

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫天宜专审字【2025】第 012 号

河南天宜会计师事务所（普通合伙）

固 话：0371-66918806

经营场所：郑州市金水区花园路 85 号 10 层

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫天宜专审字【2025】第012号

我们接受委托，对巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）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，巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）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。

本报告仅供巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）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《巩义市杜南路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）



二〇二五年七月十日

中国注册会计师



中国注册会计师



附件：

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）
收益与融资自求平衡专项评价报告

一、项目概况

（一）项目名称

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）。

（二）项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市杜甫路街道办事处为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	11410181755170550D
名称	巩义市杜甫路街道办事处
类型	机关
住所	巩义市新华路23号
负责人	袁伟良
登记机关	中共巩义市委机构编制委员会办公室

巩义市杜甫路街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）申请政府专项债券资金的主体资格。

（三）项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预【2018】28号）要求。具备发行专项债券的条件。

（四）项目位置

本项目位于巩义市滨河路以东、嵩山路以西、君道路(官庄路)以北、瑞阶路(文博路)以南。

(五) 建设内容与规模

拆迁改造情况:本次常庄村征收范围为:望嵩路以东、滨河路以西、杜甫路以南,常北街以北区域。本项目为常庄村部分村民的拆迁,涉及拆迁常庄村宅基地500处,人口2012人,征收房屋建筑面积约74030.00 m²,全部为住宅。征收区域占地面积610亩,土地性质为二类住宅用地580亩,商业用地30亩。

(1) 建设规模:项目规划占地面积为74320.00 m²(约合111.48亩),包含C4-02、C5-01两个地块。

C4-02地块总建筑面积89933.30 m²,其中地上计容建筑面积68825.76 m²,包括新建住宅建筑面积57950.26 m²,配套商业建筑面积10580.36 m²,公共配套用房建筑面积295.14 m²;地上不计容建筑面积1481.57 m²;地下建筑面积19625.97 m²。建筑密度20.76%,容积率1.90,绿地率31.54%

C5-01地块总建筑面积103712.82 m²,其中地上计容建筑面积79942.90 m²,包括新建住宅建筑面积69480.92 m²,配套商业建筑面积8549.11 m²,公共配套用房建筑面积1912.87 m²;地上不计容建筑面积970.28 m²;地下建筑面积22799.64 m²。建筑密度17.26%,容积率2.10,绿地率32.13%。

(2) 建设内容:

C4-02地块项目建设内容包括3栋剪力墙结构的18F住宅楼,1栋剪力墙结构的17F住宅楼,2栋剪力墙结构的10F住宅楼,1栋剪力墙结构的6F住宅楼,2栋剪力墙结构的7F住宅楼,1栋剪力墙结构的8F住宅楼,1栋3F框架结构的集中商业及2F住宅底商,10#楼框架结构的休闲架空层,地下1F框架结构的机动车停车库、地下储藏室及机动车坡道顶盖等。

C5-01地块项目建设内容包括1栋剪力墙结构的10F住宅楼,2栋剪力墙结构的17F住宅楼,6栋剪力墙结构的18F住宅楼,1栋框架结构3F公共配套用房、局部2F的商业,19#楼框架结构的休闲架空层,地下1F框架结构的机动车停车库、地下储藏室、非机动车停车库及机动车坡道顶盖等。

（六）项目的建设期

本期项目实施周期为 30 个月（含前期工作），预计 2024 年 1 月开始至 2026 年 6 月竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为 110351.45 万元，其中建设投资 106943.45 万元，占总投资比例为 96.91%，建设期债券利息为 1570.00 万元，占总投资比例为 1.42%，铺底流动资金 1838.00 万元，占总投资比例为 1.67%。具体如下：

总投资估算表

表 1

单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	106943.45	96.91%
1	工程费用	63351.01	57.41%
2	工程建设其他费用	38313.18	34.72%
3	预备费	5279.26	4.78%
二	建设期利息	1570.00	1.42%
三	铺底流动资金	1838.00	1.67%
三	总投资	110351.45	100.00%

（二）资金筹措方式

本项目资金筹措总额为 110351.45 万元。

（1）资本金来源

资本金 39351.45 万元，占比 35.66%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

(2) 融资计划

计划使用棚户区改造专项债券71000.00万元,占项目资金筹措总额的64.34%。根据资金使用计划,拟于2024年申请使用3000.00万元,2025年申请使用31000.00万元,2026年申请使用37000.00万元。

已于2024年11月发行债券资金3000.00万元,2025年1月调整发行4500.00万元(为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中4500.00万元资金调整用途至本项目,于2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本,到2030年一次性还本)。

(三) 资金使用计划

本项目2024年投资规模为6000.00万元,2025年投资规模为34000.00万元,2026年投资规模为70351.45万元:

资金使用计划表

表 2

单位:万元

序号	项 目	合计	建设 期		
			2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45
1	建设投资	106943.45	6000.00	33790.00	67153.45
2	建设期债券利息	1570.00	0.00	210.00	1360.00
3	铺底流动资金	1838.00	0.00	0.00	1838.00
二	资金筹措	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45
1	发行债券	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00
2	资本金	39351.45	3000.00	3000.00	33351.45
2.1	用于项目投资	37781.45	3000.00	2790.00	31991.45

2.2	用于建设期债券利息	1570.00	0.00	210.00	1360.00
-----	-----------	---------	------	--------	---------

（四）专项债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

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

本项目资产登记单位为巩义市杜甫路街道办事处，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开

招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

（3）项目运作模式

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

（六）项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为巩义市发展和改革委员会。（详见附件：《巩义市发展和改革委员会关于巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）可行性研究报告的批复》（巩发改【2022】64号））

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

三、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。

四、预测性财务信息的基本假设条件与项目的预期收入、运营支出及收益情况

（一）项目收益测算范围

根据《巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）可行性研究报告》及《巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项债券实施方案》，项目的收益和现金流入预期通过土地出让收入实现。

（二）项目收益预测基础及假设条件

1、基本假设条件

(1) 现金流入预测假设条件

项目完成后，预计腾出可出让土地面积 610 亩，根据巩义市土地利用总体规划，项目拆迁区域土地中 580 亩为二类住宅用地，30 亩为商业用地。

项目可出让住宅用地面积为 580 亩，可出让商业用地为 30 亩，计划在 2025 年至 2031 年内全部进行出让。

2、项目收入预测

(1) 土地出让计划

项目可出让住宅用地面积为 580 亩，可出让商业用地为 30 亩，计划在 2027 年至 2033 年内全部进行出让，具体出让计划如下：

土地出让计划表

表 3

单位：亩

项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
住宅用地出让面积	580.00	58.00	58.00	87.00	87.00	87.00	116.00	87.00
商业用地出让面积	30.00	3.00	3.00	4.50	4.50	4.50	6.00	4.50
出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	20.00%	15.00%

(2) 土地出让价格依据

①住宅用地出让价格

经查询中国土地市场网供地结果公示数据，2019 年-2022 年巩义市住宅用地成交情况如下：

2019-2022年巩义市住宅用地成交情况

表4

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	杜甫路绿线西、人民路绿线北	16246.63	住宅用地	70年	5842	239.72	2022年1月
2	政通路北、规划道路11东	26614.9	住宅用地	70年	12380	310.1	2021年11月
3	政通路学校西、规划道路11南	7037.39	住宅用地	70年	3275	310.25	2021年11月
4	嵩山路西、香玉路北	42587.85	住宅用地	70年	20110	314.8	2021年11月
5	健康路北、唐三彩路西	15052.41	住宅用地	70年	6890	305.16	2021年10月
6	新中镇茶店村	41107.92	住宅用地	70年	3230	52.38	2021年7月
7	青龙山路西, 仲鲁路绿线南	61839.92	住宅用地	70年	28385	306.01	2021年5月
8	政通路南、规划道路11东	24360.86	住宅用地	70年	11795	322.79	2021年4月
9	朗曼新城东	51650.53	住宅用地	70年	23720	306.16	2021年1月
10	洛神路道路绿线西	56236.41	住宅用地	70年	30395	360.32	2020年12月
11	洛神路道路绿线西, 河洛路道路绿线南	19854.38	住宅用地	70年	9385	315.13	2020年11月
12	北山口镇北山口村	30018.21	住宅用地	70年	8350	185.44	2020年12月
13	山口镇北山口村	43659.96	住宅用地	70年	12930	197.43	2020年11月
14	洛神路道路绿线西	22320.73	住宅用地	70年	10550	315.1	2020年11月
15	白沙片区	29371.66	住宅用地	70年	10950	248.54	2020年11月

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
16	北山口镇东门村	52854.62	住宅用地	70年	12358	155.87	2020年10月
17	青龙山路东、杜甫路北	36022.03	住宅用地	70年	20930	387.36	2020年10月
18	白云山路西、人和路南	20003.97	住宅用地	70年	12260	408.59	2020年10月
19	富源路道路绿线西、平安东路北	38882.2	住宅用地	70年	10677	183.07	2020年10月
20	富源路道路绿线西、南环路道路绿线北	48740.99	住宅用地	70年	3422	46.81	2020年10月
21	青龙山路东、人和路南	35702.18	住宅用地	70年	19150	357.59	2020年10月
22	紫荆路绿线东、政通路北	17145.47	住宅用地	70年	7571	294.38	2020年8月
23	青龙山路东、政通路南	32961.41	住宅用地	70年	25120	508.07	2020年10月
24	大峪沟镇韩门村	4458.83	住宅用地	70年	354	52.93	2020年8月
25	嵩山路西、杜甫路北	1944.05	住宅用地	70年	874	299.72	2020年8月
26	人和路北、中原西路道路绿线南	38172.14	住宅用地	70年	13270	231.76	2020年8月
27	青龙山路东、苏秦路城市绿地南	47283.36	住宅用地	70年	25080	353.61	2020年7月
28	金牛山路东、苏秦路城市绿地南	51814.82	住宅用地	70年	26120	336.07	2020年6月
29	纺织路西、和谐路北	52640.15	住宅用地	70年	17300	219.1	2020年6月
30	紫荆路与苏秦路交叉口东南	56484.18	住宅用地	70年	27217	321.23	2020年5月
31	石河路道路绿线北、洛神路道路绿线西	46321.33	住宅用地	70年	20150	290	2019年12月
32	外沟东路南、长丰南路东	62325.39	住宅用地	70年	11205	119.85	2019年12月
33	洛书路东、留余街北	36999.84	住宅用地	70年	17205	310	2019年12月
34	孝义街道孝南村	43190.11	住宅用地	70年	8600	132.75	2019年12月

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
35	孝义街道孝南村	65990.67	住宅用地	70年	12881	130.13	2019年12月
36	站街镇东 station 村、集沟村	27256.12	住宅用地	70年	2216	54.2	2019年11月
37	河洛镇五龙村、古桥村	12084.37	住宅用地	70年	824	45.46	2019年11月
38	站街镇柏茂村、驻驾河村	10730	住宅用地	70年	854	53.06	2019年11月
39	河图路以东, 和谐路以北	15346.94	住宅用地	70年	6772	294.17	2019年10月
40	大峪沟镇董陵村	12747.96	住宅用地	70年	894	46.75	2019年9月
41	唐三彩路西、华德路北	36261.01	住宅用地	70年	11891	218.62	2019年9月
42	新兴路南	38157.66	住宅用地	70年	12201	213.17	2019年9月
43	嵩山路东、学院路北	22758.01	住宅用地	70年	7750	227.03	2019年9月
44	大峪沟镇董陵村	6143.37	住宅用地	70年	433	46.99	2019年8月
45	巩义市白沙片区	51079.66	住宅用地	70年	12638	164.94	2019年7月
46	巩义市白沙片区	63278.71	住宅用地	70年	20150	212.29	2019年7月
47	青龙山路与苏秦路交叉口东北	50019.33	住宅用地	70年	22510	300.02	2019年6月
48	米河镇明月村	47714.65	住宅用地	70年	1861	26	2019年5月
49	米河镇明月村	31643.17	住宅用地	70年	1234	26	2019年5月
50	米河镇明月村	16017.52	住宅用地	70年	625	26.01	2019年5月
51	米河镇明月村	34431.65	住宅用地	70年	1343	26	2019年5月
52	白沙片区	47784.15	住宅用地	70年	10035	140	2019年3月

从上表可知，目前巩义市域范围内住宅用地出让价格根据区域不同分布在 26 万-508 万元/亩之间。由于本项目所在区域为巩义市城区，因此在剔除上表中过去三年各乡镇住宅用地出让情况后，可知 2019 年-2022 年巩义市城区住宅用地出让平均价格为 272.48 万元/亩。遵循保守原则，本项目财务测算中，经营期首年住宅用地出让价格按 270.00 万元/亩计算，低于过去三年巩义市城区住宅用地平均出让价格，经营期内每两年上涨 5%，上涨幅度低于 2020 年河南省 CPI 涨幅（2.8%）及 2022 年政府工作报告中 2022 年 CPI 上涨目标（3%）。

②商业用地出让价格

经查询中国土地市场网供地结果公示数据，2019 年-2022 年巩义市商业用地成交情况如下：

2019-2022年巩义市商业用地成交情况

表 5

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
1	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2022年4月
2	中原西路北、紫荆路西	17578.37	商务金融用地	40	4303	163.19	2021年12月
3	白云山路西, 健康路北	41631.1	旅馆用地	40	12475	199.77	2021年12月
4	夹津口镇卧龙村	2339.52	娱乐用地	40	93	26.5	2021年1月
5	芝田镇芝田村	1397.42	零售商业用地	40	312	148.85	2021年1月
6	小关镇水道口村	2822.86	餐饮用地	40	148	34.95	2021年1月
7	康店镇康北村、康南村	7942.52	零售商业用地	40	785	65.89	2021年1月
8	河洛镇神南村、神北村	62828.38	旅馆用地	40	5160	54.75	2021年1月
9	河洛镇神北村	30801.2	零售商业用地	40	2540	54.98	2021年1月
10	河洛镇蔡沟村、五龙村	77096.7	旅馆用地	40	7630	65.98	2020年11月
11	河洛镇古桥村、庙门村	12359.57	娱乐用地	40	1220	65.81	2020年11月
12	白沙片区	16592.25	餐饮用地	40	2175	87.39	2020年10月
13	白沙片区	23355.63	餐饮用地	40	3110	88.77	2020年10月
14	北山口镇东门村	3890.37	餐饮用地	40	417	71.46	2020年10月
15	北山口镇东门村	3272.59	餐饮用地	40	322	65.6	2020年10月
16	河洛镇蔡沟村	3391.31	零售商业用地	40	760	149.4	2020年10月
17	回郭镇向阳村	3644	零售商业用地	40	830	151.85	2020年10月

