# 河村棚户区改造安置区二期建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫立信专审字（2025）第 ZX-001 号

河南立信会计师事务所有限公司

二〇二五年十一月十四日

# 目 录

一、基本情况 ..... - 2 -
二、项目情况 ..... - 2 -
（一）项目名称 ..... - 2 -
（二）主管部门 ..... - 2 -
（三）项目业主 ..... - 2 -
（四）项目性质 ..... - 3 -
（五）建设地点 ..... - 3 -
（六）建设规模及内容 ..... - 3 -
（七）建设期 ..... - 4 -
（八）投资估算与资金筹措方案 ..... - 4 -
（九）项目主体及运作模式 ..... - 9 -
三、项目债券情况 ..... - 11 -
四、项目现金流 ..... - 11 -
（一）基本假设条件 ..... - 11 -
（二）项目现金流入 ..... - 11 -
（三）项目现金流出 ..... - 13 -
（四）现金净流入 ..... - 18 -
五、本期债券项目收益和还本付息情况 ..... - 18 -
六、报告使用范围 ..... - 19 -

# 河村棚户区改造安置区二期建设项目
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

豫立信专审字（2022）第 ZX-191 号

河南立信会计师事务所有限公司作为河村棚户区改造安置区二期建设项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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

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

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

经专项审核，我们认为：项目单位《债券项目还本付息预测表》公允的反映了本次债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时我们查阅了项目单位提供的《河村棚户区改造安置区二期建设项目可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算过程存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

## 一、基本情况

本项目总投资 100,000.00 万元，拟安排政府预算资金 30,000.00 万元，拟申请专项政府债券 70,000.00 万元，根据资金使用计划，2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 30,000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 40,000.00 万元。利率为 4.00%，具体利率以实际发行为准，利息按年支付，本金到期一次性偿还。债券资金全部用于河村棚户区改造安置区二期建设项目。

## 二、项目情况

### （一）项目名称

河村棚户区改造安置区二期建设项目

### （二）主管部门

郑州金水科教园区管理委员会

### （三）项目业主

郑州金水科教园区管理委员会负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

| | |
|---|---|
| **统一社会信用代码** | 114101050675607O7Q |
| **机构名称** | 郑州金水科教园区管理委员会 |
| **机构性质** | 机关（派出机构） |
| **机构地址** | 郑州市金水区杨金路徐庄东路牛顿国际 B 座 |
| **负责人** | 唐莉军 |
| **赋码机关** | 中国共产党郑州市金水区委员会机构编制委员会办公室 |

郑州金水科教园区管理委员会系在中国境内依法成立且合法存

续的机关，具备以河村棚户区改造安置区二期建设项目申请政府专项债券资金的主体资格。

**（四）项目性质**

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

**（五）建设地点**

本项目位于金城大道北、杨槐路东、杨槐东路西、新城北路南。

**（六）建设规模及内容**

河村安置区主要为安置河村居民，属于原地安置，共涉及 1 个村庄，拆迁范围为河村村西与杨槐村搭界、东与新庄村搭界、北与周庄村搭界、南与小河村搭界，项目改造涉及村民 928 户，总人口 4100，共计拆迁补偿 928 户 4100 人，河村共有土地 22 宗，土地面积为 3465506.67 平方米（5198.26 亩），其中连霍高速以北（含连霍高速）土地 21 宗，土地面积为 2541700.00 平方米（3812.55 亩）；连霍高速以南土地 1 宗，土地面积为 923806.67 平方米（1385.71 亩）。

其中，河村棚户区改造安置区一期建设项目包含 BQ04-11-02 和 B004-11-03 两个地块：其中 BQ04-11-02 位于金城大道以北、新城北路以南、杨槐东路以东、河村中街以西，地块面积 26255 平方米(39.38 亩)；B004-11-03 位于金城大道以北、新城北路以南、杨槐东路以东、河村中街以西，地块面积 67230 平方米(100.84 亩)。目前项目一期已完成村民安置，二期主要为剩余面积补足，项目实施后，该项目安置工作是可以全部完成。

本项目为河村棚户区改造安置区二期建设项目，总用地面积 69084.00 ㎡（约 103.63 亩），总建筑面积 226811.21 ㎡，地上建筑面积 172550.75 ㎡，地下建筑面积 54260.46 ㎡，容积率 2.49，建筑密度

17.94%，绿地率 30.03%。主要建设内容为住宅建筑面积 169041.36 ㎡，社区综合用房建筑面积 1026.10 ㎡，消防控制室 51.82 ㎡，物业管理 668.25 ㎡，幼儿园 1712.42 ㎡，其他 50.80 ㎡等配套用房。机动车停车位 1619 个，非机动车停车位 2488 个。

**（七）建设期**

本项目建设期规划为 24 个月，计划于 2023 年 3 月开工，预计 2025 年 3 月竣工。

**（八）投资估算与资金筹措方案**

**1、投资估算**

本项目总投资为 100000.00 万元，其中建设工程费用 84301.56 万元，占总投资比例 89.97%；工程建设其他费用 4094.67 万元，占总投资比例 4.37%；预备费 5303.77 万元，占总投资比例 5.66%；建设期利息 2400.00 万元，占总投资比例 2.40%；铺底流动资金 3900.00 万元，占总投资比例 3.90%。总投资具体构成如下表：

**总投资构成表**

表 2-1　　单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 投资额 | 比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 建设投资 | 93700.00 | 93.70% |
| 1.1 | 工程费用 | 84301.56 | 89.97% |
| 1.2 | 工程建设其他费用 | 4094.67 | 4.37% |
| 1.3 | 预备费 | 5303.77 | 5.66% |
| 2 | 建设期利息 | 2400.00 | 2.40% |
| 3 | 铺底流动资金 | 3900.00 | 3.90% |
| **4** | **总投资** | **100000.00** | **100.00%** |

具体建设投资明细表如下：

**项目建设投资估算明细表**

表 2-2

| 序号 | 项目名称 | 估算价值(万元) | 主要技术经济指标 |
|---|---|---|---|

| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **工程费用** | **63048.46** | **17185.01** | **4068.09** | | **84301.56** | **㎡** | **226811.21** | |
| (一) | **建筑物工程** | **61682.37** | **8812.23** | **1606.50** | | **72101.10** | **㎡** | **226811.21** | |
| **1** | **住宅** | **38879.51** | **6090.83** | **1606.50** | | **46576.84** | ㎡ | 169041.36 | 2760 |
| 1.1 | 土建 | 30427.44 | | | | 30427.44 | ㎡ | 169041.36 | 1800 |
| 1.2 | 装饰 | 8452.07 | | | | 8452.07 | ㎡ | 169041.36 | 500 |
| 1.3 | 水暖电 | | 5807.33 | | | 5807.33 | ㎡ | 169041.36 | 0 |
| 1.3.1 | 给排水 | | 1183.29 | | | 1183.29 | ㎡ | 169041.36 | 70 |
| 1.3.2 | 消防 | | 338.08 | | | 338.08 | ㎡ | 169041.36 | 20 |
| 1.3.3 | 暖通 | | 1014.25 | | | 1014.25 | ㎡ | 169041.36 | 60 |
| 1.3.4 | 动力照明 | | 2028.50 | | | 2028.50 | ㎡ | 169041.36 | 120 |
| 1.3.5 | 弱电 | | 845.21 | | | 845.21 | ㎡ | 169041.36 | 50 |
| 1.3.6 | 燃气 | | 398.00 | | | 398.00 | 户 | 1592.00 | 2500 |
| 1.4 | 电梯 | | 283.50 | 1606.50 | | 1890.00 | 部 | 54.00 | 350000 |
| **2** | **社区综合用房** | **287.31** | **32.83** | **0.00** | | **320.14** | **㎡** | **1026.10** | **3120** |
| 2.1 | 土建 | 184.70 | | | | 184.70 | ㎡ | 1026.10 | 1800 |
| 2.2 | 装饰 | 102.61 | | | | 102.61 | ㎡ | 1026.10 | 1000 |
| 2.3 | 水暖电 | | 32.83 | | | 32.83 | ㎡ | 1026.10 | 320 |
| 2.3.1 | 给排水 | | 7.18 | | | 7.18 | ㎡ | 1026.10 | 70 |
| 2.3.2 | 消防 | | 2.05 | | | 2.05 | ㎡ | 1026.10 | 20 |
| 2.3.3 | 暖通 | | 6.16 | | | 6.16 | ㎡ | 1026.10 | 60 |
| 2.3.4 | 动力照明 | | 12.31 | | | 12.31 | ㎡ | 1026.10 | 120 |
| 2.3.5 | 弱电 | | 5.13 | | | 5.13 | ㎡ | 1026.10 | 50 |
| **3** | **消防控制室** | **14.51** | **1.65** | **0.00** | | **16.16** | **㎡** | **51.82** | **3120** |
| 3.1 | 土建 | 9.33 | | | | 9.33 | ㎡ | 51.82 | 1800 |
| 3.2 | 装饰 | 5.18 | | | | 5.18 | ㎡ | 51.82 | 1000 |
| 3.3 | 水暖电 | | 1.65 | | | 1.65 | ㎡ | 51.82 | 320 |
| 3.3.1 | 给排水 | | 0.36 | | | 0.36 | ㎡ | 51.82 | 70 |
| 3.3.2 | 消防 | | 0.10 | | | 0.10 | ㎡ | 51.82 | 20 |
| 3.3.3 | 暖通 | | 0.31 | | | 0.31 | ㎡ | 51.82 | 60 |
| 3.3.4 | 动力照明 | | 0.62 | | | 0.62 | ㎡ | 51.82 | 120 |
| 3.3.5 | 弱电 | | 0.26 | | | 0.26 | ㎡ | 51.82 | 50 |
| **4** | **物业管理室** | **187.12** | **21.39** | **0.00** | | **208.51** | **㎡** | **668.25** | **3120** |
| 4.1 | 土建 | 120.29 | | | | 120.29 | ㎡ | 668.25 | 1800 |
| 4.2 | 装饰 | 66.83 | | | | 66.83 | ㎡ | 668.25 | 1000 |
| 4.3 | 水暖电 | | 21.39 | | | 21.39 | ㎡ | 668.25 | 320 |
| 4.3.1 | 给排水 | | 4.68 | | | 4.68 | ㎡ | 668.25 | 70 |
| 4.3.2 | 消防 | | 1.34 | | | 1.34 | ㎡ | 668.25 | 20 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.3.3 | 暖通 | 0.00 | 4.01 | | | 4.01 | ㎡ | 668.25 | 60 |
| 4.3.4 | 动力照明 | | 8.02 | | | 8.02 | ㎡ | 668.25 | 120 |
| 4.3.5 | 弱电 | | 3.34 | | | 3.34 | ㎡ | 668.25 | 50 |
| **5** | **幼儿园** | **719.21** | **85.62** | | | **804.83** | **㎡** | **1712.42** | **4700** |
| 5.1 | 土建 | 376.73 | 0.00 | | | 376.73 | ㎡ | 1712.42 | 2200 |
| 5.2 | 装饰 | 342.48 | 0.00 | | | 342.48 | ㎡ | 1712.42 | 2000 |
| 5.3 | 水暖电 | | 85.62 | | | 85.62 | ㎡ | 1712.42 | 500 |
| 5.3.1 | 给排水 | | 15.41 | | | 15.41 | ㎡ | 1712.42 | 90 |
| 5.3.2 | 消防 | | 8.56 | | | 8.56 | ㎡ | 1712.42 | 50 |
| 5.3.3 | 暖通 | | 20.55 | | | 20.55 | ㎡ | 1712.42 | 120 |
| 5.3.4 | 动力照明 | | 22.26 | | | 22.26 | ㎡ | 1712.42 | 130 |
| 5.3.5 | 弱电 | | 18.84 | | | 18.84 | ㎡ | 1712.42 | 110 |
| **6** | **其他** | **14.22** | **2.54** | **0.00** | | **16.76** | **㎡** | **50.80** | **3300** |
| 6.1 | 土建 | 9.14 | | | | 9.14 | ㎡ | 50.80 | 1800 |
| 6.2 | 装饰 | 5.08 | | | | 5.08 | ㎡ | 50.80 | 1000 |
| 6.3 | 水暖电 | | 2.54 | | | 2.54 | ㎡ | 50.80 | 500 |
| 6.3.1 | 给排水 | | 0.46 | | | 0.46 | ㎡ | 50.80 | 90 |
| 6.3.2 | 消防 | | 0.25 | | | 0.25 | ㎡ | 50.80 | 50 |
| 6.3.3 | 暖通 | | 0.61 | | | 0.61 | ㎡ | 50.80 | 120 |
| 6.3.4 | 动力照明 | | 0.66 | | | 0.66 | ㎡ | 50.80 | 130 |
| 6.3.5 | 弱电 | | 0.56 | | | 0.56 | ㎡ | 50.80 | 110 |
| **7** | **地下建筑** | **21580.49** | **2577.37** | **0.00** | | **24157.86** | **㎡** | **54260.46** | **4452** |
| 7.1 | 基坑及围护 | 813.91 | | | | 813.91 | ㎡ | 54260.46 | 150 |
| 7.2 | 桩基 | 1899.12 | | | | 1899.12 | ㎡ | 54260.46 | 350 |
| 7.3 | 土建 | 15192.93 | | | | 15192.93 | ㎡ | 54260.46 | 2800 |
| 7.4 | 装饰 | 2984.33 | | | | 2984.33 | ㎡ | 54260.46 | 550 |
| 7.5 | 水暖电 | | 2577.37 | | | 2577.37 | ㎡ | 54260.46 | 475 |
| 7.5.1 | 给排水 | | 488.34 | | | 488.34 | ㎡ | 54260.46 | 90 |
| 7.5.2 | 消防 | | 189.91 | | | 189.91 | ㎡ | 54260.46 | 35 |
| 7.5.3 | 通风 | | 651.13 | | | 651.13 | ㎡ | 54260.46 | 120 |
| 7.5.4 | 动力照明 | | 813.91 | | | 813.91 | ㎡ | 54260.46 | 150 |
| 7.5.5 | 弱电 | | 434.08 | | | 434.08 | ㎡ | 54260.46 | 80 |
| 7.6 | 人防建筑增加费 | 690.20 | | | | 690.20 | ㎡ | 13804.06 | 500 |
| **（二）** | **公共设备** | | **434.39** | **2461.59** | | **2895.98** | | | |
| 1 | 变配电 | | 259.13 | 1468.39 | | 1727.52 | | | |
| 1.1 | 800kVA 变压器 | | 72.00 | 408.00 | | 480.00 | 台 | 12.00 | 400000 |
| 1.2 | 配电系统 | | 187.13 | 1060.39 | | 1247.52 | 套 | 12.00 | 1039600 |
| 2 | 消防控制 | | 102.06 | 578.37 | | 680.43 | 套 | 1.00 | 6804300 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 热交换 | | 51.03 | 289.19 | | 340.22 | 套 | 1.00 | 3402200 |
| 4 | 供水加压 | | 5.07 | 28.74 | | 33.81 | 套 | 1.00 | 338100 |
| 5 | 机动车充电桩 | | 15.00 | 85.00 | | 100.00 | 组 | 40.00 | 25000 |
| 6 | 非机动车充电桩 | | 2.10 | 11.90 | | 14.00 | 组 | 40.00 | 3500 |
| **(三)** | **室外工程** | **1366.09** | **7938.39** | **0.00** | | **9304.48** | | | |
| 1 | 道路硬化 | 328.84 | | | | 328.84 | ㎡ | 11744.28 | 280 |
| 2 | 广场铺装 | 726.06 | | | | 726.06 | ㎡ | 24201.96 | 300 |
| 3 | 室外管网 | | 7938.39 | | | 7938.39 | ㎡ | 226811.21 | 350 |
| 4 | 室外绿化 | 311.19 | | | | 311.19 | ㎡ | 20745.93 | 150 |
| **二** | **其他费用** | | | | **4094.67** | **4094.67** | | | |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 932.10 | 932.10 | 总投资 | 99011.98 | 0.94% |
| 2 | 项目前期工作咨询费 | | | | 25.00 | 25.00 | 总投资 | 100000.00 | 0.03% |
| 3 | 工程勘察 | | | | 252.90 | 252.90 | 工程费用 | 84301.56 | 0.30% |
| 4 | 工程设计费 | | | | 1231.98 | 1231.98 | 工程费用 | 84301.56 | 1.46% |
| 5 | 环境影响咨询服务费 | | | | 42.00 | 42.00 | 总投资 | 100000.00 | 0.04% |
| 6 | 场地准备费及临时设施费 | | | | 401.17 | 401.17 | 建安工程费用 | 80233.47 | 0.50% |
| 7 | 工程监理费 | | | | 735.35 | 735.35 | 工程费用 | 84301.56 | 0.87% |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 221.27 | 221.27 | 建安工程费用 | 80233.47 | 0.28% |
| 9 | 工程保险费 | | | | 252.90 | 252.90 | 工程费用 | 84301.56 | 0.30% |
| **三** | **基本预备费** | | | | **5303.77** | **5303.77** | | | |
| **四** | **建设期利息** | | | | **2400.00** | **2400.00** | | | |
| **五** | **铺底流动资金** | | | | **3900.00** | **3900.00** | | | |
| **六** | **项目总投资** | **63048.46** | **17185.01** | **4068.09** | **15698.44** | **100000.00** | | | |

## 2、资金筹措计划

本项目资金筹措总额为100,000.00万元。具体安排如下：

（1）资金本来源

资本金30,000.00万元，占项目资金筹措总额的30.00%。资金来源：

资本金来源于财政预算资金，资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券70,000.00万元，占项目资金筹措总额的70%。

根据资金使用计划，2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 30000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 40000.00 万元。

**3、资金使用计划**

本项目 2023 年投资规模为 39000.00 万元，2024 年投资规模为 12000.00 万元，2025 年投资规模为 49000.00 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

**资金使用计划表**

表 2-3　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计（万元） | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 总投资 | 100000.00 | 39000.00 | 12000.00 | 49000.00 |
| 1 | 建设投资 | 93700.00 | 39000.00 | 10800.00 | 43900.00 |
| 2 | 建设利息 | 2400.00 | 0.00 | 1200.00 | 1200.00 |
| 3 | 铺底流动资金 | 3900.00 | 0.00 | 0.00 | 3900.00 |
| 二 | 资金筹措 | 100000.00 | 39000.00 | 12000.00 | 49000.00 |
| 1 | 发行债券 | 70000.00 | 30000.00 | 0.00 | 40000.00 |
| 2 | 资本金 | 30000.00 | 9000.00 | 12000.00 | 9000.00 |
| 2.1 | 用于项目建设投资 | 23700.00 | 9000.00 | 10800.00 | 3900.00 |
| 2.2 | 用于建设期利息 | 2400.00 | 0.00 | 1200.00 | 1200.00 |
| 2.3 | 铺底流动资金 | 3900.00 | 0.00 | 0.00 | 3900.00 |

**4、专项债券资金使用合规性**

本项目主要投向于棚户区改造领域，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于 PPP 项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形

象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

**5、项目手续办理情况**

已完成可研报告的编制；

已取得郑州市金水区发展和改革委员会《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目可行性研究报告的批复》（金发改〔2022〕101 号）；

已取得郑州市自然资源和规划局金水分局《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目用地预审的情况说明》；

已取得郑州市生态环境局金水分局《关于河村棚户区改造安置区二期建设项目环评申请意见的回复函》；

本项目于 2016 年 1 月 27 日被纳入河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于关于下达 2016 年棚户区改造项目计划（台账)的通知。（详见附件：河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达 2016 年棚户区改造项目计划（台账)的通知（豫保安居办〔2016〕1 号））。

**（九）项目主体及运作模式**

**1、项目主体**

本项目主管部门为郑州金水科教园区管理委员会。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郑州金水科教园区管理委员会，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郑州金水科教园区管理委员会，为机关。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进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

**3、项目运作模式**

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

## 三、项目债券情况

项目实施单位拟就河村棚户区改造安置区二期建设项目申请使用债券资金70,000.00万元，根据资金使用计划，2023年拟申请使用7年期专项债券30,000.00万元；2025年拟申请使用7年期专项债券40,000.00万元。利率为4.00%，具体利率以实际发行为准，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

**债券存续期本息计算表**

表3-1 单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金 | 新增本金 | 偿还本金 | 剩余本金 | 融资利率 | 偿还利息 | 本息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | | 30,000.00 | | 30,000.00 | 0.04 | 0.00 | 0.00 |
| 第2年 | 30,000.00 | 0.00 | | 50,000.00 | 0.04 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 第3年 | 30,000.00 | 40,000.00 | | 70,000.00 | 0.04 | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 第4年 | 70,000.00 | | | 70,000.00 | 0.04 | 2,800.00 | 2,800.00 |
| 第5年 | 70,000.00 | | | 70,000.00 | 0.04 | 2,800.00 | 2,800.00 |
| 第6年 | 70,000.00 | | | 70,000.00 | 0.04 | 2,800.00 | 2,800.00 |
| 第7年 | 70,000.00 | | | 70,000.00 | 0.04 | 2,800.00 | 2,800.00 |
| 第8年 | 70,000.00 | | 35,000.00 | 35,000.00 | 0.04 | 2,800.00 | 37,800.00 |
| 第9年 | 35,000.00 | | 0.00 | 35,000.00 | 0.04 | 1,400.00 | 1,400.00 |
| 第10年 | 35,000.00 | | 35,000.00 | 0.00 | 0.04 | 1,400.00 | 3,6400.00 |
| **合计** | | **70,000.00** | **70,000.00** | | | **19,200.00** | **89,200.00** |

## 四、项目现金流

### （一）基本假设条件

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3.重要原材料、燃料价格、人工成本变化在可控范围之内；

4.环境保护法律、法规无重大修改；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### （二）项目现金流入

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入 201,700.00 万元，全部为政府性基金收入。

1.收入分析

本项目为河村棚户区改造安置区二期建设项目，经整理后，可供本项目出让还本付息的土地面积为201.70亩，土地性质为二类居住用地。

**郑州市金水区近年土地出让收入价格表**

表 4-1

| 控制编号 | 土地性质 | 成交价（万元） | 面积（亩） | 价格（万元/亩） | 竞得人 | 位置 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 郑政出（2020）17 号 | 城镇住宅 | 154186 | 111.177 | 1386.85 | 郑州美盛置业有限公司 | 郑州市金水区北三环北、普庆路西 |
| 郑政出（2020）20 号 | 城镇住宅 | 77217 | 69.587 | 1109.65 | 河南瀚宇天悦城置业有限公司 | 郑州市金水区三全路南、文化北路西 |
| 郑政出（2021）30 号 | 城镇住宅 | 63232 | 35.97 | 1757.91 | 河南省多乐置业有限公司 | 郑州市金水区红专路北、经二路西 |
| 郑政出（2021）31 号 | 城镇住宅 | 74433 | 41 | 1815.44 | 河南省多乐置业有限公司 | 郑州市金水区红专路北、经二路东 |
| 郑政出（2021）32 号 | 城镇住宅 | 67671 | 37.06 | 1825.98 | 河南新银基房地产开发有限公司 | 郑州市金水区纬四路南、未来路西 |

本项目整理出的可出让土地位于郑州市金水区，上表中为近期相邻地区土地的出让价格，表中土地的平均价格为 1578.17 万元/亩，出于谨慎性原则，确定本项目出让土地二类居住用地价格为 1000 万元/亩，本项目锁定收益地块为 201.7 亩，建成后分 7 年出让。

2.收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 201,700.00 万元。估算如下表：

**收入计算表**

表 4-2

| 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 总收入（万元） | 201,700.00 | 28,810.00 | 28,810.00 | 28,810.00 | 28,810.00 | 28,810.00 | 28,810.00 | 28,840.00 |
| 二类居住出让面积（亩） | 201.70 | 28.81 | 28.81 | 28.81 | 28.81 | 28.81 | 28.81 | 28.84 |
| 单价（万元/亩） | | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |

## （三）项目现金流出

### 1、财务费用

本项目计划申请使用 7 年期债券 70000.00 万元，按照资金使用计划，2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 30000.00 万元；2025 年拟申请使用 7 年期专项债券 40000.00 万元。按年利率 4.0%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4.0%计算，专项债券利息共计 19200.00 万元。本项目财务费用详见下表：

**财务费用估算表**

表 6-4　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | 经营期 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 30000.00 | 30000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 35000.00 | 35000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 70000.00 | 30000.00 | 0.00 | 40000.00 | | | | | | | |
| 3 | 应计债券利息 | 19200.00 | 0.00 | 1200.00 | 1200.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 1400.00 | 1400.00 |
| 3.1 | 建设期利息 | 2400.00 | 0.00 | 1200.00 | 1200.00 | | | | | | | |
| 3.2 | 经营期利息 | 16800.00 | | | | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 1400.00 | 1400.00 |
| 4 | 债券还本付息 | 89200.00 | 0.00 | 1200.00 | 1200.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 37800.00 | 1400.00 | 36400.00 |
| 4.1 | 债券还本 | 70000.00 | | | | | | | | 35000.00 | 0.00 | 35000.00 |
| 4.2 | 债券利息支付 | 19200.00 | | 1200.00 | 1200.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 2800.00 | 1400.00 | 1400.00 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 30000.00 | 30000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 35000.00 | 35000.00 | 0.00 |

**2、土地出让成本**

本项目主要现金流出为土地出让成本，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》，按照中央、省、市有关政策规定，计提土地成交总价款的33%，具体包括：

1）国有土地收益基金，按土地出让总价款的5%计提。

2）省级财政集中资金，按土地出让总价款的3%计提。

3）农业土地开发、农田水利建设和教育资金，按土地出让总价款的5%计提。

4）保障性住房建设资金，按土地出让总价款的3%计提。

5）公共交通基础设施建设发展专项资金，按土地出让总价款的17%计提，其中：轨道交通建设专项资金，按土地出让总价款的15%计提，其他公共交通建设专项资金，按土地出让总价款的2%计提。

6）按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

土地出让总成本为66561.00万元。财务费用即利息费用总计为16800.00万元，总成本费用为83361.00万元。具体估算详见下表：

## 项目总成本估算表

表 4-4　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 国有土地收益基金 | 10085.00 | 1440.50 | 1440.50 | 1440.50 | 1440.50 | 1440.50 | 1440.50 | 1442.00 |
| 2 | 省级财政集中资金 | 6051.00 | 864.30 | 864.30 | 864.30 | 864.30 | 864.30 | 864.30 | 865.20 |
| 3 | 农业土地开发、农田水利、教育建设资金 | 10085.00 | 1440.50 | 1440.50 | 1440.50 | 1440.50 | 1440.50 | 1440.50 | 1442.00 |
| 4 | 保障性安居工程资金 | 6051.00 | 864.30 | 864.30 | 864.30 | 864.30 | 864.30 | 864.30 | 865.20 |
| 5 | 公共交通基础设施发展专项资金 | 34289.00 | 4897.70 | 4897.70 | 4897.70 | 4897.70 | 4897.70 | 4897.70 | 4902.80 |
| **6** | **土地出让成本** | **66561.00** | **9507.30** | **9507.30** | **9507.30** | **9507.30** | **9507.30** | **9507.30** | **9517.20** |
| **7** | **财务费用** | **16800.00** | **2800.00** | **2800.00** | **2800.00** | **2800.00** | **2800.00** | **1400.00** | **1400.00** |
| **8** | **总成本费用合计** | **83361.00** | **12307.30** | **12307.30** | **12307.30** | **12307.30** | **12307.30** | **10907.30** | **10917.20** |

### 3、相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

### 4、项目损益

本项目计算期内累计净利润 118339.00 万元，具体损益情况详见下表：

**项目损益表**

表 4-5　　单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 营业收入 | 201700.00 | 28810.00 | 28810.00 | 28810.00 | 28810.00 | 28810.00 | 28810.00 | 28840.00 |
| 2 | 税金及附加 | — | | | | | | | |
| 3 | 总成本费用 | 83361.00 | 12307.30 | 12307.30 | 12307.30 | 12307.30 | 12307.30 | 10907.30 | 10917.20 |
| 4 | 补贴收入 | — | | | | | | | |
| 5 | 利润总额 | 118339.00 | 16502.70 | 16502.70 | 16502.70 | 16502.70 | 16502.70 | 17902.70 | 17922.80 |
| 6 | 应纳税所得额 | — | | | | | | | |
| 7 | 所得税 | — | | | | | | | |
| 8 | **净利润** | **118339.00** | **16502.70** | **16502.70** | **16502.70** | **16502.70** | **16502.70** | **17902.70** | **17922.80** |
| 9 | 息税折旧摊销前利润 | 135139.00 | 19302.70 | 19302.70 | 19302.70 | 19302.70 | 19302.70 | 19302.70 | 19322.80 |

### （四）现金净流入

项目债券存续期内的净现金流入如下表所示：

单位：人民币万元

| 年度 | 收入合计 | 成本费用 | 其中：国有土地收益基金 | 其中：省级财政集中资金 | 其中：农业土地开发、农田水利、教育建设资金 | 其中：保障性安居工程资金 | 其中：公共交通基础设施发展专项资金 | 现金净流入 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 年 | 28,810.00 | 9,507.30 | 1,440.50 | 864.30 | 1,440.50 | 864.30 | 4,897.70 | 19,302.70 |
| 2027 年 | 28,810.00 | 9,507.30 | 1,440.50 | 864.30 | 1,440.50 | 864.30 | 4,897.70 | 19,302.70 |
| 2028 年 | 28,810.00 | 9,507.30 | 1,440.50 | 864.30 | 1,440.50 | 864.30 | 4,897.70 | 19,302.70 |
| 2029 年 | 28,810.00 | 9,507.30 | 1,440.50 | 864.30 | 1,440.50 | 864.30 | 4,897.70 | 19,302.70 |
| 2030 年 | 28,810.00 | 9,507.30 | 1,440.50 | 864.30 | 1,440.50 | 864.30 | 4,897.70 | 19,302.70 |
| 2031 年 | 28,810.00 | 9,507.30 | 1,440.50 | 864.30 | 1,440.50 | 864.30 | 4,897.70 | 19,302.70 |
| 2032 年 | 28,840.00 | 9,517.20 | 1,442.00 | 865.20 | 1,442.00 | 865.20 | 4,902.80 | 19,322.80 |
| 合计 | **201,700.00** | **66,561.00** | **10,085.00** | **6,051.00** | **10,085.00** | **6,051.00** | **34,289.00** | **135,139.00** |

