

**封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）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 090244 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月廿六日

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）项目运营收入分析	11
（三）项目运营成本分析	12
（四）净收益分析	14
（五）现金流分析	15
（六）本息覆盖倍数	17
六、总体评价结果	17
七、使用限制	18

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）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 090244 号

我们接受委托，对封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目（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，了解封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。封丘县城关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城关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城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区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 16 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从封丘县城关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”	指封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目

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城关乡社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西。

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城关乡人民政府。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	封丘县城关乡人民政府
统一社会信用代码	11410727005550271B
机构性质	机关单位
法定代表人	王双军
机构地址	封丘县封曹路西段路北
赋码机关	中共封丘县委机构编制委员会

封丘县城关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：项目区总规划用地面积 47,903.80 m²（约合 71.86 亩），总建筑面积 131,599.84 m²，其中，地上建筑面积 110,622.48 m²，地下建筑面积 20,977.36 m²，总户数 804 户。建设内容如下：

(1) 住宅：建筑面积 96,595.00 m²，共 16 栋，其中 17 层住宅楼 5

栋，18层住宅楼11栋。

(2) 社区集中商业服务网点/商业：建筑面积 14,027.48 m²，主要包含配套商业、社会卫生服务站、物业管理、社区警务室、公共厕所、变配电所、地库出地面坡道。

(3) 地下建筑：建筑面积 20,977.36 m²，包括地下机动车库、人防车库和设备用房等。

(4) 室外建筑道路硬化面积 20,172.29 m²，绿地面积 16,814.23 m²，建设机动车停车位 914 个（地下 577 个，地上 337 个），并配套机动车充电桩 138 个，非机动车充电桩 231 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 8 月，预计完工时间 2027 年 7 月。

(三) 投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 58,802.68 万元，其中：工程费用为 36,734.51 万元，工程建设其他费用 17,201.60 万元，基本预备费 1,896.57 万元，建设期利息 2,970.00 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	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
—	工程费用	27,053.09	5,750.66	3,930.76		36,734.51			
1	主体建筑	25,856.49	3,710.17			29,566.65		131,599.84	
1.1	住宅	17,387.10	2,897.85			20,284.95	m ²	96,595.00	2,100.00
1.1.1	土建工程	17,387.10				17,387.10	m ²	96,595.00	1,800.00
1.1.2	安装工程		2,897.85			2,897.85	m ²	96,595.00	300.00
1.2	公共配套用房	2,805.50	392.77			3,198.27	m	14,027.48	2,280.00
1.2.1	土建工程	2,805.50				2,805.50	m	14,027.48	2,000.00
1.2.2	安装工程		392.77			392.77	m	14,027.48	280.00
1.3	地下建筑	5,663.89	419.54			6,083.43	m	20,977.36	2,900.00
1.3.1	土建工程	5,663.89				5,663.89	m	20,977.36	2,700.00
1.3.2	安装工程		419.54			419.54	m	20,977.36	200.00
2	设备设施		198.10	3,930.76		4,128.86			
2.1	18 层电梯		138.60	1,247.40		1,386.00	台	22	630,000.00
2.2	17 层电梯		59.50	535.50		595.00	台	10	595,000.00
2.3	电力设备			1,316.00		1,316.00	m	131,599.84	100.00
2.4	其他设备			394.80		394.80	m	131,599.84	30.00

序号	项目名称	估算价值 (万元)					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)
2.5	机动车充电桩			414.00		414.00	个	138	30,000.00
2.6	非机动车充电桩			23.06		23.06	个	231	1,000.00
3	室外工程	1,196.60	1,842.40			3,039.00			
二	工程建设其他费用				17,201.60	17,201.60			
1	征收补偿费				9,537.60	9,537.60	项	1	95,375,970.00
2	安置区土地费用				6,467.01	6,467.01	亩	71.86	900,000.00
3	建设单位管理费				122.20	122.20	工程费用	36,734.51	0.33%
4	工程监理费				170.84	170.84	工程费用	36,734.51	0.47%
5	前期工作咨询费				29.71	29.71	工程费用	36,734.51	0.08%
6	工程勘察费				165.31	165.31	工程费用	36,734.51	0.45%
7	工程设计费				243.61	243.61	工程费用	36,734.51	0.66%
8	招标代理服务费				61.32	61.32	工程费用	36,734.51	0.17%
9	工程造价咨询服务费				110.13	110.13	工程费用	36,734.51	0.30%
10	场地准备及临时设施费				183.67	183.67	工程费用	36,734.51	0.50%
11	工程保险费				110.20	110.20	工程费用	36,734.51	0.30%
	工程费用+工程建设其他费用					53,936.10			
三	基本预备费					1,896.57	一+二	37931.49	5.00%
四	建设投资					55,832.68			

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
五	建设期利息					2,970.00			
六	项目总投资	27,053.09	5,750.66	3,930.76	17,201.60	58,802.68			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	8,000.00	7,802.68	25,802.68	43.88%
专项债券资金	7,000.00	15,000.00	11,000.00	33,000.00	56.12%
合计	17,000.00	23,000.00	18,802.68	58,802.68	100.00%
占比	28.91%	39.11%	31.98%	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城关乡人民政府，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城关乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县城关乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县城关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，由封丘县城关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，由封丘县城关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，由封丘县城关乡人民政府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

本项目计划申请债券资金总额 33,000.00 万元。其中：2024 年 9 月已发行 7,000.00 万元，2025 年计划使用 15,000.00 万元，2026 年计划使用 11,000.00 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 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 2 年	7,000.00	15,000.00		22,000.00	4.00%	880.00	880.00
第 3 年	22,000.00	11,000.00		33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 5 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 6 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 7 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 8 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 9 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 10 年	33,000.00		7,000.00	26,000.00	4.00%	1,320.00	8,320.00
第 11 年	26,000.00		15,000.00	11,000.00	4.00%	1,040.00	16,040.00
第 12 年	11,000.00		11,000.00		4.00%	440.00	11,440.00
合计		33,000.00	33,000.00			13,200.00	46,200.00

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10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	81,280.77	100.00%
合计			81,280.77	100.00%

1.数量

本项目征收对象为封丘县城关乡山里寨、陈堂村集体土地上房屋和附属物，征收范围为陈堂村、山里寨，征收范围占地面积共计 558.08 亩（其中陈堂村 185.78 亩、山里寨 372.30 亩），征收总户数 488 户（其中陈堂村 86 户、山里寨 402 户），涉迁总人口 2,103 人（其中陈堂村 402 人、山里寨 1,701 人），征收房屋总建筑面积共计 136,944.87 m²（其中陈堂村 28,090.13 m²、山里寨 108,854.74 m²），全部为住宅。

按照项目征收补偿安置方案及实际需求，本项目采用易地新建/产权置换安置方式，项目安置地点位于社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西，安置区规划总用地面积 71.86 亩，规划建设安置房 96,595.00 m²，共计 804 套。

该项目建成后，可腾出 446.46 亩净地进行出让。

2.价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

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

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)
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。本项目腾出地块位于封丘县城区西北角，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目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，考虑未来物价上涨等因素，本项目土地出让价格每三年增长 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	第 10 年	第 11 年	第 12 年
价格(万元/亩)	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01

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	第 10 年	第 11 年	第 12 年	
居住用地	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60	446.46

(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

类型	征收标准
	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, 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	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、出让收入		81,280.77	8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56	9,474.10	9,474.10	9,474.10
收储土地类型及面积 (亩)	居住用地	446.46	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60
(亩/万元)	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01
二、成本合计		23,718.18	2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51	2,759.34	2,759.34	2,759.34
1.土地出让基金及费用	万元	9,327.60	992.79	992.79	992.79	1,035.75	1,035.75	1,035.75	1,080.66	1,080.66	1,080.66
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	366.09	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.67	40.67	40.67
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
新增建设用地土地有偿使用费	14 元/平方米	833.43	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.59	92.59	92.59
2.土地收益提取各类资金	万元	14,390.58	1,520.42	1,520.42	1,520.42	1,597.76	1,597.76	1,597.76	1,678.68	1,678.68	1,678.68
教育资金	土地出让收益的 10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34