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
18	北山口镇白河村	3679.78	零售商业用地	40	1375	249.11	2020年10月
19	北山口镇铁匠炉村	2583.44	零售商业用地	40	935	241.28	2020年10月
20	南环路北,紫荆路绿地东	3390.12	零售商业用地	40	1475	290.06	2021年10月
21	新中镇琴店村,新中村	4623.98	零售商业用地	40	765	110.29	2020年10月
22	杜南路街道里沟村	3218.73	零售商业用地	40	1325	274.44	2020年10月
23	大峪沟镇海上桥村	5886.91	零售商业用地	40	486	55.04	2020年10月
24	大峪沟镇海上桥村	6999.65	零售商业用地	40	630	60	2020年10月
25	大峪沟镇海上桥村	17778.81	零售商业用地	40	1467	55.01	2020年10月
26	河洛镇古桥村	82506.56	其他商服用地	40	6840	55.27	2020年9月
27	夹津口镇卧龙村公川村	38308.19	旅馆用地	40	1265	22.01	2020年9月
28	站街镇集沟村	9229.35	零售商业用地	40	830	59.95	2020年8月
29	夹津口镇卧龙村	6411.2	旅馆用地	40	212	22.04	2020年10月
30	孝义街道孝南村	104792.57	批发市场用地	40	9467	60.23	2019年12月
31	新中镇峡峪村	1666.51	零售商业用地	40	64.5	25.8	2019年11月
32	新中镇峡峪村	4131.51	零售商业用地	40	157	25.33	2019年11月
33	新中镇峡峪村	446.86	零售商业用地	40	17	25.36	2019年11月
34	新中镇老庙村	2757.08	零售商业用地	40	108	26.11	2019年11月
35	新中镇峡峪村	485.7	零售商业用地	40	19	26.08	2019年11月
36	新中镇峡峪村	4862.41	零售商业用地	40	188.5	25.84	2019年11月

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
37	新中镇老庙村	3486.82	零售商业用地	40	135.5	25.91	2019年11月
38	新中镇峡峪村	1000.86	零售商业用地	40	38	25.31	2019年11月
39	新中镇峡峪村	341.76	零售商业用地	40	13	25.36	2019年11月
40	新中镇峡峪村	668.02	零售商业用地	40	26	25.95	2019年11月
41	河图路西, 和谐路北	34504.28	批发市场用地	40	7714	149.04	2019年10月
42	大峪沟镇董陵村	5838.21	旅馆用地	40	417	47.62	2019年9月
43	大峪沟镇董陵村	7276.18	旅馆用地	40	515	47.19	2019年9月
44	大峪沟镇韩门村	5637.91	旅馆用地	40	393	46.47	2019年9月
45	西村镇罗口村	3096.52	零售商业用地	40	244	52.53	2019年9月
46	大峪沟镇董陵村	1612.77	旅馆用地	40	115	47.54	2019年8月
47	米河镇小里河村	31213.3	旅馆用地	40	2490	53.18	2019年8月
48	巩义市白沙片区	19035.79	旅馆用地	40	2350	82.3	2019年7月
49	巩义市白沙片区	25073.06	旅馆用地	40	3045	80.96	2019年7月
50	米河镇小里河村	3220.62	旅馆用地	40	248	51.34	2019年5月
51	米河镇小里河村	15134.54	零售商业用地	40	1203	52.99	2019年5月
52	鲁庄镇小相村	2737.16	零售商业用地	40	205.5	50.05	2019年5月
53	米河镇小里河村	796.52	旅馆用地	40	61	51.06	2019年5月
54	米河镇明月村	26967.2	旅馆用地	40	890	22	2019年4月
55	米河镇明月村	5583.19	旅馆用地	40	184	21.97	2019年4月

序号	位置	面积 (平方米)	用途	出让年限	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	出让日期
56	米河镇魏寨村	1651.55	旅馆用地	40	55	22.2	2019年4月
57	米河镇魏寨村	8011.05	旅馆用地	40	264	21.97	2019年4月
58	米河镇明月村	3847.15	旅馆用地	40	127	22.01	2019年4月
59	米河镇明月村	11293.46	旅馆用地	40	373	22.02	2019年4月
60	米河镇明月村	34127.17	旅馆用地	40	1126	22	2019年4月
61	米河镇明月村	25557.74	旅馆用地	40	843	21.99	2019年4月
62	米河镇明月村	2536.06	旅馆用地	40	84	22.08	2019年4月
63	米河镇魏寨村	9533.24	旅馆用地	40	315	22.03	2019年4月
64	米河镇魏寨村	32163.65	旅馆用地	40	1061	21.99	2019年4月

从上表可知，目前巩义市域范围内商业用地出让价格根据区域不同分布在 20 万-290 万元/亩之间。由于本项目所在区域为巩义市城区，因此在剔除上表中过去三年各乡镇商业用地出让情况后，可知 2019 年-2022 年巩义市城区商业用地出让平均价格为 133.52 万元/亩。遵循保守原则，财务测算中经营期首年商业用地出让价格按 120 万元/亩计算，低于过去三年巩义市城区商业用地平均出让价格，经营期内每两年上涨 5%，上涨幅度低于 2020 年河南省 CPI 涨幅（2.8%）及 2022 年政府工作报告中 2022 年 CPI 上涨目标（3%）。

本项目经营期内总收入为 166668.08 万元，全部为土地出让收入。其中住宅用地出让收入为 162922.73 万元，占总收入比例为 97.75%；商业用地出让收入为 3745.35 万元，占总收入比例为 2.25%。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6

序号	项目名称	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
	总收入 (万元)	166668.08	16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1	住宅用地出让收入 (万元)	162922.73	15660.00	15660.00	23490.00	24664.50	24664.50	32886.00	25897.73
	面积 (亩)	580.00	58.00	58.00	87.00	87.00	87.00	116.00	87.00
	单价 (万元/亩)		270.00	270.00	270.00	283.50	283.50	283.50	297.68
	价格涨幅		0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%
	商业用地出让收入 (万元)	3745.35	360.00	360.00	540.00	567.00	567.00	756.00	595.35
2	面积 (亩)	30.00	3.00	3.00	4.50	4.50	4.50	6.00	4.50
	单价 (万元/亩)		120.00	120.00	120.00	126.00	126.00	126.00	132.30
	价格涨幅		0%	0%	0%	5%	0%	0%	5%

3、预期成本

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 71000.00 万元，债券利率按照 4% 测算，以实际发行为准。

拟于 2024 年申请使用 3000.00 万元，2025 年申请使用 31000.00 万元，2026 年申请使用 37000.00 万元。

已于 2024 年 11 月发行债券资金 3000.00 万元，2025 年 1 月调整发行 4500.00 万元（为 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020 年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中 4500.00 万元资金调整用途至本项目，于 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020 年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到 2030 年一次性还本，每半年付息一次），其余申请资金每年付息一次，利率按照 4%，到期一次性还本。

本项目专项债券利息共计 19520.00 万元，其中建设期利息累计 1570.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 17950.00 万元，全部计入经营期成本。本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 7

单位: 万元

序号	项 目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金 累计		0.00	3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00
2	本年新增债券融资	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00							
3	本年应计债券利息	19520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
3.1	计入建设期债券利 息	1570.00		210.00	1360.00							
3.2	计入经营期债券利 息	17950.00				2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
4	本年债券还本付息	90520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	7250.00	5660.00	29040.00	38480.00
4.1	债券还本	71000.00							4500.00	3000.00	26500.00	37000.00
4.2	债券付息		0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
5	年末债券融资本金 累计		3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00	0.00

(2) 土地出让成本

根据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综[2006]68号)、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办[2009]38号、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综(2007)44号)等文件,本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、新增建设用地土地有偿使用费,提取农田水利建设资金及提取教育资金等,总计 47610.67 万元,占土地出让收入的 28.57%。具体计提项目及标准如下:

项目土地出让成本计提情况表

表 8

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
2	农业土地开发基金	对土地出让面积按 30 元/平方米,30%比例
3	上解省财政费用	土地出让收入的 3%
4	土地出让业务费	土地出让收入的 2%
5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
6	新增建设用地土地有偿使用费	对土地出让面积按 20 元/平方米
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%
8	提取教育资金	土地出让净收益的 10%

经估算,项目经营期内,经估算,项目经营期内,土地出让成本费用为 47610.52 万元,财务费用为 17950.00 万元。总成本费用为 65560.52 万元。。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 9

单位: 万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	上解省财政费用	5000.05	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
2	国有土地收益基金	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
3	保障性安居工程基金	5000.04	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
4	土地出让业务费	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
5	农业土地开发资金	366.00	36.60	36.60	54.90	54.90	54.90	73.20	54.90
6	新增建设用地有偿使用费	813.33	81.33	81.33	122.00	122.00	122.00	162.67	122.00
7	教育资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
8	农田水利建设资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
9	土地出让计提的各项基金	47610.52	4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
10	财务费用	17950.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
11	总成本费用	65560.52	7419.95	7419.95	9709.92	9956.34	9866.34	12148.45	9039.58

4、相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

5、项目损益

本项目计算期内累计净利润 101107.55 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 10

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	营业收入	166668.08	16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
2	税金及附加								
3	总成本费用	65560.52	7419.95	7419.95	9709.92	9956.34	9866.34	12148.45	9039.58
4	补贴收入								
5	利润总额	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.17	15365.17	21493.55	17453.49
6	弥补以前亏损								
7	应纳税所得额	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.17	15365.17	21493.55	17453.49
8	所得税								
9	净利润	101107.55	8600.05	8600.05	14320.08	15275.17	15365.17	21493.55	17453.49
10	息税折旧摊销前利润	119057.55	11440.05	11440.05	17160.08	18025.17	18025.17	24033.55	18933.49

6、项目收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 119057.55 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.32。

项目收益表

表 11

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027 年	16020.00	4579.95	11440.05
2028 年	16020.00	4579.95	11440.05
2029 年	24030.00	6869.92	17160.08
2030 年	25231.50	7206.34	18025.17
2031 年	25231.50	7206.34	18025.17
2032 年	33642.00	9608.45	24033.55
2033 年	26493.08	7559.58	18933.49
合计	166668.08	47610.52	119057.55
本息合计	90520.00		
本息覆盖倍数	1.32		

7、资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

本项目中，2024 年计划申请使用专项债券 3000.00 万元，7 年期专项债券将于 2031 年还本，2025 年 1 月调整发行 4500.00 万元（为 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020 年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中 4500.00 万元资金调整用途至本项目，于 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020 年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到 2030 年一次性还本，每半年付息一次）；2025 年剩余计划申请使用 7 年期专项债券 26500 万元，将于 2032 年还本；2026 年计划申请使用 7 年期专项债券 37000.00 万元，将于

2033 年还本，利率按 4% 计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 12

单位:万元

序号	项 目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资 本金累计		0.00	3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00
2	本年新增债券 融资	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00							
3	本年债券还本 付息	90520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	7250.00	5660.00	29040.00	38480.00
3.1	债券还本	66500.00								3000.00	26500.00	37000.00
3.1	债券付息	19520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
4	年末债券融资 本金累计		3000.00	34000.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37000.00	0.00

(2) 敏感性分析(压力测试)

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

项目收入敏感性分析表

表 13

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益(万元)	107151.80	113104.68	119057.55	125010.43	130963.31
债券还本付息额(万元)	90520.00	90520.00	90520.00	90520.00	90520.00
债券本息覆盖倍数(倍)	1.18	1.25	1.32	1.38	1.45

当项目收入下降 5% 时,本息覆盖倍数为 1.25 倍;当项目收入下降 10% 时,本息覆盖倍数为 1.18 倍,由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(3) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 277019.53 万元,累计现金流出 246911.97 万元,现金结余 30107.56 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表:

项目资金测算平衡表

表 14

单位: 万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	119057.55				11440.05	11440.05	17160.08	18025.17	18025.17	24033.55	18933.49
1.1	现金流入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.1.1	专项收入											
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	增值税销项税额											
1.1.4	土地出让收入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.2	现金流出	47610.52				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
1.2.1	经营成本											
1.2.2	增值税进项税额											
1.2.3	税金及附加											
1.2.4	增值税											
1.2.5	所得税											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	47610.52				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
2	投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-108781.45	-6000.00	-33790.00	-68991.45							
2.1	现金流入											
2.2	现金流出	108781.45	6000.00	33790.00	68991.45							
2.2.1	建设投资	106943.45	6000.00	33790.00	67153.45							
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金	1838.00	0.00	0.00	1838.00							
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	19831.45	6000.00	33790.00	68991.45	-2840.00	-2840.00	-2840.00	-7250.00	-5660.00	-29040.00	-38480.00
3.1	现金流入	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45							

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
3.1.1	项目资本金投入	39351.45	3000.00	3000.00	33351.45							
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	71000.00	3000.00	31000.00	37000.00							
3.1.5	短期借款											
3.1.6	市场化融资											
3.2	现金流出	90520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	7250.00	5660.00	29040.00	38480.00
3.2.1	债券利息支付	19520.00	0.00	210.00	1360.00	2840.00	2840.00	2840.00	2750.00	2660.00	2540.00	1480.00
3.2.2	债券发行费用											
3.2.3	偿还债券本金	71000.00							4500.00	3000.00	26500.00	37000.00
3.2.4	市场化融资还本											
3.2.5	市场化融资付息											
4	净现金流量(1+2+3)	30107.56	0.00	0.00	0.00	8600.05	8600.05	14320.08	10775.17	12365.17	-5006.45	-19546.51
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	8600.05	17200.10	31520.18	42295.35	54660.51	49654.06	30107.56

8、其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA47GNEUSB



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

(副本-1)

名称 河南天宜会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 和冠群
经营范围 会计服务, 审计服务, 税务服务。

出资额 壹佰万圆整
成立日期 2019年09月26日
主要经营场所 河南省郑州市金水区花园路街道
85号10层C号



2024 年 09 月 20 日



会计师事务所 执业证书

此件与原件
再次核对无

名称：河南天宜会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：和冠萍

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区花园路85号10层C号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010183

批准执业文号：豫财会（2020）1号

批准执业日期：2020年1月7日

说明

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



2024年11月19日



中华人民共和国财政部制

证书编号: 41001360124
 发证机构: 河南省注册会计师协会
 发证日期: 2013年12月03日

此件与原件一致
 再次复印无效



姓名: 和亚英
 Full name: HE YAYING
 性别: 女
 Sex: FEMALE
 出生日期: 1971-12-11
 Date of birth: 1971-12-11
 工作单位: 河南天宜会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: HENAN TIANYI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
 身份证号码: 610403197112110068
 Identity card No: 610403197112110068



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



PK13P-410002200124

年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

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





姓名: 李天
 性别: 女
 出生日期: 1977-02-20
 工作单位: 致同会计师事务所(特殊普通合伙企业)
 身份证号: 410526197702200525
 执业证书号: 410526197702200525



http://account.gov.cn/cpa/cert/cpa/213000477/40000007/400019010000

注册号: 41000100047
 会计师事务所: 河南致同会计师事务所
 成立日期: 2006-05-25

http://account.gov.cn/cpa/cert/cpa/213000477/40000007/400019010000

此件与原件一致
再复印无效

年检登记
Annual Renewal Registration

请在本网站进行年检，年检方式一查
This can be done online for annual registration this year.