## 五、本期债券项目收益和还本付息情况

本项目债券存续期内净现金流入共计 135,139.00 万元，债券本息合计 89,200.00 万元，本息覆盖倍数为 1.52。项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

### 债券项目还本付息预测表

单位：人民币万元

| 年度 | 融资本息支付 | | | 项目净收入 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 0 | 0 | |
| 第 2 年 | | 1,200.00 | 1,200.00 | |
| 第 3 年 | | 1,200.00 | 1,200.00 | |
| 第 4 年 | | 2,800.00 | 2,800.00 | 19,302.70 |
| 第 5 年 | | 2,800.00 | 2,800.00 | 19,302.70 |
| 第 6 年 | | 2,800.00 | 2,800.00 | 19,302.70 |
| 第 7 年 | | 2,800.00 | 2,800.00 | 19,302.70 |
| 第 8 年 | 30,000.00 | 2,800.00 | 37,800.00 | 19,302.70 |
| 第 9 年 | 0.00 | 1,400.00 | 1,400.00 | 19,302.70 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 第 10 年 | 40,000.00 | 1,400.00 | 36,400.00 | 19,322.80 |
| 合计 | 70,000.00 | 19,200.00 | 89,200.00 | 135,139.00 |
| 本息覆盖倍数 | 1.52 | | | |

基于以上分析，并根据我们对当前国内融资环境、行业市场及地方政府政策的研究，我们认为河村棚户区改造安置区二期建设项目债券资金能够保证该项目顺利施工和运营。同时，二类居住出让收入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。该项目预期净现金流能够合理保障偿还债券本金和利息，实现了该项目收益和融资自求平衡。

## 六、报告使用范围

本报告仅供河村棚户区改造安置区二期建设项目申请专项债券及后续发行使用。

河南立信会计师事务所有限公司 中国注册会计师：

中国 郑州 中国注册会计师：

二〇二五年十一月十四日

（此页无正文，为签章页）

河南立信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国　郑州　　中国注册会计师：

二〇二五年十一月十四日

统一社会信用代码
91410100716794387 2

# 营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　河南立信会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张国锋

经营范围　审查企业会计报表,验证企业资本,办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,资产评估,基建工程预、决(结)算的编制与审计,会计咨询、会计服务,司法会计鉴定、资产评估司法鉴定及法律、行政法规规定的其它审计业务。

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　1999年12月02日

住　　所　河南省郑州市中原区林山寨街道陇海西路59号郑州烟草科技培训楼24楼

登记机关

2025 年 09 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址:http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南立信会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：张国锋

经营场所：河南省郑州市中原区林山寨街道陇海西路59号郑州烟草科技培训楼24楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：41010005

批准执业文号：豫财会协字（1999）117号

批准执业日期：1999年11月25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。

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

行政审批专用章

2025年　10月　27日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 罗炳菊 |
| 性别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1974-08-19 |
| 工作单位 Working unit | 河南立信会计师事务所有限公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410621197408194564X |



HENAN LIXIN ACCOUNTANT OFFICE CO., LTD. 河南立信会计师事务所有限公司 4101021773024号

证书编号：410100050026
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：2020年04月15日
Date of Issuance /y /m /d

4

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

丙菊的年检二维码

年 月 日
/y /m /d

6

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 全玉霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1989-09-17

工作单位 Working unit 河南立信会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 513601198909177161



HENAN LIXIN ACCOUNTANT OFFICE CO., LTD. 河南立信会计师事务所有限公司 4101021730219

## 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.

全国的年检二维码

证书编号：410100050023
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：2017年 1月 02日
Date of Issuance (y/m/d)

年 月 日
/y /m /d

# 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》签章页）

河南天宜会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二五年九月九日　　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㎡，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㎡（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㎡，其中地上计容建筑面积68825.76㎡，包括新建住宅建筑面积57950.26㎡，配套商业建筑面积10580.36㎡，公共配套用房建筑面积295.14㎡；地上不计容建筑面积1481.57㎡；地下建筑面积19625.97㎡。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㎡，其中地上计容建筑面积79942.90㎡，包括新建住宅建筑面积69480.92㎡，配套商业建筑面积8549.11㎡，公共配套用房建筑面积1912.87㎡；地上不计容建筑面积970.28㎡；地下建筑面积22799.64㎡。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。

（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 | 用于项目建设投资 | 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2027年至2033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 | 站街镇东站镇村、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 | 新中镇茶店村.新中村 | 4623.98 | 零售商业用地 | 40 | 765 | 110.29 | 2020 年 10 月 |
| 22 | 杜甫路街道里沟村 | 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。

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47610.53万元，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47610.53万元，财务费用为17950.00万元。总成本费用为65560.53万元。

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 | 47610.53 | 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 | 65560.53 | 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 | 65560.53 | 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 | 15275.16 | 15365.16 | 21493.55 | 17453.50 |
| 6 | 弥补以前亏损 | | | | | | | | |
| 7 | 应纳税所得额 | 101107.55 | 8600.05 | 8600.05 | 14320.08 | 15275.16 | 15365.16 | 21493.55 | 17453.50 |
| 8 | 所得税 | | | | | | | | |
| 9 | 净利润 | 101107.55 | 8600.05 | 8600.05 | 14320.08 | 15275.16 | 15365.16 | 21493.55 | 17453.50 |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 119057.55 | 11440.05 | 11440.05 | 17160.08 | 15275.16 | 15365.16 | 24033.55 | 18933.50 |

### 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 | 18025.16 |
| 2031年 | 25231.50 | 7206.34 | 18025.16 |
| 2032年 | 33642.00 | 9608.45 | 24033.55 |
| 2033年 | 26493.08 | 7559.58 | 18933.50 |
| 合计 | 166668.08 | 47610.53 | 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 | 71000.00 | | | | | | | 4500.00 | 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 246911.98 万元，现金结余 30107.55 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 | 18025.16 | 18025.16 | 24033.55 | 18933.50 |
| 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 | 47610.53 | | | | 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 | 47610.53 | | | | 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） | 30107.55 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8600.05 | 8600.05 | 14320.08 | 10775.16 | 12365.16 | -5006.45 | -19546.50 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8600.05 | 17200.10 | 31520.18 | 42295.34 | 54660.50 | 49654.05 | 30107.55 |

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。



统一社会信用代码
91410100MA47GNEU5B

# 营业执照

（副本）（1）

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

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　和冠萍

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

登记机关

2024　年　09　月　20　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

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

河南天宜会计师事务所(普通合伙)

此件与原件一致
再次复印无效

## 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

行政审批专用章

2024年　11月　19日

中华人民共和国财政部制



河南省注册会计师协会

410001360124

2013 年 12 月 03 日



河南天宜
会计师事务所(普通合伙)
HENAN TIANYI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4101058388230



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

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.



410001360124

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

此件与原件一致
再次复印无效



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 和冠萍 |
| 性别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1971-12-11 |
| 工作单位 Working unit | 河南天宜会计师事务所（普通合伙） |
| 身份证号码 Identity card No. | 610403197112110068 |


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名 贾利艳
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1977-02-20
Date of birth
工作单位 致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 410526197702200525
Identity card No.
http://acc.mof.gov.cn/cpaQuickSearch/cpaPrint?id=210604724000689706&201910018669


410000100047
河南省注册会计师协会
2006 05 25
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
410000100047
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
2020 1 20
2020 1 20

# 巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）
# 收益与融资自求平衡专项债券

# 财 务 评 估 报 告

豫弘立专审字（2022）第147号

河南弘立会计师事务所有限公司

2022年05月23日

# 巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）
# 收益与融资自求平衡专项债券
# 财务评估报告

**豫弘立专审字（2022）第147号**

我们接受委托，对巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具专项财务评估报告。

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

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目实施机构对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的“巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）”预期的项目收益能够合理保障偿还融资本金

和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

总体评估结果如下。

## 一、项目预计应付本息情况

本项目债券融资本金 8400.00 万元，其中 2023 年拟申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00%测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 2352.00 万元，其中，计入建设期利息 400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1952.00 万元。

本项目预计本息总额为 10752.00 万元。

# 项目债券本息估算表

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 0.00 | 5000.00 | 5000.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 3400.00 | 3400.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 8400.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 | | | | | | | |
| 3 | 应计债券利息 | 2352.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 3.1 | 建设期利息 | 400.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | | | | | | | |
| 3.2 | 财务费用 | 1952.00 | | | | | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 10752.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 5336.00 | 136.00 | 3536.00 |
| 4.1 | 债券还本 | 8400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 |
| 4.2 | 债券付息 | 2352.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 0.00 | 5000.00 | 5000.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 3400.00 | 3400.00 | 0.00 |

## 二、项目预计净现金流入

### （一）基本条件假设及依据

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对项目有影响的法律法规无重大变化；

4、项目运营计划以及可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

5、市场价格在正常范围内变动，本项目估算的各项收入及相关政策性费用在未来实现时与实际情况基本相符；

6、本项目符合区域经济社会发展及行业和地区规划，项目投资概算及项目建设计划客观反映了本项目建设的实际情况；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

### （二）项目预计净现金流情况

项目运营期自 2026 年至 2032 年，假设以融资后运营期内营业现金流入（以后附 “项目投资及收益预测说明”中的预测数据为基数）计算，考虑运行成本等情况，本项目计算期内累计现金流入 34458.83 万元，累计现金流出 28603.58 万元，现金结余 5855.25 万元。其中预计产生的经营性现金流入为 23638.50 万元，经营性现金流出为 7431.25 万元，经营性净现金流入总额为 16207.25 万元。

## 三、项目预期收益偿还融资本息情况

本项目收入来源于土地出让收入。预计总收入23638.50万元。建设期利息全部由资本金支付。通过对运营情况的估算，本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为16207.25万元，预期需偿还的本息为10752.00万元，项目收益对债券融资本息覆盖倍数为1.51倍。

## 四、项目预期偿债能力敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对收益波动进行敏感性分析：当项目收益下降5%时，本息覆盖倍数为1.43倍；当项目收益下降10%时，本息覆盖倍数为1.36倍。

根据以上分析，本项目具有较强的抗风险能力。

## 五、结论

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

附件：项目投资及收益预测说明

（本页无正文，为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）
收益与融资自求平衡专项债券财务评估报告签字盖章页）

河南弘立会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国 郑州　　中国注册会计师：

2022 年 05 月 23 日

附件

# 项目投资及收益预测说明

## 一、项目概述

### （一）项目单位

1、主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心为本项目主管部门。

2、项目业主

巩义市大峪沟镇人民政府为本项目业主。

| | |
|---|---|
| **统一社会信用代码** | 11410181005312230M |
| **机构名称** | 巩义市大峪沟镇人民政府 |
| **机构性质** | 机关 |
| **机构地址** | 巩义市大峪沟镇政通街 17 号 |
| **负责人** | 王一飞 |
| **赋码机关** | 中共巩义市委机构编制委员会办公室 |

巩义市大峪沟镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）申请政府专项债券资金的主体资格。

### （二）项目性质

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

**（三）项目地点**

项目建设地点位于河南省巩义市。

本项目属于异地安置，安置区东至海上桥村二组，西至海上桥村馨海家园，南至广亚路，北至海上桥村二组。规划总占地面积为21079.76 ㎡（约合 31.62 亩）。

**（四）项目规模及内容**

1、建设规模

本项目征收范围位于海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南。涉及征收 237 户，征收房屋建筑面积约 34602 ㎡，全部为住宅。征收区域占地面积 1533.6 亩，未来规划为二类住宅用地 155.55 亩，商业用地 369.75 亩，其它用地 1008.3 亩。

本项目的建设主要为安置大峪沟镇海上桥村居民，项目拆迁共涉及一个村庄总占地面积 1533.6 亩，拆迁范围为海上桥村广亚路以北，馨海花园以东，中原西路以南，本项目属于异地安置，安置区占地面积 21079.76 ㎡（约合 31.62 亩）其中：建筑占地面积 4188.00 ㎡，绿地面积 5277.29 ㎡，道路及硬化面积 11614.47 ㎡。

项目总建筑面积 28591.47 ㎡，全部是地上建筑，包括新建住宅建筑面积 27825.33 ㎡，配套服务用房建筑面积 766.14 ㎡。建筑密度 19.87%，容积率 1.36，绿地率 25.03%，机动车停车位 152 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 597 个，全部为地上停车位。项目建成后，可提供安置房 330 套，可安置人数 1056 人。

2、建设内容

（1）建筑工程

本项目建设内容包括 3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构的住宅楼，1 栋 2F 框架结构的配套服务用房。

（2）设备购置

包括电梯 18 部、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备。

（3）公用及辅助工程

包括项目入口道路、地块内道路及硬化、绿化工程、围墙、大门等，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

**主要建设内容一览表**

| 序号 | 指标名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 规划总用地面积 | ㎡ | 21079.76 | 约合 31.62 亩 |
| 2 | 总建筑面积 | ㎡ | 28591.47 | |
| 2.1 | 地上建筑面积 | ㎡ | 28591.47 | |
| 2.1.1 | 住宅 | ㎡ | 27825.33 | 3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构 |
| 2.1.2 | 配套服务用房 | ㎡ | 766.14 | |
| ① | 居家养老服务设施 | ㎡ | 200.00 | 大于 30 ㎡/百户，且不小于 200 ㎡ |
| ② | 社区综合服务用房 | ㎡ | 200.00 | 大于 40 ㎡/百户，且不小于 200 ㎡ |
| ③ | 物业管理用房 | ㎡ | 115.00 | 3000 人以下社区，大于 40 ㎡/百户 |
| ④ | 便民店 | ㎡ | 114.80 | |
| ⑤ | 门卫 | ㎡ | 16.00 | |
| ⑥ | 消防控制室 | ㎡ | 67.02 | |
| ⑦ | 公厕 | ㎡ | 53.32 | |
| 3 | 建筑基底面积 | ㎡ | 4188.00 | |
| 4 | 容积率 | — | 1.36 | |
| 5 | 建筑密度 | % | 19.87 | |
| 6 | 绿地率 | % | 25.03 | 以本地快控制性详细规划批复指标为准 |
| 7 | 绿化面积 | ㎡ | 5277.29 | |
| 8 | 道路及硬化 | ㎡ | 11614.47 | |
| 9 | 总户数 | 户 | 330 | |
| 10 | 总人口 | 人 | 1056 | 户均 3.2 人 |
| 11 | 机动车停车位 | 个 | 152 | |
| 11.1 | 地上车位 | 个 | 152 | |
| 12 | 非机动车停车位 | 个 | 597 | |
| 12.1 | 地上停车位 | 个 | 597 | |

## （五）项目建设计划

本项目计划 2022 年 6 月开工，2025 年 12 月竣工。

## （六）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。

本项目债券资金申请单位为巩义市大峪沟镇人民政府，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大峪沟镇人民政府。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。

本项目债券资金拨付使用和项目收益收缴严格按照国家、省、市相关规定进行，不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。专项债券还本付息资金的来源于本项目自身收益，债券存续期间不存在任何资金缺口。

2、项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

3、项目运作模式

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

**（七）项目实施进展**

本项目已经完成可行性研究报告编制。

本项目已取得巩义市发展和改革委员会关于《巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）可行性研究报告的批复》（巩发改[2022]53 号）。

本项目已取得用地预审与选址意见书(用字第 410181202200011)。

根据郑州市生态环境局巩义分局出具的说明，本项目无需办理环评手续。

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

## 二、投资估算与资金筹措方案

**（一）投资估算编制依据**

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；

5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；

6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；

7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

8、《河南省建筑工程标准定额站》（豫建标定〔2021〕23 号文）；

9、《郑州市建设工程造价指标》（2022 年第一季度）；

10、河南省相关的造价文件。

## （二）估算范围

本项目建设投资估算范围为巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

## （三）投资估算

1、项目总投资

本项目总投资为 10820.33 万元，其中，工程费用 7910.41 万元，占 73.11%；工程建设其他费用 2006.09 万元，占 18.54%；预备费 503.83 万元，占 4.66%；建设期债券利息 400.00 万元，占 3.70%。

总投资估算如下表：

**总投资估算表**

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 投资额 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 一 | 建设投资 | 10420.33 | 96.30% |
| 1 | 工程费用 | 7910.41 | 73.11% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 2006.09 | 18.54% |
| 3 | 预备费 | 503.83 | 4.66% |
| 二 | 建设期利息 | 400.00 | 3.70% |
| 1 | 建设期债券利息 | 400.00 | 3.70% |
| 三 | 总投资 | 10820.33 | 100.00% |

**具体建设投资明细表如下：**

| 序号 | 指标名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **工程费用** | **6002.20** | **1315.21** | **593.00** | | **7910.41** | **㎡** | | | |
| **1** | **主体工程** | **5440.04** | **857.74** | **0.00** | | **6297.78** | **㎡** | **28591.47** | | |
| **1.1** | **地上建筑** | **5440.04** | **857.74** | **0.00** | | **6297.78** | **㎡** | **28591.47** | | |
| 1.1.1 | 住宅 | 5286.81 | 834.76 | | | 6121.57 | ㎡ | 27825.33 | 2200.00 | 3 栋 9 层、4 栋 7 层框剪结构 |
| ⑴ | 建筑工程 | 4730.31 | | | | 4730.31 | ㎡ | 27825.33 | 1700.00 | |
| ⑵ | 装饰工程 | 556.51 | | | | 556.51 | ㎡ | 27825.33 | 200.00 | |
| ⑶ | 安装工程 | | 834.76 | | | 834.76 | ㎡ | 27825.33 | 300.00 | |
| 1.1.2 | 配套服务用房 | 153.23 | 22.98 | | | 176.21 | ㎡ | 766.14 | 2300.00 | |
| ⑴ | 建筑工程 | 122.58 | | | | 122.58 | ㎡ | 766.14 | 1600.00 | |
| ⑵ | 装饰工程 | 30.65 | | | | 30.65 | ㎡ | 766.14 | 400.00 | |
| ⑶ | 安装工程 | | 22.98 | | | 22.98 | ㎡ | 766.14 | 300.00 | |
| **2** | **设备购置** | | | **593.00** | | **593.00** | | | | |
| 2.1 | 电梯 | | | 360.00 | | 360.00 | 部 | 18.00 | 200000.00 | |
| 2.2 | 变配电设备 | | | 100.00 | | 100.00 | 套 | 2.00 | 500000.00 | |
| 2.3 | 给排水及消防设备 | | | 50.00 | | 50.00 | 套 | 1.00 | 500000.00 | 含生活水泵、水箱、消防泵等 |
| 2.4 | 燃气设备 | | | 33.00 | | 33.00 | 户 | 330.00 | 1000.00 | |
| 2.5 | 热力设备 | | | 50.00 | | 50.00 | 套 | 1.00 | 500000.00 | |
| **3** | **公用及辅助工程** | **562.16** | **457.46** | | | **1019.63** | | | | |
| 3.1 | 道路及硬化工程 | 348.43 | | | | 348.43 | ㎡ | 11614.47 | 300 | 含路灯 |
| 3.2 | 绿化工程 | 63.33 | | | | 63.33 | ㎡ | 5277.29 | 120 | 含景观装饰 |
| 3.3 | 围墙 | 46.40 | | | | 46.40 | 延米 | 580.00 | 800 | |
| 3.4 | 标识系统 | 20.00 | | | | 20.00 | 套 | 1.00 | 200000 | |
| 3.5 | 大门 | 30.00 | | | | 30.00 | 个 | 2.00 | 150000 | |
| 3.6 | 室外综合管网 | | 457.46 | | | 457.46 | ㎡ | 28591.47 | 160 | 含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网 |
| 3.7 | 入口道路 | 54.00 | | | | 54.00 | m | 150 | 3600 | |
| **二** | **工程建设其他费用** | | | | **2006.09** | **2006.09** | | | | |
| 1 | 安置区土地费用 | | | | 1479.80 | 1479.80 | | | | |
| 1.1 | 土地出让金 | | | | 1422.88 | 1422.88 | 亩 | 31.62 | 450000.00 | 按照业主提供数据以 45.00 万元每亩计入 |

| 序号 | 指标名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.2 | 契税 | | | | 56.92 | 56.92 | 土地出让金的 4% | 1422.88 | 0.04 | |
| 2 | 项目建设管理费 | | | | 78.12 | 78.12 | 项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用） | 9184.51 | 0.85% | 依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入 |
| 3 | 工程勘察费 | | | | 37.97 | 37.97 | 工程费用 | 7910.41 | 0.48% | 依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入 |
| 4 | 工程设计费 | | | | 148.22 | 148.22 | 工程费用 | 7910.41 | 1.87% | 依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入 |
| 5 | 工程监理费 | | | | 109.25 | 109.25 | 工程费用 | 7910.41 | 1.38% | 依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入 |
| 6 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 13.93 | 13.93 | 工程费用 | 7910.41 | 0.18% | 依据计价格〔1999〕1283 号文并结合市场情况计入 |
| 7 | 招标代理服务费 | | | | 26.37 | 26.37 | 工程费用 | 7910.41 | 0.33% | 依据国家发改办价格〔2011〕534 号文计入 |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 34.08 | 34.08 | 建安工程费用 | 7317.41 | 0.71% | 豫发改收费〔2008〕2510 号并结合市场情况计入 |
| 9 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 7.91 | 7.91 | 工程费用 | 7910.41 | 0.10% | 参照建标〔2007〕164 号文计入 |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | | | | 39.55 | 39.55 | 工程费用 | 7910.41 | 0.50% | 参照建标〔2007〕164 号文计入 |
| 11 | 工程保险费 | | | | 23.73 | 23.73 | 工程费用 | 7910.41 | 0.30% | 参照建标〔2007〕164 号文计入 |
| 12 | 消防设施及电气安全检测服务费 | | | | 7.15 | 7.15 | 总建筑面积 | 28591.47 | 2.50 | 参照豫维检〔2016〕第 001 号文计入 |
| **三** | **基本预备费** | | | | **503.83** | **503.83** | **万元** | | | |
| **四** | **建设期利息** | | | | **400.00** | **400.00** | **债券融资** | **8400.00** | **4.00%** | |
| **五** | **项目总投资** | **6002.20** | **1315.21** | **593.00** | **2909.92** | **10820.33** | | | | |

2、资金筹措方案

本项目资金筹措总额为 10820.33 万元。

（1）资本金来源

本项目资本金 2420.33 万元，占总投资的 22.37%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

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

（2）融资计划

本项目计划使用收益与融资自求平衡专项债券 8400.00 万元，占项目资金筹措总额的 77.63%。

根据资金使用计划，本项目计划 2023 年申请使用专项债券 5000.00 万元，债券期限为 7 年；计划 2025 年申请使用专项债券 3400.00 万元，债券期限为 7 年。

除专项债券外，本项目无其他融资计划。

3、资金使用计划

本项目 2022 年计划投资 164.68 万元，2023 年计划投资 6064.68 万元，2024 年计划投资 500.00 万元，2025 年计划投资 4090.97 万元。

本项目资本金 2420.33 万元，其中 400.00 万元用于支付建设期债券利息，2020.33 万元用于项目建设投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

**资金使用计划表**

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 总投资 | 10820.33 | 164.68 | 6064.68 | 500.00 | 4090.97 |
| 1 | 建设投资 | 10420.33 | 164.68 | 6064.68 | 300.00 | 3890.97 |
| 2 | 建设期债券利息 | 400.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 二 | 资金筹措 | 10820.33 | 164.68 | 6064.68 | 500.00 | 4090.97 |
| 1 | 发行债券 | 8400.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 |
| 2 | 资本金 | 2420.33 | 164.68 | 1064.68 | 500.00 | 690.97 |
| 2.1 | 用于项目建设投资 | 2020.33 | 164.68 | 1064.68 | 300.00 | 490.97 |
| 2.2 | 用于建设期债券利息 | 400.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 |

4、专项债券资金使用合规性

本项目为棚户区改造项目，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市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于PPP项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

5、项目资金保障措施

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

## 三、评估要素

2018 年 4 月，财政部发布《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）提出，试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### （一）项目预期收入

1、项目收入来源与分类

本项目收入来源于土地出让收入。本项目预计可实现总收入23638.50万元，全部为政府性基金收入。

项目收入估算表如下：

**项目收入估算表**

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总收入（万元） | 23638.50 | 2025.00 | 2250.00 | 4974.75 | 2700.00 | 3600.00 | 5400.00 | 2688.75 |
| 2 | 住宅用地出让收入（万元） | 6999.75 | 2025.00 | 2250.00 | 2724.75 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 面积（亩） | 155.55 | 45.00 | 50.00 | 60.55 | | | | |
| | 单价（万元/亩） | | 45.00 | 45.00 | 45.00 | | | | |
| | 价格涨幅 | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | | | | |
| 3 | 商业用地出让收入（万元）） | 16638.75 | 0.00 | 0.00 | 2250.00 | 2700.00 | 3600.00 | 5400.00 | 2688.75 |
| | 面积（亩） | 369.75 | | | 50.00 | 60.00 | 80.00 | 120.00 | 59.75 |
| | 单价（万元/亩） | | | | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 | 45.00 |
| | 价格涨幅 | | | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

2、关于收入估算的说明

本项目征拆后腾出土地1533.6亩，土地性质为二类住宅用地155.55亩，商业369.75亩，其它用地1008.3亩。

近年来随着多家一线知名房企进入巩义市土地市场，巩义市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，巩义市近三年住宅用地出让情况如下表：

**巩义市近三年住宅用地出让情况**

| 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 | 310.10 | 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 | 314.80 | 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 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 315.10 | 2020 年 11 月 |
| 15 | 白沙片区 | 29371.66 | 住宅用地 | 70 年 | 10950 | 248.54 | 2020 年 11 月 |
| 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 | 38882.20 | 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 | 219.10 | 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 | 290.00 | 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 | 310.00 | 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 |
| 35 | 孝义街道孝南村 | 65990.67 | 住宅用地 | 70 年 | 12881 | 130.13 | 2019 年 12 月 |
| 36 | 站街镇东站镇村、集沟村 | 27256.12 | 住宅用地 | 70 年 | 2216 | 54.20 | 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 | 10730.00 | 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 | 26.00 | 2019 年 5 月 |
| 49 | 米河镇明月村 | 31643.17 | 住宅用地 | 70 年 | 1234 | 26.00 | 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 | 26.00 | 2019 年 5 月 |
| 52 | 白沙片区 | 47784.15 | 住宅用地 | 70 年 | 10035 | 140.00 | 2019 年 3 月 |

根据上表，巩义市近三年住宅用地平均出让价格为 223.60 万元，本项目位于大峪沟镇，项目周边地块近期出让价格为 52.93 万元/亩。本项目住宅用地 155.55 亩，谨慎保守测算，住宅用地出让价格按 45 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

根据巩义市公共资源交易中心和中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，

巩义市近三年商业用地出让情况如下表：

**巩义市近三年商业用地出让情况**

| 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 | 26.50 | 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 | 65.60 | 2020 年 10 月 |
| 16 | 河洛镇蔡沟村 | 3391.31 | 零售商业用地 | 40 | 760 | 149.40 | 2020 年 10 月 |
| 17 | 回郭镇向阳村 | 3644.00 | 零售商业用地 | 40 | 830 | 151.85 | 2020 年 10 月 |
| 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 | 2020 年 10 月 |
| 21 | 新中镇茶店村.新中村 | 4623.98 | 零售商业用地 | 40 | 765 | 110.29 | 2020 年 10 月 |
| 22 | 杜甫路街道里沟村 | 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** | **60.00** | **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 | 6411.20 | 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 | 25.80 | 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 | 485.70 | 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 |
| 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 | 82.30 | 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 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 26967.20 | 旅馆用地 | 40 | 890 | 22.00 | 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 |
| 56 | 米河镇魏寨村 | 1651.55 | 旅馆用地 | 40 | 55 | 22.20 | 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 | 22.00 | 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 |

根据上表，巩义市近三年商业用地平均出让价格为 67.01 万元，本项目位于大峪沟镇，项目周边地块近期出让价格为 55.01 万元/亩-60.00 万元/亩。本项目商业用地 369.75 亩，谨慎保守测算，商业用地出让价格按 45 万元/亩进行测算，运营期内不考虑价格的增长。

**（二）项目预期成本**

经估算，项目经营期内，总成本费用为 9383.25 万元，其中财务费用即利息支出合计为 1952.00 万元，土地出让计提的各项基金合计为 7431.25 万元。