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	第10年	第11年	第12年
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34
三、收益	万元	57,562.59	6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05	6,714.76	6,714.76	6,714.76

(五) 现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	81,280.77					8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56
2	经营活动支出(含税费)	23,718.18					2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51
	经营活动产生的现金净额	57,562.59					6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出(含建设期利息)	58,802.68	58,802.68	17,000.00	23,000.00	18,802.68						
	投资活动产生的现金净额	-58,802.68	-58,802.68	-17,000.00	-23,000.00	-18,802.68						
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	25,802.68	25,802.68	10,000.00	8,000.00	7,802.68						
2	债券资金	33,000.00	33,000.00	7,000.00	15,000.00	11,000.00						
3	偿还债券本金	33,000.00										

4	偿还银行借款本金	-										
5	支付债券利息	10,720.00					1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00
6	支付银行借款利息	-										
	融资活动产生的现金净额	15,082.68		17,000.00	23,000.00	18,802.68	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00
四	净现金流量	13,842.59		-		-	4,761.72	4,761.72	4,761.72	5,071.05	5,071.05	5,071.05
五	累计现金流量	13,842.59		-	-	-	4,761.72	9,523.44	14,285.16	19,356.21	24,427.26	29,498.31

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		280.00	280.00	
第 2 年		880.00	880.00	
第 3 年		1,320.00	1,320.00	
第 4 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 5 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 6 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 7 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 8 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 9 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 10 年	7,000.00	1,320.00	8,320.00	6,714.76
第 11 年	15,000.00	1,040.00	16,040.00	6,714.76
第 12 年	11,000.00	440.00	11,440.00	6,714.76
合计	33,000.00	13,200.00	46,200.00	57,562.59
本息覆盖倍数	1.25			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）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)



中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二三年二月十六日



营业执照

(副本) (1-1)

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
管信息。



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

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

类型 非公司私营企业

营业期限

负责人 冯宏志

营业场所 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商
务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与
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

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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号
Identity card No.

刘方微

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普

通合伙)河南分所

41032919851123408x



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

证书编号: 370106010171

No. of Certificate

河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2019

07

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



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

濮阳县棚户区及城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年九月三日



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	8
(三) 投资估算与资金筹措	8
(四) 债券资金使用合规性	12
(五) 项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	12
五、经营现金流分析	15
(一) 基本假设条件及依据	15
(二) 项目运营收入分析	15
(三) 预计出让产生的净现金流入	16
(四) 本息覆盖倍数	17
六、总体评价结果	18
七、使用限制	18

濮阳县棚户区及城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 9 月 2 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳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和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳县棚户区及城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于

金沙街两侧、天庭南路西侧。

2.项目参与主体

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

项目单位，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积 477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m²，39 栋，均为

18层；配套设施建筑面积 34,079.00 m²：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m²，3栋，均为3层；街道办事处 500.00 m²，社区服务中心 300.00 m²，社区卫生服务中心 250.00 m²，商业建筑面积 17,529.00 m²，幼儿园 9,000.00 m²，公厕、垃圾中转站 200.00 m²，其他建筑面积 1,800.00 m²；

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661套，其中 84 m²的 1300套，79 m²的 550套，119 m²的 1811套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450个，其中地上停车位 471个，地下停车位 979个。

濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m²（合 100亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1000套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000个，其中地上停车位 625个，地下停车位 375个。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑

面积 12,042.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²（地下储藏室 21,000.00 m²，地下停车及人防 27,801.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2100 套，项目户均建筑面积为 120 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m²，道路硬化 47,027.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2100 个，其中地上停车位 1173 个，地下停车位 927 个。

龙城国际安置房建设项目（四期）项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m²（合 208.12 亩），总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m²，34 栋均为 17 层；配套设施建筑面积 8,192.50 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m²，商业建筑面积 3,382.50 m²，幼儿园 3,510.00 m²，其他建筑 300.00 m²）；地下建筑 48,682.8 m²（地下停车及人防 32,482.8 m²，地下储藏室 15,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 2255 套。项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m²，道路硬化 62,562.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2255 个，其中地上停车位 1327 个，地下停车位 928 个。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m²（合 100 亩），总建筑面积为 141,615.00 m²，其中住宅建筑面积 114,000.00 m²，配套设施建筑面积 9,968.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 7,668.00 m²，其他建筑面积 800.00 m²），地下建筑 17,647.00 m²（地下储藏室 9,500.00 m²，地下停

车及人防 7,947.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 950 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m²，道路硬化 16,320.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 950 个，其中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m²（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积 1,200.00 m²），地下建筑 62,003.00 m²（地下停车及人防 34,803.0 m²，地下储藏室 26,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²，道路广场 84,882.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1996 个，其中地上停车位 1346 个，地下停车位 650 个。

濮上人家安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m²（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m²，其中住宅建筑面积 132,285.00 m²，配套设施建筑面积 16,168.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m²，商业建筑面积 2,134.00 m²，幼儿园 3,510.00 m²，小学 8,424.00 m²），地下建筑 26,387.00 m²（地下停车及人防 19,387.00 m²，地下储藏室 6,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²，道路硬化

40,417.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1067 个，其中地上停车位 514 个，地下停车位 553 个。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m²（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m²，其中住宅建筑面积 240,000.00 m²，配套设施建筑面积 17,981.82 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 42,018.18 m²（地下储藏室 20,000.00 m²，地下停车及人防 21,818.18 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 2000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m²，道路硬化 34,649.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 2000 个，其中地上停车位 1273 个，地下停车位 727 个。

（二）项目建设周期

本项目计划施工周期 36 个月，因疫情、资金到位情况影响，预计 2025 年底完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 63,762.00 万元，其中：安置房建设费用 61,112.17 万元，其中工程费用 38,960.24 万元，第二部分费用 20,953.66 万元（土地费用 2,078.78 万元，拆迁安置补偿费 16,633.02 万元，其他费用 2,241.86 万元），基本预备费 1,198.28 万元。建设期利息 2,649.68 万元（建设期 2 年）。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 179,141.00 万元，其中：安路房建设费用 173,358.63 万元，其中工程费用

134,407.84 万元（住宅 88,743.00 万元，配套设施 5,632.56 万元，地下建筑 15,678.50 万元，电梯购置 2,625.00 万元，辅助工程 16,096.22 万元）；第二部分费用 37,234.37 万元（土地费用 5,874.61 万元，拆迁安置补偿费 26,802.55 万元，其他费用 4,557.21 万元），基本预备费 1,716.42 万元。建设期利息 5,782.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资为 49,500.00 万元，其中：安置房建设费用 47,258.25 万元，其中工程费用 34,781.05 万元，第二部分费用 12,009.30 万元（拆迁安置补偿费 10,215.53 万元，其他费用 1,793.77 万元）。基本预备费 467.90 万元。建设期利息 2,241.75 万元（建设期 3 年）。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资为 99,500.00 万元，其中：安置房建设费用 92,713.50 万元，其中工程费用 74,699.46 万元，第二部分费用 13,599.11 万元（拆迁安置补偿费 10,883.96 万元，建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费等其他费用 2,715.15 万元），基本预备费 4,414.93 万元。建设期利息 6,786.50 万元（建设期 3 年）。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资为 98,998.00 万元，其中：安置房建设费用 86,690.00 万元，其中工程费用 77,314.00 万元，第二部分费用 9,376.00 万元（拆迁安置补偿费 5,180.17 万元，其他费用 4,195.83 万元），基本预备费 3,107.48 万元。建设期利息 3,430.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资为 47,000.00 万元，其中：安置房建设费用 45,100.8 万元，其中工程费用 32,939.53 万元，第二部分费用 11,735.50 万元（拆迁安置补偿费 9,972.81 万元，其他费用 1,762.69 万元），基本预备费 446.77 万元。

