级财政预算安排资本金 77,257.39 万元，计划申请使用债券资金总额 174,000.00 万元。其中计划使用专项债券用作项目资本金金额 0.00 万元。

（三）建设资金来源情况

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目项目总投资 251,257.39 万元。其中本级财政预算安排资金 77,257.39 万元，占总投资额的 30.75%，计划申请使用债券资金总额 174,000.00 万元，占总投资额的 69.25%。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			179,827.33
(一)	建安工程费	530,742.48		173,149.72
1	住宅楼	370,564.00		114,969.20
1.1	土建装饰工程	370,564.00	2,460.00	91,158.74
1.2	给排水工程	370,564.00	150.00	5,558.46
1.3	电气工程	370,564.00	230.00	8,522.97
1.4	燃气工程	370,564.00	50.00	1,852.82
1.5	消防工程	370,564.00	110.00	4,076.20
1.6	电梯			3,800.00

2	服务用房	19,039.08		5,692.68
2.1	土建装饰工程	19,039.08	2,500.00	4,759.77
2.2	给排水工程	19,039.08	150.00	285.59
2.3	电气工程	19,039.08	230.00	437.90
2.4	消防工程	19,039.08	110.00	209.43
3	物业及配套用房	4,913.20		1,346.22
3.1	土建装饰工程	4,913.20	2,250.00	1,105.47
3.2	给排水工程	4,913.20	150.00	73.70
3.3	电气工程	4,913.20	230.00	113.00
3.4	消防工程	4,913.20	110.00	54.05
4	幼儿园	3,150.20		989.16
4.1	土建装饰工程	3,150.20	2,600.00	819.05
4.2	给排水工程	3,150.20	150.00	47.25
4.3	电气工程	3,150.20	230.00	72.45
4.4	消防工程	3,150.20	160.00	50.40
5	地下建筑工程（含人防）	133,076.00		50,152.45
5.1	人防工程	23,839.00	5,000.00	11,919.50
5.2	车库	109,237.00	3,500.00	38,232.95
(二)	基础设施费（总图）			6,677.61
2.1	围墙			90.00
2.2	大门			280.00
2.3	道路场地硬化	84,366.36	270.00	2,277.89
2.4	景观绿化	63,486.41	350.00	2,222.02
2.5	各种管道管线基础设施	180,769.97	100.00	1,807.70
二	工程建设其它费用			28,443.37
1	土地出让金	271.15 亩	0 万/亩	
2	拆迁补偿费			19,933.94
3	管理费用			1,259.32
4	勘察设计费			1,870.00
5	工程监理费			1,122.00
6	招标费			565.00

7	文物勘探费	133,076.00	6.00	79.95
8	场地准备及临时设施费			1,438.62
9	可行性研究报告编制费			60.00
10	节能报告编制费			20.00
11	环评编制费			30.00
12	工程保险费			79.85
13	工程量清单及预算编制费			719.31
14	城市基础设施配套费			1,265.39
三	工程预备费		(一+二) *8%	16,661.69
	建设投资			224,932.39
	建设期利息			26,325.00
	总投资			251,257.39

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	77,257.39	20,000.00	20,000.00	37,257.39
专项债券	174,000.00	50,000.00	74,000.00	50,000.00
合计	251,257.39	70,000.00	94,000.00	87,257.39

（四）债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目，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

扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目债券资金申请单位、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 174,000.00 万元，2025 年计划申请使用 50,000.00 万元，本次申请使用 1,800.00 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		50,000.00		50,000.00	4.50%	2,250.00
第 2 年	50,000.00	74,000.00		124,000.00	4.50%	5,580.00
第 3 年	124,000.00	50,000.00		174,000.00	4.50%	7,830.00
第 4 年	174,000.00			174,000.00	4.50%	7,830.00
第 5 年	174,000.00		50,000.00	124,000.00	4.50%	7,830.00
第 6 年	124,000.00		74,000.00	50,000.00	4.50%	5,580.00
第 7 年	50,000.00		50,000.00		4.50%	2,250.00
合计	/	/	174,000.00	/	/	39,150.00

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祥和家园棚改安置房建设项目，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 (万元/ 亩)
		(平方米)	用途	(万元)	
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、双洎路东侧	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
扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目	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）	2,685.78

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	360,297.39

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）	2,685.78
预测土地单价（万元/亩）	132.97
预测土地出让收入	357,128.17

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）	2,685.78
预测土地单价（万元/亩）	131.79
预测土地出让收入	353,958.95