项目预期总成本估算表如下：

# 项目预期总成本费用估算表

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 上解省财政费用 | 709.15 | 60.75 | 67.50 | 149.24 | 81.00 | 108.00 | 162.00 | 80.66 |
| 2 | 国有土地收益基金 | 472.78 | 40.50 | 45.00 | 99.50 | 54.00 | 72.00 | 108.00 | 53.78 |
| 3 | 保障性安居工程基金 | 709.15 | 60.75 | 67.50 | 149.24 | 81.00 | 108.00 | 162.00 | 80.66 |
| 4 | 土地出让业务费 | 472.78 | 40.50 | 45.00 | 99.50 | 54.00 | 72.00 | 108.00 | 53.78 |
| 5 | 农业土地开发资金 | 315.18 | 27.00 | 30.00 | 66.33 | 36.00 | 48.00 | 72.00 | 35.85 |
| 6 | 新增建设用地有偿使用费 | 700.41 | 60.00 | 66.67 | 147.40 | 80.00 | 106.67 | 160.00 | 79.67 |
| 7 | 教育资金 | 2025.90 | 173.55 | 192.83 | 426.35 | 231.40 | 308.53 | 462.80 | 230.44 |
| 8 | 农田水利建设资金 | 2025.90 | 173.55 | 192.83 | 426.35 | 231.40 | 308.53 | 462.80 | 230.44 |
| 9 | 土地出让计提的各项基金 | 7431.25 | 636.60 | 707.33 | 1563.91 | 848.80 | 1131.73 | 1697.60 | 845.28 |
| 10 | 财务费用 | 1952.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 11 | 总成本费用 | 9383.25 | 972.60 | 1043.33 | 1899.91 | 1184.80 | 1467.73 | 1833.60 | 981.28 |

**单位：万元**

关于项目预期总成本的说明：

1、土地出让成本

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）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），按土地出让总收入的 3%计提。

（4）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1 号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的 2%计提。

（5）农业土地开发资金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地

开发的比例（不低于 15%）计提。

根据《关于印发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）文件规定，巩义市为第 12 等，土地出让平均收益按 30 元/平方米计提。《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。

（6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），巩义市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按 20 元/平方米计提。

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

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

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

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

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

2、财务费用

本项目债券融资本金 8400.00 万元，其中 2023 年拟申请使用债券 5000 万元，债券期限为 7 年；2025 年拟申请使用债券 3400 万元，债券期限为 7 年。7 年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。债券利率按照 4.00%测算，以实际发行为准。

本项目应付债券利息共 2352.00 万元，其中，计入建设期利息 400.00 万元，计入经营期财务费用的债券利息共 1952.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

# 项目债券本息估算表

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 0.00 | 5000.00 | 5000.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 3400.00 | 3400.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 8400.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 | | | | | | | |
| 3 | 应计债券利息 | 2352.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 3.1 | 建设期利息 | 400.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | | | | | | | |
| 3.2 | 财务费用 | 1952.00 | | | | | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 10752.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 5336.00 | 136.00 | 3536.00 |
| 4.1 | 债券还本 | 8400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 |
| 4.2 | 债券付息 | 2352.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 0.00 | 5000.00 | 5000.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 3400.00 | 3400.00 | 0.00 |

**（三）项目预期相关税金**

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

**（四）项目预期损益**

本项目计算期内累计净利润 14255.25 万元，具体损益情况详见下表：

# 项目预期损益情况表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 营业收入 | 23638.50 | 2025.00 | 2250.00 | 4974.75 | 2700.00 | 3600.00 | 5400.00 | 2688.75 |
| 2 | 税金及附加 | 0.00 | | | | | | | |
| 3 | 总成本费用 | 9383.25 | 972.60 | 1043.33 | 1899.91 | 1184.80 | 1467.73 | 1833.60 | 981.28 |
| 4 | 补贴收入 | 0.00 | | | | | | | |
| 5 | 利润总额 | 14255.25 | 1052.40 | 1206.67 | 3074.84 | 1515.20 | 2132.27 | 3566.40 | 1707.47 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 0.00 | | | | | | | |
| 7 | 应纳税所得额 | 14255.25 | 1052.40 | 1206.67 | 3074.84 | 1515.20 | 2132.27 | 3566.40 | 1707.47 |
| 8 | 所得税 | 0.00 | | | | | | | |
| 9 | 净利润 | 14255.25 | 1052.40 | 1206.67 | 3074.84 | 1515.20 | 2132.27 | 3566.40 | 1707.47 |
| 10 | 息税折旧摊销前利润 | 16207.25 | 1388.40 | 1542.67 | 3410.84 | 1851.20 | 2468.27 | 3702.40 | 1843.47 |

## （五）项目预期收益

本项目收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为16207.25万元。本息覆盖倍数为1.51倍。

**项目预期收益表**

**单位：万元**

| 年度 | 项目 | | |
|---|---|---|---|
| | 收入 | 成本 | 收益 |
| 2026年 | 2025.00 | 636.60 | 1388.40 |
| 2027年 | 2250.00 | 707.33 | 1542.67 |
| 2028年 | 4974.75 | 1563.91 | 3410.84 |
| 2029年 | 2700.00 | 848.80 | 1851.20 |
| 2030年 | 3600.00 | 1131.73 | 2468.27 |
| 2031年 | 5400.00 | 1697.60 | 3702.40 |
| 2032年 | 2688.75 | 845.28 | 1843.47 |
| 合计 | 23638.50 | 7431.25 | 16207.25 |
| 本息合计 | 10752.00 | | |
| 本息覆盖倍数 | 1.51 | | |

## （六）资金测算平衡分析

1、偿债计划

2023年拟申请使用债券5000 万元，债券期限为7年；2025年拟申请使用债券3400 万元，债券期限为7年。7年期债券利息按年支付；本金到期一次性偿还。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

# 偿债计划表

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 0.00 | 5000.00 | 5000.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 3400.00 | 3400.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 8400.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 本年债券还本付息 | 10752.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 5336.00 | 136.00 | 3536.00 |
| 3.1 | 债券还本 | 8400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 |
| 3.2 | 债券付息 | 2352.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 4 | 年末债券融资本金累计 | | 0.00 | 5000.00 | 5000.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 8400.00 | 3400.00 | 3400.00 | 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，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对收益波动进行敏感性分析。

**项目预期收益敏感性分析表**

**单位：万元**

| 敏感性分析 | 敏感性变化比率 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% |
| 项目收益（万元） | 14586.53 | 15396.89 | 16207.25 | 17017.61 | 17827.98 |
| 债券还本付息额（万元） | 10752.00 | 10752.00 | 10752.00 | 10752.00 | 10752.00 |
| 债券本息覆盖倍数（倍） | 1.36 | 1.43 | 1.51 | 1.58 | 1.66 |

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.43 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.36 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

计算期内累计资金流入 34458.83 万元，累计资金流出 28603.58 万元，累计现金结余 5855.25 万元。本项目全部 8400.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将仍有 5855.25 万元的累计现金结余。期间将不存在任何资金缺口。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.51 倍。

具体资金测算平衡情况详见下表：

# 项目资金测算平衡表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动净现金流量（1.1-1.2） | 16207.25 | | | | | 1388.40 | 1542.67 | 3410.84 | 1851.20 | 2468.27 | 3702.40 | 1843.47 |
| 1.1 | 现金流入 | 23638.50 | | | | | 2025.00 | 2250.00 | 4974.75 | 2700.00 | 3600.00 | 5400.00 | 2688.75 |
| 1.1.1 | 专项收入 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.1.2 | 补贴收入 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.1.3 | 增值税销项税额 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.1.4 | 土地出让收入 | 23638.50 | | | | | 2025.00 | 2250.00 | 4974.75 | 2700.00 | 3600.00 | 5400.00 | 2688.75 |
| 1.2 | 现金流出 | 7431.25 | | | | | 636.60 | 707.33 | 1563.91 | 848.80 | 1131.73 | 1697.60 | 845.28 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.2.2 | 增值税进项税额 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.2.3 | 税金及附加 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.2.4 | 增值税 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.2.5 | 所得税 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1.2.6 | 土地出让计提的各项基金 | 7431.25 | | | | | 636.60 | 707.33 | 1563.91 | 848.80 | 1131.73 | 1697.60 | 845.28 |
| 2 | 投资活动净现金流量（2.1-2.2） | -10420.33 | -164.68 | -6064.68 | -300.00 | -3890.97 | | | | | | | |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 10420.33 | 164.68 | 6064.68 | 300.00 | 3890.97 | | | | | | | |
| 2.2.1 | 建设投资 | 10420.33 | 164.68 | 6064.68 | 300.00 | 3890.97 | | | | | | | |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量（3.1-3.2） | 68.33 | 164.68 | 6064.68 | 300.00 | 3890.97 | -336.00 | -336.00 | -336.00 | -336.00 | -5336.00 | -136.00 | -3536.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 10820.33 | 164.68 | 6064.68 | 500.00 | 4090.97 | | | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 2420.33 | 164.68 | 1064.68 | 500.00 | 690.97 | | | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 8400.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.1.6 | 市场化融资 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 10752.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 5336.00 | 136.00 | 3536.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 2352.00 | 0.00 | 0.00 | 200.00 | 200.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 336.00 | 136.00 | 136.00 |
| 3.2.2 | 债券发行费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债券本金 | 8400.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5000.00 | 0.00 | 3400.00 |
| 3.2.4 | 市场化融资还本 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 3.2.5 | 市场化融资付息 | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量（1+2+3） | 5855.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1052.40 | 1206.67 | 3074.84 | 1515.20 | -2867.73 | 3566.40 | -1692.53 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1052.40 | 2259.07 | 5333.91 | 6849.11 | 3981.38 | 7547.78 | 5855.25 |

### （七）其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

## 四、其他说明

（一）本评估报告是基于“巩义市大峪沟镇大棚户区改造项目（馨海家园东区）收益与融资自求平衡专项债券实施方案”的信息为基础编制。

（二）本评估报告金额以万元人民币为单位，采用四舍五入取两位小数位表示。

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

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

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

# 营业执照

（副 本）

(1-1)

统一社会信用代码
91410100764851745A

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

名　　称　河南弘立会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵玉兰

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

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2004年06月23日

住　　所　郑州市金水区经三路32号A座803

此件与原件一致
再次复印无效

登记机关

2023年07月05日

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

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南弘立会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：赵玉兰

经营场所：郑州市金水区经三路32号A座803

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000074

批准执业文号：豫财会[2004]39号

批准执业日期：2004年06月15日

此件与原件一致
再次复印无效

证书序号：0009906

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年　十一月　十四　日

中华人民共和国财政部制



姓　名 Full name 赵一刻

性　别 Sex 校验

出生日期 Date of birth 1975-11-06

工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410203197511061525

河南弘立会计师事务所有限公司 4101055892624

复印无效

与原件一致

410000090058

证书编号：
No. of Certificate

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

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



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

## 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 /y 月 /m 日 /d



姓名 Full name 谷利喜

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-05-30

工作单位 Working unit 河南弘立会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410882197805306020

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

与原件一致

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：410000740013
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 03 月 21 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

# 巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫天宜专审字【2024】第031号

河南天宜会计师事务所（普通合伙）

联系方式：18039229052

固　　话：0371-63962196

经营场所：郑州市金水区花园路85号6层

# 巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫天宜专审字【2024】第031号

我们接受委托，对巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）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，巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）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。

本报告仅供巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）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《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南天宜会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二四年八月十日　　中国注册会计师：

附件：

# 巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）

# 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

巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）。

（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

巩义市孝义街道办事处为本项目的项目业主。

| | |
|---|---|
| 统一社会信用代码 | 114101817571010574 |
| 名称 | 巩义市孝义街道办事处 |
| 类型 | 机关 |
| 住所 | 巩义市孝义路38号 |
| 负责人 | 刘旭辉 |
| 登记机关 | 中共巩义市委机构编制委员会办公室 |

巩义市孝义街道办事处系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备以巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）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

本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共6个村，拆迁范围内土地面积约1423.03亩。涉及征收居民户数652户，征收房屋建筑面积约97148㎡，全部为住宅。

河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等相关文件精神，结合巩义市当地实际情况及被征收居民意愿调查，本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房1219套，安置住宅面积153329.27㎡。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积64914.16㎡（合97.37亩）。

允吉园位于巩义市，桥上村村委以东、洛滨路以北、富源路以西、连霍高速以南，规划用地面积26850.59㎡（合40.28亩）。

腾飞北园位于巩义市，育才路以西、腾飞路以北，规划用地面积 8522.60 ㎡（合 12.78 亩）。

腾飞南园位于巩义市，育才路以东、陇海铁路以北、孝义路以西、腾飞路以南，规划用地面积 29540.97 ㎡（合 44.31 亩）。

（五）建设内容与规模

拆迁改造情况：本项目征收范围为连霍高速绿化带两侧，石河路以西，涉及孝北村、孝南村、西沟村、桥上村、小沟村、南地村共 6 个村，拆迁范围内土地面积约 1423.03 亩。涉及征收居民户数 652 户，征收房屋建筑面积约 97148 ㎡，全部为住宅。本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

项目总安置规模：本项目拟采用新建安置房的实物安置方式实施，新建安置房 1219 套，安置住宅面积 153329.27 ㎡。

项目安置地块分为三个地块，分别为允吉园、腾飞北园、腾飞南园，规划总用地面积 64914.16 ㎡（合 97.37 亩）。

项目规划总用地面积 64914.16 ㎡（合 97.37 亩），其中：建筑占地面积 11353.48 ㎡，绿地面积 20871.04 ㎡，道路及硬化面积 32689.64 ㎡。

规划总建筑面积 153329.27 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 138013.33 ㎡（包括新建住宅建筑面积 134508.10 ㎡，公共配套用房建筑面积 2688.82 ㎡，电气设备用房建筑面积 816.41 ㎡），地下建筑建筑面积 15315.94 ㎡。

项目规划机动车停车位 610 个，非机动车停车位 2438 个。项目建成后，可提供安置房 1219 套，可安置人数 3902 人。

允吉园、腾飞北园、腾飞南园分述如下：

1）允吉园安置地块规划用地面积 26850.59 ㎡（合 40.28 亩），其中：建筑占地面积 4424.33 ㎡，绿地面积 8653.95 ㎡，道路及硬化面积 13772.31 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 58070.17 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 52974.13 ㎡（包括新建住宅建筑面积 51378.13 ㎡，公共配套用房建筑面积 1277.00 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.00 ㎡，地下建筑建筑面积 5096.04 ㎡（包含主楼地下室建筑面积 1917.59 ㎡，人防工程 3178.45 ㎡）。

该安置地块建筑密度 16.48%，容积率 1.97，绿地率 32.23%，机动车停车位 244 个，非机动车停车位 976 个。项目建成后，可提供安置房 488 套，可安置人数 1562 人。

2）腾飞北园：腾飞北园安置地块规划用地面积 8522.60 ㎡（约合 12.78 亩），其中：建筑占地面积 1619.64 ㎡，绿地面积 2731.49 ㎡，道路及硬化面积 4171.47 ㎡。

该安置地块规划总建筑面积 15054.74 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 14782.76 ㎡（包括新建住宅建筑面积 14605.12 ㎡，电气设备用房建筑面积 177.64 ㎡，地下建筑建筑面积 271.98 ㎡。

该安置地块建筑密度 19.00%，容积率 1.73，绿地率 32.05%，机动车停车位 64 个，全部是地上停车位；非机动车停车位 256 个，全部是地上非机动车停车位。项目建成后，可提供安置房 128 套，可安置人数 410 人。

3）腾飞南园：腾飞南园安置地块规划用地面积 29540.97 ㎡（合 44.31 亩），其中：

建筑占地面积 5309.51 ㎡，绿地面积 9485.61 ㎡，道路及硬化面积 14745.85 ㎡。

规划总建筑面积 80204.36 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 70256.44 ㎡（包括新建住宅建筑面积 68524.85 ㎡，公共配套用房建筑面积 1411.82 ㎡，电气设备用房建筑面积 319.77 ㎡），地下建筑建筑面积 9947.92 ㎡（包含主楼地下室及设备用房建筑面积 4763.94 ㎡，人防工程 5183.98 ㎡）。

项目地块建筑密度 17.97%，容积率 2.38，绿地率 32.11%，机动车停车位 302 个（含地上机动车停车位 204 个，地下机动车停车位 98 个）；非机动车停车位 1206 个（含地上非机动车停车位 850 个，地下非机动车停车位 356 个）。项目建成后，可提供安置房 603 套，可安置人数 1930 人。

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 510 亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

（六）项目的建设期

本期项目预计 2023 年 3 月开始实施（含前期工作）至 2025 年 9 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 85120.91 万元，具体如下：

**总投资估算表**

单位：万元

| 项目 | 总计 | 比例 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 一、建设投资总计 | 85120.91 | 100.00% | 26359.21 | 13515.11 | 45246.59 |
| 工程费用 | 48881.57 | 57.43% | 18235.22 | 7825.00 | 22821.35 |
| 工程建设其他费用 | 30973.68 | 36.39% | 6825.00 | 4800.00 | 19348.68 |
| 预备费 | 2625.66 | 3.08% | 823.99 | 415.11 | 1386.56 |
| 其他资金 | 2640.00 | 3.10% | 475.00 | 475.00 | 1690.00 |
| 总投资 | 85120.91 | 100.00% | 26359.21 | 13515.11 | 45246.59 |

项目分地块建设投资明细估算如下：

# 允吉园安置地块建设投资明细表

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 一 | 工程费用 | 14434.04 | 3267.39 | 1049.78 | | 18751.21 | ㎡ | 58070.17 | 3229.06 | |
| 1 | 主体工程 | 13806.47 | 2325.49 | | | 16131.96 | ㎡ | 58070.17 | 2778.01 | |
| 1.1 | 地上建筑 | 12169.70 | 2113.70 | | | 14283.40 | ㎡ | 52974.13 | 2696.30 | |
| 1.1.1 | 住宅 | 11816.97 | 2055.13 | | | 13872.10 | ㎡ | 51378.13 | 2700.00 | 1栋9层，1栋11层，1栋15层，2栋18层，剪力墙结构 |
| (1) | 建筑工程 | 9248.06 | | | | 9248.06 | ㎡ | 51378.13 | 1800.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 2568.91 | | | | 2568.91 | ㎡ | 51378.13 | 500.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 2055.13 | | | 2055.13 | ㎡ | 51378.13 | 400.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 385.34 | | | 385.34 | ㎡ | 51378.13 | 75.00 | |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 513.78 | | | 513.78 | ㎡ | 51378.13 | 100.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 1027.56 | | | 1027.56 | ㎡ | 51378.13 | 200.00 | |
| 4） | 燃气工程 | | 128.45 | | | 128.45 | ㎡ | 51378.13 | 25.00 | |
| 1.1.2 | 公共配套用房 | 287.33 | 47.89 | | | 335.22 | ㎡ | 1277.00 | 2625.00 | 位于2#楼1层 |
| (1) | 建筑工程 | 229.86 | | | | 229.86 | ㎡ | 1277.00 | 1800.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 57.47 | | | | 57.47 | ㎡ | 1277.00 | 450.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 47.89 | | | 47.89 | ㎡ | 1277.00 | 375.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 9.58 | | | 9.58 | ㎡ | 1277.00 | 75.00 | |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 12.77 | | | 12.77 | ㎡ | 1277.00 | 100.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 25.54 | | | 25.54 | ㎡ | 1277.00 | 200.00 | |
| 1.1.3 | 电气设备用房 | 65.40 | 10.68 | | | 76.08 | ㎡ | 319.00 | 2385.00 | 2层，框架结构 |
| (1) | 建筑工程 | 51.04 | | | | 51.04 | ㎡ | 319.00 | 1600.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 14.36 | | | | 14.36 | ㎡ | 319.00 | 450.00 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (3) | 安装工程 | | 10.68 | | | 10.68 | ㎡ | 319.00 | 335.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 2.39 | | | 2.39 | ㎡ | 319.00 | 75.00 | |
| 2） | 通风工程 | | 1.91 | | | 1.91 | ㎡ | 319.00 | 60.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 6.38 | | | 6.38 | ㎡ | 319.00 | 200.00 | |
| 1.2 | 地下建筑 | 1636.77 | 211.79 | | | 1848.56 | ㎡ | 5096.04 | 3627.44 | 地下1层，框架结构 |
| 1.2.1 | 主楼地下室 | 556.10 | 76.70 | | | 632.80 | ㎡ | 1917.59 | 3300.00 | |
| (1) | 建筑工程 | 498.57 | | | | 498.57 | ㎡ | 1917.59 | 2600.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 57.53 | | | | 57.53 | ㎡ | 1917.59 | 300.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 76.70 | | | 76.70 | ㎡ | 1917.59 | 400.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 21.09 | | | 21.09 | ㎡ | 1917.59 | 110.00 | |
| 2） | 通风工程 | | 17.26 | | | 17.26 | ㎡ | 1917.59 | 90.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 38.35 | | | 38.35 | ㎡ | 1917.59 | 200.00 | |
| 1.2.2 | 人防工程 | 1080.67 | 135.09 | | | 1215.76 | ㎡ | 3178.45 | 3825.00 | |
| (1) | 建筑工程 | 985.32 | | | | 985.32 | ㎡ | 3178.45 | 3100.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 95.35 | | | | 95.35 | ㎡ | 3178.45 | 300.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 135.09 | | | 135.09 | ㎡ | 3178.45 | 425.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 42.91 | | | 42.91 | ㎡ | 3178.45 | 135.00 | |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 28.61 | | | 28.61 | ㎡ | 3178.45 | 90.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 63.57 | | | 63.57 | ㎡ | 3178.45 | 200.00 | |
| 2 | 设备购置 | | | 1049.78 | | 1049.78 | | | | |
| 2.1 | 电梯 | | | 504.00 | | 504.00 | 部 | 18 | 280000.00 | |
| 2.2 | 变配电设备 | | | 290.35 | | 290.35 | 总建筑面积 | 58070.17 | 50.00 | |
| 2.3 | 给排水及消防设备 | | | 58.07 | | 58.07 | 总建筑面积 | 58070.17 | 10.00 | |
| 2.4 | 燃气设备 | | | 42.38 | | 42.38 | 地上建筑面积 | 52974.13 | 8.00 | |
| 2.5 | 热力设备 | | | 105.95 | | 105.95 | 地上建筑面积 | 52974.13 | 20.00 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.6 | 机械通风设备 | | | 13.38 | | 13.38 | 地上公共建筑+地下建筑面积 | 6692.04 | 20.00 | |
| 2.7 | 电动汽车充电桩 | | | 11.25 | | 11.25 | 个 | 25 | 4500.00 | 7kW，交流慢充 |
| 2.8 | 非机动车充电桩 | | | 24.40 | | 24.40 | 个 | 488 | 500.00 | 220W，交流慢充 |
| 3 | 公用及辅助工程 | 627.57 | 941.90 | | | 1569.47 | | | | |
| 3.1 | 道路及硬化工程 | 358.08 | | | | 358.08 | m² | 13772.31 | 260 | 含路灯 |
| 3.2 | 绿化工程 | 155.77 | | | | 155.77 | m² | 8653.95 | 180 | 含景观装饰 |
| 3.3 | 大门（主出入口） | 20.00 | | | | 20.00 | 个 | 1 | 200000 | |
| 3.4 | 大门（次出入口） | 15.00 | | | | 15.00 | 个 | 1 | 150000 | |
| 3.5 | 围墙 | 78.72 | | | | 78.72 | 延米 | 656 | 1200 | |
| 3.6 | 室外综合管网 | | 941.90 | | | 941.90 | m² | 22426.26 | 420 | 含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 12695.34 | 12695.34 | | | | |
| 1 | 安置区土地费用 | | | | 11309.47 | 11309.47 | | | | |
| 1.1 | 土地出让金 | | | | 10874.49 | 10874.49 | 亩 | 40.28 | 2700000.00 | 按照业主提供数据以270.00万元每亩计入 |
| 1.2 | 契税 | | | | 434.98 | 434.98 | 土地出让金的4% | 10874.49 | 4.00% | |
| 2 | 项目建设管理费 | | | | 207.51 | 207.51 | 项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身） | 21938.85 | 0.95% | 依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入 |
| 3 | 工程勘察费 | | | | 120.01 | 120.01 | 工程费用 | 18751.21 | 0.64% | 依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入 |
| 4 | 工程设计费 | | | | 427.27 | 427.27 | 工程费用 | 18751.21 | 2.28% | 依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入 |
| 5 | 工程监理费 | | | | 264.27 | 264.27 | 工程费用 | 18751.21 | 1.41% | 依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场情况计入 |
| 6 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 26.80 | 26.80 | 工程费用 | 18751.21 | 0.14% | 依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入 |
| 7 | 招标代理服务费 | | | | 34.93 | 34.93 | 工程费用 | 18751.21 | 0.19% | 依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 72.30 | 72.30 | 建安工程费用 | 17701.43 | 0.41% | 豫价协（2022）6号并结合市场情况计入 |
| 10 | 高可靠供电保障费 | | | | 49.50 | 49.50 | KVA | 2250 | 220 | |
| 11 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 18.75 | 18.75 | 工程费用 | 18751.21 | 0.10% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 12 | 场地准备及临时设施费 | | | | 93.76 | 93.76 | 工程费用 | 18751.21 | 0.50% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 13 | 工程保险费 | | | | 56.25 | 56.25 | 工程费用 | 18751.21 | 0.30% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 14 | 消防设施及电气安全检测服务费 | | | | 14.52 | 14.52 | 总建筑面积 | 58070.17 | 2.50 | 参照豫维检〔2016〕第001号文计入 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 1006.85 | 1006.85 | 第一、二部分费用合计（不含土地费用） | 20137.08 | 5.00% | |
| 四 | 其他资金 | | | | 1012.80 | 1012.80 | | | | |
| 五 | 允吉园安置地块总投资 | 14434.04 | 3267.39 | 1049.78 | 14714.99 | 33466.20 | ㎡ | 58070.17 | 5763.06 | |

## 腾飞北园安置地块建设投资明细表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 一 | 工程费用 | 3419.15 | 890.95 | 305.12 | | 4615.22 | ㎡ | 15054.74 | 3065.63 | |
| 1 | 主体工程 | 3182.36 | 601.03 | | | 3783.39 | ㎡ | 15054.74 | 2513.09 | |
| 1.1 | 地上建筑 | 3103.49 | 590.15 | | | 3693.64 | ㎡ | 14782.76 | 2498.61 | |
| 1.1.1 | 住宅 | 3067.08 | 584.20 | | | 3651.28 | ㎡ | 14605.12 | 2500.00 | 1栋8层，2栋9层，剪力墙结构 |
| (1) | 建筑工程 | 2336.82 | | | | 2336.82 | ㎡ | 14605.12 | 1600.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 730.26 | | | | 730.26 | ㎡ | 14605.12 | 500.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 584.20 | | | 584.20 | ㎡ | 14605.12 | 400.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 109.54 | | | 109.54 | ㎡ | 14605.12 | 75.00 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 146.05 | | | 146.05 | m² | 14605.12 | 100.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 292.10 | | | 292.10 | m² | 14605.12 | 200.00 | |
| 4） | 燃气工程 | | 36.51 | | | 36.51 | m² | 14605.12 | 25.00 | |
| 1.1.2 | 电气设备用房 | 36.41 | 5.95 | | | 42.36 | m² | 177.64 | 2385.00 | 2层，框架结构 |
| (1) | 建筑工程 | 28.42 | | | | 28.42 | m² | 177.64 | 1600.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 7.99 | | | | 7.99 | m² | 177.64 | 450.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 5.95 | | | 5.95 | m² | 177.64 | 335.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 1.33 | | | 1.33 | m² | 177.64 | 75.00 | |
| 2） | 通风工程 | | 1.07 | | | 1.07 | m² | 177.64 | 60.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 3.55 | | | 3.55 | m² | 177.64 | 200.00 | |
| 1.2 | 地下建筑 | 78.87 | 10.88 | | | 89.75 | m² | 271.98 | 3300.00 | 地下1层，框架结构 |
| 1.2.1 | 建筑工程 | 70.71 | | | | 70.71 | m² | 271.98 | 2600.00 | |
| 1.2.2 | 装饰工程 | 8.16 | | | | 8.16 | m² | 271.98 | 300.00 | |
| 1.2.3 | 安装工程 | | 10.88 | | | 10.88 | m² | 271.98 | 400.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 2.99 | | | 2.99 | m² | 271.98 | 110.00 | |
| 2） | 通风工程 | | 2.45 | | | 2.45 | m² | 271.98 | 90.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 5.44 | | | 5.44 | m² | 271.98 | 200.00 | |
| 2 | 设备购置 | | | 305.12 | | 305.12 | | | | |
| 2.1 | 电梯 | | | 160.00 | | 160.00 | 部 | 8 | 200000.00 | |
| 2.2 | 变配电设备 | | | 75.27 | | 75.27 | 总建筑面积 | 15054.74 | 50.00 | |
| 2.3 | 给排水及消防设备 | | | 15.05 | | 15.05 | 总建筑面积 | 15054.74 | 10.00 | |
| 2.4 | 燃气设备 | | | 14.78 | | 14.78 | 地上建筑面积 | 14782.76 | 10.00 | |
| 2.5 | 热力设备 | | | 29.57 | | 29.57 | 地上建筑面积 | 14782.76 | 20.00 | |
| 2.6 | 机械通风设备 | | | 0.90 | | 0.90 | 地上公共建筑+地下建筑面 | 449.62 | 20.00 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| | | | | | | | 积 | | | |
| 2.7 | 电动汽车充电桩 | | | 3.15 | | 3.15 | 个 | 7 | 4500.00 | 7kW，交流慢充 |
| 2.8 | 非机动车充电桩 | | | 6.40 | | 6.40 | 个 | 128 | 500.00 | 220W，交流慢充 |
| 3 | 公用及辅助工程 | 236.79 | 289.92 | | | 526.71 | | | | |
| 3.1 | 道路及硬化工程 | 108.46 | | | | 108.46 | m² | 4171.47 | 260.00 | 含路灯 |
| 3.2 | 绿化工程 | 49.17 | | | | 49.17 | m² | 2731.49 | 180.00 | 含景观装饰 |
| 3.3 | 大门（主出入口） | 20.00 | | | | 20.00 | 个 | 1 | 200000.00 | |
| 3.4 | 大门（次出入口） | 15.00 | | | | 15.00 | 个 | 1 | 150000.00 | |
| 3.5 | 围墙 | 44.16 | | | | 44.16 | 延米 | 368 | 1200.00 | |
| 3.6 | 室外综合管网 | | 289.92 | | | 289.92 | m² | 6902.96 | 420.00 | 含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 4011.34 | 4011.34 | | | | |
| 1 | 安置区土地费用 | | | | 3589.72 | 3589.72 | | | | |
| 1.1 | 土地出让金 | | | | 3451.65 | 3451.65 | 亩 | 12.78 | 2700000.00 | 按照业主提供数据以270.00万元每亩计入 |
| 1.2 | 契税 | | | | 138.07 | 138.07 | 土地出让金的4% | 3451.65 | 4.00% | |
| 2 | 项目建设管理费 | | | | 68.48 | 68.48 | 项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身） | 5466.38 | 1.25% | 依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入 |
| 3 | 工程勘察费 | | | | 29.54 | 29.54 | 工程费用 | 4615.22 | 0.64% | 依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入 |
| 4 | 工程设计费 | | | | 121.87 | 121.87 | 工程费用 | 4615.22 | 2.64% | 依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入 |
| 5 | 工程监理费 | | | | 89.54 | 89.54 | 工程费用 | 4615.22 | 1.94% | 依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场情况计入 |
| 6 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 12.55 | 12.55 | 工程费用 | 4615.22 | 0.27% | 依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入 |
| 7 | 招标代理服务费 | | | | 19.20 | 19.20 | 工程费用 | 4615.22 | 0.42% | 依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 21.27 | 21.27 | 建安工程费用 | 4310.10 | 0.49% | 豫价协〔2022〕6号并结合市场情况计入 |
| 9 | 高可靠供电保障费 | | | | 13.86 | 13.86 | KVA | 630 | 220 | |
| 10 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 4.62 | 4.62 | 工程费用 | 4615.22 | 0.10% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 11 | 场地准备及临时设施费 | | | | 23.08 | 23.08 | 工程费用 | 4615.22 | 0.50% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 12 | 工程保险费 | | | | 13.85 | 13.85 | 工程费用 | 4615.22 | 0.30% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 13 | 消防设施及电气安全检测服务费 | | | | 3.76 | 3.76 | 总建筑面积 | 15054.74 | 2.50 | 参照豫维检〔2016〕第001号文计入 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 251.84 | 251.84 | 第一、二部分费用合计（不含土地费用） | 5036.84 | 5.00% | |
| 四 | 其他费用 | | | | 249.60 | 249.60 | | | | |
| 五 | 腾飞北园安置地块总投资 | 3419.15 | 890.95 | 305.12 | 4512.78 | 9128.00 | m² | 15054.74 | 6063.21 | |
| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |

## 腾飞南园建设投资明细表

单位：万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 一 | 工程费用 | 19987.93 | 4233.27 | 1293.94 | | 25515.14 | m² | 80204.36 | 3181.27 | |
| 1 | 主体工程 | 19316.24 | 3215.55 | | | 22531.79 | m² | 80204.36 | 2809.30 | |
| 1.1 | 地上建筑 | 16172.15 | 2804.67 | | | 18976.82 | m² | 70256.44 | 2701.08 | |
| 1.1.1 | 住宅 | 15760.71 | 2741.00 | | | 18501.71 | m² | 68524.85 | 2700.00 | 2栋11层，2栋15层，4栋18层，剪力墙结构 |
| (1) | 建筑工程 | 12334.47 | | | | 12334.47 | m² | 68524.85 | 1800.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 3426.24 | | | | 3426.24 | m² | 68524.85 | 500.00 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| (3) | 安装工程 | | 2741.00 | | | 2741.00 | m² | 68524.85 | 400.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 513.94 | | | 513.94 | m² | 68524.85 | 75.00 | |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 685.25 | | | 685.25 | m² | 68524.85 | 100.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 1370.50 | | | 1370.50 | m² | 68524.85 | 200.00 | |
| 4） | 燃气工程 | | 171.31 | | | 171.31 | m² | 68524.85 | 25.00 | |
| 1.1.2 | 公共配套用房 | 345.89 | 52.95 | | | 398.84 | m² | 1411.82 | 2825.00 | 3层，框架结构 |
| (1) | 建筑工程 | 282.36 | | | | 282.36 | m² | 1411.82 | 2000.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 63.53 | | | | 63.53 | m² | 1411.82 | 450.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 52.95 | | | 52.95 | m² | 1411.82 | 375.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 10.59 | | | 10.59 | m² | 1411.82 | 75.00 | |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 14.12 | | | 14.12 | m² | 1411.82 | 100.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 28.24 | | | 28.24 | m² | 1411.82 | 200.00 | |
| 1.1.3 | 电气设备用房 | 65.55 | 10.72 | | | 76.27 | m² | 319.77 | 2385.00 | 2层，框架结构 |
| (1) | 建筑工程 | 51.16 | | | | 51.16 | m² | 319.77 | 1600.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 14.39 | | | | 14.39 | m² | 319.77 | 450.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 10.72 | | | 10.72 | m² | 319.77 | 335.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 2.40 | | | 2.40 | m² | 319.77 | 75.00 | |
| 2） | 通风工程 | | 1.92 | | | 1.92 | m² | 319.77 | 60.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 6.40 | | | 6.40 | m² | 319.77 | 200.00 | |
| 1.2 | 地下建筑 | 3144.09 | 410.88 | | | 3554.97 | m² | 9947.92 | 3573.58 | 地下1层，框架结构 |
| 1.2.1 | 主楼地下室及设备用房 | 1381.54 | 190.56 | | | 1572.10 | m² | 4763.94 | 3300.00 | |
| (1) | 建筑工程 | 1238.62 | | | | 1238.62 | m² | 4763.94 | 2600.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 142.92 | | | | 142.92 | m² | 4763.94 | 300.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 190.56 | | | 190.56 | m² | 4763.94 | 400.00 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 52.40 | | | 52.40 | m² | 4763.94 | 110.00 | |
| 2） | 通风工程 | | 42.88 | | | 42.88 | m² | 4763.94 | 90.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 95.28 | | | 95.28 | m² | 4763.94 | 200.00 | |
| 1.2.2 | 人防工程 | 1762.55 | 220.32 | | | 1982.87 | m² | 5183.98 | 3825.00 | |
| (1) | 建筑工程 | 1607.03 | | | | 1607.03 | m² | 5183.98 | 3100.00 | |
| (2) | 装饰工程 | 155.52 | | | | 155.52 | m² | 5183.98 | 300.00 | |
| (3) | 安装工程 | | 220.32 | | | 220.32 | m² | 5183.98 | 425.00 | |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 69.98 | | | 69.98 | m² | 5183.98 | 135.00 | |
| 2） | 通风工程 | | 46.66 | | | 46.66 | m² | 5183.98 | 90.00 | |
| 3） | 电气工程 | | 103.68 | | | 103.68 | m² | 5183.98 | 200.00 | |
| 2 | 设备购置 | | | 1293.94 | | 1293.94 | | | | |
| 2.1 | 电梯 | | | 616.00 | | 616.00 | 部 | 22 | 280000.00 | |
| 2.2 | 变配电设备 | | | 401.02 | | 401.02 | 总建筑面积 | 80204.36 | 50.00 | |
| 2.3 | 给排水及消防设备 | | | 80.20 | | 80.20 | 总建筑面积 | 80204.36 | 10.00 | |
| 2.4 | 燃气设备 | | | 56.21 | | 56.21 | 地上建筑面积 | 70256.44 | 8.00 | |
| 2.5 | 热力设备 | | | 140.51 | | 140.51 | 地上建筑面积 | 70256.44 | 20.00 | |
| 2.6 | 机械通风设备 | | | 23.36 | | 23.36 | 地上公共建筑+地下建筑面积 | 11679.51 | 20.00 | |
| 2.7 | 电动汽车充电桩 | | | 13.95 | | 13.95 | 个 | 31 | 4500.00 | 7kW，交流慢充 |
| 2.8 | 非机动车充电桩 | | | 30.15 | | 30.15 | 个 | 603 | 500.00 | 220W，交流慢充 |
| 3 | 公用及辅助工程 | 671.69 | 1017.72 | | | 1689.41 | | | | |
| 3.1 | 道路及硬化工程 | 383.39 | | | | 383.39 | m² | 14745.85 | 260 | 含路灯 |
| 3.2 | 绿化工程 | 170.74 | | | | 170.74 | m² | 9485.61 | 180 | 含景观装饰 |
| 3.3 | 大门（主出入口） | 20.00 | | | | 20.00 | 个 | 1 | 200000 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 3.4 | 大门（次出入口） | 15.00 | | | | 15.00 | 个 | 1 | 150000 | |
| 3.5 | 围墙 | 82.56 | | | | 82.56 | 延米 | 688 | 1200 | |
| 3.6 | 室外综合管网 | | 1017.72 | | | 1017.72 | ㎡ | 24231.46 | 420 | 含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 14267.00 | 14267.00 | | | | |
| 1 | 安置区土地费用 | | | | 12442.65 | 12442.65 | | | | |
| 1.1 | 土地出让金 | | | | 11964.09 | 11964.09 | 亩 | 44.31 | 2700000.00 | 按照业主提供数据以270.00万元每亩计入 |
| 1.2 | 契税 | | | | 478.56 | 478.56 | 土地出让金的4% | 11964.09 | 4.00% | |
| 2 | 项目建设管理费 | | | | 270.40 | 270.40 | 项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身） | 29800.14 | 0.91% | 依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入 |
| 3 | 工程勘察费 | | | | 163.30 | 163.30 | 工程费用 | 25515.14 | 0.64% | 依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入 |
| 4 | 工程设计费 | | | | 560.92 | 560.92 | 工程费用 | 25515.14 | 2.20% | 依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文并结合市场情况计入 |
| 5 | 工程监理费 | | | | 341.77 | 341.77 | 工程费用 | 25515.14 | 1.34% | 依据豫建监协〔2015〕19号文并结合市场情况计入 |
| 6 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 32.36 | 32.36 | 工程费用 | 25515.14 | 0.13% | 依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入 |
| 7 | 招标代理服务费 | | | | 38.31 | 38.31 | 工程费用 | 25515.14 | 0.15% | 依据国家发改办价格〔2011〕534号文计入 |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 94.99 | 94.99 | 建安工程费用 | 24221.20 | 0.39% | 豫价协〔2022〕6号并结合市场情况计入 |
| 9 | 高可靠供电保障费 | | | | 72.60 | 72.60 | KVA | 3300 | 220 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用（万元） | | | | | 主要经济技术指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 10 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 25.52 | 25.52 | 工程费用 | 25515.14 | 0.10% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 11 | 场地准备及临时设施费 | | | | 127.58 | 127.58 | 工程费用 | 25515.14 | 0.50% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 12 | 工程保险费 | | | | 76.55 | 76.55 | 工程费用 | 25515.14 | 0.30% | 参照建标〔2007〕164号文计入 |
| 13 | 消防设施及电气安全检测服务费 | | | | 20.05 | 20.05 | 总建筑面积 | 80204.36 | 2.50 | 参照豫维检〔2016〕第001号文计入 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 1366.97 | 1366.97 | 第一、二部分费用合计（不含土地费用） | 27339.49 | 5.00% | |
| 四 | 其他费用 | | | | 1377.60 | 1377.60 | | | | |
| 五 | 腾飞南园安置地块总投资 | 19987.93 | 4233.27 | 1293.94 | 17011.57 | 42526.71 | m² | 80204.36 | 5302.29 | |

（二）资金筹措方式

本项目资金筹措总额为85120.91万元。

（1）资本金来源

资本金26120.91万元，占比30.69%。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59000.00万元，占项目资金筹措总额的69.31%。根据资金使用计划，已经于2023年使用7年期债券12500.00万元；已经于2024年使用7年期债券7000.00万元；2025年拟申请使用7年期债券39500.00万元。

4.6资金使用计划

计划使用棚户区改造专项债券59000.00万元，占项目资金筹措总额的69.31%。根据资金使用计划，已经于2023年使用7年期债券12500.00万元；已经于2024年使用7年期债券7000.00万元；2025年拟申请使用7年期债券39500.00万元。

（三）资金使用计划

本项目2023年投资规模为26359.21万元，2024年投资规模为13515.11万元，2025年投资规模为45246.59万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 建设期 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
| 一 | 总投资 | 85120.91 | 26359.21 | 13515.11 | 45246.59 |
| 1 | 建设投资 | 85120.91 | 26359.21 | 13515.11 | 45246.59 |
| 二 | 资金筹措 | 85120.91 | 26359.21 | 13515.11 | 45246.59 |
| 1 | 发行债券 | 59000.00 | 12500.00 | 7000.00 | 39500.00 |
| 2 | 资本金 | 26120.91 | 13859.21 | 6515.11 | 5746.59 |
| 2.1 | 用于项目投资 | 26120.91 | 13859.21 | 6515.11 | 5746.59 |

（四）专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于保障性安居工程-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孝义街道办事处，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孝义街道办事处，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。

（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孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）可行性研究报告的批复》（巩发改【2022】108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））

各安置区均已取得用地预审和选址意见书，出具机关为巩义市自然资源和规划局。（详见附件：《建设项目用地预审与选址意见书（允吉园）》（用字第410181202200025号）、《建设项目用地预审与选址意见书（腾飞北园）》（用字第410181202200026号）、《建设项目用地预审与选址意见书（腾飞南园）》（用字第410181202200037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《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）可行性研究报告》及《巩义市孝义街道大棚户区改造项目（允吉园、腾飞北园、腾飞南园）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

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积510亩，根据巩义市土地利用总体规划，可出让土地全部为二类住宅用地。

项目可出让住宅用地面积为510 亩，计划在2026年至2032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510亩，计划在2026年至2032年内全部进行出让，具体出让计划如下：

土地出让计划表

单位：亩

| 项目名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅用地出让面积 | 510.00 | 51.00 | 51.00 | 76.50 | 76.50 | 76.50 | 102.00 | 76.50 |
| 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

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**

| 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 |
| 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 |
| 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 |

| 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 | 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 |
| 35 | 孝义街道孝南村 | 65990.67 | 住宅用地 | 70 年 | 12881 | 130.13 | 2019 年 12 月 |
| 36 | 站街镇东站镇村、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 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 万-508.07 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，经营期内暂不考虑上涨。

本项目经营期内总收入为 137700.00 万元，全部为住宅用地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

| 序号 | 项目名称 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 项目营业收入（不含税）(万元) | 137700.00 | 13770.00 | 13770.00 | 20655.00 | 20655.00 | 20655.00 | 27540.00 | 20655.00 |
| 1 | 住宅用地出让收入（万元） | 137700.00 | 13770.00 | 13770.00 | 20655.00 | 20655.00 | 20655.00 | 27540.00 | 20655.00 |
| | 出让面积（亩） | 510.00 | 51.00 | 51.00 | 76.50 | 76.50 | 76.50 | 102.00 | 76.50 |
| | 出让单价(万元/亩) | | 270.00 | 270.00 | 270.00 | 270.00 | 270.00 | 270.00 | 270.00 |
| | 出让面积占总面积比例（%） | | 10.00% | 10.00% | 15.00% | 15.00% | 15.00% | 20.00% | 15.00% |

**3、预期成本**

（1）财务费用

本项目债券融资本金59000.00万元，债券期限为7年，债券利率按照4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计16520.00万元，其中建设期利息累计1280.00万元，由财政资金承担。经营期利息累计15240.00万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下

# 项目债券本息估算表

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 12500.00 | 19500.00 | 59000.00 | 59000.00 | 59000.00 | 59000.00 | 59000.00 | 46500.00 | 39500.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 59000.00 | 12500.00 | 7000.00 | 39500.00 | | | | | | | |
| 3 | 本年应计债券利息 | 16520.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 1860.00 | 1580.00 |
| 3.1 | 计入建设期债券利息 | 1280.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | | | | | | | |
| 3.2 | 计入经营期债券利息 | 15240.00 | | | | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 1860.00 | 1580.00 |
| 4 | 本年债券还本付息 | 75520.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 14860.00 | 8860.00 | 41080.00 |
| 4.1 | 债券还本 | 59000.00 | | | | | | | | 12500.00 | 7000.00 | 39500.00 |
| 4.2 | 债券付息 | 16520.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 1860.00 | 1580.00 |
| 5 | 年末债券融资本金累计 | | 12500.00 | 19500.00 | 59000.00 | 59000.00 | 59000.00 | 59000.00 | 59000.00 | 46500.00 | 39500.00 | 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39344.80万元，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

| 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% |

（3）折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为57779.07万元，预计残值为0，折旧年限按20年计算，年折旧额为2888.95万元。

项目待摊销的无形资产原值为27341.84万元，摊销年限为20年，年摊销额为

1367.09 万元。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 39344.80 万元，折旧摊销费总计为 29792.28 万元，财务费用为 15240.00 万元。总成本费用为 84377.08 万元。

具体估算情况如下：

# 项目总成本费用估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 土地出让总成本 | 39344.80 | 3934.48 | 3934.48 | 5901.72 | 5901.72 | 5901.72 | 7868.96 | 5901.72 |
| 1.1 | 国有土地收益基金 | 2754.00 | 275.40 | 275.40 | 413.10 | 413.10 | 413.10 | 550.80 | 413.10 |
| 1.2 | 农业土地开发基金 | 306.00 | 30.60 | 30.60 | 45.90 | 45.90 | 45.90 | 61.20 | 45.90 |
| 1.3 | 上解省财政费用 | 4131.00 | 413.10 | 413.10 | 619.65 | 619.65 | 619.65 | 826.20 | 619.65 |
| 1.4 | 土地出让业务费 | 2754.00 | 275.40 | 275.40 | 413.10 | 413.10 | 413.10 | 550.80 | 413.10 |
| 1.5 | 提取保障房资金 | 4131.00 | 413.10 | 413.10 | 619.65 | 619.65 | 619.65 | 826.20 | 619.65 |
| 1.6 | 新增建设用地土地有偿使用费 | 680.00 | 68.00 | 68.00 | 102.00 | 102.00 | 102.00 | 136.00 | 102.00 |
| 1.7 | 提取农田水利建设资金 | 12294.40 | 1229.44 | 1229.44 | 1844.16 | 1844.16 | 1844.16 | 2458.88 | 1844.16 |
| 1.8 | 提取教育资金 | 12294.40 | 1229.44 | 1229.44 | 1844.16 | 1844.16 | 1844.16 | 2458.88 | 1844.16 |
| 6 | 折旧及摊销 | 29792.28 | 4256.04 | 4256.04 | 4256.04 | 4256.04 | 4256.04 | 4256.04 | 4256.04 |
| 7 | 利息支出 | 15240.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 1860.00 | 1580.00 |
| 8 | 总成本费用合计 | 84377.08 | 10550.52 | 10550.52 | 12517.76 | 12517.76 | 12517.76 | 13985.00 | 11737.76 |

### 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53322.92万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

单位：万元

| 序号 | 项 目 | 合 计 | 2026年 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 2031年 | 2032年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 营业收入 | 137700.00 | 13770.00 | 13770.00 | 20655.00 | 20655.00 | 20655.00 | 27540.00 | 20655.00 |
| 2 | 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 总成本费用 | 84377.08 | 10550.52 | 10550.52 | 12517.76 | 12517.76 | 12517.76 | 13985.00 | 11737.76 |
| 4 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 利润总额 | 53322.92 | 3219.48 | 3219.48 | 8137.24 | 8137.24 | 8137.24 | 13555.00 | 8917.24 |
| 6 | 弥补以前年度亏损 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 7 | 应纳税所得额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 净利润 | 53322.92 | 3219.48 | 3219.48 | 8137.24 | 8137.24 | 8137.24 | 13555.00 | 8917.24 |
| 10 | 息税前利润 | 68562.92 | 5579.48 | 5579.48 | 10497.24 | 10497.24 | 10497.24 | 15415.00 | 10497.24 |
| 11 | 息税折旧摊销前利润 | 98355.20 | 9835.52 | 9835.52 | 14753.28 | 14753.28 | 14753.28 | 19671.04 | 14753.28 |

### 6、项目收益

本项目用于平衡项目融资本息的经营性净现金流量为98355.20万元。专项债券本息覆盖倍数为1.30，本金覆盖倍数为1.67。

项目收益表

单位：万元

| 一、借贷本息支付 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 年度 | 本金（万元） | 利息（万元） | 本息合计（万元） | 经营活动净现金流量（万元） |
| 2023年 | | 0.00 | 0.00 | |
| 2024年 | | 500.00 | 500.00 | |
| 2025年 | | 780.00 | 780.00 | |
| 2026年 | | 2360.00 | 2360.00 | 9835.52 |
| 2027年 | | 2360.00 | 2360.00 | 9835.52 |
| 2028年 | | 2360.00 | 2360.00 | 14753.28 |
| 2029年 | | 2360.00 | 2360.00 | 14753.28 |
| 2030年 | 12500.00 | 2360.00 | 14860.00 | 14753.28 |
| 2031年 | 7000.00 | 1860.00 | 8860.00 | 19671.04 |
| 2032年 | 39500.00 | 1580.00 | 41080.00 | 14753.28 |
| 合计 | 59000.00 | 16520.00 | 75520.00 | 98355.20 |
| 二、本息覆盖倍数 | | | | |
| 2.1 | 专项债券本息合计（万元） | 75520.00 | | |
| 2.2 | 经营性净现金流量（万元） | 98355.20 | | |
| 2.3 | 经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数 | 1.30 | | |

### 7、资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中，2023年计划申请使用7年期专项债券12500.00万元，将于2030年还本；

2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2031 年还本；2025 年计划申请使用 7 年期专项债券 39500.00 万元，将于 2032 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财政资金，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

单位：万元

| 序号 | 项　目 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | | 0.00 | 12500.00 | 19500.00 | 59000.00 | 59000.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | 59000.00 | 12500.00 | 7000.00 | 39500.00 | | |
| 3 | 本年债券还本付息 | 75520.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | 2360.00 | 2360.00 |
| 3.1 | 债券还本 | 59000.00 | | | | | |
| 3.1 | 债券付息 | 16520.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | 2360.00 | 2360.00 |
| 4 | 年末债券融资本金累计 | | 12500.00 | 19500.00 | 59000.00 | 59000.00 | 59000.00 |

（续表）

| 序号 | 项　目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 年初债券融资本金累计 | 59000.00 | 59000.00 | 59000.00 | 46500.00 | 39500.00 |
| 2 | 本年新增债券融资 | | | | | |
| 3 | 本年债券还本付息 | 2360.00 | 2360.00 | 14860.00 | 8860.00 | 41080.00 |
| 3.1 | 债券还本 | | | 12500.00 | 7000.00 | 39500.00 |
| 3.1 | 债券付息 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 1860.00 | 1580.00 |
| 4 | 年末债券融资本金累计 | 59000.00 | 59000.00 | 46500.00 | 39500.00 | 0.00 |

**（2）敏感性分析（压力测试）**

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

项目收入敏感性分析表

| 序号 | 项目 | 比预测下降 5% | 比预测下降 3% | 预测值 | 比预测上升 3% | 比预测上升 5% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营性净现金流量 | 93437.44 | 95404.54 | 98355.20 | 101305.86 | 103272.96 |
| 2 | 债券本息支付 | 75520.00 | 75520.00 | 75520.00 | 75520.00 | 75520.00 |
| 3 | 收益本息覆盖倍数 | 1.24 | 1.26 | 1.30 | 1.34 | 1.37 |

当项目收入下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.26 倍；当项目收入下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.24 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 224100.91 万元，累计现金流出 199985.71 万元，现金结余 24115.20 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动净现金流量 | 98355.20 | | | | 9835.52 | 9835.52 |
| 1.1 | 现金流入 | 137700.00 | | | | 13770.00 | 13770.00 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 137700.00 | | | | 13770.00 | 13770.00 |
| 1.1.2 | 销项税额 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.3 | 补贴收入 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.4 | 其他流入 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 现金流出 | 39344.80 | | | | 3934.48 | 3934.48 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 39344.80 | | | | 3934.48 | 3934.48 |
| 1.2.2 | 税金及附加 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.3 | 所得税 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.4 | 进项税额 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.5 | 增值税 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.6 | 其他流出 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 投资活动净现金流量 | -85120.91 | -26359.21 | -13515.11 | -45246.59 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 现金流出 | 85120.91 | 26359.21 | 13515.11 | 45246.59 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 建设投资 | 85120.91 | 26359.21 | 13515.11 | 45246.59 | | |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | 0.00 | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 10880.91 | 26359.21 | 13515.11 | 45246.59 | -2360.00 | -2360.00 |
| 3.1 | 现金流入 | 86400.91 | 26359.21 | 14015.11 | 46026.59 | 0.00 | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 26120.91 | 13859.21 | 6515.11 | 5746.59 | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.4 | 债券 | 59000.00 | 12500.00 | 7000.00 | 39500.00 | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | 1280.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | | |
| 3.2 | 现金流出 | 75520.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | 2360.00 | 2360.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 16520.00 | 0.00 | 500.00 | 780.00 | 2360.00 | 2360.00 |
| 3.2.2 | 长期借款利息支付 | 0.00 | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务本金 | 59000.00 | | | | | |
| 3.2.4 | 应付利润(股利分配) | 0.00 | | | | | |
| 3.2.5 | 其他流出 | 0.00 | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 24115.20 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7475.52 | 7475.52 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 7475.52 | 14951.04 |

| 序号 | 项目 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 经营活动净现金流量 | 14753.28 | 14753.28 | 14753.28 | 19671.04 | 14753.28 |
| 1.1 | 现金流入 | 20655.00 | 20655.00 | 20655.00 | 27540.00 | 20655.00 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 20655.00 | 20655.00 | 20655.00 | 27540.00 | 20655.00 |
| 1.1.2 | 销项税额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.3 | 补贴收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.1.4 | 其他流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2 | 现金流出 | 5901.72 | 5901.72 | 5901.72 | 7868.96 | 5901.72 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 5901.72 | 5901.72 | 5901.72 | 7868.96 | 5901.72 |
| 1.2.2 | 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.3 | 所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.4 | 进项税额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.5 | 增值税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.6 | 其他流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2 | 现金流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.2.1 | 建设投资 | | | | | |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | | | | | |
| 2.2.4 | 其他流出 | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | -2360.00 | -2360.00 | -14860.00 | -8860.00 | -41080.00 |
| 3.1 | 现金流入 | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资借款 | | | | | |
| 3.1.3 | 流动资金借款 | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.1.4 | 债券 | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | | | | | |
| 3.1.6 | 其他流入 | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 2360.00 | 2360.00 | 14860.00 | 8860.00 | 41080.00 |
| 3.2.1 | 债券利息支付 | 2360.00 | 2360.00 | 2360.00 | 1860.00 | 1580.00 |
| 3.2.2 | 长期借款利息支付 | | | | | |
| 3.2.3 | 偿还债务本金 | | | 12500.00 | 7000.00 | 39500.00 |
| 3.2.4 | 应付利润（股利分配） | | | | | |
| 3.2.5 | 其他流出 | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 12393.28 | 12393.28 | -106.72 | 10811.04 | -26326.72 |
| 5 | 累计盈余资金 | 27344.32 | 39737.60 | 39630.88 | 50441.92 | 24115.20 |

**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。

统一社会信用代码
91410100MA47GNEU5B

# 营业执照

（副 本）（1-1）

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

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　和冠萍

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

此件与原件一致
不许复印无效

登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2024　年　09　月　20　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

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

河南天宜会计师事务所（普通合伙）

此件与原件一致
再次复印无效

## 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

河南省财政厅行政审批专用章

2024年　11月　19日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 410001360124

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 y m d

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

河南天宜会计师事务所(普通合伙)
HENAN TIANYI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4101055396230

此件与原件一致
再次复印无效

姓　　名 Full name　和冠萍
性　　别 Sex　女
出生日期 Date of birth　1971-12-11
工作单位 Working unit　河南天宜会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No.　610403197112110068

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.

和冠萍 410001360124

年 y　月 m　日 d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 y　月 m　日 d

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

此件与原件一致
再次复印无效

姓　　名 Full name 贾利艳
性　　别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1977-02-20
工作单位 Working unit 致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410526197702200525



http://acc.mof.gov.cn/cpaAccCd/cpaAccPrint?id=213684572400086973022019016669

河南天宜会计师事务所（普通合伙）
HENAN TIANYI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
4101055396230

证书编号：No. of Certificate 410000100047
批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会
发证日期：Date of Issuance 2006 年 05 月 25 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.