建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

清河小区安置房建设项目本项目总投资为 194,630.00 万元，其中：安置房建设费用 188,092.00 万元，其中工程费用 119,120.00 万元，第二部分费用 65,285.00 万元（土地费用 5,952.71 万元，拆迁安置补偿费 52,711.00 万元，其他费用 6,621.00 万元），基本预备费 3,688.00 万元。建设期利息 6,537.00 万元（建设期 2 年）。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万元，其中：安置房建设费用 82,085.75 万元，其中工程费用 24,116.30 万元，第二部分费用 15,012.98 万元（土地费用 2,340.00 万元，拆迁安置补偿费 10,133.98 万元，其他费用 2,539.00 万元），基本预备费 2,956.46 万元。建设期利息 2,101.28 万元（建设期 2 年）。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资为 95,000.00 万元，其中：安置房建设费用 89,463.00 万元，其中工程费用 67,862.87 万元，第二部分费用 20,714.36 万元（拆迁安置补偿费 17,532.66 万元，其他费用 3,181.70 万元），基本预备费 885.77 万元。建设期利息 5,537.00 万元（建设期 3 年）。

2.项目资金筹措计划

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 63,762.00 万元，其中财政统筹资金 12,762.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 80%。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 179,141.00 万元，其中财政统筹资金 37,140.63 万元，占总投资的 20.7%，债券申请 142,000.00 万元，占总投资的 79.3%。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资 49,500.00 万元，其中财政统筹资金 10,000.00 万元，占总投资的 20.2%，债券申请

39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资 99,500.00 万元，其中财政统筹资金 20,500.00 万元，占总投资的 20.6%，债券申请 79,000.00 万元，占总投资的 79.4%。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资 98,998.00 万元，其中财政统筹资金 18,998.00 万元，占总投资的 27.4%，债券申请 80,000.00 万元，占总投资的 72.6%。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资 47,000.00 万元，其中财政统筹资金 9,400.00 万元，占总投资的 20%，债券申请 37,600.00 万元，占总投资的 80%。

清河小区安置房建设项目本项目总投资 194,630.00 万元，其中财政统筹资金 40,630.00 万元，占总投资的 20.9%，债券申请 154,000.00 万元，占总投资的 79.1%。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资 91,270.00 万元，其中财政统筹资金 40,270.00 万元，占总投资的 44%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 56%。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资 95,000.00 万元，其中财政统筹资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 76,000.00 万元，占总投资的 80%。

（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濮阳县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由濮阳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。

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

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元，2019 年发行债券资金 123,100.00 万元，2020 发行债券资金 70,800.00 万元，2021 年发行债券资金 107,300.00 万元，2022 发行债券资金 167,700.00 万元，2024 发行债券资金 5,000.00 万元，2025 年计划使用 156200.00 万元，已发行债券资金 18,600.00 万元，本次申请 1400 万元。

假设债券票面利率4.00%，期限10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。

其中2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省2020年二十六期专项债券中28,000.00万元资金用途调整，调整至本项目，债券期限为三十年，利率是3.76%，每半年付息一次，于河南省2020年二十六期专项债券到期一次性偿还28,000.00万元本金。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，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

项目应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2018年		80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2019年	80,000.00	123,100.00		203,100.00	4.00%	8,124.00	8,124.00
2020年	203,100.00	42,800.00		245,900.00	4.00%	9,836.00	9,836.00
2021年	245,900.00	107,300.00		353,200.00	4.00%	14,128.00	14,128.00
2022年	353,200.00	167,700.00		520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2023年	520,900.00			520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2024年	520,900.00	5,000.00		525,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2025年	525,900.00	156,200.00		682,100.00	4.00%	21,036.00	21,036.00
2026年	682,100.00			682,100.00	4.00%	27,284.00	27,284.00
2027年	682,100.00		80,000.00	602,100.00	4.00%	27,284.00	107,284.00
2028年	602,100.00		123,100.00	479,000.00	4.00%	24,084.00	147,184.00
2029年	479,000.00		42,800.00	436,200.00	4.00%	19,160.00	61,960.00
2030年	436,200.00		107,300.00	328,900.00	4.00%	17,448.00	124,748.00
2031年	328,900.00		167,700.00	161,200.00	4.00%	13,156.00	180,856.00
2032年	161,200.00		-	161,200.00	4.00%	6,448.00	6,448.00
2033年	328,900.00		5,000.00	323,900.00	4.00%	13,156.00	18,156.00
2034年	161,200.00		156,200.00	5,000.00	4.00%	6,448.00	162,648.00
合计		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

调整资金还本付息表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2021年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2022年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2023年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2024年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2025年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2026年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2027年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2028年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2029年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2030年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2031年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2032年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2033年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2034年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2035年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2036年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2037年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2038年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2039年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2040年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2041年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2042年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2043年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2044年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2045年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2046年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2047年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2048年	28,000.00		-	28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
2049年	28,000.00		28,000.00	0.00	3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

项目本金合计 710,100.00 万元，项目利息合计 304,884.00 万元，

项目本息合计 1,014,984.00 万元。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

（二）项目运营收入分析

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的的增长，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5%的年增长率预计本建设项目的土地出让

收入。

(三) 预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的出让收入，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约 5,320.20 亩，本次申请使用专项债券可供出让建设用地 5,320.20 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。项目土地分 10 年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部分 (3%)	计提的各项基 金(32%)	土地出让净收 益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

（四）本息覆盖倍数

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

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
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	
2025 年		22,088.80	22,088.80	38,220.00
2026 年		28,336.80	28,336.80	40,131.00
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	126,412.65
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	199,099.92
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	46,456.65
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	48,779.48
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	51,218.46
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	53,779.38
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	56,468.35
2034 年	156,200.00	7,500.80	163,700.80	296,458.82
2035 年		1,052.80	1,052.80	442,082.36
2036 年		1,052.80	1,052.80	
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2046年		1,052.80	1,052.80	
2047年		1,052.80	1,052.80	
2048年		1,052.80	1,052.80	
2049年	28,000.00	1,052.80	29,052.80	
合计	710,100.00	304,884.00	1,014,984.00	1,399,107.07
本息覆盖倍数	1.38			

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。专项债不用于土地费用和拆迁安置费。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为濮阳县棚户区及城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二四年九月二日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
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
合并、分立、清算事宜中的审计业务;出
有关报告;基本建设年度财务决算审计
代理记账;会计咨询;税务咨询;管理咨
询。(依法须经批准的项目,经相关部门
批准后方可开展经营活动)



登记机关

2019年08月15日

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与
再送复印件一致
再送复印件无效

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日
2021年6月30日



姓名 李善阳

Full name

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

Working unit 通合伙) 河南分所

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2024）第170号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年十二月二日



南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2024）第 170 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关的法律法规及政策。南阳市卧龙区财务开发公司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，南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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。

本报告仅供南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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，在南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目相关单位南阳市卧龙区财务开发公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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是自求平衡。

总体评价结果如下：



一、应付本息情况

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 9,500.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 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		9,500.00		9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 2 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 3 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 4 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 5 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 6 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 7 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 8 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 9 年	9,500.00			9,500.00	4.50%	427.50	427.50
第 10 年	9,500.00		9,500.00	-	4.50%	427.50	9,927.50
合计		9,500.00	9,500.00			4,275.00	13,775.00

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。南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询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。

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四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内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等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

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，预测南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.23 倍。

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	土地预期收益
第 1 年		427.50	427.50	
第 2 年		427.50	427.50	
第 3 年		427.50	427.50	
第 4 年		427.50	427.50	2,423.93
第 4 年		427.50	427.50	2,423.93
第 6 年		427.50	427.50	2,423.93
第 7 年		427.50	427.50	2,423.93
第 8 年		427.50	427.50	2,423.93
第 9 年		427.50	427.50	2,423.93
第 10 年	9,500.00	427.50	9,927.50	2,423.96
合计	9,500.00	4,275.00	13,775.00	16,967.54
本息覆盖倍数	1.23			

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，认为南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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，为南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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，充分满足南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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：南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目收益及现金流入评价
说明