QR No: 410000100047

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration for Change of Working Unit No. 23

姓名: 李天
 性别: 女
 出生日期: 1977-02-20
 身份证号: 410526197702200525
 执业证书号: 410526197702200525

2020年1月20日

**郑州市中原区棚户区改造续建项目（一
期）收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中德利勤专评字【2023】第 050 号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

中国·北京



郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

中德利勤专评字【2023】第050号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司接受委托，对郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）拟申请政府专项债券资金410,000.00万元。其中2024年度申请使用10,000.00万元，2025年度申请使用200,000.00万元，2026年度申请使用200,000.00万元，已于2024年使用债券资金10,000.00万元、2025年使用债券资金3,000.00万元，本次申请使用10,100.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
第1年		200,000.00		200,000.00	4.50%	9,000.00	9,000.00
第2年	200,000.00	105,000.00		305,000.00	4.50%	13,725.00	13,725.00
第3年	305,000.00	105,000.00		410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第4年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第5年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第6年	410,000.00			410,000.00	4.50%	18,450.00	18,450.00
第7年	410,000.00		200,000.00	210,000.00	4.50%	18,450.00	218,450.00
第8年	210,000.00		105,000.00	105,000.00	4.50%	9,450.00	114,450.00
第9年	105,000.00		105,000.00		4.50%	4,725.00	109,725.00

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
合计		410,000.00	410,000.00			129,150.00	539,150.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据郑州中豫安开城市建设有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）建成后以土地出让收入为基础，根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2号），各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的3.00%计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的5.00%计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的17.00%计提，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第7年	第8年	第9年
项目净收益	766,242.82	212,241.26	320,317.62	79,842.56	153,841.38

（三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）本息覆盖倍数为1.42。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
766,242.82	539,150.00	1.42

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7年期债券存续期运营收入合计 1,143,646.00 万元、运营成本合计为 377,403.18 万元，偿债净收益合计为 766,242.82 万元。

本次评价的郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）收益与融资
自求平衡专项评价报告签字盖章页)

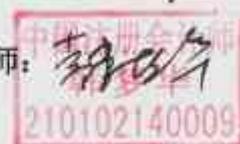
中德利勤（北京）会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年三月十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

城中村在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。城中村（城中村）改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。通过改造，将平房换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；建成档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升，本项目的建设是改善郑州市居民生活环境和区域城市面貌的必然选择。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目分为三个建设地点。

（1）朱屯（二期）棚户区

其中朱屯(二期)棚户区改造项目位于北站西干道以西，西站北街以北，嵩山北路以东，农业路以南区域。

（2）周新庄棚户区

周新庄改造范围包括东至秦岭路，南至伊河路，西至华山路，北至中原西路周新庄村所有土地。

（3）须水村棚户区

本项目位于郑州市中原区须水街道办事处须水行政村，改造范围包括须水、常家门、李园、王家台、张家台、沈家庄 6 个自然村，由 A、B、C 三个区域构成。

A 区域位于西四环西、中原西路北、元通大道—渠北路东、昌达路南—须水河西路西—郑上路南合围区域；

B 区域位于金龙路南、泉州路西、金马路北、玉祥路东合围区域；

C 区域位于富春路南、中州路西、富贵路北、扬州路东合围区域。

(二) 建设规模及内容

(1) 朱屯（二期）棚户区

总建筑面积 146,589.40m²，其中地上建筑面积 112,323.38m²，主要包括住宅、社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房等；地下建筑面积 34,266.02m²，主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

朱屯（二期）棚户区主要经济技术指标表

项目		数量	单位
规划建设用地面积		23,515.00	m ²
总建筑面积		146,589.40	m ²
地上建筑面积		112,323.38	m ²
其中	住宅建筑面积	108,409.38	m ²
	幼儿园	3,244.00	m ²
	其他配套用房	670.00	m ²
地下总建筑面积		34,266.02	m ²
其中	地下机动车库	34,266.02	m ²
居住总户数		1,020.00	户
居住总人数		3,156.00	人
道路广场面积		7,546.50	m ²
绿地面积		7,054.50	
绿地率		30.00%	
机动车停车位		1,500	个

(2) 周新庄棚户区

总建筑面积约 44,207.00m²，其中：地上建筑面积 34,546.94m²，主要包括社区卫生服务站、文化活动站、物业管理用房、社区居委会、社区便民店、治安联防站；地下建筑面积 9,660.06m²，主要包括机动车车库、人防工程及设备用房等。

周新庄棚户区主要经济技术指标表

项目	数量	单位
规划建设用地面积	4,811.00	m ²
总建筑面积	44,207.00	m ²

项目		数量	单位
地上建筑面积（32层）		34,546.94	m ²
其中	1、住宅建筑面积（29层）	29,287.72	m ²
	2、配套设施面积（3层）	5,259.22	m ²
	（1）幼儿园	2,010.00	m ²
	（2）社区卫生服务站	150.00	m ²
	（3）文化活动站	20.00	m ²
	（4）物业管理用房	124.51	m ²
	（5）社区居委会	100.00	m ²
	（5）社区综合用房	116.00	m ²
	（6）治安联防站	20.00	m ²
	（7）公共厕所	50.00	m ²
	（8）其他建筑面积	2,668.71	m ²
其他配套设施			
其中	（1）道路	402.28	m ²
	（2）景观绿化	1,203.24	m ²
	（3）社区体育活动场地	150.00	m ²
	（4）地上停车场	1,015.20	m ²
	（5）居民健身设施	1	套
	（6）垃圾收集点	90.00	m ²
地下总建筑面积（2层）		9,660.06	m ²
其中	地下室	8,879.42	m ²
	变电室	1	座
	通信综合接入机房	1	座
	热交换站	1	座
	变电室	1	座
居住总户数		87	户
居住总人数		928	3.2人/户
建筑基地面积		2,860.72	m ²
建筑密度		40.54	%
绿地面积		1,203.24	m ²
绿地率		25.01	%
机动车停车位		335	个
其中	地上	62	个

项目		数量	单位
	地下	273	个
非机动车停车位		712	个
其中	地上	213	个
	地下	499	个

(3) 须水村棚户区

本项目为福利性住宅，分为三个地块建设，总占地 174,743.00m²（约合 262.10 亩），总建筑面积约 869,307.50m²。

1、地块 14-280-K01-01，土地面积约 39,594.00m²，拟建总建筑面积 208,457.00 平方米。其中地上计容建筑面积 154,417.00m²，主要为住宅及公共配套设施等；地下建筑面积 54,040.00m²，该项目配套设施包括人防、车库及设备用房等。

2、地块 14-152-K01-01、14-152-K01-02、14-152-K01-04 土地面积共 89,603.00m²，拟建总建筑面积约 403,213.50m²。其中地上计容建筑面积 224,007.50m²，主要建设为住宅及公共配套设施等；地下面积为 179,206.00m²，主要建设为人防、车库及设备用房等。

3、地块 14-265-K01-02，土地面积 45,546.00m²，拟建设总建筑面积 257,637.00m²。其中地上计容建筑面积约 177,629.00m²，主要为住宅及公共配套设施等；地下建筑面积 80,008.00m²，主要为人防、车库及设备用房等。

周新庄棚户区主要经济技术指标表

序号	项目	单位	工程量
1	建设总用地面积	m ²	174,743.00
2	总建筑面积	m ²	869,307.50
2.1	地上建筑面积	m ²	556,053.50
2.2	地下建筑面积	m ²	313,254.00
3	道路及硬化面积	m ²	64,171.35
4	绿地面积	m ²	54,373.20
5	居住总人数	人	6,075
6	停车位	个	6,900

(三) 项目建设期

本项目建设期 3 年。

(四) 投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 527,509.56 万元，其中工程费用 431,639.97 万元，工程建设其他费用 35,178.66 万元，预备费 23,340.93 万元，建设期利息 37,350.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	工程建安费用	其他费用	合计
一	工程费用	431,639.97		431,639.97
1	周新庄安置区 4 号楼棚户区改造	21,661.43		21,661.43
2	朱屯(二期)棚户区改造	71,828.81		71,828.81
3	须水村棚户区改造项目	338,149.74		338,149.74
二	与项目建设有关的费用		35,178.66	35,178.66
1	建设单位管理费		2,589.84	2,589.84
2	工程前期咨询费		647.46	647.46
3	环境影响评估咨询费		431.64	431.64
4	工程勘察费		6,474.60	6,474.60
5	工程设计费		10,791.00	10,791.00
6	工程监理费		6,474.60	6,474.60
7	工程造价咨询费		2,158.20	2,158.20
8	工程保险费		1,294.92	1,294.92
9	场地设施及准备，临时设施费		4,316.40	4,316.40
三	预备费		23,340.93	23,340.93
1	基本预备费		23,340.93	23,340.93
四	建设期利息		37,350.00	37,350.00
五	建设总投资	431,639.97	95,869.59	527,509.56

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	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	39,169.85	39,169.85	39,169.85	117,509.56	22.28%

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
专项债券资金	10,000.00	200,000.00	200,000.00	410,000.00	77.72%
合计	49,169.85	239,169.85	239,169.85	527,509.56	100.00%
占比	9.32%	45.34%	45.34%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 22.28%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求

3、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

郑州市中原区城市更新发展中心为本项目主管部门，郑州中豫安开城市建设有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	郑州中豫安开城市建设有限公司
统一社会信用代码	91410102MA9L7EM41W
住所	河南省郑州市中原区陇海西路 99 号中原发展大厦 20 层
负责人	苏新锋
登记机关	郑州市中原区市场监督管理局

郑州中豫安开城市建设有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续

的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为郑州中豫安开城市建设有限公司，主管部门为郑州市中原区城市更新发展中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为郑州中豫安开城市建设有限公司，项目建设单位运营单位均为郑州中豫安开城市建设有限公司。

关于项目债券资金使用，由郑州中豫安开城市建设有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由郑州中豫安开城市建设有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由郑州中豫安开城市建设有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由郑州中豫安开城市建设有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使

用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目运营收入为土地出让收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

总出让面积 816.89 亩。其中第四年拟出让地块 C19、C20、C21、C22、C23、C24，共出让 226.27 亩；第七年拟出让地块 C25、C26、C27、B107、A08，共出让 341.49 亩；第八年拟出让地块 A09、未标号 1，共出让 85.12 亩；第九年拟出让地块未标号 2、14-022-K01-02、14-057-K01-03，共出让 164.01 亩。

②出让价格

项目可出让土地 816.89 亩，土地位于郑州市中原区，经查询中国土地市场郑州市土地交易出让信息，选取近期项目周边地块出让情况进行预测。

表 5-3 土地出让价格参考表

城镇住宅用地土地出让成交参考案例

序号	地块编号	位置	使用权面积 (亩)	成交价 (万元)	折合亩单价 (万元/亩)
1	郑政出 (2022) 8 号 (网)	政和路南、二砂中路东	27.25	42160	1547.16
2	郑政出 (2021) 11 号 (网)	市场西街北、秦岭路西	18.95	30758	1623.11
3	郑政出 (2021) 71 号 (网)	奥克路南、索克路东	19.5	27378	1404.00
4	郑政出 (2021) 78 号 (网)	果园路南、豫豪路东	18.72	27920	1491.45
5	郑政出 (2021) 54 号 (网)	陇海中路北、太和路西	20.54	30673	1493.33

城镇商业用地土地出让成交参考案例

序号	地块编号	位置	使用权面积 (亩)	土地用途	成交价 (万元)	折合亩单价 (万元/亩)
1	郑政出 (2022) 62 号 (网)	学府路北、春锦路	3.72	零售商业	7889	2126.42

序号	地块编号	位置	使用权 面积（亩）	土地用途	成交价 （万元）	折合亩单价 （万元/ 亩）
		(爱民路)西				
2	郑政出〔2022〕 14号(网)	上元路(纪元路) 北、中央东路东	7.315	零售商业(加 油加气站)	12329	1685.44
3	郑政出〔2022〕 17号(网)	公明路(公安路) 南、郑少高速北辅道 西	5.27	零售商业(加 油加气站)	5747	1090.51

参考上述土地出让信息，谨慎考虑，项目可出让土地出让价格均按照1,400.00万元/亩。项目土地拟在9年内完成出让，运营期不考虑价格增长。

基于以上背景，则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

年度	土地出让面积（亩）	收入合计
第4年	226.27	316,778.00
第7年	341.49	478,086.00
第8年	85.12	119,168.00
第9年	164.01	229,614.00
合计	816.89	1,143,646.00

2、运营成本预测

本项目建成后主要包括根据郑州市人民政府《关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2号），各项计提事项中省级集中土地出让总价款、国有土地收益基金计提政策不变；保障性住房建设资金调整为按土地出让总价款的 3.00% 计提，农业土地开发资金、农田水利建设和教育资金调整为按土地出让总价款的 5.00% 计提，公共交通基础设施建设发展专项资金调整为按土地出让总价款的 17.00% 计提。土地出让总价款扣除 33.00% 的计提事项后，剩余 67.00% 的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为766,242.82万元。

序号	项目	金额（万元）
一	土地成交总价	1,143,646.00
二	减：计提事项	377,403.18
1	省级财政集中资金(总价款的 3%)	34,309.38
2	国有土地收益基金(总价款的 5%)	57,182.30
3	保障性住房建设资金(总价款的 3%)	34,309.38
4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金(总价款的 5%)	57,182.30
5	公共交通基础设施建设发展专项资金(总价款的 17%)	194,419.82
三	资金平衡净收益	766,242.82

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：人民币万元

年份	现金流入				现金流出			现金结余	备注
	专项债	资本金	土地出让收入	现金流入合计	计提事项	债券本息	现金流出合计		
第 1 年	200,000.00	39,169.85		239,169.85	230,169.85	9,000.00	239,169.85		
第 2 年	105,000.00	39,169.85		144,169.85	130,444.85	13,725.00	144,169.85		
第 3 年	105,000.00	39,169.85		144,169.85	125,719.85	18,450.00	144,169.85		
第 4 年			316,778.00	316,778.00	104,536.74	18,450.00	122,986.74	193,791.26	拟出让地块：C19、C20、C21、C22、C23、C24，共出让 226.27 亩，出让价格 1400 万/亩
第 5 年						18,450.00	18,450.00	175,341.26	
第 6 年						18,450.00	18,450.00	156,891.26	
第 7 年			478,086.00	478,086.00	157,768.38	218,450.00	376,218.38	258,758.88	拟出让地块：C25、C26、C27、B107、A08，共出让 341.49 亩，出让价格 1400 万/亩
第 8 年			119,168.00	119,168.00	39,325.44	114,450.00	153,775.44	224,151.44	拟出让地块：A09、未标号 1，共出让 85.12 亩，出让价格 1400 万/亩
第 9 年			229,614.00	229,614.00	75,772.62	109,725.00	185,497.62	268,267.82	拟出让地块：未标号 2、14-022-K01-02、14-057-K01-03，共出让 164.01 亩，出让价格 1400 万/亩
合计				1,671,155.56	863,737.74	539,150.00	1,406,887.74	268,267.82	

（五）现金流覆盖还本付息的测算

郑州市中原区棚户区改造续建项目（一期）拟申请政府专项债券资金410,000.00万元。其中2024年度申请使用10,000.00万元，2025年度申请使用200,000.00万元，2026年度申请使用200,000.00万元，已于2024年使用债券资金10,000.00万元、2025年使用债券资金3,000.00万元，本次申请使用10,100.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		9,000.00	9,000.00	
第2年		13,725.00	13,725.00	
第3年		18,450.00	18,450.00	
第4年		18,450.00	18,450.00	212,241.26
第5年		18,450.00	18,450.00	
第6年		18,450.00	18,450.00	
第7年	200,000.00	18,450.00	218,450.00	320,317.62
第8年	105,000.00	9,450.00	114,450.00	79,842.56
第9年	105,000.00	4,725.00	109,725.00	153,841.38
合计	410,000.00	129,150.00	539,150.00	766,242.82
本息覆盖倍数	1.42			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.42，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。



姓 名	王守东
性 别	男
出 生 日 期	1968-05-12
工 作 单 位	河南君广信会计师事务所有限公司
身 份 证 号 码	412902680512263



本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

年度检验登记
Annual Renewal Registrat



姓名: 王守东
证书编号: 411600100009

本证书经检验合格。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/y /m /d



is valid for this renewal.