贾利艳 410000100047

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

河南省注册会计师协会 河南天宜

转出协会盖章
Stamp of the transferring Institute of CPAs

2020 年 1 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南省注册会计师协会 河南天宜

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs

2020 年 1 月 20 日

# 荥阳市贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2023）第090968号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年五月十六日

# 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 ..... 5
（三）投资估算与资金筹措 ..... 5
（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** ..... 13
**五、经营现金流分析** ..... 14
（一）基本假设条件及依据 ..... 14
（二）项目运营收入分析 ..... 14
（三）项目运营成本分析 ..... 15
（四）净收益分析 ..... 19
（五）现金流分析 ..... 20
（六）本息覆盖倍数 ..... 22
**六、总体评价结果** ..... 22
**七、使用限制** ..... 23

# 荥阳市贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2023）第 090968 号**

我们接受委托，对荥阳市贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目（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，了解荥阳市贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。荥阳市贾峪镇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。我们的责任是根据荥阳市贾峪镇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荥阳市贾峪镇祖始安置区二号地块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 5 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荥阳市贾峪镇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” | 指荥阳市贾峪镇祖始安置区二号地块改造项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目安置区位于荥阳市贾峪镇祖始村，具体位于凌霄路西、同兴路北、跃龙路东、科技路南，规划总占地面积为 40,148.91 ㎡（约合 60.22 亩）。




2.项目参与主体

本项目主管部门为荥阳市贾峪镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为荥阳市贾峪镇人民政府。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 荥阳市贾峪镇人民政府 |
| **统一社会信用代码** | 11410182005291521B |

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 荥阳市贾峪镇人民政府 |
| **机构性质** | 机关单位 |
| **法定代表人** | 祝启发 |
| **机构地址** | 荥阳市贾峪镇洞林路中段 |
| **赋码机关** | 中共荥阳委机构编制委员会办公室 |

荥阳市贾峪镇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

（1）建设规模

项目规划总用地面积 40,148.91 ㎡（合 60.22 亩），其中：建筑占地面积 7,180.59 ㎡，绿地面积 14,092.27 ㎡，社区体育活动场地 452.50 ㎡，道路及硬化面积 18,423.55 ㎡。

规划总建筑面积 126,844.78 ㎡，其中：地上建筑建筑面积 96,474.40 ㎡（包括新建住宅建筑面积 93,201.40 ㎡，公共配套用房建筑面积 2,971.94 ㎡，机动车与非机动车车库出入口雨棚 301.06 ㎡），地下建筑建筑面积 30,370.38 ㎡（包括地下车库 29,830.94 ㎡，地下配套用房 539.44 ㎡）。

该安置地块建筑密度 17.88%，容积率 2.4，绿地率 35.10%，项目规划机动车停车位 886 个，非机动车停车位 1,437 个。项目建成后，可提供安置房 899 套，可安置人数 2,877 人。

（2）建设内容

建筑工程：项目主要建设内容包括 11 栋 18 层、1 栋 12 层剪力墙的住宅楼、1 栋 2 层和 3 栋 1 层框架结构的配电房（独立建筑），住宅地下室、人防工程及设备用房等，其中 5#、7#、11#A1#楼栋局部 1 层/2 层设置配套用房。

设备购置：包括电梯 27 部（26 部住宅电梯，1 部配电房电梯）、

变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

公用及辅助工程：包括项目地块内道路及硬化铺装、景观绿化、围墙、大门及室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

**（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11月，预计完工时间2027年10月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目估算总投资47,736.73万元，其中：工程费用为32,123.64万元，工程建设其他费用9,519.82万元，预备费2,793.27万元，建设期利息3,300.00万元。

## 表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 单价（元） |
| 一 | 工程费用 | 24,600.17 | 5,379.53 | 2,143.94 | | 32,123.64 | ㎡ | 126,844.78 | 2,532.52 |
| 1 | 主体工程 | 23,723.65 | 4,275.53 | | | 27,999.18 | ㎡ | 126,844.78 | 2,207.36 |
| 1.1 | 地上建筑 | 16,355.07 | 3,310.90 | | | 19,665.97 | ㎡ | 96,474.40 | 2,038.47 |
| 1.1.1 | 住宅 | 15,815.02 | 3,206.16 | | | 19,021.18 | ㎡ | 93,201.40 | 2,040.87 |
| 1.1.1.1 | 12 层住宅 | 199.01 | 206.47 | | | 405.48 | ㎡ | 4,975.33 | 1,990.00 |
| （1） | 建筑工程 | 621.92 | | | | 621.92 | ㎡ | 4,975.33 | 1,250.00 |
| （2） | 装饰工程 | 199.01 | | | | 199.01 | ㎡ | 4,975.33 | 400.00 |
| （3） | 安装工程 | | 169.16 | | | 169.16 | ㎡ | 4,975.33 | 340.00 |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 37.31 | | | 37.31 | ㎡ | 4,975.33 | 75.00 |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 44.78 | | | 44.78 | ㎡ | 4,975.33 | 90.00 |
| 3） | 电气工程 | | 74.63 | | | 74.63 | ㎡ | 4,975.33 | 150.00 |
| 4） | 燃气工程 | | 12.44 | | | 12.44 | ㎡ | 4,975.33 | 25.00 |
| 1.1.1.2 | 18 层住宅 | 15,616.01 | 2,999.69 | | | 18,615.70 | ㎡ | 88,226.07 | 2,110.00 |
| （1） | 建筑工程 | 12,086.97 | | | | 12,086.97 | ㎡ | 88,226.07 | 1,370.00 |
| （2） | 装饰工程 | 3,529.04 | | | | 3,529.04 | ㎡ | 88,226.07 | 400.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 单价（元） |
| （3） | 安装工程 | | 2,999.69 | | | 2,999.69 | ㎡ | 88,226.07 | 340.00 |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 661.70 | | | 661.70 | ㎡ | 88,226.07 | 75.00 |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 794.03 | | | 794.03 | ㎡ | 88,226.07 | 90.00 |
| 3） | 电气工程 | | 1,323.39 | | | 1,323.39 | ㎡ | 88,226.07 | 150.00 |
| 4） | 燃气工程 | | 220.57 | | | 220.57 | ㎡ | 88,226.07 | 25.00 |
| 1.1.2 | 其他公共配套用房 | 540.05 | 104.74 | | | 644.79 | ㎡ | 3,273.00 | 1,970.00 |
| （1） | 建筑工程 | 409.13 | | | | 409.13 | ㎡ | 3,273.00 | 1,250.00 |
| （2） | 装饰工程 | 130.92 | | | | 130.92 | ㎡ | 3,273.00 | 400.00 |
| （3） | 安装工程 | | 104.74 | | | 104.74 | ㎡ | 3,273.00 | 320.00 |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 26.18 | | | 26.18 | ㎡ | 3,273.00 | 80.00 |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 29.46 | | | 29.46 | ㎡ | 3,273.00 | 90.00 |
| 3） | 电气工程 | | 49.10 | | | 49.10 | ㎡ | 3,273.00 | 150.00 |
| 1.2 | 地下建筑 | 7,368.58 | 964.63 | | | 8,333.21 | ㎡ | 30,370.38 | 2,743.86 |
| 1.2.1 | 人防工程 | 1,591.83 | 202.60 | | | 1,794.43 | ㎡ | 5,788.46 | 3,100.00 |
| （1） | 建筑工程 | 1,476.06 | | | | 1,476.06 | ㎡ | 5,788.46 | 2,550.00 |
| （2） | 装饰工程 | 115.77 | | | | 115.77 | ㎡ | 5,788.46 | 200.00 |
| （3） | 安装工程 | | 202.60 | | | 202.60 | ㎡ | 5,788.46 | 350.00 |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 54.99 | | | 54.99 | ㎡ | 5,788.46 | 95.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 单价（元） |
| 2） | 通风工程 | | 60.78 | | | 60.78 | ㎡ | 5,788.46 | 105.00 |
| 3） | 电气工程 | | 86.83 | | | 86.83 | ㎡ | 5,788.46 | 150.00 |
| 1.2.2 | 地下车库 | 5,649.98 | 745.31 | | | 6,395.29 | ㎡ | 24,042.48 | 2,660.00 |
| （1） | 建筑工程 | 5,169.13 | | | | 5,169.13 | ㎡ | 24,042.48 | 2,150.00 |
| （2） | 装饰工程 | 480.85 | | | | 480.85 | ㎡ | 24,042.48 | 200.00 |
| （3） | 安装工程 | | 745.31 | | | 745.31 | ㎡ | 24,042.48 | 310.00 |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 240.42 | | | 240.42 | ㎡ | 24,042.48 | 100.00 |
| 2） | 通风工程 | | 144.25 | | | 144.25 | ㎡ | 24,042.48 | 60.00 |
| 3） | 电气工程 | | 360.64 | | | 360.64 | ㎡ | 24,042.48 | 150.00 |
| 1.2.3 | 地下配套设备用房 | 126.77 | 16.72 | | | 143.49 | ㎡ | 539.44 | 2,660.00 |
| （1） | 建筑工程 | 115.98 | | | | 115.98 | ㎡ | 539.44 | 2,150.00 |
| （2） | 装饰工程 | 10.79 | | | | 10.79 | ㎡ | 539.44 | 200.00 |
| （3） | 安装工程 | | 16.72 | | | 16.72 | ㎡ | 539.44 | 310.00 |
| 1） | 给排水及消防工程 | | 5.39 | | | 5.39 | ㎡ | 539.44 | 100.00 |
| 2） | 采暖及通风工程 | | 3.24 | | | 3.24 | ㎡ | 539.44 | 60.00 |
| 3） | 电气工程 | | 8.09 | | | 8.09 | ㎡ | 539.44 | 150.00 |
| 2 | 设备购置 | | | 2,143.94 | | 2,143.94 | | | |
| 2.1 | 电梯 | | | 940.00 | | 940.00 | 部 | 27 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 单价（元） |
| 2.1.1 | 12 层住宅 | | | 66.00 | | 66.00 | 部 | 2 | 330,000.00 |
| 2.1.2 | 18 层住宅 | | | 864.00 | | 864.00 | 部 | 24 | 360,000.00 |
| 2.1.3 | A1#配电房 | | | 10.00 | | 10.00 | 部 | 1 | 100,000.00 |
| 2.2 | 变配电设备 | | | 634.22 | | 634.22 | 总建筑面积 | 126,844.78 | 50.00 |
| 2.3 | 给排水及消防设备 | | | 253.69 | | 253.69 | 总建筑面积 | 126,844.78 | 20.00 |
| 2.4 | 燃气设备 | | | 96.47 | | 96.47 | 地上建筑面积 | 96,474.40 | 10.00 |
| 2.5 | 热力设备 | | | 96.47 | | 96.47 | 地上建筑面积 | 96,474.40 | 10.00 |
| 2.6 | 机械通风设备 | | | 33.64 | | 33.64 | 地上公共建筑+地下建筑面积 | 33,643.38 | 10.00 |
| 2.7 | 电动汽车充电桩 | | | 44.50 | | 44.50 | 个 | 89 | 5,000.00 |
| 2.8 | 非机动车充电桩 | | | 44.95 | | 44.95 | 个 | 899 | 500.00 |
| 3 | 公用及辅助工程 | 876.52 | 1,104.00 | | | 1,980.52 | | | |
| 3.1 | 道路及硬化工程 | 479.01 | | | | 479.01 | ㎡ | 18,423.55 | 260.00 |
| 3.2 | 绿化工程 | 253.66 | | | | 253.66 | ㎡ | 14,092.27 | 180.00 |
| 3.3 | 社区体育活动场地 | 9.05 | | | | 9.05 | ㎡ | 452.50 | 200.00 |
| 3.4 | 大门（主出入口） | 18.00 | | | | 18.00 | 个 | 1 | 180,000.00 |
| 3.5 | 大门（次出入口） | 13.00 | | | | 13.00 | 个 | 1 | 130,000.00 |
| 3.6 | 围墙 | 103.80 | | | | 103.80 | 延米 | 865 | 1,200.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 单价（元） |
| 3.7 | 室外综合管网 | | 1,104.00 | | | 1,104.00 | | | |
| 3.7.1 | 给水管网 | | 84.00 | | | 84.00 | m | 2,400.00 | 350.00 |
| 3.7.2 | 污水管网 | | 120.00 | | | 120.00 | m | 2,400.00 | 500.00 |
| 3.7.3 | 雨水管网 | | 108.00 | | | 108.00 | m | 2,400.00 | 450.00 |
| 3.7.4 | 电力管线 | | 240.00 | | | 240.00 | m | 2,400.00 | 1,000.00 |
| 3.7.5 | 弱电线缆敷设 | | 120.00 | | | 120.00 | m | 2,400.00 | 500.00 |
| 3.7.6 | 燃气管网敷设 | | 144.00 | | | 144.00 | m | 2,400.00 | 600.00 |
| 3.7.7 | 热力管网敷设 | | 288.00 | | | 288.00 | m | 2,400.00 | 1,200.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 9,519.82 | 9,519.82 | | | |
| 1 | 安置区土地费用 | | | | | | | | |
| 1.1 | 土地出让金 | | | | | | 亩 | 60.22 | |
| 1.2 | 契税 | | | | | | | | |
| 2 | 拆迁补偿费 | | | | 6,727.58 | 6,727.58 | | | |
| 3 | 项目建设管理费 | | | | 445.28 | 445.28 | | | |
| 4 | 工程勘察费 | | | | 256.99 | 256.99 | | | |
| 5 | 工程设计费 | | | | 862.13 | 862.13 | | | |
| 6 | 工程监理费 | | | | 593.98 | 593.98 | | | |
| 7 | 建设项目前期工作咨 | | | | 54.00 | 54.00 | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算费用 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 单价（元） |
| | 询费 | | | | | | | | |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 191.72 | 191.72 | | | |
| 9 | 高可靠供电保障费 | | | | 99.44 | 99.44 | | | |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | | | | 160.62 | 160.62 | | | |
| 11 | 工程保险费 | | | | 96.37 | 96.37 | | | |
| 12 | 消防设施及电气安全检测服务费 | | | | 31.71 | 31.71 | | | |
| 三 | 基本预备费 | | | | 2,793.27 | 2,793.27 | | | |
| 四 | 建设期利息 | | | | 3,300.00 | 3,300.00 | | | |
| 五 | 祖始社区安置地块总投资 | 24,600.17 | 5,379.53 | 2,143.94 | 15,613.09 | 47,736.73 | | | |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

**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 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 3,374.69 | 3,974.69 | 2,887.35 | 10,236.73 | 21.44% |
| 专项债券资金 | 1,000.00 | 18,000.00 | 18,500.00 | 37,500.00 | 78.56% |
| **合计** | **4,374.69** | **21,974.69** | **21,387.35** | **47,736.73** | **100.00%** |
| **投资比例** | **9.16%** | **46.03%** | **44.80%** | **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荥阳市贾峪镇人民政府，主管部门为荥阳市贾峪镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为荥阳市贾峪镇人民政府，项目建设及运营单位均为荥阳市贾峪镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由荥阳市贾峪镇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，由荥阳市贾峪镇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，由荥阳市贾峪镇人民政府根据运营情况及时向当地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

本项目计划申请使用债券资金总额37,500.00万元。其中：2024年已发行1,000.00万元，2025年度申请使用18,000.00万元，2026年度申请使用18,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期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 | | 1,000.00 | | 1,000.00 | 4.50% | 45.00 | 45.00 |
| 第2年 | 1,000.00 | 18,000.00 | | 19,000.00 | 4.50% | 855.00 | 855.00 |
| 第3年 | 19,000.00 | 18,500.00 | | 37,500.00 | 4.50% | 1,687.50 | 1,687.50 |
| 第4年 | 37,500.00 | | | 37,500.00 | 4.50% | 1,687.50 | 1,687.50 |
| 第5年 | 37,500.00 | | | 37,500.00 | 4.50% | 1,687.50 | 1,687.50 |
| 第6年 | 37,500.00 | | | 37,500.00 | 4.50% | 1,687.50 | 1,687.50 |

| 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 7 年 | 37,500.00 | | 1,000.00 | 36,500.00 | 4.50% | 1,687.50 | 2,687.50 |
| 第 8 年 | 36,500.00 | | 18,000.00 | 18,500.00 | 4.50% | 1,642.50 | 19,642.50 |
| 第 9 年 | 18,500.00 | | 18,500.00 | | 4.50% | 832.50 | 19,332.50 |
| **合计** | | **37,500.00** | **37,500.00** | | | **11,812.50** | **49,312.50** |

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 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 3 年（即债券存续的第 4 年），收益期 6 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 | 项目腾出土地 | 项目腾出土地的出让收入 | 96,089.50 | 100.00% |
| 合计 | | | **96,089.50** | **100.00%** |

1.项目腾出土地的出让收入

（1）数量

项目征收范围位于祖始社区，荥阳市东北侧，东临马寨镇，西与双楼郭接壤。征收涉及祖始村涉及7、8、9、10组140户农户。根据项目建设单位提供资料可知，本项目征收区域占地面积618.40亩，腾出可出让二类住宅用地475.69亩、其他用地142.71亩。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券存续期第4年开始土地挂牌交易，分6年全部出售完毕，土地出让价格参考荥阳市项目周边，具体如下表所示：

①居住用地

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价 | 面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022年 | 4101822022B00379-1 | 乔兴路与索华南路交叉口东南侧 | 居住用地 | 54.19 | 11,480.00 | 211.86 | 36,124.75 |
| 2022年 | 4101822022B00355-1 | 乔兴路与兴华路交叉口东南侧 | 居住用地 | 50.64 | 10,720.00 | 211.71 | 33,757.32 |
| 2022年 | 4101822022B00412-1 | 荥泽大道与泽众路交叉口西北侧 | 居住用地 | 59.48 | 16,820.00 | 282.78 | 39,654.71 |
| 2022年 | 4101822022B00136-2 | 棋源路与演武路交叉口东南侧 | 居住用地 | 19.96 | 6,430.00 | 322.11 | 13,308.06 |

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价 | 面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 年 | 4101822022B00244-1 | 棋源路与兴国大道交叉口西南角 | 居住用地 | 63.00 | 18,200.00 | 288.90 | 41,998.73 |
| 合计 | | | | 247.26 | 63,650.00 | 257.42 | |
| 平均价格 | | | | | | 257.42 | |

②其他用地

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价 | 面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 年 | 4101822022B00610-1 | 工业路与汜河路交叉口东北侧 | 其他用地 | 13.30 | 950.00 | 71.41 | 8,868.66 |
| 2022 年 | 4101822022B00559-1 | 杜鹃南路与中原西路交叉口东北侧 | 其他用地 | 8.94 | 555.00 | 62.08 | 5,960.16 |
| 2022 年 | 4101822022B00296 | 荥泽大道与科展路交叉口东北侧 | 其他用地 | 23.33 | 1,030.00 | 44.15 | 15,552.33 |
| 2022 年 | 4101822022B00281 | 荥泽大道与科展路交叉口东北侧 | 其他用地 | 10.67 | 460.00 | 43.09 | 7,116.44 |
| 2022 年 | 4101822022B00309 | 荥泽大道与科展路交叉口东南侧 | 其他用地 | 2.04 | 90.00 | 44.22 | 1,356.74 |
| 合计 | | | | 58.28 | 3,085.00 | 52.93 | |
| 平均价格 | | | | | | 52.93 | |

参考上表，基于谨慎性原则，本项目居住用地出让价格按照 190.00 万元/亩进行测算，其他用地出让价格按照 40.00 万元/亩进行测算。

（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 | 79.29 | 79.28 | 79.28 | 79.28 | 79.28 | 79.28 | 475.69 |
| 其他用地 | 23.76 | 23.79 | 23.79 | 23.79 | 23.79 | 23.79 | 142.71 |

## （三）项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

| 类型 | 征收标准 |
|---|---|
| （1）土地出让基金及费用 | |
| 其中：上级省财政费用 | 根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，荥阳市标准为30.00元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），荥阳市标准为20.00元/平方米。 |
| （2）土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。 |

## （四）净收益分析

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

**表 5-3　项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 出让收入 | | 16,015.50 | 16,014.80 | 16,014.80 | 16,014.80 | 16,014.80 | 16,014.80 | 96,089.50 |
| 1 | 收储土地类型及面积（亩） | 居住 | 79.29 | 79.28 | 79.28 | 79.28 | 79.28 | 79.28 | 475.69 |
| 2 | | 其他 | 23.76 | 23.79 | 23.79 | 23.79 | 23.79 | 23.79 | 142.71 |
| 1 | 单价 | 居住 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | 190.00 | |
| 2 | | 其他 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | 40.00 | |
| 二 | 成本合计 | | 4,643.73 | 4,643.57 | 4,643.57 | 4,643.57 | 4,643.57 | 4,643.57 | 27,861.58 |
| 1 | 土地出让基金及费用 | 万元 | 1,800.79 | 1,800.75 | 1,800.75 | 1,800.75 | 1,800.75 | 1,800.75 | 10,804.54 |
| | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3.00% | 480.47 | 480.44 | 480.44 | 480.44 | 480.44 | 480.44 | 2,882.67 |
| | 农业土地开发资金 | 30.00 元/平方米*30.00% | 61.83 | 61.84 | 61.84 | 61.84 | 61.84 | 61.84 | 371.03 |
| | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2.00% | 320.31 | 320.30 | 320.30 | 320.30 | 320.30 | 320.30 | 1,921.81 |
| | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3.00% | 480.47 | 480.44 | 480.44 | 480.44 | 480.44 | 480.44 | 2,882.67 |
| | 土地开发费用 | 土地出让收入的 2.00% | 320.31 | 320.30 | 320.30 | 320.30 | 320.30 | 320.30 | 1,921.81 |
| | 新增建设用地土地有偿使用费 | 20.00 元/平方米 | 137.40 | 137.43 | 137.43 | 137.43 | 137.43 | 137.43 | 824.55 |
| | 土地出让收益（1-2） | 万元 | 14,214.71 | 14,214.05 | 14,214.05 | 14,214.05 | 14,214.05 | 14,214.05 | 85,284.96 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 土地收益提取各类资金 | 万元 | 2,842.94 | 2,842.82 | 2,842.82 | 2,842.82 | 2,842.82 | 2,842.82 | 17,057.04 |
| | 教育资金 | 土地出让收益的 10.00% | 1,421.47 | 1,421.41 | 1,421.41 | 1,421.41 | 1,421.41 | 1,421.41 | 8,528.52 |
| | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10.00% | 1,421.47 | 1,421.41 | 1,421.41 | 1,421.41 | 1,421.41 | 1,421.41 | 8,528.52 |
| 三 | 收益 | 万元 | 11,371.77 | 11,371.23 | 11,371.23 | 11,371.23 | 11,371.23 | 11,371.23 | 68,227.92 |

## （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

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 96,089.50 | | | | 16,015.50 | 16,014.80 | 16,014.80 | 16,014.80 | 16,014.80 | 16,014.80 |
| 经营活动支出（含税费） | 27,861.58 | | | | 4,643.73 | 4,643.57 | 4,643.57 | 4,643.57 | 4,643.57 | 4,643.57 |
| 经营活动产生的现金净额 | 68,227.92 | | | | 11,371.77 | 11,371.23 | 11,371.23 | 11,371.23 | 11,371.23 | 11,371.23 |
| 投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 建设成本支出（含建设期利息） | 47,736.73 | 4,374.69 | 21,974.69 | 21,387.35 | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -47,736.73 | -4,374.69 | -21,974.69 | -21,387.35 | | | | | | |
| 融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 财政资金 | 10,236.73 | 3,374.69 | 3,974.69 | 2,887.35 | | | | | | |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 债券资金 | 37,500.00 | 1,000.00 | 18,000.00 | 18,500.00 | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 37,500.00 | | | | - | - | - | 1,000.00 | 18,000.00 | 18,500.00 |
| 支付运营期债券利息 | 9,225.00 | | | | 1,687.50 | 1,687.50 | 1,687.50 | 1,687.50 | 1,642.50 | 832.50 |
| 融资活动产生的现金净额 | 1,011.73 | 4,374.69 | 21,974.69 | 21,387.35 | -1,687.50 | -1,687.50 | -1,687.50 | -2,687.50 | -19,642.50 | -19,332.50 |
| 净现金流量 | 21,502.92 | - | - | - | 9,684.27 | 9,683.73 | 9,683.73 | 8,683.73 | -8,271.27 | -7,961.27 |
| 累计现金流量 | 21,502.92 | - | - | - | 9,684.27 | 19,368.00 | 29,051.73 | 37,735.46 | 29,464.19 | 21,502.92 |

### （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 | | 45.00 | 45.00 | |
| 第 2 年 | | 855.00 | 855.00 | |
| 第 3 年 | | 1,687.50 | 1,687.50 | |
| 第 4 年 | | 1,687.50 | 1,687.50 | 11,371.77 |
| 第 5 年 | | 1,687.50 | 1,687.50 | 11,371.23 |
| 第 6 年 | | 1,687.50 | 1,687.50 | 11,371.23 |
| 第 7 年 | 1,000.00 | 1,687.50 | 2,687.50 | 11,371.23 |
| 第 8 年 | 18,000.00 | 1,642.50 | 19,642.50 | 11,371.23 |
| 第 9 年 | 18,500.00 | 832.50 | 19,332.50 | 11,371.23 |
| **合计** | **37,500.00** | **11,812.50** | **49,312.50** | **68,227.92** |
| **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。

## 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，为荥阳市贾峪镇祖始安置区二号地块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：

二〇二三年五月十六日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

# 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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2023年07月 | 年检通过 |

## 历年记录

2022年

通过

2022-09-20

370100010171

证书编号：
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 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
y m d

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.

2021年6月30日
y m d

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

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



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 李春阳 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1987-03-08 |
| 工作单位 Working unit | 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 412821198703081012 |

# 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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2023年07月 | 年检通过 |

## 历年记录

2022年

通过

2022-09-20

# 京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2024）第 090023 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年一月十日

# 目录

专项评价报告 ..... 1
一、简称与定义 ..... 2
二、方法与限制 ..... 2
三、项目概况 ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 7
（三）投资估算与资金筹措 ..... 7
（四）债券资金使用合规性 ..... 13
（五）项目主体及运作模式 ..... 14
四、应付债券本息情况 ..... 14
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）项目运营成本分析 ..... 16
（四）净收益分析 ..... 19
（五）现金流分析 ..... 20
（六）本息覆盖倍数 ..... 22
六、总体评价结果 ..... 22
七、使用限制 ..... 22

# 京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2024）第 090023 号**

我们接受委托，对京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期收益与融资自求平衡情况后而实施的。荥阳市京城路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。我们的责任是根据荥阳市京城路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京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 01 月 10 日出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从荥阳市京城路街道办事处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” | 指京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们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；

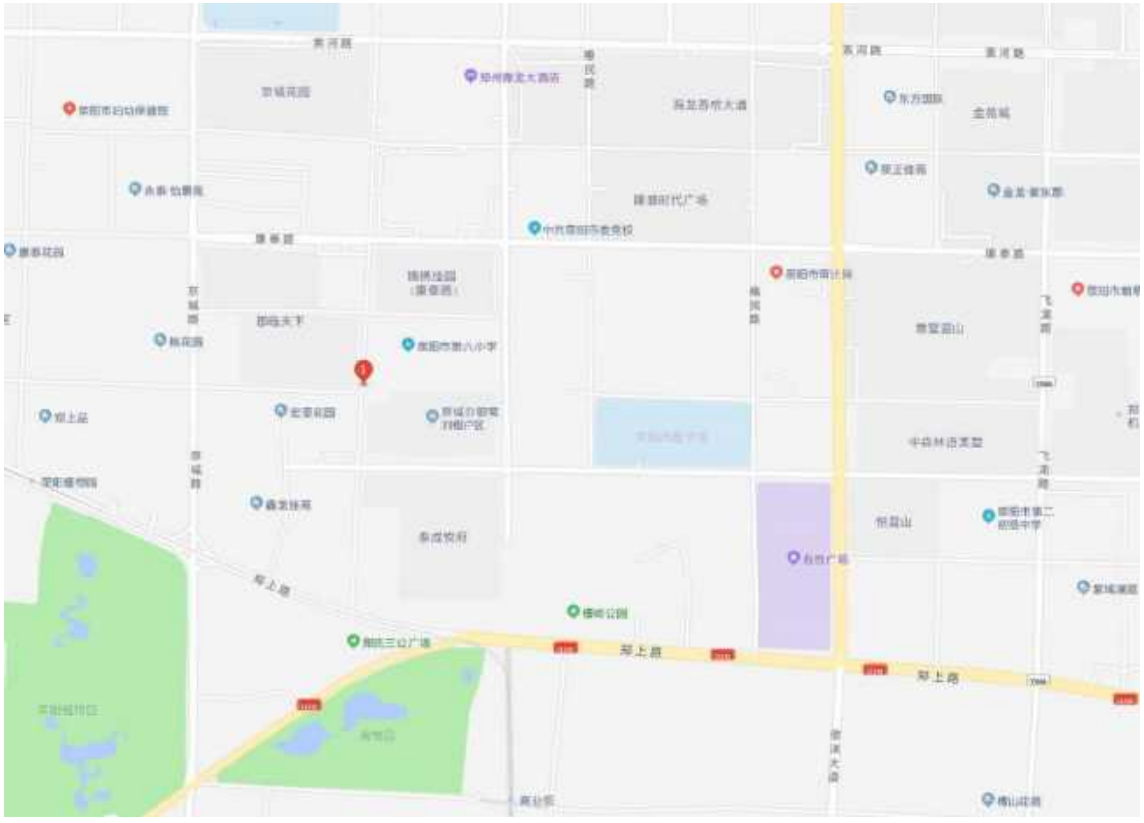
7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目为京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期，位于河南省郑州市荥阳市。项目规划范围为三公路以东，棋源路以西，文博路以北，香竹路以南，用地性质为二类居住用地，建设用地面积为 20,143.43 ㎡，约合 30.22 亩。项目区域位置图如下：




2.项目参与主体

本项目主管部门为荥阳市京城路街道办事处。

本项目专项债券申请单位为荥阳市京城路街道办事处。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 荥阳市京城路街道办事处 |
| **统一社会信用代码** | 1141018272700079XJ |
| **机构性质** | 机关单位 |
| **法定代表人** | 蔡磊 |
| **机构地址** | 荥阳市索河路东段 |
| **赋码机关** | 中共荥阳市委机构编制委员会办公室 |