（此页无正文）。



二〇二四年十二月二日

中国注册会计师： 

中国注册会计师： 



附件：

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目 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

本次预测以南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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；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、计提新增建设用地土地有偿使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域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、主体资格

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目的实施主体为南阳市卧龙区财务开发公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411303176356481L 的《营业执照》，其基本情况如下：



名称	南阳市卧龙区财务开发公司		
法定代表人	彭晓	成立日期	1998年3月25日
注册资本	肆仟陆佰柒拾捌万圆整		
住所	南阳市卧龙区文化路518号		
经营范围	财政投资开发业务		
类型	全民所有制		
出资人	南阳市卧龙区财政局		

2、项目规模

项目总用地面积 13733.40 平方米 (20.6 亩)，实际用地面积 11240.00 平方米 (16.86 亩)，代征城市道路用地面积 1564.90 平方米 (2.347 亩)，河道绿地用地面积 928.50 平方米 (1.393 亩)。本项目拟新建安置房 155 套，总建筑面积 41547.95 平方米。建设内容包含地上建筑面积 22633.81 平方米 (含 4 栋住宅建筑面积 21153.49 平方米、配套公建建筑面积 592.88 平方米)，地下建筑面积 18914.14 平方米 (含人防地下室 2685.94 平方米、地下车库 16228.20 平方米)。配套建设道路及广场，绿化，机动车停车位、非机动车停车位，汽车充电桩以及室外给排水、供配电、公共照明及安防监控系统等。

3、项目批复手续

(1) 列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》(豫房稳办〔2022〕9 号)，南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目已列入河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

(2) 可研批复

2023 年 7 月 31 日，该项目取得南阳市卧龙区发展和改革委员会下发的《关于南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(宛龙发改审批〔2023〕25 号)，原则同意建设该项目。

4、项目总投资及明细表

项目估算总投资为 17561.1 万元，其中工程费 15070.94 万元，工程建设其他费 1367.02 万元，预备费 493.14 万元，建设期利息 630 万元。

序号	工程或费用名称	工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注
----	---------	-----	------	----	----	----	-------------	----



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	工程或费用名称	工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注
一	第一部分费用	15070.94		15070.94	m ²	41547.95		
1	地上部分	6359.67			m ²	22633.81		
1.1	住宅	5922.98		5922.98	m ²	21153.49	2800	
1.1.1	土建	3807.63		3807.63	m ²	21153.49	1800	
1.1.2	安装	740.37		740.37	m ²	21153.49	350	
	给排水工程	169.23		169.23	m ²	21153.49	80	
	消防工程	84.61		84.61	m ²	21153.49	40	
	暖通工程	169.23		169.23	m ²	21153.49	80	
	电气工程	232.69		232.69	m ²	21153.49	110	
	弱电工程	84.61		84.61	m ²	21153.49	40	
1.1.3	装饰	1374.98		1374.98	m ²	21153.49	650	
1.2	配套公建	436.69		436.69	m ²	1480.32	2950	
	土建	266.46		266.46	m ²	1480.32	1800	
	安装	51.81		51.81	m ²	1480.32	350	
	给排水工程	11.84		11.84	m ²	1480.32	80	
	消防工程	5.92		5.92	m ²	1480.32	40	
	暖通工程	11.84		11.84	m ²	1480.32	80	
	电气工程	16.28		16.28	m ²	1480.32	110	
	弱电工程	5.92		5.92	m ²	1480.32	40	
	装饰	118.43		118.43	m ²	1480.32	800	
2	地下室	7348.53			m ²	18914.14		
2.1	地下车库	6166.72		6166.72	m ²	16228.2	3800	
2.2	地下人防工程	1181.81		1181.81	m ²	2685.94	4400	
3	电梯	240		240	部	8	300000	
4	配套工程	1122.74		1122.74				
4.1	道路及室外活动场地	192.9		192.9	m ²	5076.3	380	
4.2	绿化工程	102.34		102.34	m ²	3936.22	260	
4.3	围墙及大门	180		180	项	1	1800000	
4.4	给排水工程	144.2		144.2	m ²	9012.52	160	
4.5	外电工程	216.3		216.3	m ²	9012.52	240	
4.7	室外消防配套	80		80	项	1	800000	
4.8	机动车充电桩	112		112	套	28	40000	
4.9	地下车库智能停车系统	15		15	套	1	150000	
4.1	智能监控系统	80		80	项	1	800000	
二	工程其他费用	取费说明	1367.02	1367.02	万元	第一部分工程费用	占第一部分工程费用比例 (%)	
1	建设单位管理费	参照财政部财建(2016)504号文件	90.43	90.43	万元	15070.94	0.6	



序号	工程或费用名称	工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	备注
		规定计入						
2	设计费	工程设计费按照国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）	226.06	226.06	万元	15070.94	1.5	
3	勘察费	参考建标〔2007〕164号	33.91	33.91	万元	15070.94	0.23	
4	监理费	参照发改价〔2007〕670号文	180.85	180.85	万元	15070.94	1.2	
5	招投标管理费	参国家发改委发改价格〔2011〕534号文及豫发改收费〔2011〕627号文	35	35	万元	15070.94	0.23	
6	可行性研究报告编制等项目前期费用	根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）	10	10	万元	15070.94	0.07	
7	工程造价咨询费	豫发改收费〔2008〕2510号文按工程造价的0.5%计	75.35	75.35	万元	15070.94	0.5	
8	工程保险费	按第一部分工程费用的0.4%计入	60.28	60.28	万元	15070.94	0.4	
9	场地准备费及临时设施费	按工程费用的0.5%计	75.35	75.35	万元	15070.94	0.5	
10	水土保持补偿费	《发改价格〔2014〕886号》，本项目按1.2元/平方米	1.35	1.35	万元	11240	1.2	
11	文物勘探费		4.5	4.5		11240	4	
12	城市基础设施配套费	按120元/平方米	498.58	498.58		41547.95	120	
13	工程质量检测费	建安工程费用的0.5%计入	75.35	75.35		15070.94	0.5	
三	基本预备费(3%)	按一~二部分费用的3%	493.14	493.14	万元			
	建设投资	15070.94312	1860.16	16931.1	万元			
	建设期利息			630	万元			
	总投资			17561.1	万元			

5、项目主体及运作模式

根据南阳市卧龙区发展和改革委员会下发的《关于南阳市卧龙区靳岗街道部沟区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批〔2023〕25号），本项目债券申请单位为南阳市卧龙区财务开发公司，主管部门为南阳市卧龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位及运营单位均为南阳市卧龙区财务开发公司。

关于项目债券资金使用，由南阳市卧龙区财务开发公司按照建设进度，向南阳市卧龙区财政局申请，经审核后拨付。



关于项目收益缴，由南阳市卧龙区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，由南阳市卧龙区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。

6、项目单位关于资金使用规范责任

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，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

7、资金筹措

本项目估算总投资为 17,561.10 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 9,500.00 万元，占比 54.10%；财政资金 8,061.10 万元，占比 45.90%。

（二）拟出让土地位置及四至范围

南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目可供出让面积 37,245.278 m²，全部为居住用地。

（三）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）、《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）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。