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南新信 事务所 CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
09 年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中德利勤 事务所 CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
09 年 11 月 25 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

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名	韩梦华
Sex	女
Date of birth	1949-02-24
Working unit	辽宁锦剑会计师事务所有限公司
Identity card No.	211202490224102



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

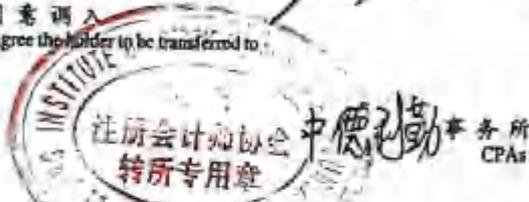
同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2019年9月1日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2019年11月1日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日

11

年度检验登记
Annual Renewal Register



姓名：韩梦华
证书编号：210102140009

本证书经检验合格
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



This certificate is valid for this renewal.



8

9

证书序号: 0000249

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》。



会计师事务所 执业证书

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

名称：

首席合伙人：

主任会计师：张风英

经营场所 北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

组织形式：有限责任

执业证书编号：1010079

批准执业文号京财会许可[2009]0075号

批准执业日期2009年09月24日



发证机关：



二〇一〇年



中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
91110106692305138T

名称	中德利勤 (北京) 会计师事务所有限公司	注册资本	30万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2009年10月13日
法定代表人	张凤英	营业期限	2009年10月13日至 2029年10月12日
经营范围	北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002		



登记机关

2019年04月30日

国家市场监督管理总局监制

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

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

**封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）
棚户区改造建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090191 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月九日



目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
(一) 项目情况	3
(二) 项目建设周期	4
(三) 投资估算与资金筹措	4
(四) 债券资金使用合规性	7
(五) 项目主体及运作模式	7
四、应付债券本息情况	8
五、经营现金流分析	9
(一) 基本假设条件及依据	9
(二) 项目运营收入分析	9
(三) 项目运营成本分析	10
(四) 净收益分析	13
(五) 现金流分析	14
(六) 本息覆盖倍数	15
六、总体评价结果	15
七、使用限制	16

封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）

城中村改造建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090191 号

我们接受委托，对封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。封丘县王村乡人民政府的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据封丘县王村乡人民政府提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 2 月 9 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从封丘县王村乡人民政府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”	指封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）城中村改造建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于位于世纪大道以南，北干道以北，大功路以西。具体详见下图（图中红色区域为拆迁范围，黄色区域为安置区地点）：



2.项目参与主体

本项目主管部门为封丘县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为封丘县王村乡人民政府。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	封丘县王村乡人民政府
统一社会信用代码	114107270055502983

机构性质	行政单位
住所	河南省封丘县王村乡贾王村
负责人	衡家庆
登记机关	中共封丘县委机构编制委员会办公室

封丘县王村乡人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：

1.住宅建筑面积 121,900.00 平方米，共 16 栋，其中 6 层住 14 栋，9 层住宅楼 2 栋；

2.社区集中商业服务网点/商业，建筑面积 4,650.00 平方米，主要为临街商业；

3.地下建筑面积 27,593.00 平方米，地下 1 层，平时主要作为地下储藏室、地下机动车库和设备用房（战时兼作人防地下室）等；

4.室外建设道路硬化面积 21,388.53 平方米，绿地面积 20,794.59 平方米，建设机动车停车位 976 个（地上 178 个，地下 760 个），并配备机动车充电桩 146 个，非机动车充电桩 938 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 9 月，预计完工时间 2027 年 9 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 74,450.11 万元，其中：工程费用 42,157.67 万元，工程建设其他费 24,632.91 万元（含安置区土地费用 8,020.77 万元，征

收补偿费用 15,436.71 万元，扣除征收补偿费和安置区土地费用的其他费用 1,175.43 万元），基本预备费 3,339.53 万元，建设期利息 4,320.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	工程费用	31,835.22	6,983.31	3,339.14		42,157.67
1	安置区建设费用	31,835.22	6,983.31	3,339.14		42,157.67
二	工程建设其他费用				24,632.91	24,632.91
1	征收补偿费				15,436.71	15,436.71
2	安置区土地费用				8,020.77	8,020.77
3	建设单位管理费				184.63	184.63
4	工程监理费				313.97	313.97
5	前期工作咨询费				32.89	32.89
6	工程勘察费				147.55	147.55
7	工程设计费				234.30	234.30
8	招标代理服务费用				61.32	61.32
9	工程造价咨询服务费				116.46	116.46
10	场地准备及临时设施费				42.16	42.16
11	工程保险费				42.16	42.16
三	基本预备费					3,339.53
四	建设投资					70,130.11
五	建设期利息					4,320.00
六	项目总投资					74,450.11

其中，安置区建设投资估算表如下：

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计
1	主体建筑	30,873.97	4,592.16			35,466.13
1.1	住宅	21,942.00	3,900.80			25,842.80
1.1.1	土建工程	21,942.00				21,942.00

1.1.2	安装工程		3,900.80			3,900.80
1.2	商业用房	930.00	139.50			1,069.50
1.2.1	土建工程	930.00				930.00
1.2.2	安装工程		139.50			139.50
1.3	地下建筑	8,001.97	551.86			8,553.83
1.3.1	土建工程	8,001.97				8,001.97
1.3.2	安装工程		551.86			551.86
2	设备设施		79.00	3,339.14		3,418.14
2.1	6层电梯		64.00	576.00		640.00
2.2	9层电梯		15.00	135.00		150.00
2.3	电力设备			1,541.43		1,541.43
2.4	其他设备			554.91		554.91
2.5	机动车充电桩			438.00		438.00
2.6	非机动车充电桩			93.80		93.80
3	室外工程	961.25	2,312.15			3,273.39
3.1	道路及硬化	534.71				534.71
3.2	绿化景观	249.54				249.54
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	117.00				117.00
3.5	室外辅助工程		2,312.15			2,312.15

备注：若表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	2024年9-12月	2025年	2026年	2027年1-9月	合计	占比
财政预算资金	6,950.11	7,000.00	7,000.00	7,000.00	27,950.11	37.54%
专项债券资金	7,300.00	16,000.00	23,200.00		46,500.00	62.46%
合计	14,250.11	23,000.00	30,200.00	7,000.00	74,450.11	100.00%
占比	19.14%	30.89%	40.56%	9.40%	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封丘县王村乡人民政府，主管部门为封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封丘县王村乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县王村乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县王村乡人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由封丘县王村乡人民政府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，由封丘县王村乡人民政府根据运营情况及时向封丘县财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、

规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

1. 本项目申请债券

本项目计划申请使用债券资金总额 46,500.00 万元。其中：2024 年度已发行债券资金 7,300.00 万元，2025 年度申请使用 16,000.00 万元，2026 年度申请使用 23,200.00 万元，本次申请使用 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	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		7,300.00		7,300.00	4.00%	292.00	292.00
第 2 年	7,300.00	16,000.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 3 年	23,300.00	23,200.00		46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 4 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 5 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 6 年	46,500.00			46,500.00	4.00%	1,860.00	1,860.00
第 7 年	46,500.00		7,300.00	39,200.00	4.00%	1,860.00	9,160.00
第 8 年	39,200.00		16,000.00	23,200.00	4.00%	1,568.00	17,568.00
第 9 年	23,200.00		23,200.00		4.00%	928.00	24,128.00
合计		46,500.00	46,500.00			13,020.00	59,520.00

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

五、经营现金流分析

(一) 基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设36个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第四年为项目运营期第一年。

(二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套商业、机动车停车等	腾出土地出让收入	117,589.60	100.00%
合计			117,589.60	100.00%

(1) 腾出土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁后有 660.57 亩土地可用于

出让，具体腾出地块位于封丘县城区西北角，地理位置优越。

②价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
4107272022B00049-1	封丘县东风路路北、健康路路东	城镇住宅-普通商品房住房用地	93.39	13,322.68	142.66
4107272021B00675	封丘县北干道东段路北、幸福路路西	城镇住宅-普通商品房住房用地	21.61	5,040.10	233.20
4107272021B00648-1	封丘县兴华路路南、文化路东、横一路路北	城镇住宅-普通商品房住房用地	96.22	16,729.04	173.86
4107272021B00656-1	封丘县兴华路路南、幸福路西、横一路路北	城镇住宅-普通商品房住房用地	97.74	15,634.34	159.95
4107272021B00230	封丘县幸福路北段路西、博学路南	城镇住宅-普通商品房住房用地	100.11	18,981.10	189.61
平均价格			409.07	69,707.26	170.40

本项目所在地附近住宅用地出让价格 142.66 万元/亩~233.20 万元/亩，平均价格为 170.40 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。且腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 165.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为从债券存续期第四年即 2026 年开始出让，考虑物价上涨因素，价格每三年增长 5.00%，各年出让土地价格如下：

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
价格(万元/亩)	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
居住用地	66.06	66.06	165.14	165.14	99.09	99.08	660.57

(三)项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，封丘县标准为 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%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），封丘县标准 14.00 元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，

类型	征收标准
	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：

表 5-2 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、出让收入		117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	660.57	66.06	66.06	165.14	165.15	99.09	99.08
单价	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91
二、成本合计		33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
1.土地出让基金及费用	万元	12,639.79	1,232.51	1,232.51	3,081.29	3,224.44	1,934.57	1,934.47
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	264.22	26.42	26.42	66.06	66.06	39.63	39.63
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,527.71	343.33	343.33	858.33	901.27	540.74	540.71
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,351.81	228.89	228.89	572.22	600.85	360.49	360.47
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/平方米	616.53	61.65	61.65	154.13	154.14	92.48	92.48
2.土地收益提取各类资金	万元	20,990.16	2,042.38	2,042.38	5,105.94	5,363.60	3,218.02	3,217.84
教育资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,495.08	1,021.19	1,021.19	2,552.97	2,681.80	1,609.01	1,608.92

项目	单位/取费标准	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
三、收益	万元	83,960.47	8,169.49	8,169.49	20,423.71	21,454.40	12,872.05	12,871.33

(五) 现金流分析

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

表 5-3 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	运营期						
		合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一	现金流入	117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
1	经营活动收入	117,590.42	11,444.38	11,444.38	28,610.94	30,042.44	18,024.64	18,023.64
二	现金流出	90,065.95	5,134.89	5,134.89	10,047.23	17,748.04	22,720.59	29,280.31
1	经营活动支出（含税费）	33,629.95	3,274.89	3,274.89	8,187.23	8,588.04	5,152.59	5,152.31
2	偿还债券本金	46,500.00	-	-	-	7,300.00	16,000.00	23,200.00
3	支付债券利息	9,936.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,860.00	1,568.00	928.00
三	净现金流量	27,524.47	6,309.49	6,309.49	18,563.71	12,294.40	-4,695.95	-11,256.67
四	累计现金流量	27,524.47	6,309.49	12,618.98	31,182.69	43,477.09	38,781.14	27,524.47

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		292.00	292.00	
第 2 年		932.00	932.00	
第 3 年		1,860.00	1,860.00	
第 4 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 5 年		1,860.00	1,860.00	8,169.49
第 6 年		1,860.00	1,860.00	20,423.71
第 7 年	7,300.00	1,860.00	9,160.00	21,454.40
第 8 年	16,000.00	1,568.00	17,568.00	12,872.05
第 9 年	23,200.00	928.00	24,128.00	12,871.33
合计	46,500.00	13,020.00	59,520.00	83,960.47
本息覆盖倍数	1.41			

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，为封丘县飞地园区（前方庄、西孟、中孟）棚户
区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页
)



和信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二三年二月九日



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.



2020年3月30日



证书编号: 110001629949
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年 12 月 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

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

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2019

07

03

日

发证日期: 2019年07月03日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年 月 日



中国注册会计师协会

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

**延津县化肥厂周边棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090157 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月三日



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	10
(一) 基本假设条件及依据	10
(二) 项目运营收益分析	11
(三) 净收益分析	18
(四) 现金流量表分析	20
(五) 本息覆盖倍数	22
六、总体评价结果	22
七、使用限制	23

延津县化肥厂周边棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090157 号

我们接受委托，对延津县化肥厂周边棚户区改造项目（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，了解延津县化肥厂周边棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。延津县住房和城乡建设局的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据延津县住房和城乡建设局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 2 月 3 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延津县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指延津县化肥厂周边棚户区改造项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

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

本报告基于下述假设：

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

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

本项目异地安置，安置房总占地面积约 139.00 亩。位于民生路西侧、19 号路北侧地块。项目安置区位置图如下：



2.项目参与主体

本项目主管部门为延津县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为延津县住房和城乡建设局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	延津县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410726MB1914074F
机构性质	机关单位
法定代表人	申国防

单位名称	延津县住房和城乡建设局
机构地址	河南省新乡市延津县建设路 142 号
赋码机关	中共延津县委机构编制委员会办公室

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

3.建设规模与内容

本项目主要建设内容包括：安置区住宅楼、物业用房、底商建筑、幼儿园、社区服务中心、社区综合服务用房、消防配套及相应基础配套设施的建设。

本项目新建安置房总占地用地面积为 92,657.40 m² (约 139.00 亩)，总建筑面积 217,578.11 m²，其中：地上建筑面积为 184,388.23 m²，包含住宅 165,959.41 m²，底商建筑 9,209.41 m²，物业管理用房 1,249.41 m²，社区服务中心 1,300.00 m²，社区卫生服务站 300.00 m²，社区综合服务用房 980.00 m²，养老服务设施 760.00 m²，幼儿园 4,350.00 m²、其他用房 280.00 m²；地下建筑面积为 33,189.88 m²，包含地下车库及地下人防（日常作停车场使用）。