荥阳市京城路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.拆迁安置方案

（1）基本情况

依据荥阳市新型城镇化社区建设项目评估审议领导小组关于对《京城路街道办事处狼窝刘城中村改造建设实施方案》的批复，京城路街道狼窝刘村现有群众约 350 户（宅基约 400 处、安置房约 861 套，京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期安置户数为 482 套），1,478 人，旧村占地约 420 亩（含三公路西侧窑坑地），旧村建筑面积约 160,000 平方米。

根据京城路街道办事处征迁补偿方案，本次设置住宅户数 482 户，规划安置人数为 671 人，每户安置补偿 131 ㎡住宅面积、2,000 ㎡集体商铺面积及人均 10 ㎡商业面积，考虑配套服务设施，本项目总建筑面积约为 87,309.08 ㎡，482 套安置房。

该项目用地总规模 20,143.43 ㎡（约 30.22 亩），土地利用现状情况均为建设用地。

（2）拆迁建筑面积

改造区域内现有群众 350 户，宅基约 400 处，安置房约 861 套，人口 1,478 人，旧村建筑面积约 160,000 ㎡。拆迁改造区域内的房屋，

大部分为上世纪末、本世纪初村民自建房，多为一至三层，结构形式主要为砖混结构，砖木结构。其中砖木结构平房占旧村建筑面积的20%，约32,000㎡；砖混结构平房占旧村建筑面积的35%，约56,000㎡；砖木结构楼房占旧村建筑面积的15%，约24,000㎡；砖混结构楼房占旧村建筑面积的30%，约48,000㎡。

依据《荥阳市人民政府关于京城路街道狼窝刘村城中村改造项目遗留问题处理工作会议纪要》（荥政会纪〔2021〕12号），京城路街道狼窝刘城中村改造项目（含安置用地和配套开发用地）总用地面积为454亩。项目安置区总用地面积为70亩。

（3）补偿标准

根据荥阳市城中村改造相关政策（荥政文〔2011〕62号、荥合改〔2011〕01号、荥合改〔2011〕02号）精等神，补偿安置结合各村实际情况“一村一策”来制定。狼窝刘村城中村改造项目通过多次村组、代表、群众会议研究，决定采用宅基地置换安置房，地上建筑物按照（郑政文〔2009〕127号）文件规定进行补偿的办法来制定安置补偿方案，同时配套建设商业用房和社区用房。

（4）安置办法

狼窝刘村城中村改造范围内持有合法有效宅基使用证（以市国土部门核实认定为准）的村民，以宅基证面积0.25亩为基数，每0.25亩宅基可置换131㎡的安置房（楼房）两套、地下车位两个；每0.375亩宅基置换131㎡安置房（楼房）三套，地下车位三个；每0.50亩（超过0.50亩按0.50亩计算）宅基置换131㎡安置房（楼房）四套，地下车位四个。宅基证面积置换的安置房面积超出整套房时，按安置房建成时同等地块房屋市场价格结算（超出整套房面积70㎡以上的允许乙方按市场价格补足整套房房款获得整套房；超出整套房面积70㎡以下

的按市场价格补偿乙方）。

4.建设规模与内容

依据《荥阳市人民政府关于京城路街道狼窝刘村城中村改造项目遗留问题处理工作会议纪要》（荥政会纪〔2021〕12号），京城路街道狼窝刘城中村改造项目（含安置用地和配套开发用地）总用地面积为454亩。依据《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》安置区总用地面积为70亩，本次测算拟出让土地面积暂按照384亩来计算。

（1）住宅建筑面积核定

依据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省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），京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期年度计划新开工安置房套数（含货币化）（套/户）为482户，依据《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》《京城路街道办事处狼窝刘村城中村改造安置补偿协议》，本项目安置房屋户型标准为三室两厅两卫，建筑面积为131.00㎡，故本项目住宅建筑面积核定为63,183.47㎡。

（2）本项目建设规模如下：

该项目用地面积为20,143.43㎡，约合30.22亩。建设总建筑面积约87,309.08㎡，其中地上建筑面积约69,854.55㎡，计容建筑面积为69,800.55㎡，地下建筑面积约17,454.53㎡。

1）地上建设内容与规模

地上主要建设住宅建筑面积63,183.47㎡，共建设住宅4栋，其中1#、2#住宅30层，3#、5#住宅26层，建设住宅482套。

建设配套建筑面积5,761.11㎡；

建设其他附属用房建筑面积909.97㎡，主要为社区综合服务用房

291.75 ㎡，物业管理用房 434.75 ㎡，垃圾收集站 76.72 ㎡，公厕 52.75 ㎡，地下车库出地面面积 54.00 ㎡。

建设机动车停车位 571 个，其中地上车位 141 个，地下停车位 430 个，含充电桩停车位 114 个；非机动车停车位 1,427 个，含地上停车位 106 个，地下停车位 1,321 个。

2）地下建设内容及规模

地下主要建设住宅地下储藏室、及地下机动车车库建筑面积 12,726.16 ㎡，地下非机动车车库及地下储藏室建筑面积 4,728.37 ㎡等。

3）室外配套设施

建设室外道路硬化面积 7,348.68 ㎡，绿地面积 6,284.75 ㎡，项目区内景观绿化、大门、围墙及室外给排水、电力、燃气、热力、消防等基础设施工程。

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期 36 个月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目估算总投资 46,592.57 万元，其中：工程建设费用 29,456.52 万元，工程建设其他费用 12,399.27 万元，预备费 1,577.78 万元，建设期利息 3,159.00 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 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| 一 | 工程建设费用 | 23,764.42 | 1,024.44 | 4,667.66 | | 29,456.52 | | | | |
| （一） | 地上部分 | 19,580.49 | 806.11 | 3,224.43 | | 23,611.03 | | | | |
| 1 | 住宅 | 17,691.37 | 748.13 | 2,992.52 | | 21,432.02 | ㎡ | 63,183.47 | 3,392.03 | 2 栋 26F，2 栋 30F 框剪结构 |
| 1.1 | 主体工程 | 11,373.02 | | | | 11,373.02 | ㎡ | 63,183.47 | 1,800.00 | |
| 1.2 | 装饰装修 | 6,318.35 | | | | 6,318.35 | ㎡ | 63,183.47 | 1,000.00 | |
| 1.3 | 给排水工程 | | 101.09 | 404.37 | | 505.46 | ㎡ | 63,183.47 | 80.00 | |
| 1.4 | 强电、弱电 | | 227.46 | 909.84 | | 1,137.30 | ㎡ | 63,183.47 | 180.00 | |
| 1.5 | 消防工程 | | 113.73 | 454.92 | | 568.65 | ㎡ | 63,183.47 | 90.00 | |
| 1.6 | 暖通工程 | | 126.37 | 505.47 | | 631.84 | ㎡ | 63,183.47 | 100.00 | |
| 1.7 | 燃气工程 | | 67.48 | 269.92 | | 337.40 | 户 | 482.00 | 7,000 | |
| 1.8 | 电梯 | | 112.00 | 448.00 | | 560.00 | 部 | 16.00 | 350,000 | |
| 2 | 配套建筑 | 1,670.72 | 50.70 | 202.79 | | 1,924.21 | ㎡ | 5,761.11 | 3,340.00 | 2 栋 2F，1 栋 3F 框剪结构 |
| 2.1 | 主体工程 | 1,037.00 | | | | 1,037.00 | ㎡ | 5,761.11 | 1,800.00 | |
| 2.2 | 装饰装修 | 633.72 | | | | 633.72 | ㎡ | 5,761.11 | 1,100.00 | |
| 2.3 | 给排水工程 | | 9.22 | 36.87 | | 46.09 | ㎡ | 5,761.11 | 80.00 | |

| 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 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| 2.4 | 强电、弱电 | | 20.74 | 82.96 | | 103.70 | ㎡ | 5,761.11 | 180.00 | |
| 2.5 | 消防工程 | | 9.22 | 36.87 | | 46.09 | ㎡ | 5,761.11 | 80.00 | |
| 2.6 | 暖通工程 | | 11.52 | 46.09 | | 57.61 | ㎡ | 5,761.11 | 100.00 | |
| 3 | 其他附属用房 | 218.40 | 7.28 | 29.12 | | 254.80 | ㎡ | 909.97 | 2,800.09 | 含社区用房、物业用房、垃圾收集站、公厕等 |
| 3.1 | 主体工程 | 145.60 | | | | 145.60 | ㎡ | 909.97 | 1,600.00 | |
| 3.2 | 装饰装修 | 72.80 | | | | 72.80 | ㎡ | 909.97 | 800.00 | |
| 3.3 | 给排水工程 | | 1.46 | 5.82 | | 7.28 | ㎡ | 909.97 | 80.00 | |
| 3.4 | 强电、弱电 | | 2.73 | 10.92 | | 13.65 | ㎡ | 909.97 | 150.00 | |
| 3.5 | 消防工程 | | 1.09 | 4.37 | | 5.46 | ㎡ | 909.97 | 60.00 | |
| 3.6 | 暖通工程 | | 2.00 | 8.01 | | 10.01 | ㎡ | 909.97 | 110.00 | |
| （二） | 地下部分 | 3,839.99 | 140.59 | 1,132.32 | | 5,112.90 | | | | |
| 1 | 非机动车车库及储物间 | 1,040.24 | 38.78 | 155.08 | | 1,234.10 | | 4,728.37 | | |
| 1.1 | 主体工程 | 945.67 | | | | 945.67 | ㎡ | 4,728.37 | 2,000.00 | |
| 1.2 | 装饰装修 | 94.57 | | | | 94.57 | ㎡ | 4,728.37 | 200.00 | |
| 1.3 | 给排水工程 | | 7.57 | 30.26 | | 37.83 | ㎡ | 4,728.37 | 80.00 | |
| 1.4 | 强电、弱电 | | 14.19 | 56.74 | | 70.93 | ㎡ | 4,728.37 | 150.00 | |
| 1.5 | 消防工程 | | 8.51 | 34.04 | | 42.55 | ㎡ | 4,728.37 | 90.00 | |

| 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 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| 1.6 | 暖通工程 | | 8.51 | 34.04 | | 42.55 | ㎡ | 4,728.37 | 90.00 | |
| 2 | 地下机动车停车库 | 2,799.75 | 101.81 | 977.24 | | 3,878.80 | | 12,726.16 | | |
| 2.1 | 主体工程 | 2,545.23 | | | | 2,545.23 | ㎡ | 12,726.16 | 2,000.00 | |
| 2.2 | 装饰装修 | 254.52 | | | | 254.52 | ㎡ | 12,726.16 | 200.00 | |
| 2.3 | 给排水工程 | | 20.36 | 81.45 | | 101.81 | ㎡ | 12,726.16 | 80.00 | |
| 2.4 | 强电、弱电 | | 38.18 | 152.71 | | 190.89 | ㎡ | 12,726.16 | 150.00 | |
| 2.5 | 消防工程 | | 20.36 | 81.45 | | 101.81 | ㎡ | 12,726.16 | 80.00 | |
| 2.6 | 暖通工程 | | 22.91 | 91.63 | | 114.54 | ㎡ | 12,726.16 | 90.00 | |
| 2.7 | 充电桩 | | | 570.00 | | 570.00 | 个 | 114.00 | 50,000 | 60kw |
| （三） | 室外工程 | 343.94 | 77.74 | 310.91 | | 732.59 | | | | |
| 1 | 道路及广场铺装 | 191.07 | | | | 191.07 | ㎡ | 7,348.68 | 260.00 | |
| 2 | 绿化工程 | 113.13 | | | | 113.13 | ㎡ | 6,284.75 | 180.00 | |
| 4 | 给排水工程 | | 11.76 | 47.03 | | 58.79 | ㎡ | 7,348.68 | 80.00 | |
| 5 | 电气工程 | | 22.05 | 88.18 | | 110.23 | ㎡ | 7,348.68 | 150.00 | |
| 6 | 照明工程 | | 5.88 | 23.52 | | 29.40 | ㎡ | 7,348.68 | 40.00 | |
| 7 | 暖通工程 | | 10.29 | 41.15 | | 51.44 | ㎡ | 7,348.68 | 70.00 | |
| 8 | 消防工程 | | 8.82 | 35.27 | | 44.09 | ㎡ | 7,348.68 | 60.00 | |

| 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 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| 9 | 标识导引系统 | | 2.94 | 11.76 | | 14.70 | m2 | 7,348.68 | 20.00 | |
| 10 | 围墙 | 39.74 | | | | 39.74 | m | 567.71 | 700.00 | |
| 11 | 大门 | | 16.00 | 64.00 | | 80.00 | 项 | 2.00 | 400,000 | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 12,399.27 | 12,399.27 | | | | |
| 1 | 拆迁补偿费用 | | | | 10,313.46 | 10,313.46 | 项 | 1.00 | 10,313 | 荥政〔2008〕162 号文荥政〔2009〕230 号文 |
| 2 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 50.86 | 50.86 | 工程费用 | 29,456.52 | 0.17% | 执行发改价格〔2015〕299 号文，参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文，结合市场价计入 |
| 3 | 建设单位管理费 | | | | 234.20 | 234.20 | 工程费用 | 29,456.52 | 0.80% | 财建〔2016〕504 号 |
| 4 | 工程监理费 | | | | 441.04 | 441.04 | 工程费用 | 29,456.52 | 1.50% | 执行发改价格〔2015〕299 号文，参照豫建监协〔2015〕19 号，结合市场价格计入 |
| 5 | 工程勘察费 | | | | 164.96 | 164.96 | 工程费用 | 29,456.52 | 0.80% | 执行发改价格〔2015〕299 号文，参照计价格〔2002〕10 号，结合市场价格计入 |
| 6 | 工程设计费 | | | | 398.58 | 398.58 | 工程费用 | 29,456.52 | 1.35% | 执行发改价格〔2015〕299 号文，参照计价格〔2002〕10 号，结合市场价格计入 |
| 7 | 城市配套设施费 | | | | 523.85 | 523.85 | 总建筑面积 | 87,309.08 | 60.00 | 荥政文〔2018〕127 号 |
| 8 | 工程造价服务费 | | | | 23.57 | 23.57 | 工程费用 | 29,456.52 | 0.08% | 参照豫发改收费〔2008〕2510 号，结合市场价计入 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元） | | | | | 主要技术经济指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | |
| 9 | 施工图审查费 | | | | 13.10 | 13.10 | 建筑面积 | 87,309.08 | 1.50 | 参照发改价格〔2011〕534号，结合市场价计入 |
| 10 | 工程保险费 | | | | 88.37 | 88.37 | 工程费用 | 29,456.52 | 0.30% | |
| 11 | 场地准备及临时设施费 | | | | 147.28 | 147.28 | 工程费用 | 29,456.52 | 0.50% | |
| 三 | 预备费 | | | | 1,577.78 | 1,577.78 | （一+二） | 31,542.33 | 5.00% | |
| 四 | 建设投资 | 23,764.42 | 1,024.44 | 4,667.66 | | 43,433.57 | | | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | 3,159.00 | 3,159.00 | | 18,000.00 | 4.50% | |
| 六 | 总投资 | 23,764.42 | 1,024.44 | 4,667.66 | | 46,592.57 | | | | |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目总投资46,592.57万元。其中：财政资金17,792.57万元，专项债券资金28,800.00万元。

**表3-2　项目分年度资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

| 资金来源 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 财政资金 | 1,500.00 | 8,000.00 | 8,292.57 | 17,792.57 | 38.19% |
| 专项债券资金 | 28,800.00 | | | 28,800.00 | 61.81% |
| 合计 | 30,300.00 | 8,000.00 | 8,292.57 | 46,592.57 | 100.00% |
| 占比 | 65.03% | 17.17% | 17.80% | 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。

3.项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为46,592.57万元，项目资产权益归属于项目单位台前县住房和城乡建设局，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为92,160.00万元，为土地出让收入，成本及相关税费为26,398.72万元，总收益为65,761.28万元。

本项目建成后项目上缴财政比例100.00%。

**（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荥阳市京城路街道办事处，主管部门为荥阳市京城路街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为荥阳市京城路街道办事处，项目建设及运营单位均为荥阳市京城路街道办事处。

关于项目债券资金使用，由荥阳市京城路街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，荥阳市京城路街道办事处将清表土地交付至荥阳市自然资源和规划局。荥阳市自然资源和规划局负责将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，荥阳市财政局根据荥阳市自然资源和规划局的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额28,800.00万元，其中：2024年申请28,800.00万元；本次申请使用2,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

**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 | | 28,800.00 | | 28,800.00 | 4.50% | 1,296.00 | 1,296.00 |
| 第 2 年 | 28,800.00 | | | 28,800.00 | 4.50% | 1,296.00 | 1,296.00 |
| 第 3 年 | 28,800.00 | | | 28,800.00 | 4.50% | 1,296.00 | 1,296.00 |
| 第 4 年 | 28,800.00 | | | 28,800.00 | 4.50% | 1,296.00 | 1,296.00 |
| 第 5 年 | 28,800.00 | | | 28,800.00 | 4.50% | 1,296.00 | 1,296.00 |
| 第 6 年 | 28,800.00 | | | 28,800.00 | 4.50% | 1,296.00 | 1,296.00 |
| 第 7 年 | 28,800.00 | | 28,800.00 | | 4.50% | 1,296.00 | 30,096.00 |
| **合计** | | **28,800.00** | **28,800.00** | | | **9,072.00** | **37,872.00** |

注：假设第一年的起始点为发行日，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.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 3 年，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 | 规划用地 | 土地出让收入 | 92,160.00 | 100.00% |
| 合计 | | | **92,160.00** | **100.00%** |

（1）土地出让收入

①可出让土地面积

依据《荥阳市人民政府关于京城路街道狼窝刘村城中村改造项目遗留问题处理工作会议纪要》（荥政会纪〔2021〕12号），京城路街道狼窝刘城中村改造项目（含安置用地和配套开发用地）总用地面积为454亩。依据《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》安置区总用地面积为70亩，本次测算拟出让土地面积暂按照384亩来计算。土地出让收益可用于项目还款来源。

②出让价格

经中国土地市场网查询荥阳市土地出让情况，本项目周边地区出让居住用地参考价格如下：

| 序号 | 电子监管号 | 宗地位置 | 供应方式 | 出让面积（㎡） | 成交价格（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 4101822023B00916-1 | 荥泽大道与站前街路交叉口东南侧 | 挂牌出让 | 20,438.94 | 7,485.00 | 244.14 |
| 2 | 4101822022B00022-2 | 泽众路与三公路交叉口东北侧 | 挂牌出让 | 47,858.44 | 20,190.00 | 281.25 |
| 3 | 4101822021B02418-1 | 惠民路与索河路交叉口东北侧 | 挂牌出让 | 21,813.50 | 10,580.00 | 323.35 |
| 4 | 4101822022B00412-1 | 荥泽大道与泽众路交叉口西北侧 | 挂牌出让 | 39,654.71 | 16,820.000 | 282.78 |
| 5 | 4101822022B00136-2 | 淇源路与演武路交叉口东南侧 | 挂牌出让 | 13,308.06 | 6,430.000 | 322.11 |
| 6 | 4101822022B00244-1 | 棋源路与兴国大道交叉口西南角 | 挂牌出让 | 41,998.73 | 18,200.000 | 288.90 |
| 7 | 4101822022B00019-3 | 荥运路与三公路交叉口东南侧 | 挂牌出让 | 43,856.23 | 18,515.000 | 281.45 |
| 平均价 | | | | | | 289.14 |

项目周边地区居住用地平均出让价格为289.14万元/亩。本项目土地出让价格参考《荥阳市京城路街道狼窝刘社区建设实施方案》中拟出让土地价格，同时考虑地区实际情况，结合项目建设地点周边市场行情，遵循谨慎性原则，按照240.00万元/亩进行测算，计算期内不考

虑土地价格增长。

③出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 4 年，从运营期第 1 年（即债券存续期第 4 年）以招拍挂方式开始出让，出让规模运营期按照每年 25.00%的比例计算，运营期第 4 年出让完毕。具体出让情况如下：

| 项目 | 出让面积（亩） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 合计 |
| 住宅用地 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.000 | 384.00 |
| 占比 | 25.00% | 25.00% | 25.00% | 25.00% | 100.00% |

## （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 3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金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）。根据土地出让平均纯收益等别划分，荥阳市等别为十二，标准为 20.00 元/㎡。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。 |
| 新增建设用地使用费 | 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）的规定，荥阳市等别为十二，按每平方米 20.00 元计取； |
| 2.土地收益提取各类资金 | |
| 其中： | |
| 教育资金 | 依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。 |
| 农田水利建设资金 | 依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。 |

## （四）净收益分析

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

**表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **土地出让收入** | | 92,160.00 | 23,040.00 | 23,040.00 | 23,040.00 | 23,040.00 |
| | 收储土地类型及面积（亩） | 住宅 | 384.000 | 96.00 | 96.00 | 96.00 | 96.000 |
| | 单价（万元/亩） | 住宅 | - | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 |
| 二 | **成本合计** | | 26,398.72 | 6,599.68 | 6,599.68 | 6,599.68 | 6,599.68 |
| **1** | **土地出让基金及费用** | **万元** | 9,958.40 | 2,489.60 | 2,489.60 | 2,489.60 | 2,489.60 |
| | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3.00% | 2,764.80 | 691.20 | 691.20 | 691.20 | 691.20 |
| | 农业土地开发资金 | 30.00 元/㎡*30% | 230.40 | 57.60 | 57.60 | 57.60 | 57.60 |
| | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2.00% | 1,843.20 | 460.8 | 460.80 | 460.80 | 460.80 |
| | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3.00% | 2,764.80 | 691.20 | 691.20 | 691.20 | 691.20 |
| | 土地开发费用 | 土地出让收入的 2.00% | 1,843.20 | 460.8 | 460.80 | 460.80 | 460.80 |
| | 新增建设用地土地有偿使用费 | 20.00 元/㎡ | 512.00 | 128.00 | 128.00 | 128.00 | 128.00 |
| **2** | **土地收益提取各类资金** | **万元** | 16,440.32 | 4,110.08 | 4,110.08 | 4,110.08 | 4,110.08 |
| | 教育资金 | 土地出让收益的 10.00% | 8,220.16 | 2,055.04 | 2,055.04 | 2,055.04 | 2,055.04 |
| | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10.00% | 8,220.16 | 2,055.04 | 2,055.04 | 2,055.04 | 2,055.04 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三 | 土地出让收益 | 万元 | 82,201.60 | 20,550.40 | 20,550.40 | 20,550.40 | 20,550.40 |
| 四 | 净收益 | 万元 | 65,761.28 | 16,440.32 | 16,440.32 | 16,440.32 | 16,440.32 |

## （五）现金流分析

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

**表 5-3　项目现金流量分析表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 合计 | 建设期 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、经营活动产生的现金** | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | 92,160.00 | | 23,040.00 | 23,040.00 | 23,040.00 | 23,040.00 |
| 经营活动现金流出 | 26,398.72 | | 6,599.68 | 6,599.68 | 6,599.68 | 6,599.68 |
| **经营活动产生的现金净额** | 65,761.28 | | 16,440.32 | 16,440.32 | 16,440.32 | 16,440.32 |
| **二、投资活动产生的现金** | | | | | | |
| 建设成本支出（含建设期利息） | 46,592.57 | 46,592.57 | | | | |
| **投资活动产生的现金净额** | -46,592.57 | -46,592.57 | | | | |
| **三、筹资活动产生的现金** | | | | | | |
| 财政资金 | 17,792.57 | 17,792.57 | | | | |
| 债券资金 | 28,800.00 | 28,800.00 | | | | |
| 银行借款 | - | | | | | |

| 项目 | 合计 | 建设期 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 偿还债券本金 | 28,800.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 28,800.00 |
| 偿还银行借款本金 | - | | | | | |
| 支付运营期债券利息 | 5,184.00 | | 1,296.00 | 1,296.00 | 1,296.00 | 1,296.00 |
| 支付银行借款利息 | - | | | | | |
| **融资活动产生的现金净额** | 12,608.57 | 46,592.57 | -1,296.00 | -1,296.00 | -1,296.00 | -30,096.00 |
| **四、净现金流量** | 31,777.28 | - | 15,144.32 | 15,144.32 | 15,144.32 | -13,655.68 |
| **五、累计现金流量** | 31,777.28 | - | 15,144.32 | 30,288.64 | 45,432.96 | 31,777.28 |

### （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 | | 1,296.00 | 1,296.00 | |
| 第 2 年 | | 1,296.00 | 1,296.00 | |
| 第 3 年 | | 1,296.00 | 1,296.00 | |
| 第 4 年 | | 1,296.00 | 1,296.00 | 16,440.32 |
| 第 5 年 | | 1,296.00 | 1,296.00 | 16,440.32 |
| 第 6 年 | | 1,296.00 | 1,296.00 | 16,440.32 |
| 第 7 年 | 28,800.00 | 1,296.00 | 30,096.00 | 16,440.32 |
| **合计** | **28,800.00** | **9,072.00** | **37,872.00** | **65,761.28** |
| **本息覆盖倍数** | **1.74** | | | |

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，为京城路街道狼窝刘城中村改造项目二期收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年一月十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

# 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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2023年07月 | 年检通过 |

## 历年记录

2022年

通过

2022-09-20

370100010171

证书编号：
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 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
y m d

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.