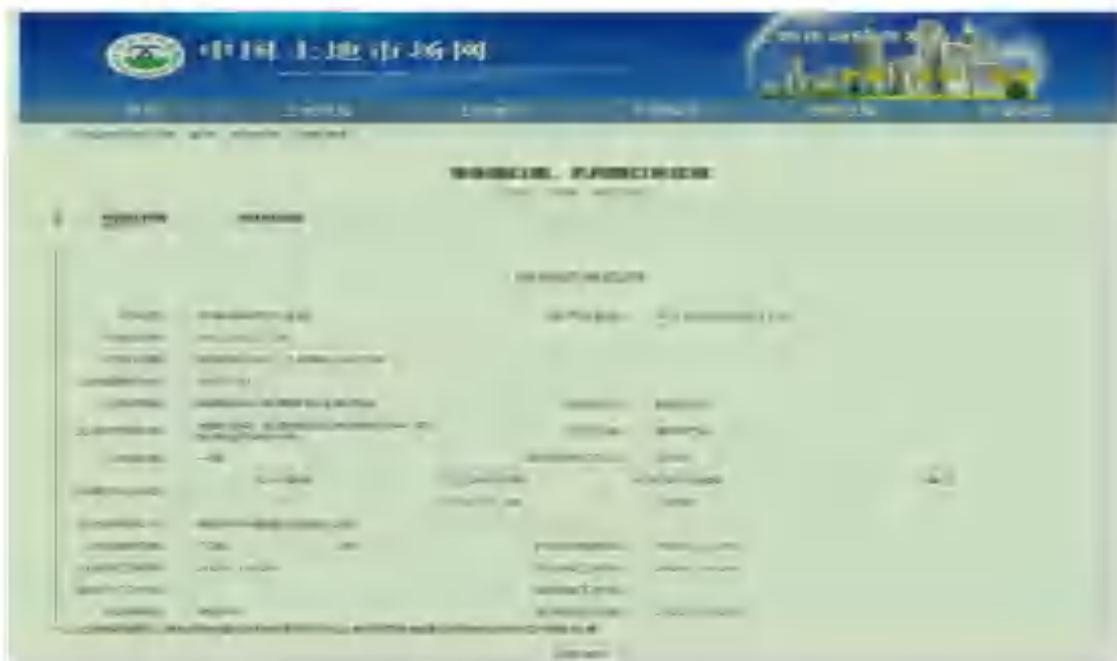
（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询南阳市 2022 年-2024 年土地成交居住用地 9 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 14 宗土地出让平均单价 6,361.23 元/m²计算；明细如下：

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面积	用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米				
1	卧龙区	南阳市华盛置业有限公司	入脉街以南、孔明路以东区域	2655.99	城镇住宅-普通商品房住房地	2022.10.9	2240	8,433.77
2	卧龙区	南阳科创置业有限公司	独山大道以西、区前路以南	45402.58	城镇住宅-普通商品房住房地	2022.10.26	25050	5,517.31
3	卧龙区	南阳科创置业有限公司	杜冲路以南、独山大道以西	16529.37	城镇住宅-普通商品房住房地	2022.10.26	9120	5,517.45
4	卧龙区	河南景和苑房地产开发有限公司	滨河路以北、人民路以东区域	13843.51	城镇住宅-普通商品房住房地	2023.6.12	10924	7,891.06
5	卧龙区	河南鑫联鸿发置业有限公司	康西路以西、B17路以北	33399.60	城镇住宅-普通商品房住房地	2023.1.9	18410	5,512.04
6	卧龙区	南阳市和顺置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路以南	7507.07	城镇住宅-普通商品房住房地	2023.3.22	3800	5,061.89
7	卧龙区	南阳市宝利置业有限公司	信臣路以南、仲景路以东	8927.36	城镇住宅-普通商品房住房地	2024.5.7	5050	5,656.77
8	卧龙区	河南正商筑都置业有限公司	孔明路以西、南泰路以南	23972.04	城镇住宅-普通商品房住房地	2024.6.27	14670	6,119.63
9	卧龙区	南阳豫资基础设施建设有限公司	申伯大道（康桥东路）以东、范蠡路以北区域	22265.92	城镇住宅-普通商品房住房地	2024.7.29	16791	7,541.12
								6,361.23

相关截图如下所示：





中国土地市场网 www.landchina.com

土地市场信息发布 全国、及时、准确

首页 土地供应 土地推介 专家服务 政策法规 行业动态

郑州市管城区紫荆山路 60 号 24 层 2407

独山大道以西、区间路以南

2022-10-26 10:00:00

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市本级	电子监管号:	411300002801098-1		
项目名称:	独山大道以西、区间路以南区域建设项目				
项目位置:	独山大道以西、区间路以南				
土地面积(m ²):	49432.58				
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	招拍出让		
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业		
土地级别:	二类	成交价格(万元):	25050		
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-10-26	25050	—	
土地使用权人:	国贸科达置业有限公司				
约定容积率:	下限: 1 上限: 3.1	约定交付日期:	2022-10-24		
约定开工时间:	2023-10-24		约定竣工时间:	2026-10-24	
实际开工时间:	—		实际竣工时间:	—	
批准单位:	郑州市	合同签订日期:	2022-10-26		

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让合同为准

公告编号: 2022-10-26

中国土地市场网 www.landchina.com

土地市场信息发布 全国、及时、准确

首页 土地供应 土地推介 专家服务 政策法规 行业动态

郑州市管城区紫荆山路 60 号 24 层 2407

杜诗路以南、独山大道以西

2022-10-26 10:00:00

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市本级	电子监管号:	411300002801072-1		
项目名称:	杜诗路以南、独山大道以西区域建设项目				
项目位置:	杜诗路以南、独山大道以西				
土地面积(m ²):	18529.37				
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	招拍出让		
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业		
土地级别:	二类	成交价格(万元):	9120		
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注	
	1	2022-10-26	9120	—	
土地使用权人:	国贸科达置业有限公司				
约定容积率:	下限: 1 上限: 3.1	约定交付日期:	2022-10-26		
约定开工时间:	2023-10-26		约定竣工时间:	2026-10-26	
实际开工时间:	—		实际竣工时间:	—	
批准单位:	郑州市	合同签订日期:	2022-10-26		

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让合同为准

公告编号: 2022-10-26



中国土地市场网 www.landchina.com

土地市场信息发布 全国 及时 准确

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

郑州管城区紫荆山路 首页 > 土地供应 > 结果公示

滨河路以北、人民路以东区域

2023-07-12 10:00 - 2024-07-12

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市管城区	电子监管号:	4113022023600060	
项目名称:	滨河路以北、人民路以东区域建设地块			
项目位置:	滨河路以北、人民路以东区域			
土地面积(m ²):	13643.31			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	招拍出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	一级	成交价格(万元):	10624	
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-07-12	5462	—
	2	2024-07-12	5462	—
土地使用权人:	河南鑫隆房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限: 1 上限: 2.1	约定交地时间:	2023-07-12	
约定开工时间:	2024-07-12	约定竣工时间:	2027-07-12	
实际开工时间:	—	实际竣工时间:	—	
批准单位:	郑州市	合同签订日期:	2023-06-12	

*以上数据信息以郑州市自然资源和规划局网站公布或国有建设用地使用权出让合同为准

公告编号

中国土地市场网 www.landchina.com

土地市场信息发布 全国 及时 准确

首页 土地供应 土地推介 专项服务 政策法规 行业动态

郑州管城区紫荆山路 首页 > 土地供应 > 结果公示

原西环路以西、B17路以北

2023-02-09 10:00 - 2024-02-09

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市中原区	电子监管号:	4113022023600017	
项目名称:	原西环路以西、B17路以北建设地块			
项目位置:	原西环路以西、B17路以北			
土地面积(m ²):	12295.60			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	招拍出让	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二级	成交价格(万元):	16410	
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-09	16410	—
土地使用权人:	河南鑫隆房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限: 1 上限: 1	约定交地时间:	2023-02-09	
约定开工时间:	2024-02-09	约定竣工时间:	2027-02-09	
实际开工时间:	—	实际竣工时间:	—	
批准单位:	郑州市	合同签订日期:	2023-01-09	

*以上数据信息以郑州市自然资源和规划局网站公布或国有建设用地使用权出让合同为准

公告编号



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页
土地供应
土地推介
专项服务
政策法规
行业动态

郑州管城区的位置：首页 > 土地供应 > 地块详情

独山大道以西、北环路南侧

GAG02023-01

结果详情
地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市中原区	电子监管号:	4113002023B00805	
项目名称:	独山大道以西、北环路南侧区域建设项目			
项目位置:	独山大道以西、北环路南侧			
土地面积(m²):	7507.07			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	招拍挂	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二类	成交价格(万元):	3800	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-21	3800	--
土地使用权人:	郑州市和顺置业有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.87	约定拿地时间:	2023-04-21
约定开工时间:	2024-04-21	约定竣工时间:	2026-04-21	
实际开工时间:	--	实际竣工时间:	--	
批准单位:	郑州市	合同签订日期:	2023-03-23	