（二）项目建设周期

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

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目总投资为 96,202.62 万元，其中：工程费用为 52,032.07 万元，其他费用 35,853.97 万元，预备费 2,636.58 万元，建设期利息 5,680.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计（万元）	单位	数量
一	第一部分工程费用	48,568.40	3,463.67		52,032.07		
1.1	建安工程	47,461.03			47,461.03		
	总建筑面积					m ²	217,578.11
	地上建筑面积					m ²	184,388.22
1.1.1	住宅	33,357.84			33,357.84	m ²	165,959.40
1.1.2	底商建筑面积	2,302.35			2,302.35	m ²	9,209.41
1.1.3	物业管理用房	249.88			249.88	m ²	1,249.41
1.1.4	社区服务中心	260.00			260.00	m ²	1,300.00
1.1.5	社区卫生服务站	60.00			60.00	m ²	300.00
1.1.6	社区综合服务用房	196.00			196.00	m ²	980.00
1.1.7	养老服务设施	152.00			152.00	m ²	760.00
1.1.8	幼儿园	870.00			870.00	m ²	4,350.00
1.1.9	开闭所	24.00			24.00	m ²	120.00
1.1.10	门卫	32.00			32.00	m ²	160.00
1.1.11	地下建筑(人防及车库)	9,956.96			9,956.96	m ²	33,189.88
1.2	配套设施	1,107.37	3,463.67		4,571.04		

序号	项目名称	估算金额 (万元)				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计 (万元)	单位	数量
1.2.1	车行道及步行道	426.27			426.27	m ²	18,533.33
1.2.2	景观绿化工程	389.20			389.20	m ²	32,433.33
1.2.3	广场及区域硬化工程	291.90			291.90	m ²	13,900.00
1.2.4	给水工程		331.28			m ²	60,233.33
1.2.5	消防给水及雨水		210.82			m ²	60,233.33
1.2.6	污水排水管网工程		662.57			m ²	60,233.33
1.2.7	高低压配电工程		520.00			项	1.00
1.2.8	热力工程		210.00			项	1.00
1.2.9	燃气工程		278.00			m ²	92,666.67
1.2.10	小区消防工程		509.67		509.67	m ²	92,666.67
1.2.11	安防及弱电系统		463.33		463.33	m ²	92,666.67
1.2.12	其他室外工程		278.00		278.00	m ²	92,666.67
二	第二部分其他费用			35,853.97	35,853.97		
2.1	总占地面积					亩	139.00
	安置区土地费用			16,680.00	16,680.00	万/亩	139.00
	拆迁过渡费			3,240.00	3,240.00	元/月/m ²	225,000.00
	搬迁费及奖金			2,445.48	2,445.48	元/m ²	225,000.00
	货币安置			9,446.50	9,446.50	元/m ²	59,040.60

序号	项目名称	估算金额 (万元)				主要技术经济指标	
		建筑工程费	安装工程费	其他费用	合计 (万元)	单位	数量
	厂房货币安置			2,400.00	2,400.00	元/m ²	30,000.00
2.2	建设单位管理费			310.97	310.97	第一项费用	52,032.07
2.3	勘察设计费			676.42	676.42	合计	52,032.07
2.4	工程监理费			338.21	338.21		52,032.07
2.5	前期工作咨询费			12.00	12.00		52,032.07
2.6	场地准备费及临时设施费			78.05	78.05		52,032.07
2.7	工程造价咨询服务费			78.05	78.05		52,032.07
2.8	环境影响评价费			15.61	15.61		52,032.07
2.9	工程保险费			78.05	78.05		52,032.07
2.1	水土保持费用			20.81	20.81		52,032.07
2.11	施工图审查费			33.82	33.82		676.42
三	基本预备费				2,636.58		87,886.04
四	建设期利息				5,680.00		
五	项目总投资				96,202.62		

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

项目	2024年6月 -2025年5月	2025年6月 -2026年5月	2026年6月 -2027年5月	合计	占比
财政预算资金	10,202.62	15,000.00	15,000.00	40,202.62	41.79%
专项债券资金	11,000.00	45,000.00		56,000.00	58.21%
合计	21,202.62	60,000.00	15,000.00	96,202.62	100.00%
占比	22.04%	62.37%	15.59%	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情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为延津县住房和城乡建设局，主管部门为延津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延津县住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为延津县住房和城乡建设局。

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

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

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

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 56,000.00 万元，其中：已于 2024 年 7 月发行债券资金 5,000.00 万元，2024 年 11 月发行债券资金 5,000.00 万元，2025 年 2 月发行债券资金 1,000.00 万元。本次申请使用 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
第 2 年	11,000.00	45,000.00		56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 3 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 4 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 5 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 6 年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第 7 年	56,000.00		11,000.00	45,000.00	4.00%	2,240.00	13,240.00
第 8 年	45,000.00		45,000.00		4.00%	1,800.00	46,800.00
合计		56,000.00	56,000.00			15,680.00	71,680.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券总存续期7年，建设36个月，本项目从债券存续期第四年开始测算（即债券存续的第4年），收益期共4年。

(二) 项目运营收益分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收益	收益金额	占比
1	异地安置	土地出让收益	78,975.66	88.36%
2	新建底商建筑、地下车位	销售收益	10,402.45	11.64%
合计			89,378.11	100.00%

1. 土地出让收益

(1) 土地出让收入

①数量

根据项目可行性研究报告，本项目改造完成后，可出让住宅用地土地面积约 869.00 亩。

②价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	年度	宗地位置	供应方式	出让面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	2022 年	4107262022B00022	挂牌	78.70	8,656.61	110.00
2	2021 年	4107262021B00595	挂牌	13.35	1,601.71	120.00
3	2020 年	4107262020B00481	挂牌	81.44	9,772.41	120.00
4	2020 年	4107262020B00472-1	挂牌	71.18	10,306.49	144.80
5	2020 年	4107262020B00469	挂牌	5.38	591.59	110.00
6	2020 年	4107262020B00133-1	挂牌	1.42	163.43	115.00
7	2019 年	4107262019B00792-2	挂牌	63.18	7,321.80	115.88
8	2019 年	4107262019B00736-2	挂牌	47.46	5,445.04	114.73
平均价格				362.10	43,859.08	121.12
测算基期价格						115.00

本项目住房用地出让价格参考以上平均价，2023 年土地出让价格按照 115.00 万元/亩进行测算，本项目出让计划为 2026 年开始出让，考虑物价上涨因素，价格每年增长 2.00%（2022 年居民消费价格上涨幅度为 2.00%），各年出让土地价格如下：

年份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
价格 (元/亩)	115.00	117.30	119.65	122.04	124.48	126.97	129.51	132.10

③ 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第4-7年出让,具体出让情况如下:

项目	出让面积(亩)				合计
	第4年	第5年	第6年	第7年	
住宅用地	269.00	200.00	200.00	200.00	869.00

(2) 土地出让成本

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容:

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	
其中: 上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44号)规定,按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分,延津县标准为25元/m ² 。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》(财综〔2006〕68号)和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38号)的规定,按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号)的规定,按照土地出让总价的3%提取。

类型	征收标准
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），延津县16.00元/m ² 。
2. 土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

(3) 土地出让收益

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第4年	第5年	第6年	第7年
面积（亩）	住宅	869.00	269.00	200.00	200.00	200.00
单价	住宅		124.48	126.97	129.51	132.10
一、出让收入		111,201.12	33,485.12	25,394.00	25,902.00	26,420.00
1、土地出让基金及费用	万元	12,481.52	3,769.93	2,852.73	2,903.53	2,955.33
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
农业土地开发资金	25元/m ² *30%	434.50	134.50	100.00	100.00	100.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
新增建设用地有偿使用费	16元/m ²	926.92	286.93	213.33	213.33	213.33

土地出让收益 (1-2)	万元	98,719.60	29,715.19	22,541.27	22,998.47	23,464.67
2、土地收益提取各 类资金	万元	19,743.94	5,943.04	4,508.26	4,599.70	4,692.94
教育资金	土地出让收 益的 10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
农田水利建设资金	土地出让收 益的 10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
二、成本合计	万元	32,225.46	9,712.97	7,360.99	7,503.23	7,648.27
三、土地出让净收 益	万元	78,975.66	23,772.15	18,033.01	18,398.77	18,771.73

2.销售收益

(1) 销售收入

①商业销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售底商面积共计 9,209.41 m²。根据网络查询，延津县商铺出售价格参考如下：



根据以上价格参考，延津县商铺销售单价为 6,403.91 元/m²。基于谨慎性原则，本项目底商建筑销售价格按 4,500.00 元/m²测算，在债券存续期第 4-6 年分别考虑出售 30.00%。且运营期内不考虑销售价格的

增长。

②停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，可出售停车位数量为 1,383 个。根据网络查询，新乡地区停车位销售价格参考如下：

<https://xc.sydj.cnjake.com/cw-shou/>

	正商城四期小区23号楼下，标准车位，编号061， 红桥 - 富国湖 正商城 于建群 个人房产	12.6m ² 面积范围	12万元 均价 9523.81元/m ²
	伟业中央公园地下子母车位便宜售 红桥 - 市政府 河南新乡市红桥区棠林北路358号 韩先生 个人房产	28m ² 面积范围	15.6万元 均价 5571.43元/m ²
	蓝堡湾五期地下车位出售 红桥 - 红桥周边 河南新乡市红桥区滏月路与中华路交叉口 刘先生 个人房产	30m ² 面积范围	6.7万元 均价 2233.33元/m ²
	自用 盛大凯旋城5号楼下车位 红桥 - 富国湖 棠林东路与恒大国际大厦对面 张女士 个人房产	12m ² 面积范围	10万元 均价 8333.33元/m ²

基于以上价格参考，考虑到地区差异，基于谨慎性原则，本项目停车位出售收入按 6.50 万元/个进行测算，在债券存续期第 4-6 年分别考虑出售 30.00%。且运营期内不考虑销售价格的增长。

(2) 销售成本

①管理费用

根据项目可行性研究报告，本项目管理费用按照当年销售收入的 1.00% 测算，该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

②职工薪酬

根据项目可行性研究报告，暂定本项目正常运转需要 16 人，项目办经理 1 人，平均每人工资为 7.20 万元/年；销售人员 6 人，财务人员 2 人，管理人员 2 人，保洁保安人员 5 人，根据《河南统计年鉴 2022》，新乡市居民服务、修理及其他服务业就业人员平均工资为 45,325.00 元/年，基于谨慎性原则，其他人员平均工资按 5.00 万元/年进行测算。职工福利费按职工工资的 14.00% 计算。在销售期第一年职工薪酬费用为 93.71 万元。考虑物价上涨因素，该项成本每年增长 2.00%。

③销售费用

根据项目可行性研究报告，本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的 1.00% 测算。

④税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取。增值税税率为 9.00%，附加税城市维护建设税 5.00%、教育费附加 3.00%、地方教育附加 2.00%。所得税税率按 25% 测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

表 5-3 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年
增值税	249.96	83.32	83.32	83.32
附加税	24.99	8.33	8.33	8.33
所得税	619.78	207.06	206.60	206.12
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77

(3) 销售收益

金额单位：人民币万元

项目	合计	计算期		
		第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、销售收入	11,820.36	3,940.12	3,940.12	3,940.12
1.商业销售收入	3,729.81	1,243.27	1,243.27	1,243.27
数量		9,209.41	9,209.41	9,209.41
价格		0.45	0.45	0.45
出售率		30.00%	30.00%	30.00%
2.停车位销售收入	8,090.55	2,696.85	2,696.85	2,696.85
数量		1,383.00	1,383.00	1,383.00
价格		6.50	6.50	6.50
出售率		30.00%	30.00%	30.00%
二、出售成本	1,417.91	471.22	472.63	474.06
管理费用	118.20	39.40	39.40	39.40
职工薪酬	286.78	93.71	95.58	97.49
销售费用	118.20	39.40	39.40	39.40
税费合计	894.73	298.71	298.25	297.77
三、出售收益	10,402.45	3,468.90	3,467.49	3,466.06

(三) 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。

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、收入合计		123,021.48	37,425.24	29,334.12	29,842.12	26,420.00
1.土地出让收入		111,201.12	33,485.12	25,394.00	25,902.00	26,420.00
面积（亩）	住宅	869.00	269.00	200.00	200.00	200.00
单价（万元/亩）			124.48	126.97	129.51	132.10
2.销售收入		11,820.36	3,940.12	3,940.12	3,940.12	
2.1 商业销售收入		3,729.81	1,243.27	1,243.27	1,243.27	
数量			9,209.41	9,209.41	9,209.41	
价格			0.45	0.45	0.45	
出售率			0.30	0.30	0.30	
2.2 停车位销售收入		8,090.55	2,696.85	2,696.85	2,696.85	
数量			1,383.00	1,383.00	1,383.00	
价格			6.50	6.50	6.50	
出售率			0.30	0.30	0.30	

项目	单位/取费标准	合计	计算期			
			第4年	第5年	第6年	第7年
二、成本合计		33,643.37	10,184.19	7,833.62	7,977.29	7,648.27
1.土地出让成本		32,225.46	9,712.97	7,360.99	7,503.23	7,648.27
1.1 土地出让基金及费用	万元	12,481.52	3,769.93	2,852.73	2,903.53	2,955.33
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
农业土地开发资金	25元/m ² *30%	434.50	134.50	100.00	100.00	100.00
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,336.03	1,004.55	761.82	777.06	792.60
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,224.02	669.70	507.88	518.04	528.40
新增建设用地有偿使用费	16元/m ²	926.92	286.93	213.33	213.33	213.33
1.2 土地收益提取各类资金	万元	19,743.94	5,943.04	4,508.26	4,599.70	4,692.94
教育资金	土地出让收益的10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	9,871.97	2,971.52	2,254.13	2,299.85	2,346.47
2.出售成本		1,417.91	471.22	472.63	474.06	
2.1 管理费用		118.20	39.40	39.40	39.40	
2.2 职工薪酬		286.78	93.71	95.58	97.49	
2.3 销售费用		118.20	39.40	39.40	39.40	
2.4 税费合计		894.73	298.71	298.25	297.77	
三、净收益		89,378.11	27,241.05	21,500.50	21,864.83	18,771.73

（四）现金流量表分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	123,021.48		37,425.24	29,334.12	29,842.12	26,420.00	
经营活动支出（含税费）	33,643.37		10,184.19	7,833.62	7,977.29	7,648.27	
经营活动产生的现金净额	89,378.11		27,241.05	21,500.50	21,864.83	18,771.73	
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	96,202.62	96,202.62					
投资活动产生的现金净额	-96,202.62	-96,202.62					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	40,202.62	40,202.62					
债券资金	56,000.00	56,000.00					
偿还债券本金	56,000.00					11,000.00	45,000.00
支付债券利息	10,760.00		2,240.00	2,240.00	2,240.00	2,240.00	1,800.00
融资活动产生的现金净额	-66,760.00	96,202.62	-2,240.00	-2,240.00	-2,240.00	-13,240.00	-46,800.00
四、净现金流量	22,618.11		25,001.05	19,260.50	19,624.83	5,531.73	-46,800.00

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
五、累计现金流量	22,618.11		25,001.05	44,261.55	63,886.38	69,418.11	22,618.11

（五）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		440.00	440.00	
第 2 年		2,240.00	2,240.00	
第 3 年		2,240.00	2,240.00	
第 4 年		2,240.00	2,240.00	27,241.05
第 5 年		2,240.00	2,240.00	21,500.50
第 6 年		2,240.00	2,240.00	21,864.83
第 7 年	11,000.00	2,240.00	13,240.00	18,771.73
第 8 年	45,000.00	1,800.00	46,800.00	
合计	56,000.00	15,680.00	71,680.00	89,378.11
本息覆盖倍数	1.25			

备注：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，为延津县化肥厂周边棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇二三年二月三日



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



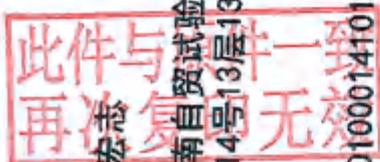
发证机关:

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



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.