（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：

项目	金额
预测土地出让收入	462,195.88

项目	金额
上缴省级出让金	360,297.39
新增建设土地有偿使用费	10,808.92
提取国有土地收益金	2,506.74
提取农业开发基金	7,205.95
提取廉租房基金	1,611.48
提取教育基金	10,808.92
提取水利基金	32,735.54
可用于资金平衡的土地相关收益	261,884.30

单位：人民币万元

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	357,128.17
上缴省级出让金	10,713.85
新增建设土地有偿使用费	2,506.74
提取国有土地收益金	7,142.56
提取农业开发基金	1,611.48
提取廉租房基金	10,713.85
提取教育基金	32,443.97
提取水利基金	32,443.97
可用于资金平衡的土地相关收益	259,551.75

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	353,958.95
上缴省级出让金	10,618.77
新增建设土地有偿使用费	2,506.74
提取国有土地收益金	7,079.18
提取农业开发基金	1,611.48
提取廉租房基金	10,618.77
提取教育基金	32,152.40
提取水利基金	32,152.40
可用于资金平衡的土地相关收益	257,219.21

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		2,250.00	2,250.00	261,884.30
第 2 年		5,580.00	5,580.00	
第 3 年		7,830.00	7,830.00	
第 4 年		7,830.00	7,830.00	
第 5 年	50,000.00	7,830.00	57,830.00	
第 6 年	74,000.00	5,580.00	79,580.00	
第 7 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	174,000.00	39,150.00	213,150.00	261,884.30
本息覆盖倍数	1.23			

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		2,250.00	2,250.00	259,551.75
第 2 年		5,580.00	5,580.00	
第 3 年		7,830.00	7,830.00	
第 4 年		7,830.00	7,830.00	
第 5 年	50,000.00	7,830.00	57,830.00	
第 6 年	74,000.00	5,580.00	79,580.00	
第 7 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	174,000.00	39,150.00	213,150.00	259,551.75
本息覆盖倍数	1.22			

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		2,250.00	2,250.00	257,219.21
第 2 年		5,580.00	5,580.00	
第 3 年		7,830.00	7,830.00	
第 4 年		7,830.00	7,830.00	
第 5 年	50,000.00	7,830.00	57,830.00	
第 6 年	74,000.00	5,580.00	79,580.00	
第 7 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	
合计	174,000.00	39,150.00	213,150.00	257,219.21

年度	还本付息情况			项目收益
	本金	利息	本息合计	
本息覆盖倍数	1.21			

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，本次评价的扶沟县祥和家园棚改安置房建设项目，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祥和家园棚改安置房建设项目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)

11

统一社会信用代码
91410106MA40D6H771



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。

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32号东
单元5层08-11号

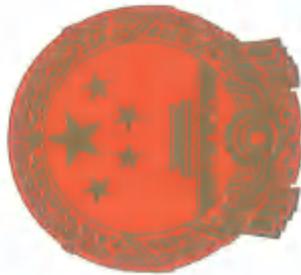
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证
企业资本，出具验资报告；办理企业合
并、分立、清算事宜中的审计业务，出具
有关报告；基本建设年度财务决算审计；
代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨
询、会计培训；法律、法规规定的其他业
务。（凭有效许可证核定的范围和期限经
营）。（依法须经批准的项目，经相关部
门批准后方可开展经营活动）



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》。

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



中华人民共和国财政部制



杨杰
 姓名 Full name 杨 杰
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1982-07-27
 工作单位 Working unit 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所
 身份证号码 Identity card No. 410221198207270821



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
y / m / d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018 年 12 月 13 日
y / m / d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



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

勤信豫鉴字【2020】第 0016 号

商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

勤信豫鉴字【2020】第 0016 号

我们接受商水县住房和城乡建设局委托，对商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目相关土地预期出让收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目申请地方政府专项债券及后续发行使用。

附件：商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益评价说明

(此页无正文，为《商水县阳城佳苑（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页)

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



河南分所

二〇二五年六月十四日

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 17,900.00 万元，本次申请使用 800.00 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

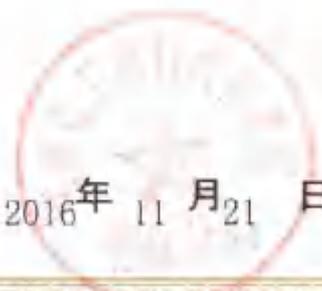
(1-1)

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: 张宏彬
 身份证号: 410000197207282777
 工作单位: 河南恒通会计师事务所
 注册时间: 2001 年 07 月 21 日



姓名: 张宏彬
 Full name: 张宏彬
 出生日期: 1972-07-28
 工作单位: 河南恒通会计师事务所
 Working unit: 河南恒通会计师事务所
 身份证号: 410105197207282777
 Identity card No:

2020年3月30日



年度年检登记
 Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效，年检合格者一年有效。
 This certificate is valid for member year after this renewal.