*以上数据信息仅供参考如有异议请以用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让决定书为准

[公告详情](#)

中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

首页
土地供应
土地推介
专项服务
政策法规
行业动态

郑州管城区的位置：首页 > 土地供应 > 地块详情

信臣路以南、仲景路以东

GAG02023-02

结果详情
地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省郑州市中原区	电子监管号:	4113002024B000175	
项目名称:	GAG02023-02			
项目位置:	信臣路以南、仲景路以东			
土地面积(m²):	9637.36			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供应方式:	招拍挂	
土地使用年限:	70	行业分类:	房地产业	
土地级别:	二类	成交价格(万元):	3050	
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-05-06	3050	--
土地使用权人:	郑州市和顺置业有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.5	约定拿地时间:	2024-05-07
约定开工时间:	2025-06-07	约定竣工时间:	2028-06-07	
实际开工时间:	--	实际竣工时间:	--	
批准单位:	郑州市人民政府	合同签订日期:	2024-05-07	

*以上数据信息仅供参考如有异议请以用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让决定书为准

[公告详情](#)



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全国 及时 权威

网站首页
土地供应
土地推介
专项服务
政策法规
行业动态

郑州城市土地供应: 首页 > 土地推介 > 结果详情

孔明路以西、南泰路以南

(2024-07-27) - (2024-06-27)

结果详情
地块信息

供地结果信息				
行政区:	河南省郑州市中原区		电子监管号:	41130220248000278
项目编号:	WCG2023-04			
项目名称:	孔明路以西、南泰路以南			
土地面积(m ²):	23972.04			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住宅用地		供应方式:	招拍出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	一级		成交价格(万元):	14670
分期支付信息:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-07-27	7335	—
	2	2025-06-27	7335	—
土地使用权人:	河南正商置业集团有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.5	约定交地时间:	2024-07-27
约定开工时间:	2025-07-27		约定竣工时间:	2027-07-27
实际开工时间:	—		实际竣工时间:	—
批准单位:	郑州市人民政府		合同签订日期:	2024-06-27

*以上数据信息仅供参考如有异议请向建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让决定书等为准



中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全国 及时 权威

网站首页
土地供应
土地推介
专项服务
政策法规
行业动态

郑州城市土地供应: 首页 > 土地推介 > 结果详情

中怡大道（原新东路）以东、范盘路以北区域

(2024-08-18) - (2024-06-29)

结果详情
地块信息

供地结果信息				
行政区:	河南省郑州市中原区		电子监管号:	41130220248000307-2
项目编号:	WCG2023-06			
项目名称:	中怡大道（原新东路）以东、范盘路以北区域			
土地面积(m ²):	22265.92			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住宅用地		供应方式:	招拍出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	一级		成交价格(万元):	16791
分期支付信息:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2025-07-29	8395.5	—
	3	2024-08-29	8395.5	—
土地使用权人:	郑州豫成置地建设发展有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 3	约定交地时间:	2024-08-18
约定开工时间:	2025-08-18		约定竣工时间:	2027-08-18
实际开工时间:	2025-08-29		实际竣工时间:	2027-08-29
批准单位:	郑州市人民政府		合同签订日期:	2024-07-29

*以上数据信息仅供参考如有异议请向建设用地使用权出让合同或国有建设用地使用权出让决定书等为准



2、腾空地块可出让面积

根据南阳市卧龙区财务开发公司提供的《南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目可行性研究报告》，该项目可腾空可出让居住用地面积 37,245.278 平方米。

3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地性质	地块	规划实际用地（平方米）	地价单价（元/m ² ）	目前土地出让总价(万元)
居住用地	地块 1	37,245.278	6,361.23	23,892.57
合计		37,245.278		23,692.57

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/m ² ）				6,361.23	6,361.23	6,361.23	6,361.23	6,361.23	6,361.23	6,361.23	
出让面积（m ² ）				5,320.75	5,320.75	5,320.75	5,320.75	5,320.75	5,320.75	5,320.778	37,245.278
土地出让收入（万元）				3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.68	23,692.58

4、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国



类型	征收标准
	国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理暂行办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理暂行办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分卧龙区标准为47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暂行办法的通知》（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的通知》（财综〔2009〕24号），卧龙区34元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、土地出让收入				3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.68	23,692.58
2、土地出让基金及费用				354.74	354.74	354.74	354.74	354.74	354.74	354.74	2,483.18
2.1 上缴省财政费用				101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	710.78
2.2 农业土地开发资金				4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	4.77	33.39
2.3 国有土地收益基金				67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	473.83
2.4 保障性安居工程资金				101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	101.54	710.78
2.5 土地开发费用				67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	67.69	473.83
2.6 新增建设用地使用费				11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	11.51	80.57



3、土地出让收益(1-2)				3,029.91	3,029.91	3,029.91	3,029.91	3,029.91	3,029.91	3,029.94	21,209.40
4、土地收入提取各类资金				605.98	605.98	605.98	605.98	605.98	605.98	605.98	4,241.86
4.1 教育资金				302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	2,120.93
4.2 农田水利建设资金				302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	302.99	2,120.93
土地出让成本合计(2+4)				960.72	960.72	960.72	960.72	960.72	960.72	960.72	6,725.04

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1、土地出让收入				3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.65	3,384.68
2、土地出让成本				960.72	960.72	960.72	960.72	960.72	960.72	960.72
土地出让预期收益				2,423.93	2,423.93	2,423.93	2,423.93	2,423.93	2,423.93	2,423.96
土地出让累计预期收益				2,423.93	4,847.86	7,271.79	9,695.72	12,119.65	14,543.58	16,967.54
债券本息	13,775.00									
债券本息覆盖倍数	1.23									

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 16,967.54 万元，债券本息合计 13,775.00 万元，本息覆盖倍数 1.23 倍。

（五）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，本次评价的南阳市卧龙区靳岗街道邵沟区域棚户区改造项目，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。

（六）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，报告中南阳市卧龙区



新岗街道邵沟区域棚户区改造项目中拟出让的宗地，以南阳市卧龙区财务开发公司提供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





姓名 Full name 蔡永利
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-06-07
工作单位 Working unit 中夏会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410725199006076023



中夏会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
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: 110001680302
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 26 日
Date of Issuance / / /



姓名: 张红强
 Full Name: 张红强
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1981-09-03
 Date of birth: 1981-09-03
 工作单位: 中磊会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 Working unit: 中磊会计师事务所(特殊普通合伙)河南分公司
 身份证号码: 411222198109030028
 Identity card No: 411222198109030028



中磊会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 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: 110001694771
 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: 2015 / 05 / 27

2016年3月30日
 2016 / 3 / 30

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2017年3月30日

年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2018年3月30日

年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月30日

年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

年 月 日
y m d



中德会计师事务所(特普普通合伙)河南分所
此件与原件核对无误
中德会计师事务所(特普普通合伙)河南分所

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

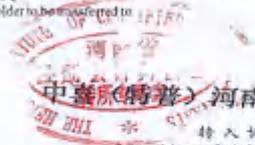
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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

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

淅川县罗池贯社区棚改房项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2024）第174号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年十二月三十日





淅川县罗池贯社区棚改房项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2024）第 174 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对淅川县罗池贯社区棚改房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《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关的法律法规及政策。淅川县房产中心对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，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，淅川县罗池贯社区棚改房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。

本报告仅供淅川县罗池贯社区棚改房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，在淅川县罗池贯社区棚改房项目相关单位淅川县房产中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价淅川县罗池贯社区棚改房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



浙川县罗池贯社区棚改房项目申报使用专项债券资金 27,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 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		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 2 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 3 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 4 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 5 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 6 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 7 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 8 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 9 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 10 年	27,000.00		27,000.00	-	4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		27,000.00	27,000.00			12,150.00	39,150.00

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。浙川县罗池贯社区棚改房项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询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。