2021年6月30日
y m d

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

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



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 李春阳 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1987-03-08 |
| 工作单位 Working unit | 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 412821198703081012 |

# 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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2023年07月 | 年检通过 |

## 历年记录

2022年

通过

2022-09-20

# 原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2022]第0533号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年五月二十日

# 原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区
# 改造项目收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

日昇咨字[2022]第0533号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对原河南香山水泥公司等20个老旧企业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原河南香山水泥公司等20个老旧企业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**

本项目计划申请债券资金总额130,000.00万元。

已于2022年使用债券资金2,700.00万元。

已于2023年使用债券资金35,731.00万元。

已于2024年使用债券资金39,800.00万元，债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。其中7,200.00万元，为2022年河南省社会事业专项债券（十八期）－－2022年河南省政府专项债券（五十五期）中7,200.00万元资金用途调整，于2022年河南省社会事业专项债券（十八期）－－2022 年河南省政府专项债券（五十五期）采取分期偿还本金，期限15年，第6年至10年偿还本金的5.00%，第11年至15年偿还本金的15.00%。按照债券发行利率3.21%测算。

已于2025年2月使用债券资金8,000.00万元，本次申请使用4,000.00万元。债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期一次还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起债券存续期应还本付息情况如下：

还本付息合计表如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022年 | | 2,700.00 | | 2,700.00 | 121.50 | 121.50 |

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 年 | 2,700.00 | 35,731.00 | | 38,431.00 | 1,729.40 | 1,729.40 |
| 2024 年 | 45,631.00 | 39,800.00 | | 78,231.00 | 3,427.52 | 3,427.52 |
| 2025 年 | 78,231.00 | 51,769.00 | | 130,000.00 | 5,757.12 | 5,757.12 |
| 2026 年 | 130,000.00 | | | 130,000.00 | 5,757.12 | 5,757.12 |
| 2027 年 | 130,000.00 | | 360.00 | 129,640.00 | 5,757.12 | 6,117.12 |
| 2028 年 | 129,640.00 | | 3,060.00 | 126,580.00 | 5,745.56 | 8,805.56 |
| 2029 年 | 126,580.00 | | 36,091.00 | 90,489.00 | 5,612.51 | 41,703.51 |
| 2030 年 | 90,489.00 | | 32,960.00 | 57,529.00 | 3,993.06 | 36,953.06 |
| 2031 年 | 57,529.00 | | 52,129.00 | 5,400.00 | 2,514.51 | 54,643.51 |
| 2032 年 | 5,400.00 | | 1,080.00 | 4,320.00 | 173.34 | 1,253.34 |
| 2033 年 | 4,320.00 | | 1,080.00 | 3,240.00 | 138.67 | 1,218.67 |
| 2034 年 | 3,240.00 | | 1,080.00 | 2,160.00 | 104.00 | 1,184.00 |
| 2035 年 | 2,160.00 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 69.34 | 1,149.34 |
| 2036 年 | 1,080.00 | | 1,080.00 | | 34.67 | 1,114.67 |
| **合计** | | **130,000.00** | | | **40,935.42** | **170,935.42** |

2022 年河南省社会事业专项债券（十八期）－－2022 年河南省政府专项债券（五十五期）中 7,200.00 万元资金用途调整还本付息表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 测算利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024 年 | 7,200.00 | 7,200.00 | | 7,200.00 | 3.21% | 231.12 | 231.12 |
| 2025 年 | 7,200.00 | | | 7,200.00 | 3.21% | 231.12 | 231.12 |
| 2026 年 | 7,200.00 | | | 7,200.00 | 3.21% | 231.12 | 231.12 |
| 2027 年 | 7,200.00 | | 360.00 | 6,840.00 | 3.21% | 231.12 | 591.12 |
| 2028 年 | 6,840.00 | | 360.00 | 6,480.00 | 3.21% | 219.56 | 579.56 |
| 2029 年 | 6,480.00 | | 360.00 | 6,120.00 | 3.21% | 208.01 | 568.01 |
| 2030 年 | 6,120.00 | | 360.00 | 5,760.00 | 3.21% | 196.45 | 556.45 |
| 2031 年 | 5,760.00 | | 360.00 | 5,400.00 | 3.21% | 184.90 | 544.90 |
| 2032 年 | 5,400.00 | | 1,080.00 | 4,320.00 | 3.21% | 173.34 | 1,253.34 |
| 2033 年 | 4,320.00 | | 1,080.00 | 3,240.00 | 3.21% | 138.67 | 1,218.67 |
| 2034 年 | 3,240.00 | | 1,080.00 | 2,160.00 | 3.21% | 104.00 | 1,184.00 |
| 2035 年 | 2,160.00 | | 1,080.00 | 1,080.00 | 3.21% | 69.34 | 1,149.34 |
| 2036 年 | 1,080.00 | | 1,080.00 | | 3.21% | 34.67 | 1,114.67 |
| **合计** | | **7,200.00** | **7,200.00** | | | **2,715.66** | **9,915.66** |

## 二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目预计在债券存续期第 3 年开始出让土地并能够实现现金流入。

根据洛阳国展资产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；在 7 年期债券存续期运营收入合计为 338,442.30 万元、运营成本合计为 89,903.04 万元，偿债净收益合计为 248,539.26 万元。

2、净现金流入

以原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、廉租住房保障基金、土地出让收益）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金）。可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额：人民币万元

| 项目 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目净收益 | 41,423.21 | 41,423.21 | 41,423.21 | 41,423.21 | 41,423.21 | 41,423.21 | 248,539.26 |

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.45。

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 |
|---|---|---|---|
| 248,539.26 | 170,935.42 | 77,603.84 | 1.45 |

## 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，本次评价的原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（此页无正文，为原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目签章页）

河南仁昇联合会计师事务所
（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月二十日

附件：

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目建设背景

棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多。棚户区改造是我国从中央到地方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，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2008 年中央启动保障性安居工程，2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，提出在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。2014 年 7 月 21 日，国务院办公厅发布了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号），要求进一步完善棚户区改造规划，完善安置住房选点布局等工作。2015 年 6 月 25 日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），要求加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2016 年 7 月 11 日，住房城乡建设部财政部国土资源部联合发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156 号），要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。

## 二、项目概况

### （一）项目建设地点

本项目位于伊滨经开区诸葛镇境内，孔明街以东、道湛街以西、福民巷以北、用地界以南。

### （二）建设规模及内容

根据《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告》以及伊滨经开区（示范区））发展和科技局出具的《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕40 号）文件：项目主要建设内容为：

项目总建设用地面积 90,564.00 平方米（约 135.85 亩），总建筑面积 390,901.93 平方米，其中地上建筑面积 265,901.93 平方米，地下建筑面积 125,000.00 平方米。共提供四种户型共计 2,356.00 套安置房，按户均 3.2 人计，可安置 7,539.00 人。项目容积率 2.94，绿地率 35.67%，共设计机动车停车位 2,874.00 个，非机动车停车位 2,956.00 个。

**（三）项目建设期**

**本项目为新建项目，计划建设工期为24个月。开工日期为2022年10月，资金未到位，完工日期预计为2026年10月。**

**（四）投资估算与资金筹措方式**

1、资金估算

本项目总投资 170,364.52 万元，其中工程费用 132,296.11 万元，工程建设其他费用 18,226.59 万元，预备费 12,041.82 万元，建设期利息 7,800.00 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 | 合计（万元） | 单位 | 数量 | 单价（元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 工程费用 | | | | |
| 1 | 住宅 | 73,252.99 | ㎡ | 240,134.00 | 3,270.00 |
| 2 | 商业建筑 | 5,280.89 | ㎡ | 18,400.32 | 2,870.00 |
| 3 | 公共服务用房 | 1,845.59 | ㎡ | 7,367.61 | 2,505.00 |
| 4 | 地下建筑 | 41,375.00 | ㎡ | 125,000.00 | 3,310.00 |
| 5 | 室外配套及公用工程 | 1,945.82 | | | |
| 5.1 | 道路及广场 | 1,409.24 | ㎡ | 40,264.00 | 350.00 |
| 5.2 | 室外绿化及景观 | 387.60 | ㎡ | 32,300.00 | 120.00 |
| 5.3 | 室外配套管网工程 | 148.98 | ㎡ | 40,264.00 | 37.00 |
| 6. | 设备购置费 | 3,325.00 | | | |
| 6.1 | 电梯设备（含安装） | 2,500.00 | 部 | 100.00 | 250,000.00 |
| 6.2 | 变配电设备 | 120.00 | 套 | 2.00 | 600,000.00 |
| 6.3 | 电动汽车充电桩 | 675.00 | 套 | 270.00 | 25,000.00 |
| 6.4 | 停车管理系统 | 30.00 | 项 | 2.00 | 150,000.00 |
| | 第一部分合计 | 132,296.11 | | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | |
| 1 | 安置区土地费用 | 6,792.50 | | | |

| 序号 | 项目名称 | 合计（万元） | 单位 | 数量 | 单价（元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 建设单位管理费 | 1,455.26 | | | |
| 3 | 建设项目前期工作咨询费 | 396.89 | | | |
| 4 | 工程勘察费 | 1,058.37 | | | |
| 5 | 工程设计费 | 3,175.11 | | | |
| 6 | 工程监理费 | 1,455.26 | | | |
| 7 | 环境影响评价费用 | 132.30 | | | |
| 8 | 招标代理服务费 | 158.76 | | | |
| 9 | 工程造价咨询服务费 | 396.89 | | | |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | 1,058.37 | | | |
| 11 | 工程保险费 | 396.89 | | | |
| 12 | 城市基础设施配套费 | 1,750.02 | | | |
| | 第二部分合计 | 18,226.59 | | | |
| 三 | 预备费 | 12,041.82 | | | |
| 四 | 建设投资 | 162,564.52 | | | |
| 五 | 建设期利息 | 7,800.00 | | | |
| 六 | 总投资 | 170,364.52 | | | |

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 | 40,364.52 | 23.69% |
| | 专项债券资金 | | |
| | 小计 | 40,364.52 | 23.69% |
| 2.债务资金 | 专项债券资金 | 130,000.00 | 76.31% |
| | 银行贷款 | | |
| | 小计 | 130,000.00 | 76.31% |
| 合计 | | 170,364.52 | 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。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 23.69%，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、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）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：

| 资金筹措 | 资金来源 | 2022 年<br>10 月-12 月 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.资本金 | 自有资金 | | | | | |
| | 财政预算资金 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,364.52 | 40,364.52 |
| | 专项债券资金 | | | | | |
| | 小计 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,000.00 | 10,364.52 | 40,364.52 |
| 2.债务资金 | 专项债券资金 | 2,700.00 | 35,731.00 | 39,800.00 | 51,769.00 | 130,000.00 |
| | 银行贷款 | | | | | |
| | 小计 | 2,700.00 | 35,731.00 | 39,800.00 | 51,769.00 | 130,000.00 |
| 合计 | | 12,700.00 | 45,731.00 | 49,800.00 | 62,133.52 | 170,364.52 |
| 占比 | | 7.45% | 26.84% | 29.23% | 36.47% | 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。根据项目单位出具说明，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

5、项目资金保障措施

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。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用

管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

**（五）项目参与主体基本情况**

伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心为本项目主管部门，洛阳国展资产管理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** | 洛阳国展资产管理有限公司 |
| **成立日期** | 2016/02/01 |
| **注册资本** | 300000 万人民币 |
| **统一社会信用代码** | 91410300MA3X72QM18 |
| **注册地址** | 洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室 |
| **法定代表人** | 白凯 |
| **登记机关** | 洛阳经济技术开发区市场监督管理局 |
| **业务范围** | 一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G 通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（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） |

洛阳国展资产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**

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业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**

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为洛阳国展资产管理有限公司。项目运营期内，洛阳国展资产管理有限公司（项目单位）及伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心（项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，洛阳市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，伊滨经开区（示范区）财政金融局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

**（四）、项目收益及现金流入预测**

1、项目收入预测

项目收入主要为土地出让收入。

（1）土地出让收入

①拟出让面积

原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目征收范围包括伊滨路以东、用地界以南、孝文大道以西、玄奘路以北和李村大街以东、兰台路以南、中信路以北的水泥厂等老旧企业和供销社等单位住户，范围总面积10,200.00亩，年度计划征收户数1,960.00户，计划征收房屋建筑面积135,200.00平方米，计划新开工安置房套数2,350.00户。

根据规划，本项目可腾出土地10,200.00亩，所有权属于国有土地，土地性质为二类居住用地、商业用地、科研用地等。其中，可供出让土地面积约为2,577.00亩，土地性质为二类居住用地，计划自2026年至2031年每年出让88.83亩，合计出让533亩用于偿还原河南香山水泥公司等20个老旧企业棚户区改造项目专项债券本金和利息。

②出让价格

参考近几年本地区土地出让情况，（参考价格如下）经查询，洛阳市近两年出让土地情况如下表所示。其中伊滨区出让的 5 个地块亩均价格分别为 631.01、569.01、569.00、739.18、666.67 万元/亩。平均成交价格为 635.00 万元/亩，本项目出让价格按照伊滨区近两年平均成交价格 635.00 万元/亩进行测算：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 宗地编号 | 宗地位置 | 成交面积（平方米） | 土地用地 | 出让年限 | 成交金额（万元） | 成交价（万元/亩） | 竞得单位 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | LYTD-2022-12 | 伊滨区孝文大道与新源路西南角 | 62631.228 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 59,281.00 | 631.01 | 洛阳城投住房租赁发展有限公司 |
| 2 | LYTD-2022-11 | 伊滨区方楼街与玉林路东南角 | 38123.857 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 32,539.00 | 569.01 | 洛阳城投住房租赁发展有限公司 |
| 3 | LYTD-2022-10 | 伊滨区孝文大道与玉林路西南角 | 40737.908 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 34,770.00 | 569.00 | 洛阳城投住房租赁发展有限公司 |
| 4 | LYTD-2021-42 | 伊滨区兰台路与道湛街西南脚 | 72993.146 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 80,933.00 | 739.18 | 河南保利发展有限公司 |
| 5 | LYTD-2021-30 | 伊滨区伊滨路与科技大道东北角 | 72275.925 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 72,276.00 | 666.67 | 洛阳云星房地产开发有限公司 |
| 6 | LYTD-2021-77 | 洛龙区龙和西街与关林路东南角 | 9074.741 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 12,891.00 | 947.02 | 河南华景置业有限公司 |
| 7 | LYTD-2021-73 | 洛龙区通衢路与永泰街东 | 45685.554 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 46,330.00 | 676.07 | 洛阳诺道投资管理有限公司 |
| 8 | LYTD-2021-72 | 洛龙区通衢路与长兴街西北角 | 50500.774 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 51,213.00 | 676.07 | 洛阳诺道投资管理有限公司 |
| 9 | LYTD-2021-71 | 老城区金谷园北路与魏紫路东北角 | 90427.227 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 89,126.00 | 657.07 | 洛阳市增凯房地产开发有限公司 |
| 10 | LYTD-2021-45 | 高新区孙石路与周山大道西北角 | 69571.997 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 99,141.00 | 950.01 | 洛阳建置房地产开发有限公司 |
| 11 | LYTD-2021-44 | 老城区九都东路以南、金业路以东 | 10818.006 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 16,454.00 | 1,013.99 | 洛阳万福置业有限公司 |

| 序号 | 宗地编号 | 宗地位置 | 成交面积（平方米） | 土地用地 | 出让年限 | 成交金额（万元） | 成交价（万元/亩） | 竞得单位 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | LYTD-2021-43 | 西工区瀍涧大道以北、规划路以东 | 14563.634 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 16,063.00 | 735.30 | 河南昌卓房地产开发有限公司 |
| 13 | LYTD-2021-41 | 西工区瀍涧大道以南、国花路以东 | 2687.483 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 2,975.00 | 737.99 | 洛阳唐合置业有限公司 |
| 14 | LYTD-2021-40 | 瀍河区启明南路与下园东路西北角 | 6903.7 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 7,662.00 | 739.89 | 洛阳海诚建设发展有限公司 |
| 15 | LYTD-2021-39 | 西工区瀍涧大道与冠芳路东南角 | 60547.23 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 59,034.00 | 650.00 | 河南旭昌置业有限公司 |
| 16 | LYTD-2021-38 | 西工区王城大道与瀍涧大道东北角 | 42785.427 | 居住兼容商业 | 住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年 | 47,112.00 | 734.08 | 河南昌卓房地产开发有限公司 |

2、运营成本预测

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

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

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

（3）农业土地开发资金根据《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）、《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），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（65元/平方米）的30%提取；

（4）廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理办法的通知》（财综〔2007〕64号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（5）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）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；

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

3、项目现金净流入

根据以上对土地出让收入、土地出让成本预测，假设本项目在债券存续期第 3 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 248,539.26 万元。

| 项目 | 合计 | 运营期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
| **一、出让收入** | **338,442.30** | **56,407.05** | **56,407.05** | **56,407.05** | **56,407.05** | **56,407.05** | **56,407.05** |
| **收储土地类型及面积（亩）** | 533.00 | 88.83 | 88.83 | 88.83 | 88.83 | 88.83 | 88.83 |
| **单价（万元）** | | 635.00 | 635.00 | 635.00 | 635.00 | 635.00 | 635.00 |
| **土地出让基金及费用(万元)** | **27,768.24** | **4,628.04** | **4,628.04** | **4,628.04** | **4,628.04** | **4,628.04** | **4,628.04** |
| 上解省财政费用 | 10,153.26 | 1,692.21 | 1,692.21 | 1,692.21 | 1,692.21 | 1,692.21 | 1,692.21 |
| 农业土地开发资金 | 692.88 | 115.48 | 115.48 | 115.48 | 115.48 | 115.48 | 115.48 |
| 国有土地收益基金 | 6,768.84 | 1128.14 | 1128.14 | 1,128.14 | 1,128.14 | 1,128.14 | 1,128.14 |
| 廉租住房保障基金 | 10,153.26 | 1,692.21 | 1,692.21 | 1,692.21 | 1,692.21 | 1,692.21 | 1,692.21 |
| **土地出让收益（万元）** | **310,674.06** | **51,779.01** | **51,779.01** | **51,779.01** | **51,779.01** | **51,779.01** | **51,779.01** |
| **土地收益提取各类资金** | **62,134.80** | **10,355.80** | **10,355.80** | **10,355.80** | **10,355.80** | **10,355.80** | **10,355.80** |
| 教育资金 | 31,067.40 | 5,177.90 | 5,177.90 | 5,177.90 | 5,177.90 | 5,177.90 | 5,177.90 |
| 农田水利建设资金 | 31,067.40 | 5,177.90 | 5,177.90 | 5,177.90 | 5,177.90 | 5,177.90 | 5,177.90 |
| **二、成本合计（万元）** | **89,903.04** | **14,983.84** | **14,983.84** | **14,983.84** | **14,983.84** | **14,983.84** | **14,983.84** |
| **三、收益（万元）** | **248,539.26** | **41,423.21** | **41,423.21** | **41,423.21** | **41,423.21** | **41,423.21** | **41,423.21** |

**（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 130,000.00 万元。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

单位：万元

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 2022 年 | | 121.50 | 121.50 | |
| 2023 年 | | 1,729.40 | 1,729.40 | |
| 2024 年 | | 3,427.52 | 3,427.52 | |
| 2025 年 | | 5,757.12 | 5,757.12 | |
| 2026 年 | | 5,757.12 | 5,757.12 | 41,423.21 |
| 2027 年 | 360.00 | 5,757.12 | 6,117.12 | 41,423.21 |
| 2028 年 | 3,060.00 | 5,745.56 | 8,805.56 | 41,423.21 |
| 2029 年 | 36,091.00 | 5,612.51 | 41,703.51 | 41,423.21 |
| 2030 年 | 32,960.00 | 3,993.06 | 36,953.06 | 41,423.21 |
| 2031 年 | 52,129.00 | 2,514.51 | 54,643.51 | 41,423.21 |
| 2032 年 | 1,080.00 | 173.34 | 1,253.34 | |
| 2033 年 | 1,080.00 | 138.67 | 1,218.67 | |
| 2034 年 | 1,080.00 | 104.00 | 1,184.00 | |
| 2035 年 | 1,080.00 | 69.34 | 1,149.34 | |
| 2036 年 | 1,080.00 | 34.67 | 1,114.67 | |
| **合计** | **130,000.00** | **40,935.42** | **170,935.42** | **248,539.26** |
| **本息覆盖倍数** | **1.45** | | | |

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 1.45，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
91410106921924283

# 营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：410100/0

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换证。

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

二〇二三年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

410001140008

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓　　名 Full name　王伟东

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-01-27

工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

证书编号：110100750189
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：2020 06 24
Date of Issuance

禁止申请变更

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太河南方

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年12月21日

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

河南日昇联合会计师事务所 4100000010



姓　　名 Full name 王[redacted]
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. 410728198711069846

# 杨湾村（二期）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（2025）第090806号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年九月二十四日

# 目 录

专项评价报告 ..... 1
一、简称与定义 ..... 2
二、方法与限制 ..... 2
三、项目概况 ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 4
（三）投资估算与资金筹措 ..... 5
（四）债券资金使用合规性 ..... 9
（五）项目主体及运作模式 ..... 10
四、应付债券本息情况 ..... 10
五、经营现金流分析 ..... 12
（一）基本假设条件及依据 ..... 12
（二）项目运营收入分析 ..... 13
（三）项目运营成本分析 ..... 19
（四）净收益分析 ..... 21
（五）现金流分析 ..... 23
（六）本息覆盖倍数 ..... 25
六、总体评价结果 ..... 26
七、使用限制 ..... 27

# 杨湾村（二期）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（2025）第 090806 号**

我们接受委托，对杨湾村（二期）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）、财政部《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解杨湾村（二期）城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对杨湾村（二期）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2025年9月24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洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司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” | 指杨湾村（二期）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

本次新建杨湾村安置房位于拆迁地块内，康庄街以东、古镇街以西、幸福路以南、玄武门大街以北。




2.项目参与主体

本项目主管部门为洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **名称** | 洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司 | | |
| **法定代表人** | 路静 | **成立日期** | 2018 年 04 月 10 日 |
| **注册资本** | 壹亿圆整 | **营业期限** | 长期 |

| | |
|---|---|
| 统一社会信用代码 | 91410304MA453JJM8J |
| 注册地址 | 河南省洛阳市瀍河回族区夹马营路 555 号 |
| 经营范围 | 一般项目：商业综合体管理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；会议及展览服务；园区管理服务；环境卫生公共设施安装服务；单位后勤管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；项目策划与公关服务；办公服务；文化场馆管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；城市绿化管理；市政设施管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；市场营销策划；电动汽车充电基础设施运营；养老服务；污水处理及其再生利用；工程管理服务；雨水、微咸水及矿井水的收集处理及利用；水资源管理；水文服务；水污染治理；水环境污染防治服务；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；土地整治服务；树木种植经营；农副产品销售；厨具卫具及日用杂品批发；煤炭及制品销售；建筑材料销售；充电桩销售；再生资源回收（除生产性废旧金属）；再生资源销售；农村生活垃圾经营性服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准） |
| 公司类型 | 有限责任公司 |
| 股东及持股比例 | 洛阳市瀍河回族区财政局持股 100.00% |

洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模与内容

（1）项目拆迁

本次改造杨湾村占地面积 394.00 亩，拟征迁房屋总面积 8.05 万平方米，不涉及征迁企业，拟征迁户数 1,108 户 4,256 人，需要建设保障房住宅 1,330 套。

（2）安置房建设

本次拟建安置房占地面积约 72.00 亩，规划总建筑面积 18.26 万平方米，其中地上建筑面积 14.42 万平方米，包括保障性住房 12.64 万平方米，配套商业 1.39 万平方米，幼儿园 0.29 万平方米，物管及其他配

套服务用房 0.10 万平方米，地上车位 110 个；地下建筑面积 3.84 万平方米，包括机动车位 950 个。

项目主要建设内容包括保障性住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期为 2025 年 9 月，预计完工日期为 2028 年 8 月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目估算总投资 79,770.67 万元，其中：工程费用为 52,453.17 万元，工程建设其他费用 20,060.47 万元，工程预备费 2,802.03 万元，建设期利息 4,455.00 万元。

## 表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程和费用名称 | 估算价值（万元） | | | | 经济技术指标 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建安工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例 |
| 一 | 工程费用 | 52,143.17 | 310.00 | | 52,453.17 | | | | 65.75% |
| （一） | 地上建筑 | 37,484.98 | | | 37,484.98 | | | | 46.99% |
| 1 | 住宅楼 | 32,851.00 | | | 32,851.00 | ㎡ | 126,350.00 | 2,600.00 | 41.18% |
| 2 | 配套商业 | 3,613.74 | | | 3,613.74 | ㎡ | 13,899.00 | 2,600.00 | 4.53% |
| 3 | 幼儿园 | 741.00 | | | 741.00 | ㎡ | 2,850.00 | 2,600.00 | 0.93% |
| 4 | 物业管理服务用房 | 114.92 | | | 114.92 | ㎡ | 442.00 | 2,600.00 | 0.14% |
| 5 | 其他配套服务用房 | 164.32 | | | 164.32 | ㎡ | 632.00 | 2,600.00 | 0.21% |
| （二） | 地下建筑 | 13,456.80 | | | 13,456.80 | ㎡ | 38,448.00 | 3,500.00 | 16.87% |
| （三） | 室外工程 | 1,201.39 | 310.00 | | 1,511.39 | | | | 1.89% |
| 1 | 室外道路、地面硬化、配套管网、照明、监控工程 | 987.54 | | | 987.54 | ㎡ | 16,459.00 | 600.00 | 1.24% |
| 2 | 室外绿化 | 173.85 | | | 173.85 | ㎡ | 17,385.00 | 100.00 | 0.22% |
| 3 | 热交换站 | 40.00 | 120.00 | | 160.00 | 项 | 1 | 1,600,000.00 | 0.20% |
| 4 | 变电设施 | | 190.00 | | 190.00 | 项 | 1 | 1,900,000.00 | 0.24% |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | 20,060.47 | 20,060.47 | | | | 25.15% |

| 序号 | 工程和费用名称 | 估算价值（万元） | | | | 经济技术指标 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建安工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例 |
| 1 | 建设单位管理费 | | | 335.78 | 335.78 | | | | 0.42% |
| 2 | 工程监理费 | | | 176.91 | 176.91 | | | | 0.22% |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | 15.68 | 15.68 | | | | 0.02% |
| 4 | 工程勘察费 | | | 83.93 | 83.93 | | | | 0.11% |
| 5 | 工程设计费 | | | 134.12 | 134.12 | | | | 0.17% |
| 6 | 环境影响咨询服务费 | | | 7.00 | 7.00 | | | | 0.01% |
| 7 | 场地准备以及临时设施费 | | | 262.27 | 262.27 | | | | 0.33% |
| 8 | 工程保险费 | | | 157.36 | 157.36 | | | | 0.20% |
| 9 | 招标代理服务费 | | | 20.71 | 20.71 | | | | 0.03% |
| 10 | 工程造价咨询费 | | | 47.21 | 47.21 | | | | 0.06% |
| 11 | 文物普探费 | | | 38.45 | 38.45 | ㎡ | 48,060.00 | 8.00 | 0.05% |
| 12 | 施工图设计审查费 | | | 65.57 | 65.57 | | | | 0.08% |
| 13 | 城市基础设施配套费 | | | 2,191.44 | 2,191.44 | | | | 2.75% |
| 14 | 勘测定界费用 | | | 18.00 | 18.00 | | | | 0.02% |
| 15 | 水土保持补偿及方案编制费 | | | 15.77 | 15.77 | | | | 0.02% |
| 16 | 地震安全性评价费 | | | 17.30 | 17.30 | | | | 0.02% |
| 17 | 征地及拆迁补偿费 | | | 16,473.00 | 16,473.00 | | | | 20.65% |

| 序号 | 工程和费用名称 | 估算价值（万元） | | | | 经济技术指标 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建安工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值（元） | 占总投资比例 |
| 17.1 | 拆迁补偿费 | | | 9,972.00 | 9,972.00 | 项 | 1 | 99,720,000.00 | 12.50% |
| 17.2 | 土地征收费 | | | 6,501.00 | 6,501.00 | 亩 | 394.00 | 165,000.00 | 8.15% |
| 三 | 第一、二部分费用合计 | 52,143.17 | 310.00 | 20,060.47 | 72,513.64 | | | | 90.90% |
| 四 | 工程预备费 | | | 2,802.03 | 2,802.03 | | | | 3.51% |
| 五 | 建设期利息 | | | 4,455.00 | 4,455.00 | | | | 5.58% |
| 六 | 建设总投资 | 52,143.17 | 310.00 | 27,317.50 | 79,770.67 | | | | 100.00% |

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

本项目总投资 79,770.67 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 27,770.67 万元，资本金来源于自筹资金 20,770.67 万元、专项债券资金 7,000.00 万元；项目剩余建设资金 52,000.00 万元，资金来源于市场化融资 14,000.00 万元，专项债券资金 38,000.00 万元。

**表 3-3 项目分年度资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

| 资金筹措 | 资金来源 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 资本金 | 自筹资金 | 1,000.00 | 10,000.00 | 9,770.67 | 20,770.67 | 26.04% |
| | 专项债券资金 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 8.78% |
| 建设资金 | 专项债券资金 | 38,000.00 | | | 38,000.00 | 47.64% |
| | 市场化融资 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 17.55% |
| 合计 | | 60,000.00 | 10,000.00 | 9,770.67 | 79,770.67 | 100.00% |
| 占比 | | 75.22% | 12.54% | 12.25% | 100% | |

除专项债券、市场化融资及财政资金外，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。

**（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。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。同时

专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资情况。

### （五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，主管部门为洛阳市瀍河回族区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳诚助商业综合体管理服务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

本项目总投资 79,770.67 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 27,770.67 万元，资本金来源于自筹资金 20,770.67 万元、专项债券资金 7,000.00 万元；项目剩余建设

资金 52,000.00 万元，资金来源于市场化融资 14,000.00 万元，专项债券资金 38,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 27,770.67 万元，占比 34.81%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）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.债券资金使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 45,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 45,000.00 万元；本次申请使用 8,400.00 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 | | 45,000.00 | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 | 2,025.00 |
| 第 2 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 | 2,025.00 |
| 第 3 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 | 2,025.00 |
| 第 4 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 | 2,025.00 |
| 第 5 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 | 2,025.00 |
| 第 6 年 | 45,000.00 | | | 45,000.00 | 4.50% | 2,025.00 | 2,025.00 |
| 第 7 年 | 45,000.00 | | 45,000.00 | | 4.50% | 2,025.00 | 47,025.00 |
| 合计 | | 45,000.00 | 45,000.00 | | | 14,175.00 | 59,175.00 |

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。

3.市场化融资资金使用计划

与银行签订的固定资产贷款合同用于杨湾村（二期）城中村改造项目建设，借款金额为14,000.00万元，借款期限为7年，借款利率按照4.20%计算。

用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

**表4-2 市场化融资应付本息情况表**

| 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 | | 14,000.00 | | 14,000.00 | 4.20% | 588.00 | 588.00 |
| 第2年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.20% | 588.00 | 588.00 |
| 第3年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.20% | 588.00 | 588.00 |
| 第4年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.20% | 588.00 | 588.00 |
| 第5年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.20% | 588.00 | 588.00 |
| 第6年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.20% | 588.00 | 588.00 |
| 第7年 | 14,000.00 | | 14,000.00 | - | 4.20% | 588.00 | 14,588.00 |
| 合计 | | 14,000.00 | 14,000.00 | | | 4,116.00 | 18,116.00 |

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影

响；

7.根据国家年度统计公报，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 | 安置住宅 | 土地出让收入 | 105,453.58 | 84.03% |
| 2 | 安置住宅 | 商铺出售和停车位出售 | 20,048.00 | 15.97% |
| 合计 | | | **125,501.58** | **100.00%** |

（1）土地出让收入

①拟出让面积

依据可行性研究报告，本项目可出让土地 211.00 亩。根据当地实际情况需要，计划运营期第 4 年开始出让，出让规模按照 25.00%、25.00%、25.00%、25.00%的比例计算，四年分别出让土地 52.75 亩、52.75 亩、52.75 亩、52.75 亩。

②出让价格

经查近期洛阳市公共资源交易中心网站土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

**表 5-2　土地出让信息参考表**

| 序号 | 位置 | 用途 | 合同签订日期 | 亩数 | 出让金（万元） | 价格（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 涧西区南昌路与河洛路西南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2022/10/9 | 69.91 | 61,519.00 | 880.02 |
| 2 | 涧西区丝路大道与渠北路东北角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2021/4/30 | 105.14 | 67,390.00 | 640.95 |
| 3 | 瀍河区机车厂路与熙春东路东南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2023/5/30 | 14.44 | 7,218.00 | 500.02 |
| 平均值 | | | | | | 673.66 |









根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定商品住房用地的基础地价为480.00万元/亩。

③土地价格增速预测

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%。经查询,洛阳市2019年至2021年全市GDP增长速度分别为:7.80%、3.00%、4.80%，近三年平均增长速度为5.20%，基于遵循谨慎性原则，在出让期间将增速0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长。

**表5-3　土地出让价格表**

| 项目 | 单价（万元/亩） |
|---|---|
| 价格增幅 | 0.90% |
| 第1年（2024年） | 480.00 |
| 第2年（2025年） | 484.32 |
| 第3年（2026年） | 488.68 |
| 第4年（2027年） | 493.08 |
| 第5年（2028年） | 497.52 |
| 第6年（2029年） | 502.00 |
| 第7年（2030年） | 506.52 |

结合洛阳市的基本情况,本项目可出让土地拟于2027年出让52.75亩、2028年出让52.75亩、2029年出让52.75亩、2030年出让52.75亩。则项目现金流入情况如下：