2013 03 25
 2014 03 25



年度年检登记
 Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效，年检合格者一年有效。
 This certificate is valid for member year after this renewal.

2019年3月30日



2013 03 25

本证书在有效期内有效，年检合格者一年有效。
 This certificate is valid for member year after this renewal.

2013年3月25日



2013 03 25

本证书在有效期内有效，年检合格者一年有效。
 This certificate is valid for member year after this renewal.

2017年3月30日





**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				合计
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	
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，已发行 7,200.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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
8	农田水利建设资金（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%
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	71,467.18
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	75,375.50
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	105,991.90
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	
第四年		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	
第五年	6,000.00	6,750.00	12,750.00	69,948.26
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	73,773.51
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	103,739.23
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	68,455.87
第六年	9,200.00	6,480.00	15,680.00	72,199.52
第七年	134,800.00	6,066.00	140,866.00	101,525.88
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”
了解更多信息。
登录、许可、管
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；**法定鉴定服务**（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）**（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

各件与原件一致
再次复印无效



登记机关

2024年 1月 1日

证书序号: 50033333

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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



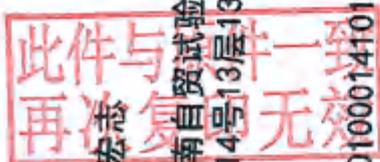
发证机关:

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



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
授权注册会计师协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2013年12月03日
Date of Issuance

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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 刘方微

姓 Full name 女
性 Sex 1985-11-23
出生日期 和信会计师事务所(特殊普
Date of birth 通合伙)河南分所
工作单位 41032919851123408x
Working unit
身份证号码
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.



2020年3月30日
2020年3月30日

证书编号: 370106010171
No. of Certificate
注册注册会计师: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
2021年6月30日



姓名: 李善阳
Full name: 李善阳
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1987-03-08
Date of birth: 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
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: 412821198703081012
Identity card No.:



此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

**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

二〇二二年十二月十日

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				34.31	34.31	工程费用	45,624.47	
11	工程造价咨询服务				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	县城长安东南路南侧,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)

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
管案、许可、监
管信息。



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

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

经营范围 审查企业财务报表;出具审计报告;验资
企业资本;出具验资报告;办理企业
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
再送复印件一致
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: 110001629949

No. of Certificate

授权注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2013

发证日期: 2013

Date of Issuance

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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



河南省注册会计师协会

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408x

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日
2020年3月30日

证书编号: 370106010171
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

年度检验登记
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 李善阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

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。



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、
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: 50033340

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册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



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



姓
Name
姓
Sex
出生
Date of Birth
工作单位
Working Unit
身份证号码
Identity card No.



410601198204035527

http://ac.cpa.gov.cn/cpa/act/acc/Print?id=54224294159415434110390045424

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

4 月 2 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 leave

河南明泰
HENAN MINGTAI
2018年12月28日
2018 of December 28th



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in association of CPAs
2018 年 3 月 30 日

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

同意接收
Agree to receive

北京天圆全河南分
BEIJING TIANYUANQUAN HENAN
2018 年 8 月 28 日
2018 of August 28th



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in association of CPAs
2018 年 8 月 28 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年3月30日

4 月 2 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日



13



姓名 王瑞英
 Full Name 王
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1990-02-10
 Date of Birth
 工作单位 北京德恒律师事务所
 Work Unit
 身份证号 110101199002101010
 Identification No.

年度检验登记
Annual Register Inspection

本证书有效期限为一年，期满前换领。
This certificate is valid for another year after
(this renewal)



2016年3月30日

姓名 王瑞英
 Full Name 王瑞英
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1990-02-10
 Date of Birth
 身份证号 110101199002101010
 Identification No.



年度检验登记
Annual Register Inspection

本证书有效期限为一年，期满前换领。
This certificate is valid for another year after
(this renewal)

2017年3月30日



王瑞英 410000750018



2018年3月30日



年度检验登记
Annual Register Inspection

本证书有效期限为一年，期满前换领。
This certificate is valid for another year after
(this renewal)



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Register Inspection

本证书有效期限为一年，期满前换领。
This certificate is valid for another year after
(this renewal)



2016年3月30日



年度检验登记
Annual Register Inspection

本证书有效期限为一年，期满前换领。
This certificate is valid for another year after
(this renewal)

2019年3月30日



2021年3月30日