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三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内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等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

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查询，预测浙川县罗池贯社区棚改房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三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.22倍。

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	土地预期收益
第1年		1,215.00	1,215.00	
第2年		1,215.00	1,215.00	
第3年		1,215.00	1,215.00	5,946.28
第4年		1,215.00	1,215.00	5,946.28
第4年		1,215.00	1,215.00	5,946.28
第6年		1,215.00	1,215.00	5,946.28
第7年		1,215.00	1,215.00	5,946.28
第8年		1,215.00	1,215.00	5,946.28
第9年		1,215.00	1,215.00	5,946.28
第10年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	5,946.28
合计	27,000.00	12,150.00	39,150.00	47,570.24
本息覆盖倍数	1.22			

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，认为浙川县罗池贯社区棚改房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，为浙川县罗池贯社区棚改房项目提供足够的资金支持，保证浙川县罗池贯社区棚改房项目的顺利施工。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，充分满足浙川县罗池贯社区棚改房项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：浙川县罗池贯社区棚改房项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。



二〇二四年十二月三十日

中国注册会计师： 

中国注册会计师： 



附件：

淅川县罗池贯社区棚改房项目

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

本次预测以淅川县罗池贯社区棚改房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；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、计提新增建设用地土地有偿使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制淅川县罗池贯社区棚改房项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用淅川县罗池贯社区棚改房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、主体资格

淅川县房产中心目前持有统一社会信用代码为 12411326744065173J 的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	淅川县房产中心		
法定代表人	何向刚	经费来源	财政补助



开办资金	¥236 万元	举办单位	南阳市官庄工区管理委员会
住所	河南省淅川县葛都路 与富强路交叉口	有效期	自 2024 年 08 月 26 日至 2027 年 08 月 25 日
宗旨和业务范围	为人民群众提供房产服务。负责全县房屋服务等事务性工作。		

2、项目规模

淅川县罗池贯社区棚改房项目新建安置房位于淅川县冬青二期安置点以南，荆楚路与钟西路交叉口东侧。项目建设规模及主要建设内容为：棚改拆迁范围与规模：项目拟拆迁范围东至灌河路、北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路，计划拆迁 369 户，征收房屋总面积 45387 平方米，全部为住宅。安置房建设内容与规模：项目新建安置房位置总用地面积 29594.95 平方米，规划建设 518 套安置房及其配套设施。项目总建筑面积 86985.22 平方米，其中地下建筑面积 16500 平方米，地上建筑面积 70485.22 平方米。建设内容主要包括：新建安置房 518 套，建筑面积 64814.42 平方米；配套商业建筑面积 3067.70 平方米；配套大门建筑面积 50 平方米；配套公共建筑（包括幼儿园、物业管理用房、养老服务用房、党建用房）面积 2553.10 平方米；地下建筑面积 16500 平方米，其中人防面积 4230 平方米；配套建设小区内部道路、绿化、给排水等基础设施。

3、项目批复手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

2023 年 12 月 26 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整郑州市、洛阳市等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕4 号），淅川县罗池贯社区棚改房项目已列入新增棚改项目表及国家棚改计划。

（2）可研批复

2024 年 9 月 12 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县罗池贯社区棚改房项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批〔2024〕260 号），原则同意该项目可行性研究报告。

（3）初设批复

2024 年 10 月 11 日，淅川县发展和改革委员会核发《关于淅川县罗池贯社区棚改房项目初步设计及概算的批复》（浙发改审批〔2024〕277 号），原则同意该项目初步设计及概算。



4、项目总投资及明细表

本项目总投资 34,492.23 万元，其中：工程建设费用 26,424.20 万元，工程建设其他费用 3,854.11 万元，基本预备费 1,513.92 万元，建设期利息 2,700.00 万元。明细表如下所示：

序号	工程名称	估算价值（万元）					单位	数量	单价（元）	投资比例（%）	备注
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其它费用	小计					
—	工程费用	21043.47	4566.33	814.40		26424.20			76.61		
1	安置房住宅地上建筑	14259.17	2592.58	640.00		17491.75					
1.1	土建工程	14259.17					m ²	64814.42	2200.00	剪力墙结构	
1.2	安装工程		2592.58				m ²	64814.42	400.00		
1.3	电梯			640.00			座	20.00	320000.00		
2	商业	552.19	122.71	0.00		674.90					
2.1	土建工程	552.19					m ²	3067.72	1800.00	框架结构	
2.2	安装工程		122.71				m ²	3067.72	400.00		

续上表

3	一般地下建筑	3681.00	613.50	0.00		4294.50				
3.1	土建工程	3681.00					m ²	12270.00	3000.00	
3.2	安装工程		613.50				m ²	12270.00	500.00	
4	人防部分地下建筑	1269.00	423.00	0.00		1692.00				
4.1	土建工程	1269.00					m ²	4230.00	3000.00	
4.2	安装工程		423.00				m ²	4230.00	1000.00	
5	配套建筑-物业管理	91.91	14.14	0.00		106.05				
5.1	土建工程	77.77					m ²	353.50	2200.00	位于 6#住宅楼一楼，剪力墙结构



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

5.2	安装工程		14.14				m ²	353.50	400.00		
5.3	装修工程	14.14					m ²	353.50	400.00		
6	配套建筑、托幼、养老、党建	483.91	87.98	0.00		571.89					

续上表

6.1	土建工程	395.93					m ²	2199.60	1800.00		框架结构
6.2	安装工程		87.98				m ²	2199.60	400.00		
6.3	装修工程	87.98					m ²	2199.60	400.00		
7	大门	11.00	1.00	0.00		12.00					
7.1	土建工程	9.00					m ²	50.00	1800.00		框架结构
7.2	安装工程		1.00				m ²	50.00	200.00		
7.3	装修工程	2.00					m ²	50.00	400.00		
8	基础设施	695.29	711.42	174.40		1581.11					
8.1	道路	238.65					m ²	7457.72	320.00		1、30mm 细粒沥青混凝土 2、40mm 厚中粗粒沥青混凝土 3、180mm 厚 C25 混凝土 4、300 厚级配碎石 5、路基碾压，压实度 ≥93%

续上表

8.2	生态砖铺装	98.68					m ²	3289.20	300.00		1、生态砖铺装 2、40mm 厚 1:3 水泥砂浆粘结层 3、150mm 厚 C25 透水混凝土 4、150mm 碎石垫层 5、路基碾压，压实度 ≥93%
-----	-------	-------	--	--	--	--	----------------	---------	--------	--	---



8.3	绿化	321.40				m ²	10713.37	300.00		
8.4	围墙	36.56				m	457.00	800.00		
8.5	给水工程		27.75			m	925.00	300.00		PE 管
8.6	污水管网		80.45			m	1005.60	800.00		DN300 HDPE 双壁波纹管
8.7	雨水管网		132.90			m	1329.00	1000.00		DN500 HDPE 双壁波纹管
8.8	电气工程		318.25			m	1273.00	2500.00		
8.9	箱变			140.00		座	7.00	200000.00		630KVA
8.10	弱电工程		22.44			m	1122.00	200.00		弱电线缆, PVC110 保护管
8.11	照明工程			14.40		座	48.00	3000.00		
8.12	安防监控系统			20.00		套	1.00	200000.00		
8.13	燃气工程		129.63			m ²	64814.42	20.00		
二	工程建设其他费用			3854.11	3854.11				11.17	取费费率
1	拆迁补偿费			2360.02	2360.02					
2	建设单位管理费			304.24	304.24					依据财建[2016]504号, 结合当地实际
3	前期工程咨询费			20.00	20.00					依据发改价格(2015)299号
4	工程勘察费			59.45	59.45					依据发改价格(2015)299号
5	工程设计费			327.66	327.66					依据发改价格(2015)299号
6	工程监理费			264.24	264.24					依据发改价格(2015)299号
7	工程造价咨询服务费			79.27	79.27					0.30%
8	招标代理服务费			10.93	10.93					