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

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

2013

发证日期:
Date of Issuance

2020年3月30日

2021年6月30日



河南省注册会计师协会



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



姓名
Full name

刘方微

性别
Sex

女

出生日期
Date of birth

1985-11-23

工作单位
Working unit

和信会计师事务所(特殊普通合伙人)河南分所

身份证号码
Identity card No.

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
2020年3月30日

证书编号: 370100010171
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月03日
Date of Issuance

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.



年月日
年月日



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

唐河县段湾社区棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2021〕第 099 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



报告日期：二〇二一年十月十八日



唐河县段湾社区棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中喜豫咨字（2021）第 099 号

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

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。唐河县段湾社区棚户区改造项目相关单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

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

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

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

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

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

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

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



自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

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

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

2、土地出让产生的净现金流入

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



可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

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

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测唐河县段湾社区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.02 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.94 倍；按本次预测住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.88 倍。

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

金额单位：人民币万元

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



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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并



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

附件：唐河县段湾社区棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二一年十月十八日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





附件：

唐河县段湾社区棚户区改造项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

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

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

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

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。



三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目规模

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

2、项目实施主体

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

3、项目批复文件

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

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

（2）项目建议书批复

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

（3）可研批复

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

（4）用地手续

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

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



许可证》（地字第 2020-043 号）。

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

（5）建设工程规划许可证

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

（6）环保手续

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

（7）施工许可证

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

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

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

（二）拟出让土地位置及四至范围

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

（三）投资总投资

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

（四）投资估算表

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）	



序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安 装 工程费	设备购置 费	其他费用	合 计 （万元）	单 位	数量	单价（元）	
一	工程费用	64104.12	5885.69	2347.40	0.00	72337.21				
(一)	主体工程	63008.50	72.60	2347.40	0.00	65428.50				
1	地上建筑	47060.73	0.00	0.00	0.00	47060.73	m ²	221556.52		
1.1	住宅楼	41721.13				41721.13	m ²	197730.48	2110.00	
1.1.1	土建工程	35591.49				35591.49	m ²	197730.48	1800.00	
1.1.2	给排水	1186.38				1186.38	m ²	197730.48	60.00	
1.1.3	电气	1977.30				1977.30	m ²	197730.48	100.00	
1.1.4	弱电	1384.11				1384.11	m ²	197730.48	70.00	
1.1.5	暖通空调	790.92				790.92	m ²	197730.48	40.00	
1.1.6	消防	790.92				790.92	m ²	197730.48	40.00	
1.2	配套商业	4452.65				4452.65	m ²	19877.59	2240.00	
1.2.1	土建工程	3578.02				3578.02	m ²	19877.89	1800.00	
1.2.2	给排水	159.02				159.02	m ²	19877.59	80.00	
1.2.3	电气	198.78				198.78	m ²	19877.89	100.00	
1.2.4	弱电	178.90				178.90	m ²	19877.89	90.00	
1.2.5	暖通空调	178.90				178.90	m ²	19877.89	90.00	
1.2.6	消防	159.02				159.02	m ²	19877.89	80.00	
1.3	物业用房	189.00				189.00	m ²	900.00	2100.00	
1.3.1	土建工程	162.00				162.00	m ²	900.00	1800.00	
1.3.2	给排水	5.40				5.40	m ²	900.00	60.00	
1.3.3	电气	8.10				8.10	m ²	900.00	90.00	
1.3.4	弱电	5.40				5.40	m ²	900.00	60.00	
1.3.5	暖通空调	4.50				4.50	m ²	900.00	50.00	
1.3.6	消防	3.60				3.60	m ²	900.00	40.00	
1.4	社区卫生 用房	128.40				128.40	m ²	600.00	2140.00	
1.4.1	土建工程	108.00				108.00	m ²	600.00	1800.00	
1.4.2	给排水	3.60				3.60	m ²	600.00	60.00	
1.4.3	电气	5.40				5.40	m ²	600.00	90.00	
1.4.4	弱电	3.60				3.60	m ²	600.00	60.00	
1.4.5	暖通空调	4.80				4.80	m ²	600.00	80.00	
1.4.6	消防	3.00				3.00	m ²	600.00	50.00	
1.5	社区服 务 用房	126.00				126.00	m ²	600.00	2100.00	
1.5.1	土建工程	108.00				108.00	m ²	600.00	1800.00	
1.5.2	给排水	3.60				3.60	m ²	600.00	60.00	
1.5.3	电气	5.40				5.40	m ²	600.00	90.00	
1.5.4	弱电	3.60				3.60	m ²	600.00	60.00	
1.5.5	暖通空调	3.00				3.00	m ²	600.00	50.00	
1.5.6	消防	2.40				2.40	m ²	600.00	40.00	
1.6	幼儿园	443.56				443.56	m ²	1848.15	2400.00	
1.6.1	土建工程	332.67				332.67	m ²	1848.15	1800.00	



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



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

拆迁安置补偿费估算表

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

（五）自己筹措计划及支出进度

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

（六）债券使用计划与合规性

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

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



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

（七）项目主体及运作模式

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

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

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

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

（四）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、住宅用地出让价格预测

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



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

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

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	伏牛路南侧、滨河路东侧、内环路北侧、新华路西侧	66,961.32	26,200.00	3,912.71	-9.42%	0.33	1,181.38
2	友兰大道南侧、人民路东侧（原富源汽站）	3,882.96	1,387.00	3,572.02	-12.66%	0.33	1,039.99
3	工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧	10,661.18	4,103.00	3,848.54	-16.00%	0.33	1,077.59
	综合单价					1.00	3,298.96

2、土地出让收入预测

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

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

金额单位：人民币万元

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

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

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

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

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

3、土地出让收益预测及覆盖倍数



按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成出售。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

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

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

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

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

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

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



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

（六）还本付息的测算

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

（七）风险提示

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



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100MA40DCQR5D
(1-1)

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

类型 合伙企业分支机构

营业场所 郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负责人 王宣稼

成立日期 2014年03月05日

营业期限 长期

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



登记机关



年 月 日
2014 03 05



证书序号, 5003321

说明

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

会计师事务所分所 执业证书

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



分所执业证书编号: 110001684106

批准执业文号: 豫财会(2012)36号

批准执业日期: 2012年08月06日

发证机关:



二〇一二年 八月 二十四

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

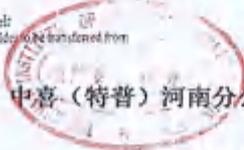
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2018 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2018 年 8 月 27 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

2018 年 8 月 27 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

2018 年 8 月 27 日



中国注册会计师协会



姓名 张红梅
 Full name 刘 女
 Sex
 出生日期 1981-09-06
 Date of birth 中豫会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 Working unit
 身份证号码 411222198109060528
 Identity card No.



中豫会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001684771
No. of Certificate

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

发证日期: 2015 年 05 月 27 日
Date of issuance y m d

2016年3月30日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

年 月 日
y m M

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
y m M

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年 月 日
y m M

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

年 月 日
y m M

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

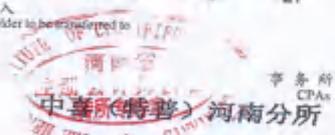
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

2018年8月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



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

2018年8月27日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

年 月 日
y m M

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

年 月 日
y m M

中注协(特普)河南分所
此件与原件核对无误
中注协(特普)河南分所

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

日昇咨字[2022]第 0683 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十九日

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0683 号

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

一、应付本息情况

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟申请政府专项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023 年度已使用 34,500.00 万元，2024 年度已使用 28,000.00 万元，2025 年已使用 19,300.00 万元。本次申请使用 3,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

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

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

2、净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

（续上表）

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

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

四、总体评价

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

资自求平衡。

五、其他需说明事项

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

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月二十九日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

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

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

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

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

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

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

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做

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

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目位于永城市侯岭街道办事处政区行政辖区。

（二）建设规模及内容

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

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计 160,120.00 m²（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 m²，其中地上建筑面积 398,096.20 m²，地下建筑面积 50,760.00 m²。共设计安置住宅 3,480.00 套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办元庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖户区改造项目等 8 个棚户区改造项目，涉及征收约棚改 2,839 户。征收房屋建筑面积约 295,964.00 m²，均为住宅建筑。

（三）项目建设期

本项目建设期 42 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

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

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

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

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

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

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

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

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

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

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

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础

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

(二) 项目收益及现金流入预测假设

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

(三) 项目运营模式

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

(四) 项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

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

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

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

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

商业土地出让价格

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

工业土地出让价格

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

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

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

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

2、运营成本预测

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35 元/平方米×30%

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

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

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款×3%

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

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

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

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

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

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

运营成本预测

金额单位：人民币万元

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

3、项目现金净流入

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

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

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

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

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

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

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



统一社会信用代码
9141010065921924283

营业执照

(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所(普通合伙)

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限 2009-07-28至4029-07-27日

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所 郑州市金水区丰业路37号银丰商务港

经营范围

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

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



登记机关

2019

12月19日



会计师事务所 执业证书

禁止再次复印

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

组织形式：普通合伙
 执业证书编号：41010070
 批准执业文号：豫财办会〔2009〕14号
 批准执业日期：2009年06月22日

首席合伙人：李彦
 主任会计师：
 经营场所：

证书序号：0009995

说明

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



发证机关：河南省财政厅
 2009年1月7日
 中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日

5

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.



410001140008

证书编号:
No. of Certificate
河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
2008 年 12 月 01 日
发证日期:
Date of Issuance

6

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

年 月 日

7



中国注册会计师协会



王伟东

姓名: 王伟东
Full name: 王伟东
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1973-01-27
Date of birth: 1973-01-27
工作单位: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit: 河南日昇联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码: 410321197301274555
Identity card No. 410321197301274555



8

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

110100750218P

统一社会信用代码
Unified Social Credit Code

河南诚通会计师事务所
Henan Chengtong Accounting Firm

2020 年 06 月
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.

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

注册编号
Registration No.



河南诚通会计师事务所
Henan Chengtong Accounting Firm



禁止再次复印



姓名 Full name 王庆雯

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1987-11-06

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

身份证号码 Identity card No. 410728198711060846

**光山县东城三号安置区（城中村）建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2022）第 091525 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	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	9
(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	13
(五) 现金流分析	14
(六) 本息覆盖倍数	16
六、总体评价结果	16
七、使用限制	16

光山县东城三号安置区（城中村）建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2022）第 091525 号

我们接受委托，对光山县东城三号安置区（城中村）建设项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解光山县东城三号安置区（城中村）建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。光山县人民政府紫水街道办事处的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据光山县人民政府紫水街道办事处提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对光山县东城三号安置区（城中村）建设项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 10 月出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从光山县人民政府紫水街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文件和资
“本次发债项目”或“本项目”	指光山县东城三号安置区（城中村）建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于光山县人民政府紫水街道办事处。

2.项目参与主体

本项目主管部门为光山县人民政府紫水街道办事处。

本项目专项债券申请单位为光山县人民政府紫水街道办事处。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	光山县人民政府紫水街道办事处
统一社会信用代码	114115227834432538
机构性质	机关单位
法定代表人	叶新峰
机构地址	河南省信阳市光山县紫水街道办事处姚围孜村
赋码机关	中共光山县机构编制委员会办公室

光山县人民政府紫水街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括：规划建设 5 栋十七层住宅楼，共计 320 套，商铺 58 间。

本项目建设用地有两个地块，总用地面积 15,867.45 平方米，其中 A 地块用地面积 7,760.33 平方米，B 地块用地面积 8,107.12 平方米；拟建总建筑面积 60,741.09 平方米，其中 A 地块拟建建筑面积 29,763.62

平方米，包含地下室面积 4,814.42 平方米，地上建筑面积 24,949.20 平方米；B 地块拟建建筑面积 30,977.47 平方米，包含地下室面积 5,231.27 平方米，地上建筑面积 25,746.20 平方米。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2022 年 11 月，预计完工时间 2025 年 11 月。

（三）投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 32,000.00 万元，其中：工程费用为 25,896.09 万元，工程建设其他费用 2,330.65 万元，预备费 2,153.26 万元，建设期利息 1,620.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置	其他费用	
	A 地块	5,907.91	5,207.43	1,569.83		12,685.17
1	住宅建筑	3,937.16	4,214.33	894.11		9,045.60
1.1	土建	3,085.88	2,447.42			5,533.30
1.2	装饰	851.28	1,276.91			2,128.19
1.3	水暖电		490.00	574.11		1,064.11
1.3.1	给排水		110.00	60.26		170.26
1.3.2	电气		89.00	230.23		319.23
1.3.3	暖通		180.00	75.38		255.38
1.3.4	消防		55.00	115.26		170.26
1.3.5	弱电		33.00	52.13		85.13
1.3.6	燃气		23.00	40.85		63.85
1.4	电梯			320.00		320.00
2	公用建筑	654.75	298.40	125.03		1,078.18

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及 工器具 购置	其他费用	合计
2.1	土建	476.75	183.36			660.11
2.2	装饰	178.00	42.04			220.04
2.3	水暖电		73.00	125.03		198.03
2.3.1	给排水		12.00	17.34		29.34
2.3.2	电气		15.00	21.67		36.67
2.3.3	暖通		32.00	56.01		88.01
2.3.4	消防		9.00	20.34		29.34
2.3.5	弱电		5.00	9.67		14.67
3	地下建筑	1,233.00	458.90	127.95		1,819.85
3.1	土建	1,158.00	238.18			1,396.18
3.2	装饰	75.00	165.72			240.72
3.3	水暖电		55.00	127.95		182.95
3.3.1	给排水		11.00	27.51		38.51
3.3.2	电气		15.00	42.77		57.77
3.3.3	消防		9.00	29.52		38.52
3.3.4	通风		12.00	16.89		28.89
3.3.5	弱电		8.00	11.26		19.26
4	总图	83.00	235.80	422.74		741.54
4.1	道路、广场	75.00	31.84			106.84
4.2	小区内部水暖电		191.68	117.49		309.17
4.2.1	给水		25.22	27.86		53.08
4.2.2	排水		40.35	21.73		62.08
4.2.3	消防		30.27	16.29		46.56
4.2.4	电力		50.44	27.16		77.60
4.2.5	燃气		20.18	10.87		31.05
4.2.6	通讯		25.22	13.58		38.80
4.3	变压器			250.00		250.00
4.4	7KW 充电桩			9.00		9.00
4.5	绿化		6.00	26.25		32.25
4.6	大门			20.00		20.00
4.7	围墙	8.00	6.28			14.28

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及 工器具 购置	其他费用	合计
	B 地块	7,004.79	4,434.14	1,772.00		13,210.93
1	住宅建筑	4,748.83	3,272.29	981.91		9,003.03
1.1	土建	3,070.83	2,435.48			5,506.31
1.2	装饰	1,678.00	439.81			2,117.81
1.3	水暖电		397.00	661.91		1,058.91
1.3.1	给排水		102.00	67.44		169.44
1.3.2	电气		89.00	228.67		317.67
1.3.3	暖通		113.00	141.14		254.14
1.3.4	消防		43.00	126.42		169.42
1.3.5	弱电		28.00	56.71		84.71
1.3.6	燃气		22.00	41.53		63.53
1.4	电梯			320.00		320.00
2	公用建筑	746.85	428.48	167.68		1,343.01
2.1	土建	593.85	228.40			822.25
2.2	装饰	153.00	121.08			274.08
2.3	水暖电		79.00	167.68		246.68
2.3.1	给排水		12.00	24.56		36.56
2.3.2	电气		18.00	27.68		45.68
2.3.3	暖通		33.00	76.63		109.63
2.3.4	消防		9.00	27.54		36.54
2.3.5	弱电		7.00	11.27		18.27
3	地下建筑	1,315.00	544.63	117.79		1,977.42
3.1	土建	1,217.00	300.07			1,517.07
3.2	装饰	98.00	163.56			261.56
3.3	水暖电		81.00	117.79		198.79
3.3.1	给排水		18.00	23.85		41.85
3.3.2	电气		23.00	39.78		62.78
3.3.3	消防		15.00	26.85		41.85
3.3.4	通风		12.00	19.39		31.39
3.3.5	弱电		13.00	7.92		20.92
4	总图	194.11	188.74	504.62		887.47

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备及 工器具 购置	其他费用	合计
4.1	道路、广场	194.11	35.29			229.40
4.2	小区内部水暖电		92.00	240.40		332.40
4.2.1	给水		15.00	49.86		64.86
4.2.2	排水		12.00	52.86		64.86
4.2.3	消防		15.00	33.64		48.64
4.2.4	电力		25.00	56.07		81.07
4.2.5	燃气		11.00	21.43		32.43
4.2.6	通讯		14.00	26.54		40.54
4.3	变压器			250.00		250.00
4.4	7KW 充电桩			9.00		9.00
4.5	绿化		38.15	3.82		41.97
4.6	大门		10.00			10.00
4.7	围墙		13.30	1.40		14.70
第一部分工程费用小计		12,912.70	9,641.58	3,341.81		25,896.09
1	拆迁补偿费				369.00	369.00
2	建设单位管理费				265.66	265.66
3	勘察设计费				528.00	528.00
4	前期工程咨询费				75.00	75.00
5	工程监理费				542.47	542.47
6	环境影响咨询费				7.00	7.00
7	场地准备及临时设施费				129.44	129.44
8	工程保险费				129.44	129.44
9	劳动安全卫生评价费				129.44	129.44
10	招标代理费				13.00	13.00
11	工程造价咨询服务费				142.20	142.20
第二部分其他费用小计					2,330.65	2,330.65
三	预备费				2,153.26	2,153.26
四	建设期利息				1,620.00	1,620.00
五	项目总投资	12,912.70	9,641.58	3,341.81	6,103.91	32,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	已投入	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	8,500.00	2,000.00	3,500.00	14,000.00	43.75%
专项债券资金		8,000.00	10,000.00	18,000.00	56.25%
合计	8,500.00	10,000.00	13,500.00	32,000.00	100.00%
占比	26.56%	31.25%	42.19%	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。

（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，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

项目运营期内，光山县人民政府紫水街道办事处将清表土地交付至光山县自然资源局，光山县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，光山县财政局根据光山县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、

规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 18,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

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		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 2 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 3 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 4 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 5 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 6 年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第 7 年	18,000.00		18,000.00		4.50%	810.00	810.00
合计		18,000.00	18,000.00			5,670.00	23,670.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格每年增长2.10%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年），收益期4年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地收储	土地出让收入	42,990.72	100.00%
合计			82,398.88	100.00%

本项目现金流入为腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

项目土地收储后可集约净出让土地约120.00亩。土地完成交付并满足出让条件后，根据有关规定和程序进行招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部价款后，及时偿还融资利息、发行费。

（2）出让价格

参考近三年光山县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-2 拟出让居住用地参考表

序号	竞得人	土地位置	土地用途	土地面积 (平方米)	土地面积折合 亩数	总价款 (万元)	单价(万 元/亩)
1	河南龙盘置业有限公司	河南省信阳市光山县护城河东、司马光东路以北、一环路以西	居住用地	10,112.78	15.17	5,926.09	390.67
2	河南中振置业有限公司	河南省信阳市光山县光辉大道北侧,光明大街西侧,千家堰南侧	居住用地	14,431.93	21.65	6,570.86	303.53
3	光山县领创置业有限公司	河南省信阳市光山县紫水大街西侧、光明大街东侧、规划三十米路南侧	居住用地	58,116.27	87.17	22,700.22	260.40
	光山县领创置业有限公司	河南省信阳市光山县光明大街西侧、规划三十米路南侧	居住用地	45,515.76	68.27	17,764.80	260.20
4	河南龙盘置业有限公司	河南省信阳市护城河东、司马光东路以北、一环路以西	居住用地	10,112.78	15.17	6,570.86	433.17
平均地价				329.59			

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 329.59 万元/亩进行测算。基于谨慎性原则，本次预测土地价格每年增长 2.10%，则运营期第一年土地单价为 350.81 万元/亩。

(3) 增长率

土地价格增速方面，根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 2.10% 的速度增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地均于债券存续期的第 4-7 年出让，第四年出让用地面积的 40.00%，第五年出让用地面积的 30.00%，第六年出让用地面积的 20.00%，第七年出让用地面积的 10.00%。

（三）项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

表 5-3 现金流出依据

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%
新增建设用地使用费	14.00 元/平方米
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》，各地依法获得批准的新增建设用地，计征新增建设用地土地有偿使用费，本项目新增建设用地使用费的收费标准为 14.00 元/平方米。根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》文件，土地出让金用于农业土地开发的比例，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15.00% 确定

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

表 5-4 现金流出表

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
上解省财政费用	1,289.68	505.15	386.82	263.30	134.41
农业土地开发资金	48.00	19.20	14.40	9.60	4.80
国有土地收益基金	859.79	336.77	257.88	175.53	89.61
保障性安居工程资金	1,289.68	505.15	386.82	263.30	134.41
土地开发费用	859.79	336.77	257.88	175.53	89.61
新增建设用地使用费	112.00	44.80	33.60	22.40	11.20

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
教育资金	3,853.06	1,509.06	1,155.67	786.69	401.64
农田水利建设资金	3,853.06	1,509.06	1,155.67	786.69	401.64
合计	12,165.06	4,765.96	3,648.74	2,483.04	1,267.32

(四) 净收益分析

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

表 5-5 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期			
		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
项目收入	42,989.52	16,838.40	12,894.12	8,776.56	4,480.44
项目成本	12,165.06	4,765.96	3,648.74	2,483.04	1,267.32
项目收益	30,824.46	12,072.44	9,245.38	6,293.52	3,213.12

(五) 现金流分析

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

表 5-6 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	42,989.52				16,838.40	12,894.12	8,776.56	4,480.44
经营活动现金流出	12,165.06				4,765.96	3,648.74	2,483.04	1,267.32
经营活动产生的现金净额	30,824.46				12,072.44	9,245.38	6,293.52	3,213.12
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出	32,000.00	22,000.00	5,000.00	5,000.00				
投资活动产生的现金净额	-32,000.00	-22,000.00	-5,000.00	-5,000.00				
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	14,000.00	4,000.00	5,000.00	5,000.00				
债券资金	18,000.00	18,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	18,000.00							18,000.00
偿还银行借款本金	-							
支付运营期债券利息	3,240.00				810.00	810.00	810.00	810.00

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	10,760.00	22,000.00	5,000.00	5,000.00	-810.00	-810.00	-810.00	-18,810.00
四、净现金流量	9,584.46				11,262.44	8,435.38	5,483.52	-15,596.88
五、累计现金流量	9,584.46				11,262.44	19,697.82	25,181.34	9,584.46

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-7 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		810.00	810.00	
第 2 年		810.00	810.00	
第 3 年		810.00	810.00	
第 4 年		810.00	810.00	12,072.44
第 5 年		810.00	810.00	9,245.38
第 6 年		810.00	810.00	6,293.52
第 7 年	18,000.00	810.00	18,810.00	3,213.12
合计	18,000.00	5,670.00	23,670.00	30,824.46
本息覆盖倍数				1.30

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，为光山县东城三号安置区（城中村）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十月十二日



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)

登记机关



2019年08月15日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：50033333

说明

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

发证机关：



二〇一六年十月十九日

中华人民共和国财政部制



姓名 李莹丽
 Full name 女
 性别 Sex
 出生日期 1993-01-05
 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 41088119930105854B
 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: 370100010222
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 16 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

此件与原件一致
再次复印无效

淮滨县建设街社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫永舜评字[2023]第 116 号

河南永舜会计师事务所(普通合伙)

2023 年 8 月

目 录

专项评价报告	1
一、简称与定义	3
二、方法与限制	3
三、项目概况	4
四、应付债券本息情况	7
五、项目收益情况	7
六、债券资金使用合规性	14
七、项目主体及运作模式	15
八、总体评价结果	18
九、敏感性分析	18
十、使用限制	18

淮滨县建设街社区棚户区改造项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

豫永舜评字[2023]第 116 号

我们接受委托，对淮滨县建设街社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解淮滨县建设街社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。淮滨县房产服务中心目的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。我们的责任是根据淮滨县房产服务中心目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淮滨县建设街社区棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发

行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由河南永舜会计师事务所(普通合伙)于2023年8月16日出具咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指河南永舜会计师事务所(普通合伙)进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从淮滨县房产服务中心目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”	指淮滨县建设街社区棚户区改造项目

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

二、方法与限制

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. 与项目建设单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

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

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

三、项目概况

（一）项目情况

根据河南景应项目管理咨询公司 2022 年 8 月出具的《淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告》和淮滨县发展和改革委员会 2022 年 8 月 14 日出具的《关于淮滨县建设街社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改[2022]104 号），本项目主要建设内容和规模：本项目占地面积 45340 平方米(折合 68 亩),总建筑面积 95370 平方米，其中:地上建筑面积 87740 平方米，地下车库及人防建筑面积 7630 平方米。新建安置住宅总套数 500 套及其配套基础设施等。

（二）项目建设周期

本项目建设期 36 个月，计划开工时间 2024 年 11 月，于 2027 年 10 月完工。

(三) 投资估算与资金筹措方式

本项目总投资估算 39072.66 万元。其中：建筑工程费 29484.23 万元(住宅工程费用 25446.30 万元、地下车库人防工程费 2642.27 万元、其他工程 1255.66 万元、土地整理 140 万元)，工程建设其他费 3391.51 万元，拆迁补偿费 2074.76 万元，工程预备费 3125.81 万元，建设期利息 996.35 万元。

表 1：项目投资估算表

序号	单位工程名称	估算价值				总计	单位	工程量	经济指标	投资比例%
		建工程费	安装 工程费	设备 购置费	其它 费用					
一	第一部分：工程费用					29484.23				75.46%
(一)	住宅					25446.3				
1	建筑工程	14126.14				14126.14	m ²	87740	1610	
2	装饰工程	4737.96				4737.96	m ²	87740	540	
3	给排水工程		1667.06			1667.06	m ²	87740	190	
4	电气工程		879.1			879.1	m ²	87740	170	
5	弱电工程		1052.88			1052.88	m ²	87740	120	
6	消防工程		789.66			789.66	m ²	87740	90	
7	通风工程		2193.5			2193.5	m ²	87740	250	
(二)	地下车库及人防					2642.27				
1	建筑工程	1983.8				1983.8	m ²	7630	2600	
2	装饰工程	305.2				305.2	m ²	7630	400	
3	给排水工程		83.93			83.93	m ²	7630	110	
4	电气工程		86.22			86.22	m ²	7630	113	
5	弱电工程		45.78			45.78	m ²	7630	60	
6	消防工程		30.52			30.52	m ²	7630	40	
7	通风工程		106.82			106.82	m ²	7630	140	
(三)	其他工程					1255.66				
1	给水管		17.82			17.82	m	220	810	
2	排水管		21.6			20.61	m	229	900	
3	变压器 1000kVA			24.7		24.7	台	2	123500	

4	充电桩			352.8		352.8	座	84	42000	
4	雨水管		29.9			29.9	m	230	1300	
5	电缆		27.6			27.6	m	240	1150	
6	绿化	377.23				377.23	m ²	18136	208	
7	硬化	405				405	m ²	18000	225	
(四)	土地整理					140				
1	土地平整	140				140				
二	第二部分工程建设 其他费用					3391.51	3391.51			8.68%
1	建设单位管理费					440.89	440.89			13
2	工程设计费					1264.25	1264.25			37.12771
3	招投标代理服务费					50.87	50.87			1.5
4	工程监理费					723.16	723.16			21.3226
5	工程保险费					53.04	53.04			1.564
6	工程造价咨询服务费					98.35	98.35			2.8676
7	环境影响咨询费					35.37	35.37			1.0428
8	前期工作咨询费					74.98	74.98			2.211
9	临时场地准备费					390.53	390.53			11.515
10	工程勘察费					262.29	262.29			7.7336
三	第三部分拆迁补偿费					2074.76	2074.76			5.31%
	拆迁补偿费					2074.76	2074.76			
四	第五部分预备费					3125.81	3125.81			8.00%
	基本预备费 8%					3125.81	3125.81			
五	第六部分建设期利息					996.35	996.35			2.55%
	建设期利息 (4.5%)					996.35	996.35			
	工程项目总投资	22075.33	7032.39	377.50		9587.44	39072.66			100.00%

2. 资金筹措方式

本项目所需资金由财政投入及申请地方政府专项债相结合的方式筹措，其中财政资金安排 19072.66 万元，占比 48.81%；拟申请专项债券资金 20000.00 万元，占比 51.19%。

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 48.81%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

具体筹措方式如下表：

表 2：项目资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年 1 月至 10 月	合计
1	财政投入	5000.00	5000.00	5000.00	4072.66	19072.66
2	专项债券资金	2000.00	10000.00	8000.00	-	20000.00
	合计	7000.00	15000.00	13000.00	4072.66	39072.66

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 20000.00 万元，2025 年计划使用 10000.00 万元，2026 年计划使用 8000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 2000.00 万元，本次申请使用 8400.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

表 3：债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第 1 年		2000.00		2000.00	4.50%	90.00
第 2 年	2000.00	10000.00		12000.00	4.50%	540.00
第 3 年	12000.00	8000.00		20000.00	4.50%	900.00
第 4 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00

第 5 年	20000.00		2000.00	18000.00	4.50%	900.00
第 6 年	18000.00		10000.00	8000.00	4.50%	810.00
第 7 年	8000.00		8000.00	0.00	4.50%	360.00
合计		20000.00	20000.00			4500.00

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2. 预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5. 预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7. 根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。基于谨慎性原则，考虑到物价上涨等因素，部分收入及支出项目价格增长标准按照 2.50% 的平均增长率逐年递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期为 36 个月。为便于测算，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年）。