续上表

9	环境影响咨询费			4.26	4.26					依据发改价格(2011)627号
---	---------	--	--	------	------	--	--	--	--	------------------



10	水土保持补偿费				3.56	3.56				依据豫发改收费〔2018〕1079号,1.2元/平方米
11	文物勘探费				11.84	11.84				
12	工程质量检测费				158.55	158.55				0.60%
13	工程保险费				79.27	79.27				0.30%
14	场地准备费及临时设施费				132.12	132.12				0.50%
15	劳动安全卫生评审费				26.42	26.42				0.10%
16	城市基础设施配套费				12.28	12.28				
三	预备费					1513.92			4.39	5.00%
四	建设期利息					2700.00			7.83	4.50%
五	建设投资合计					34492.23			100	

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。

5、项目主体及运作模式

根据浙川县发展和改革委员会核发的《关于浙川县罗池贯社区棚户房项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2024]260号），本项目债券申请单位为浙川县房产中心，主管部门为浙川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浙川县房产中心，项目建设及运营单位均为浙川县房产中心。

关于项目债券资金使用，由浙川县房产中心按照建设进度，向浙川县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由浙川县房产中心负责将项目产生的收益归集，并按当浙川县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由浙川县房产中心根据运营情况及时向浙川县财政局上缴项目运营收益，由浙川县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。

6、项目单位关于资金使用规范责任

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，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

7、债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 27,000.00 万元，其中 2025 年申请使用 27,000.00 万元，本次申请 27,000.00 万元，债券期限为 10 年。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。

（二）腾空土地位置及四至范围

浙川县罗池贯社区棚改房项目可供出让面积 287,088.10 m²，全部为居住用地。具体如下所示：

地块编号	四至范围	用地性质	腾空土地面积 (m ²)	本次拟出让面积 (m ²)
地块 1	东至瀘河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	15,986.75	15,986.75
地块 2	东至瀘河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	28,580.14	28,580.14
地块 3	东至瀘河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	116,227.25	116,227.25
地块 4	东至瀘河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	32,066.83	32,066.83
地块 5	东至瀘河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	43,626.88	43,626.88
地块 6	东至瀘河路北至荆楚大道、西至上九路、南至南环路	居住用地	50,600.25	50,600.25
合计			287,088.10	287,088.10



（三）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）、《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）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。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询南阳市 2022 年至 2024 年土地成交居住用地 10 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 10 宗土地出让平均单价 2,306.50 元/㎡计算；明细如下：

资源编号	用地单位	位置	面积（㎡）	用途	成交时间	成交价款（万元）	单价（元/㎡）
22-36	南阳建正房地产开发有限公司	北三环与慧都路交叉口	49,520.17	住宅兼容商用	2022	11,142.00	2,249.99
22-43	浙川县荣汇房地产开发有限公司	圣办事处燕子湖社区	6,560.78	住宅兼容商用	2022	1,530.00	2,332.04
23-49	浙川建正房产开发有限公司	上寨镇经营社区	3,978.75	住宅兼容商用	2023	896.00	2,251.96
23-51	浙川县筑鑫置业开发有限公司	上九路西侧	37,525.22	住宅兼容商用	2023	8,735.00	2,327.77
23-52	浙川县筑鑫置业开发有限公司	上寨镇钟观社区	14,022.30	住宅兼容商用	2023	3,071.00	2,190.00
23-05	浙川县万德隆商贸有限公司	河路与富源路交叉口	39,535.04	住宅兼容商用	2023	8,896.00	2,250.16
23-09	浙川县广慧置业有限公司	西路与北一环路交叉口	3,459.39	住宅兼容商用	2023	742.00	2,144.89
1月24日	浙川县荣法建设实业发展有限公司	上寨镇钟观社区	59,606.62	住宅兼容商用	2024	13,412.00	2,250.09
2月24日	浙川县荣法建设实业发展有限公司	上寨镇钟观社区	48,543.80	住宅兼容商用	2024	10,704.00	2,205.02
24-29	浙川县筑鑫置业开发有限公司	龙城街源祥湾社区	14,358.88	城镇住宅用地	2024	4,111.00	2,863.04
	均价						2,306.50

2、腾空地块可出让面积

根据浙川县自然资源局提供的《关于浙川县罗池贯储备地的规划意见》，该项目可腾空可出让居住用地面积 287,088.10 平方米。

3、土地出让收入预测



按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地性质	地块	规划实际用地（m ² ）	地价单价（元/m ² ）	目前土地出让总价（万元）
居住用地	地块 1	15,986.75	2,306.50	3,687.35
居住用地	地块 2	28,580.14		6,592.02
居住用地	地块 3	116,227.25		26,807.86
居住用地	地块 4	32,066.83		7,396.23
居住用地	地块 5	43,626.88		10,062.56
居住用地	地块 6	50,600.25		11,670.97
合计		287,088.10		66,216.98

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/m ² ）			2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	2,306.50	
出让面积（m ² ）			35,886.01	35,886.01	35,886.01	35,886.01	35,886.01	35,886.01	35,886.01	35,886.03	287,088.10
土地出让收入（万元）			8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.14	66,216.98

4、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	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



类型	征收标准
	业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益标准*30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分浙川县标准为20元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理暂行办法的通知》（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），浙川县14元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中计提10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
1、土地出让收入			8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.14	66,216.98
2、土地出让基金及费用			844.26	844.26	844.26	844.26	844.26	844.26	844.26	844.26	6,754.08
2.1 上解省财政费用			248.31	248.31	248.31	248.31	248.31	248.31	248.31	248.31	1,986.48
2.2 农业土地开发资金			4.97	4.97	4.97	4.97	4.97	4.97	4.97	4.97	39.76
2.3 国有土地收益基金			165.54	165.54	165.54	165.54	165.54	165.54	165.54	165.54	1,324.32
2.4 保障性安居工程资金			248.31	248.31	248.31	248.31	248.31	248.31	248.31	248.31	1,986.48
2.5 土地开发费用			165.54	165.54	165.54	165.54	165.54	165.54	165.54	165.54	1,324.32
2.6 新增建设用地使用费			11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	11.59	92.72
3、土地出让收益(1-2)			7,432.86	7,432.86	7,432.86	7,432.86	7,432.86	7,432.86	7,432.86	7,432.88	59,462.90
4、土地收入提取各类资金			1,486.58	1,486.58	1,486.58	1,486.58	1,486.58	1,486.58	1,486.58	1,486.60	11,892.66



项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
4.1 教育资金			743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	5,946.32
4.2 农田水利建设资金			743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.29	743.31	5,946.34
土地出让成本合计(2+4)			2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.86	18,646.74

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1、土地出让收入			8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.12	8,277.14
2、土地出让成本			2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.84	2,330.86
土地出让预期收益			5,946.28	5,946.28	5,946.28	5,946.28	5,946.28	5,946.28	5,946.28	5,946.28
土地出让累计预期收益			5,946.28	11,892.56	17,838.84	23,785.12	29,731.40	35,677.68	41,623.96	47,570.24
债券本息	39,150.00									
债券本息覆盖倍数	1.22									

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 47,570.24 万元，债券本息合计 39,150.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

（五）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，本次评价的淅川县罗池贯社区棚改房项目，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。

（六）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，报告中淅川县罗池贯社区棚改房项目中拟出让的宗地，以南阳市自然资源和规划局提供的规划用地性



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





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





姓名 Full name 蔡永利
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-06-07
工作单位 Working unit 中夏会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410725199006076023



中夏会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
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: 110001680302
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 26 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



姓名: 王文霞
 Full name: 文
 Sex: 女
 出生日期: 1978-10-14
 Date of birth: 1978-10-14
 工作单位: 中审会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit: 中审会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 身份证号码: 410767197810140958
 Identity card No.: 410767197810140958



中审会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 此件与原件核对无误复印无效
 年度续领登记
 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: 110001640301
 No. of Certificate: 110001640301
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 河南省注册会计师协会
 发证日期: 2021 年 07 月 26 日
 Date of Issuance: 2021 y 07 m 26 d

年 月 日
 y m d