（二）项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目可供出让土地的出让收入作为债券还款资金来源。

（1）土地出让收入

本项目采用异地安置方式，项目建成后共计腾出可出让土地面积共计 177174.22 平方米（折合 265.76 亩），土地类型为城镇住宅-普通商品住房用地。本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入，项目建设期三年，自债券存续期第四年出让，每年出让 25.00%，四年内出让完毕。

参考中国土地市场网淮滨县土地出让信息（查询网址 <https://www.landchina.com/>），2019-2023 年土地出让平均价格，具体如下：

序号	用地性质	宗地位置	面积（亩）	电子监管号：	合同签订日期	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	住宅兼容商用	闫河路东侧青年街北侧	8.36	4115272023B00154	2023年05月30日	1004.2776	120.12
2	住宅兼容商用	淮河大道北侧、洪河路东侧	29.67	4115272022B00166	2022年04月20日	4810.5446	162.13
3	住宅兼容商用	文化路南侧、闫河路西侧	54.82	4115272021B00040	2021年02月22日	11307.7717	206.27
4	住宅兼容商用	健康路西侧	12.77	4115272020B00016	2020年01月08日	2681.595	209.99
5	住宅兼容商用	青年街北侧	5.95	4115272019B00047	2019年01月12日	1500.2243	252.14
6		平均地价					190.13

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

块的土地成交价格为 160.00 万元/亩。

淮滨县 2018 年、2019 年、2020 年、2021、2022 年全县生产总值(GDP)增长率分别为 8.10%、7.90%、1.70%、7.10%、5.20%，近五年平均增速 6.00%，考虑到近几年土地出让市场疲软状态，本次预测出于谨慎性考虑，按照 3.00%的增速计算土地价格的增长。

假设淮滨县建设街社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，依据本项目还款计划及国土部门提供的土地出让计划，第 4 年出让 25%，第 5 年出让 25%，第 6 年出让 25%，第 7 年出让 25%，第 7 年出让完毕，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
一、土地出让收入（万元）				11842.93	12316.64	12808.97	13321.22	50289.76
预计出让面积（亩）				66.44	66.44	66.44	66.44	265.76
预计出让单价（万元/亩）	160.00	164.80	171.39	178.25	185.38	192.79	200.50	

3. 本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、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），将土地部价款的 3%集中管理使用。

2、上缴农业土地开发资金

根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），市、县（市区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，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。淮滨县属15级测算，每平方15元。

3、计提国有土地收益基金

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），国有土地收益基金收取按土地出让收入的2%。

4、计提保障性安居工程资金

根据《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）的相关内容，2012年1月1日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

5、计提新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新

增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地有偿使用费征收等别，为10元/平方米。

6、计提农田水利保障基金

根据《关于从土地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）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。

7、计提教育基金

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）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地

出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田教育资金。

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上缴省财政费用				355.28	369.49	384.27	399.65	1508.7
上缴农业土地开发资金				19.93	19.93	19.93	19.93	79.73
计提国有土地收益基金				236.86	246.33	256.18	266.43	1005.8
计提保障性安居工程资金				355.28	369.49	384.27	399.65	1508.7
计提新增建设用地有偿使用费				44.29	44.29	44.29	44.29	177.17
土地出让净收益				10831.13	11266.95	11720.19	12191.56	46009.83
教育基金（土地出让净收益*10%）				1083.11	1126.69	1172.02	1219.16	4600.98
农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）				1083.11	1126.69	1172.02	1219.16	4600.98
合计（1+2+3+4+5+7+8+9）				3177.86	3302.91	3432.98	3568.27	13482.02

（四）净收益预测

基于以上基础数据假设依据，测算债券存续期本项目可实现的预期收益为 36807.74 万元，详见下表：

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
土地出让收入				11842.93	12316.64	12808.97	13321.22	50289.76
土地出让成本				3177.86	3302.91	3432.98	3568.27	13482.02
可用于偿还债券本息的土地收益				8665.07	9013.73	9375.99	9752.95	36807.74

（五）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，债券存续期可实现的项目相关收益 36807.74 万元，本着谨慎性原则，假设项目全部债券资金于申请第一年一次性

全部到位开始计息，计算的本息覆盖倍数为 1.50 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表。

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年		2000.00		2000.00	4.50%	90.00	450.00
第 2 年	2000.00	10000.00		12000.00	4.50%	540.00	675.00
第 3 年	12000.00	8000.00		20000.00	4.50%	900.00	900.00
第 4 年	20000.00			20000.00	4.50%	900.00	900.00
第 5 年	20000.00		2000.00	18000.00	4.50%	900.00	10900.00
第 6 年	18000.00		10000.00	8000.00	4.50%	810.00	5450.00
第 7 年	8000.00		8000.00	0.00	4.50%	360.00	5225.00
合计		20000.00	20000.00			4500.00	24500.00

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

六、债券资金使用合规性

根据财政部办公厅、国家发展改革委办公厅《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），2022 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目属于保障性安居工程。

本项目的建设，符合当地自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持范围。项

目建成后能够产生收入，属于有一定收益的公益性项目，且债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施，未用于货币化安置，未用于发放工资、养老金等社保支出，未用于单位工作经费等。

七、项目主体及运作模式

1. 项目主体

本项目主体为淮滨县房产服务中心，主管部门为淮滨县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法依规、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。项目主管部门会将专项债券项目对应的专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为淮滨县房产服务中心，资金

使用单位为淮滨县房产服务中心负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为淮滨县房产服务中心，为事业单位。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

2. 项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。

3. 项目运作模式及资金拨付

本项目作为政府投资新建项目，由淮滨县房产服务中心作为建设单位负责项目建设，通过淮滨县县属国有企业负责后续运营工作，淮滨县房产服务中心应根据项目建设进度向县财政局申请拨付项目建设资金。在收到县财政局拨付的建设资金后，淮滨县房产服务中心应专款专用，不得截留、挪

用，并接受县财政局、审计局等部门的审计和监督，项目业主要严格履行偿债主体的相关职责，及时将本项目产生的专项收入上缴至项目主管部门，项目主管部门在规定时间内将还本付息资金足额缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

4. 资金管理方案

(1) 资金流入管理项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。本项目专项债券资金由本级财政局统一管理。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(2) 资金流出管理本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。关于债券本息偿付，由项目单位、财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

八、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。

九、敏感性分析

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

具体如下：

表 5：敏感性分析表

单位：万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
债券本息合计	24500.00	24500.00	24500.00	24725.00
项目收益	36807.74	34293.25	36133.64	36807.74
覆盖倍数	1.50	1.40	1.47	1.49

十、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。

(此页无正文，为淮滨县建设街社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



河南永舜会计师事务所(普通合伙)

河南·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年八月十六日



营业执照

(副本)

扫描二维码
即可查询信用
状况
扫描二维码
即可查询信用
状况



1/1

名称 河南永泰农业开发有限公司

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 石海琴

经营范围 许可项目：从事会议服务业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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；企业管理咨询（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）

成立日期 2022年07月05日

合伙期限 长期

主要经营场所 河南省郑州市金水区农科路38号6号楼东2单元13309号



登记机关

2022年 07月 04日

证书序号：0014856

说明

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



发证机关：河南省财政厅

二〇二二年一月二十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：河南永舜会计师事务所(普通合伙)



首席合伙人：石海军

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农科路38号5号楼2单元1309号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010208

批准执业文号：豫财会〔2022〕5号

批准执业日期：2022年01月25日



石海军

男

1970-06-30

河南永诺会计师事务所(普通合伙)

410205197006301519

姓名 Name: 石海军
 性别 Sex: 男
 出生日期 Date of Birth: 1970-06-30
 工作单位 Working Unit: 河南永诺会计师事务所(普通合伙)
 身份证号 ID Number: 410205197006301519



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31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.





姓名: 张东莹
 Full name: 张东莹
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1988-08-17
 Date of birth: 1988-08-17
 工作单位: 河南永诺会计师事务所(普通合伙)
 Working unit: 河南永诺会计师事务所(普通合伙)
 身份证号码: 411327198808170644
 Identity card No.: 411327198808170644



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: 410100380012
 No. of Certificate: 410100380012
 发证注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Henan Provincial Institute of CPAs
 发证日期: 2020 年 08 月 13 日
 Date of Issuance: 2020 年 08 月 13 日

2021年6月30日

**沈丘县槐莲路棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090093号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年二月十五日

沈丘县槐莲路棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090093号

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

一、应付本息情况

沈丘县槐莲路棚户区改造项目拟申请使用债券资金总额 64,000.00 万元。2024 年已使用 2000 万元，2025 年已使用 3400 万元，2025 年计划申请 58600 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

自使用专项债券之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	62,000.00		64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 3 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 4 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 5 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 6 年	64,000.00			64,000.00	4.00%	2,560.00	2,560.00
第 7 年	64,000.00		2,000.00	62,000.00	4.00%	2,560.00	4,560.00
第 8 年	62,000.00		62,000.00		4.00%	2,480.00	64,480.00
合计		64,000.00	64,000.00			17,920.00	81,920.00

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

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

沈丘县槐莲路棚户区改造项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实

现现金流入。

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

2、净现金流入

沈丘县槐莲路棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发费用、农田水利建设资金、教育资金等费用，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
项目净收益	100,387.20	20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44	20,077.44

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为沈丘县槐莲路棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，沈丘县槐莲路棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.23。

金额单位：人民币万元

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

四、总体评价

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

本次评价的沈丘县槐莲路棚户区改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供沈丘县槐莲路棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

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

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目安置区北临华佗路，东临颍河大道，东北侧为城市公园。

（二）建设规模及内容

项目安置区规划用地面积 77,142.07 m²（约合 115.71 亩），规划总建筑面积 202,157.18 m²（其中地上建筑面积 154,277.18 m²，地下建筑面积 47,880.00 m²），规划安置房 1,208 套。

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

(三) 项目建设期

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

(四) 投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 10,0774.51 万元，其中工程建设费用 59,799.97 万元，工程建设其他费用 30,842.42 万元，基本预备费 4,532.12 万元，建设期利息 5,600.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
1	主体工程	40,618.40	10,486.35			51,104.75
1.1	地上建筑	29,127.20	7,613.55			36,740.75
1.1.1	住宅	27,550.75	7,250.20			34,800.95
	建筑工程	27,550.75				27,550.75
	安装工程		7,250.20			7,250.20
1.1.2	商业	729.48	154.48			883.96
	建筑工程	729.48				729.48
	安装工程		154.48			154.48
1.1.3	幼儿园	336.67	118.83			455.50
	建筑工程	336.67				336.67
	安装工程		118.83			118.83
1.1.4	配套公建	510.30	90.05			600.35
	建筑工程	510.30				510.30
	安装工程		90.05			120.07
1.2	地下建筑	11,491.20	2,872.80			14,364.00
2	设备购置		1,278.35	5,113.42		6,391.77
2.1	给排水、消防		323.45	1,293.81		1,617.26
2.2	供配电		404.31	1,617.26		2,021.57
2.3	电梯		308.00	1,232.00		1,540.00
2.4	热力		242.59	970.35		1,212.94

序号	项目名称	估算金额(万元)				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3	室外工程	1,371.72	931.72			2,303.44
3.1	景观绿化	548.02				548.02
3.2	道路广场硬化	763.71				763.71
3.3	室外综合管网		931.72			931.72
3.4	大门及围墙	60.00				60.00
	工程费用小计	41,990.12	12,696.43	5,113.42		59,799.97
二	工程建设其他费用				30,842.42	30,842.42
1	征收补偿费				24,252.40	24,252.40
2	建设单位管理费				247.36	247.36
3	前期工作咨询费				79.90	79.90
4	勘察费				239.20	239.20
5	设计费				906.35	906.35
6	工程造价咨询服务费				239.20	239.20
7	招标代理费				53.98	53.98
8	工程监理费				609.96	609.96
9	场地准备及临时设施费				598.00	598.00
10	工程保险费				179.40	179.40
11	城市基础设施配套费				3,436.67	3,436.67
	工程建设其他费用小计				30,842.42	30,842.42
	工程费用+工程建设其他费用	41,990.12	12,696.43	5,113.42	30,842.42	90,642.39
三	预备费				4,532.12	4,532.12
四	建设投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	35,374.54	95,174.51
五	建设期利息				5,600.00	5,600.00
六	总投资	41,990.12	12,696.43	5,113.42	40,974.54	100,774.51

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

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

资金来源	金额	占比
总计	100,774.51	100.00%

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2024年 7-12月	2025年	2026年1-6 月	合计	占比
资本金	财政预算资金	26,774.51	10,000.00	10,000.00	36,774.51	36.49%
建设资金	专项债券资金	2,000.00	62,000.00		64,000.00	63.51%
合计		28,774.51	72,000.00	10,000.00	100,774.51	100.00%
占比		28.55%	62.23%	9.92%	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36.49%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

4、债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

沈丘县住房和城乡建设局为本项目主管部门，沈丘县城区改造建设投资开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

沈丘县槐莲路棚户区改造项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

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

（三）项目运营模式

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

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

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

关于债券本息偿付，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由沈丘县城区改造建设投资开发有限公司负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

表 4-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	土地腾空	土地出让收入	140,760.00	100.00%
合计			140,760.00	100.00%

(1) 拟出让面积

本项目征收土地面积 1,036.66 亩，扣除安置区及公共设施用地外可出让净地面积为 900.00 亩，依据《沈丘县国土空间规划（2020-2035）》其中 720.00 亩为城镇住宅用地，180.00 亩为商服用地，拟在计算期第 4 年起平均出让。

(2) 出让价格

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

表 4-2 沈丘近年住宅土地出让价格一览表

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

表 4-3 沈丘近年商服用地出让价格一览表

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

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

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

结合沈丘县的基本情况，本项目计划运营期第 4 年开始平均出让。则项目现金流入情况如下：

表 4-4 土地出让收入表

金额单位：人民币万元

项目	城镇住宅用地 土地出让收入	商服用地 土地出让收入	土地出让收入合计
2027	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2028	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2029	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2030	19,872.00	8,280.00	28,152.00
2031	19,872.00	8,280.00	28,152.00
合计	99,360.00	41,400.00	140,760.00

2、运营成本预测

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

本项目土地出让成本依据如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
土地开发费用	按照土地出让收入的 2%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%

类型	征收标准
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

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

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为 100,387.20 万元。

金额单位：人民币万元

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

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：万元

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

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

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		80.00	80.00	
第2年		2,560.00	2,560.00	
第3年		2,560.00	2,560.00	
第4年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第5年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第6年		2,560.00	2,560.00	20,077.44
第7年	2,000.00	2,560.00	4,560.00	20,077.44
第8年	62,000.00	2,480.00	64,480.00	20,077.44
合计	64,000.00	17,920.00	81,920.00	100,387.20
本息覆盖倍数	1.23			

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

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.23，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

(本页无正文，为沈丘县槐莲路棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

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:



二〇二五年二月十五日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

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；**法定鉴证服务**（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；**财政鉴证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

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.



110001629949

证书编号:
No. of Certificate

110001629949

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

2013

发证日期:
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.



2021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
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.



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.



年月日
年月日



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

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