**表5-4　土地出让收入表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 土地出让单价 | 土地出让面积（亩） | 土地出让收入合计 |
|---|---|---|---|
| 2027年 | 493.08 | 52.75 | 26,009.97 |
| 2028年 | 497.52 | 52.75 | 26,244.18 |
| 2029年 | 502.00 | 52.75 | 26,480.50 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2030 年 | 506.52 | 52.75 | 26,718.93 |
| 合计 | | 211.00 | 105,453.58 |

（2）商铺出售收入

①数量

依据可行性研究报告，本项目配套商业 1.39 万平方米。根据谨慎性以及自用的情况，配套商业按照每年 3,400.00 平方米，总共出售 4 年（分别在第 4 年到第 7 年）。

②出租价格

经对当地安居客等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

| 序号 | 项目 | 类型 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 洛阳市瀍河区正骨医院中州东路 | 商铺 | 79.27 | 12,100.00 |
| 2 | 瀍河区东花坛 | 商铺 | 85.80 | 8,158.51 |
| 平均取数 | | | | 10,129.26 |






根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 10,000.00 元/㎡。

**表 5-5 商铺出售收入表**

| 项目 | 出售单价（元/㎡） | 出售数量（㎡） | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|
| 第 4 年 | 10,000.00 | 3,400.00 | 3,400.00 |
| 第 5 年 | 10,000.00 | 3,400.00 | 3,400.00 |
| 第 6 年 | 10,000.00 | 3,400.00 | 3,400.00 |
| 第 7 年 | 10,000.00 | 3,400.00 | 3,400.00 |
| 合计 | | 13,600.00 | 13,600.00 |

（3）停车位出售收入

①数量

依据可行性研究报告，本项目停车位 1,060 个。根据谨慎性以及自用的情况，停车位按照每年 260 个，总共出售 4 年（分别在第 4 年到第 7 年）。

②出租价格

经对当地安居客等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

| 序号 | 项目 | 类型 | 面积（㎡） | 单价（个） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 北岸尚都 | 停车位 | 12.72 | 65,000.00 |
| 2 | 恒大绿洲 | 停车位 | 10.00 | 60,000.00 |
| 平均取数 | | | | 62,500.00 |






根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是62,000.00元/个。

**表5-6停车位出售收入表**

| 项目 | 出售单价（元/个） | 出售数量个） | 收入合计（万元） |
|---|---|---|---|
| 第4年 | 62,000.00 | 260 | 1,612.00 |
| 第5年 | 62,000.00 | 260 | 1,612.00 |
| 第6年 | 62,000.00 | 260 | 1,612.00 |
| 第7年 | 62,000.00 | 260 | 1,612.00 |
| 合计 | | 1,040.00 | 6,448.00 |

## （三）项目运营成本分析

（1）土地出让上缴的基金及费用

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、土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费、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。

本项目土地出让成本依据如下：

**表5-7　土地出让成本依据表**

| 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 | 65.00元/平方米*30% |
| 保障房建设基金 | 按照土地出让收入的3% |
| 土地出让业务费 | 按照土地出让收入的2% |
| 新增建设用地有偿使用费 | 56.00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% |
| 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：

**表 5-8　土地出让成本表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上缴省财政费用 | 780.30 | 787.33 | 794.42 | 801.57 | 3,163.62 |
| 农业土地开发基金 | 68.58 | 68.58 | 68.58 | 68.58 | 274.32 |
| 国有土地收益基金 | 520.20 | 524.88 | 529.61 | 534.38 | 2,109.07 |
| 新增建设用地有偿使用费 | 196.93 | 196.93 | 196.93 | 196.93 | 787.72 |
| 土地出让业务费 | 520.20 | 524.88 | 529.61 | 534.38 | 2,109.07 |
| 保障性安居工程资金 | 780.30 | 787.33 | 794.42 | 801.57 | 3,163.62 |
| 教育资金 | 2,314.35 | 2,335.43 | 2,356.69 | 2,378.15 | 9,384.62 |
| 农田水利建设资金 | 2,314.35 | 2,335.43 | 2,356.69 | 2,378.15 | 9,384.62 |
| 合计 | 7,495.21 | 7,560.79 | 7,626.95 | 7,693.71 | 30,376.66 |

（2）商铺和停车位出售的成本

主要包括以下几项：工资及福利费、外购燃料及动力费、管理及其他费用以及税费。

① 工资及福利费

本项目劳动定员 9 人。根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2021 年、2022 年、2023 年居民服务业人员年平均工资分别为 40,101.00 元、40,790.00 元和 42,526.00 元；故假设本项目人均工资及福利按 6.00 万元/年/人计算。

②外购燃料及动力费

本项目年用电量为 3.56 万度，电价根据河南省电网价格销售表，按 0.61 元/度测算；年用水量为 2.07 万吨，根据当地水价情况，非居民用水价格按照 4.30 元/吨测算。

③管理及其他费用

管理及其他费用按照每年营业收入的 1.00%计算，运营期内随着每年营业收入的增长而增长。

④税费

增值税：根据增值税规定，按照出售价格的5%计税；附加税：本项目附加税包含城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，附加税根据增值税税额的7.00%、3.00%和2.00%计算；印花税：以合同金额为计税依据，税率为0.05%。

**表5-9 成本表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 工资及福利费 | 54.00 | 54.00 | 54.00 | 54.00 | 216.00 |
| 外购燃料及动力费 | 11.07 | 11.30 | 11.51 | 11.74 | 45.62 |
| 管理及其他费用 | 50.12 | 50.12 | 50.12 | 50.12 | 200.48 |
| 税费 | 283.18 | 283.18 | 283.18 | 283.18 | 1,132.71 |
| 合计 | 398.37 | 398.60 | 398.81 | 399.04 | 1,594.81 |

## （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5-10 项目经营收入、支出测算明细表**

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 | 26,009.97 | 7,495.21 | 18,514.76 |
| 第5年 | 26,244.18 | 7,560.79 | 18,683.39 |
| 第6年 | 26,480.50 | 7,626.95 | 18,853.55 |
| 第7年 | 26,718.93 | 7,693.71 | 19,025.22 |
| 合计 | 105,453.58 | 30,376.66 | 75,076.92 |

**表5-11 收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

| 年度 | 出售收入 | 出售成本 | 项目收益 |
|---|---|---|---|

| 年度 | 出售收入 | 出售成本 | 项目收益 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第 4 年 | 5,012.00 | 398.37 | 4,613.63 |
| 第 5 年 | 5,012.00 | 398.60 | 4,613.40 |
| 第 6 年 | 5,012.00 | 398.81 | 4,613.19 |
| 第 7 年 | 5,012.00 | 399.04 | 4,612.96 |
| 合计 | 20,048.00 | 1,594.81 | 18,453.18 |

## （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 5-12　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 | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 105,453.58 | | | | 26,009.97 | 26,244.18 | 26,480.50 | 26,718.93 |
| 经营活动支出（含税费） | 30,376.66 | | | | 7,495.21 | 7,560.79 | 7,626.95 | 7,693.71 |
| 经营活动产生的现金净额 | 75,076.92 | | | | 18,514.76 | 18,683.39 | 18,853.55 | 19,025.22 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 建设成本支出（含建设期利息） | 79,770.67 | 60,000.00 | 10,000.00 | 9,770.67 | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -79,770.67 | -60,000.00 | -10,000.00 | -9,770.67 | | | | |
| 三、筹资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 自筹资金 | 20,770.67 | 1,000.00 | 10,000.00 | 9,770.67 | | | | |
| 债券资金 | 45,000.00 | 45,000.00 | | | | | | |
| 银行借款 | 14,000.00 | 14,000.00 | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 45,000.00 | | | | | | | 45,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | |
| 支付运营期债券利息 | 8,100.00 | | | | 2,025.00 | 2,025.00 | 2,025.00 | 2,025.00 |

| 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 | 26,670.67 | 60,000.00 | 10,000.00 | 9,770.67 | -2,025.00 | -2,025.00 | -2,025.00 | -47,025.00 |
| 四、净现金流量 | 21,976.92 | | | | 16,489.76 | 16,658.39 | 16,828.55 | -27,999.78 |
| 五、累计现金流量 | 21,976.92 | | | | 16,489.76 | 33,148.15 | 49,976.70 | 21,976.92 |

## （六）本息覆盖倍数

经测算，在杨湾村（二期）城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，本项目收益对组合融资总体本息覆盖倍数为 1.21 倍。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

| 融资类型 | 收入来源 | 项目收益 | 融资金额 | 融资本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 专项债券 | 土地出让收入 | 75,076.92 | 45,000.00 | 59,175.00 | 1.27 |
| 市场化融资 | 商铺出售收入、停车场出售收入 | 18,453.18 | 14,000.00 | 18,116.00 | 1.02 |
| 合计 | | 93,530.10 | 59,000.00 | 77,291.00 | 1.21 |

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 75,076.92 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.27。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表 5-13 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 | | 2,025.00 | 2,025.00 | |
| 第 2 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | |
| 第 3 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | |
| 第 4 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 18,514.76 |
| 第 5 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 18,683.39 |
| 第 6 年 | | 2,025.00 | 2,025.00 | 18,853.55 |

| 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 7 年 | 45,000.00 | 2,025.00 | 47,025.00 | 19,025.22 |
| 合计 | 45,000.00 | 14,175.00 | 59,175.00 | 75,076.92 |
| **本息覆盖倍数** | **1.27** | | | |

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自筹资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 18,453.18 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表 5-14 市场化融资还本付息计算表**

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 | | 588.00 | 588.00 | |
| 第 2 年 | | 588.00 | 588.00 | |
| 第 3 年 | | 588.00 | 588.00 | |
| 第 4 年 | | 588.00 | 588.00 | 4,613.63 |
| 第 5 年 | | 588.00 | 588.00 | 4,613.40 |
| 第 6 年 | | 588.00 | 588.00 | 4,613.19 |
| 第 7 年 | 14,000.00 | 588.00 | 14,588.00 | 4,612.96 |
| 合计 | 14,000.00 | 4,116.00 | 18,116.00 | 18,453.18 |
| 本息覆盖倍数 | 1.02 | | | |

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

## 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，为杨湾村（二期）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）河南分所

中国•郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年九月二十四日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



# 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7月26日

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅
行政审批专用章
2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：
Date of Issuance 2018 年 12 月 03 日

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



姓　　名 Full name 刘方微

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511234086x

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　孟利兵

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1990-08-13

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

身份证号码 Identity card No.　410526199008130108



证书编号：
No. of Certificate　370100010231

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

发证日期：
Date of Issuance　2021 年 /y 12 月 /m 2 日 /d

本证仅供收益与财务审查项目评价报告使用　复印无效

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

410105538

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 /y　月 /m　日 /d

# 洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

河南恒新会计师事务（普通合伙）

二〇二五年九月

# 洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目

# 收益与融资自求平衡专项评价报告

豫新专审字【2025】1457 号

我们接受洛阳国兴投资控股集团有限公司的委托，对洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对组合融资本息的覆盖倍数为 1.30 倍。其中偿还专项债券的收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍；偿还

市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍。

总体评价结果如下：

# 1.项目概况

## 1.1 项目名称

洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目（以下简称“本项目”）

## 1.2 主管部门及项目单位

### （1）主管部门

洛阳市孟津区国有资产发展中心

### （2）项目单位

洛阳国兴投资控股集团有限公司

## 1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号文）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

## 1.4 建设地点

本项目项目安置社区位于英才路与兴华路交叉口东北角

## 1.5 建设规模及内容

根据《洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目可行性研究报告》和孟津区发展和改革委员会《洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（孟发改投资〔2025〕85 号），本项目主要建设内容和规模如下：

建设用地面积 60820.24 平方米，约合 91.23 亩。规划总建筑面积 206738.61 平方米，其中地上总建筑面积约 162180.71 平方米，包含住宅建筑面积 142621.02 平方米，物管及其它配套服务用房建筑面积 19559.69 平方米；地下建筑面积 44557.90 平方米。

**1.6 建设期**

本项目建设期 36 个月。

**1.7 项目主体及运作模式**

（1）项目主体及运作模式

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为洛阳国兴投资控股集团有限公司，项目建成后，由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

本项目债券资金申请和使用单位为洛阳国兴投资控股集团有限公司，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。洛阳国兴投资控股集团有限公司应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。本项目申请债券资金到位后，洛阳国兴投资控股集团有限公司依据项目进度向孟津区财政局提出债券资金使用申请，孟津区财政局依据申请拨付债券资金。

本项目资产登记单位为洛阳国兴投资控股集团有限公司，为国有独资公司。资产登记单位保证本项目资产权属清晰，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，项目单位保证:本项目资产不会进行任何抵质押、担保或同一资产重复性融资等影响本项目权益的风险操作。本项目建成后，独立运营，独立核算。项目收入进入洛阳国兴投资控股集团有限公司的基本账户，洛阳国兴投资控股集团有限公司定期把债券本息转入孟津区财政局指定账户，不存在应由洛阳国兴投资控股集团有限公司自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

（2）项目主管部门职责

本项目主管部门为洛阳市孟津区国有资产发展中心。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。主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目主管部门和项目单位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单位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。

**1.8 债券资金使用合规性说明**

《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）明确：

（一）实行专项债券投向领域“负面清单”管理。将完全无收益的项目，楼堂馆所，形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和

一般竞争性产业项目纳入专项债券投向领域“负面清单”，未纳入“负面清单”的项目均可申请专项债券资金（《地方政府专项债券禁止类项目清单》详见附件1）。

专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

附件1：地方政府专项债券禁止类项目清单

一、完全无收益的项目

二、楼堂馆所

（一）党政机关办公用房、技术用房；

（二）党校（行政学院）；

（三）培训中心；

（四）行政会议中心；

（五）干部职工疗养院；

（六）其他各类楼堂馆所。

三、形象工程和政绩工程

（一）巨型雕塑；

（二）过度化的景观提升和街区亮化工程；

（三）文化庆典和主题论坛场地设施；

（四）其他各类形象工程和政绩工程。

四、房地产等项目

（一）除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；

（二）主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施。

五、一般竞争性产业项目

一般竞争性产业是指市场能够有效配置资源、供需平衡、竞争充分，且不存在足以影响价格的企业或消费者的产业领域。

本项目投向领域不属于“负面清单”，符合专项债券投向领域。本项目债券资金不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等。

专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

# 2 投资估算与资金筹措方式

## 2.1 投资估算

本项目总投资为 127788.18 万元，其中，工程费用 84052.74 万元，工程建设其他费用 32990.16 万元，工程预备费 4535.28 万元，建设期利息 6210.00 万元。

投资估算如下表所示：

## 表 2-1 总投资估算构成表

**单位：万元**

| 序号 | | 造价（万元） | | | | | 技术经济指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 工程名称 | 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 | 单方指标（元） | |
| 一 | 工程费用 | 77027.32 | 4865.42 | 2160.00 | 0.00 | 84052.74 | | | | |
| （一） | 建筑工程 | 77027.32 | 4865.42 | 2160.00 | 0.00 | 84052.74 | | | | |
| 一 | 洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目 | 51897.83 | 4865.42 | 0.00 | 0.00 | 56763.25 | | | | |
| 1 | 住宅 | 45638.73 | 4278.63 | 0.00 | 0.00 | 49917.36 | | | | |
| 1.1 | 土建工程 | 35655.26 | | | | 35655.26 | ㎡ | 142621.02 | 2500.00 | |
| 1.2 | 装饰工程 | 9983.47 | | | | 9983.47 | ㎡ | 142621.02 | 700.00 | |
| 1.2.1 | 室内装修 | 7131.05 | | | | 7131.05 | ㎡ | 142621.02 | 500.00 | |
| 1.2.2 | 室外装修 | 2852.42 | | | | 2852.42 | ㎡ | 142621.02 | 200.00 | |
| 1.3 | 安装工程 | | 4278.63 | | | 4278.63 | ㎡ | 142621.02 | 300.00 | |
| 1.3.1 | 给排水工程（含消防） | | 1711.45 | | | 1711.45 | ㎡ | 142621.02 | 120.00 | |
| 1.3.2 | 强电工程 | | 1140.97 | | | 1140.97 | ㎡ | 142621.02 | 80.00 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.3.3 | 弱电工程 | | 855.73 | | | 855.73 | ㎡ | 142621.02 | 60.00 | |
| 1.3.4 | 通风排烟工程 | | 570.48 | | | 570.48 | ㎡ | 142621.02 | 40.00 | |
| 2 | 商业 | 6259.10 | 586.79 | 0.00 | 0.00 | 6845.89 | | | | |
| 2.1 | 土建工程 | 4889.92 | | | | 4889.92 | ㎡ | 19559.69 | 2500.00 | |
| 2.2 | 装饰工程 | 1369.18 | | | | 1369.18 | ㎡ | 19559.69 | 700.00 | |
| 2.2.1 | 室内装修 | 977.98 | | | | 977.98 | ㎡ | 19559.69 | 500.00 | |
| 2.2.2 | 室外装修 | 391.19 | | | | 391.19 | ㎡ | 19559.69 | 200.00 | |
| 2.3 | 安装工程 | | 586.79 | | | 586.79 | ㎡ | 19559.69 | 300.00 | |
| 2.3.1 | 给排水工程（含消防） | | 234.72 | | | 234.72 | ㎡ | 19559.69 | 120.00 | |
| 2.3.2 | 强电工程 | | 156.48 | | | 156.48 | ㎡ | 19559.69 | 80.00 | |
| 2.3.3 | 弱电工程 | | 117.36 | | | 117.36 | ㎡ | 19559.69 | 60.00 | |
| 2.3.4 | 通风排烟工程 | | 78.24 | | | 78.24 | ㎡ | 19559.69 | 40.00 | |
| 二 | 地下建筑 | 17823.16 | | | | 17823.16 | ㎡ | 44557.9 | 4000.00 | |
| 三 | 总图 | 7306.33 | 0.00 | 2160.00 | 0.00 | 9466.33 | | | | |
| | 道路广场工程 | 826.19 | | | | 826.19 | ㎡ | 23605.3 | 350.00 | |
| | 景观绿化工程 | 426.91 | | | | 426.91 | ㎡ | 21345.61 | 200.00 | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 室外管网工程 | 1798.04 | | | | 1798.04 | ㎡ | 44950.91 | 400.00 | |
| | 充电桩 | | | 1200.00 | | 1200.00 | 个 | 300.00 | 40000.00 | |
| | 大门 | 30.00 | | | | 30.00 | 个 | 2.00 | 150000.00 | |
| | 围墙 | 85.20 | | | | 85.20 | m | 1420.00 | 600.00 | |
| | 电梯等配套设备 | | | 960.00 | | 960.00 | 部 | 32.00 | 300000.00 | |
| | 其他社区配套基础设施 | 4140.00 | | | | 4140.00 | m | 690.00 | 60000.00 | |
| | 第一部分工程费用小计 | 77027.32 | 4865.42 | 2160.00 | 0.00 | 84052.74 | | | | |
| 二 | 第二部分工程建设其他费用 | | | | | | | | | |
| 1 | 土地费用 | | | | 26337.30 | 26337.30 | | 91.23 | 2870000 | |
| 2 | 项目建设管理费 | | | | 893.84 | 893.84 | 项目动态投资（不含项目建设管理费本身及土地费用） | 94230.36 | | |
| 3 | 工程勘察费 | | | | 672.42 | 672.42 | 当地市场行情 | 84052.74 | 0.80% | |
| 4 | 工程设计费 | | | | 1940.14 | 1940.14 | 当地市场行情 | 84052.74 | | |
| 5 | 工程监理费 | | | | 1513.04 | 1513.04 | 当地市场行情 | 84052.74 | | |
| 6 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 98.84 | 98.84 | 当地市场行情 | 84052.74 | | |
| 7 | 节能报告费用 | | | | 29.65 | 29.65 | 当地市场行情 | 84052.74 | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 环境影响咨询服务费 | | | | 6.20 | 6.20 | 当地市场行情 | 84052.74 | | |
| 9 | 招标代理服务费 | | | | 62.47 | 62.47 | 当地市场行情 | 84052.74 | | |
| 10 | 工程造价咨询服务费 | | | | 376.71 | 376.71 | 当地市场行情 | 81892.74 | 0.46% | |
| 11 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 252.16 | 252.16 | 当地市场行情 | 84052.74 | 0.30% | |
| 12 | 场地准备及临时设施费 | | | | 420.26 | 420.26 | 当地市场行情 | 84052.74 | 0.50% | |
| 13 | 工程保险费 | | | | 318.56 | 318.56 | 当地市场行情 | 84052.74 | 0.38% | |
| 14 | 消防设施及电气安全检测费 | | | | 68.56 | 68.56 | 当地市场行情 | 228530.58 | 3.00 | |
| | 第二部分工程建设其他费用小计 | | | | 32990.16 | 32990.16 | | | | |
| | 第一、二部分费用合计 | | | | | 117042.90 | | | | |
| 三 | 基本预备费 | | | | 4535.28 | 4535.28 | 第一、二部分费用合计 | 117042.90 | 5% | |
| 四 | 建设投资 | | | | | 121578.18 | | | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | 6210.00 | 6210.00 | | 80000.00 | | |
| 六 | 总投资 | | | | | 127788.18 | | | | |

## 2.2 资金筹措方式

1.资金筹措

本项目总投资为127788.18万元，资金来源为单位自筹资金、申请地方政府专项债券资金和市场化融资资金。其中，单位自筹资金35788.18万元，占总投资的28.01%；申请地方政府专项债券80000.00万元，占总投资的62.60%，其中：41788.18万元专项债券用作资本金；市场化融资资金12000.00万元，占总投资的9.39%。

2.资本金

本项目资本金为41788.18万元，占比32.70%，资本金来源为单位自筹资金和专项债券资金。其中，单位自筹资金为35788.18万元，专项债券用作项目资本金为6000.00万元。

3.项目建设投资计划

本项目建设期为3年，3年内将项目资金使用完毕。

表2-2 分年度计划投资额

| 项目 | 金额（万元） | 占投资比例 |
|---|---|---|
| 单位自筹资金 | 35788.18 | 28.01% |
| 专项债券资金 | 80000.00 | 62.60% |
| 其中：用作项目资本金 | 6000.00 | 4.70% |
| 市场化融资资金 | 12000.00 | 9.39% |
| 总投资 | 127788.18 | 100.00% |

本项目拟申请政府专项债券资金80000.00万元，计划2025年度申请40000.00万元，计划2026年度申请40000.00万元。本次申请使用40000.00万元

## 3.1 评估要素

### 3.1.1 项目运营收益分析

1、专项债券对应的项目收益

根据项目建设单位提供资料可知，本项目拆迁整理后腾出可出让土地面积为 663 亩居住用地及 272 亩商业用地。（详见下图及下表）

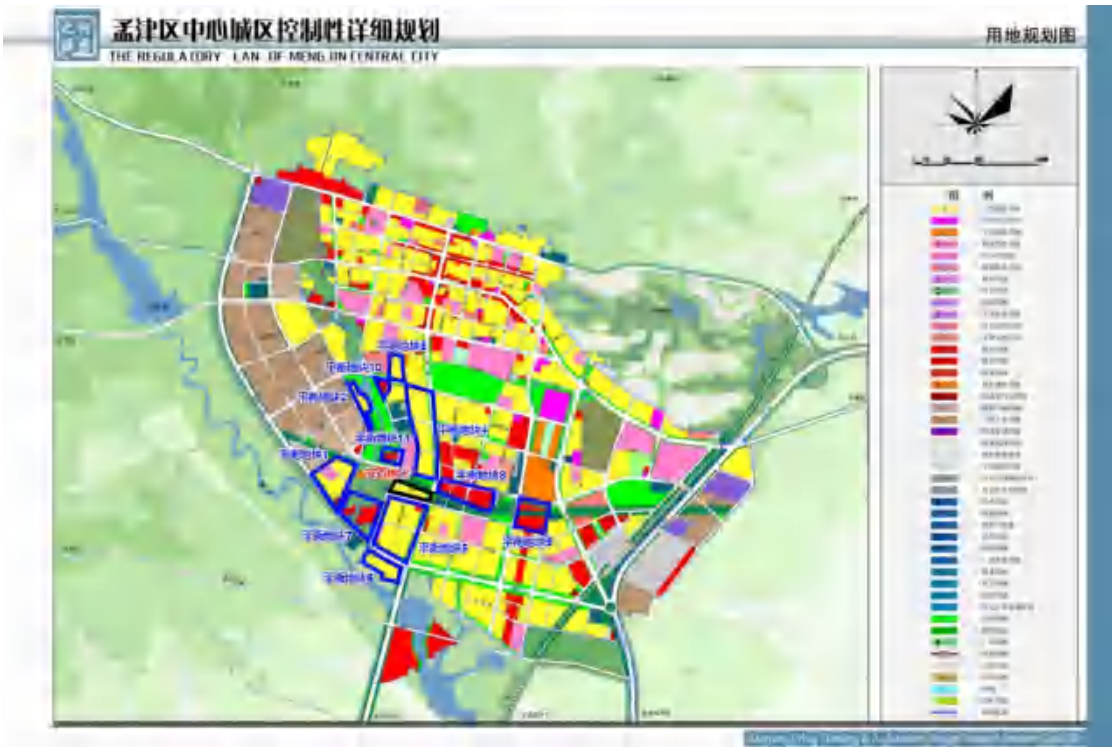



**图 3-1 可出让地块位置及规划用途**

**表 3-1 可出让地块信息一览表**

| 序号 | 地块编号 | 面积(亩) | 地块位置 | 用地规划 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Dk1 | 180 | 东至汉魏大道、西至瀍源大道、北至创业路、南至金谷路 | 居住用地 |
| 2 | Dk2 | 82 | 东至龙泉谷、西至金谷路、北至河图路、南至龙泉谷 | 居住用地 |
| 3 | Dk3 | 76 | 东至锦绣路、西至孟津中医院新院区、北至南苑路、南至河图路 | 居住用地 |
| 4 | Dk4 | 80 | 东至王城大道、西至锦绣路、北至河图路、南至汉魏大道 | 居住用地 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 5 | Dk5 | 89 | 东至王城大道、西至龙马路、北至兴华路、南至瀍源大道 | 居住用地 |
| 6 | Dk6 | 156 | 东至王城大道、西至用地边界、北至瀍源大道、南至用地边界 | 居住用地 |
| 7 | Dk7 | 105 | 东至龙马路、西至金谷路、北至龙泉谷、南至瀍源大道 | 商业用地 |
| 8 | Dk8 | 149 | 东至规划道路 J3、西至王城大道、北至汉魏大道、南至兴华路 | 商业用地 |
| 9 | Dk10 | 18 | 东、南至枫尚雅居小区、西至龙马路、北至河图路 | 商业用地 |
| 合计 | | 935 | | |

从洛阳市公共资源交易中心 http://lyggzyjy.ly.gov.cn 上了解到，孟津区及项目周边近期居住用地及商业用地成交信息，具体如下所示：

**表 3-2 孟津区近期用地成交信息一览表**

| 序号 | 出让编号 | 位置 | 规划用途 | 使用权面积（㎡） | 公告摘牌时间 | 成交价（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 50 | MJTD-2023-05 | 孟津区太和路与兴华路交叉口西南角 | 城镇住宅用地（居住用地） | 38082.22 | 2023.04.25 | 13095.33 | 229.25 |
| 51 | MJTD-2023-06 | 孟津区河阳路与太和路交叉口西北角 | 城镇住宅用地（居住用地） | 16210.33 | 2023.04.25 | 5607.95 | 230.63 |
| 43 | MJTD-2021-70 | 孟津区城区瀍源大道与小浪底大道交叉口西南角 | 城镇住宅用地（居住用地） | 40075 | 2022.01.18 | 13826 | 230.00 |
| 45 | MJTD-2020-61 | 孟津区城区太和路与咸宁路交叉口东北角 | 城镇住宅用地（居住用地） | 33835.37 | 2021.01.21 | 18138 | 357.38 |
| 46 | MJTD-2020-60 | 孟津区城区河图东路与太和路交叉口东南角 | 城镇住宅用地（居住用地） | 20537.72 | 2021.01.21 | 8377 | 271.92 |
| 47 | MJTD-2020-63 | 孟津区城区永平路与河阳路交叉口东北角 | 城镇住宅用地（居住用地） | 14360.57 | 2021.01.21 | 5710 | 265.08 |
| 48 | MJTD-2020-62 | 孟津区城区永平路与兴华路交叉口东南角 | 城镇住宅用地（居住用地） | 36749.93 | 2021.01.21 | 17058 | 309.44 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 86 | MJTD-2023-46 | 孟津区桂花大道和文昌路交叉口西南角 | 其他商服用地（商业用地） | 2872.35 | 2023.10.07 | 832 | 193.11 |
| 107 | MJTD-2022-07 | 孟津区城区永平路西侧 | 其他商服用地（商业用地） | 6272.62 | 2022.06.05 | 1647 | 175.05 |
| 108 | MJTD-2022-13 | 孟津区城区永平路与咸宁路交叉口西北角 | 其他商服用地（商业用地） | 8388.25 | 2022.06.08 | 2202 | 175.01 |
| 92 | MJTD-2021-02 | 孟津区麻屯镇王村境内 | 其他商服用地（商业用地） | 26738.7 | 2021.03.05 | 9495 | 236.74 |
| 93 | MJTD-2021-01 | 孟津区麻屯镇王村境内 | 其他商服用地（商业用地） | 45281.64 | 2021.03.05 | 16080 | 236.74 |

**表 3-3 项目收入测算表**

| 序号 | 名称 | 合计 | 计算期 | | | | 计算期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| | 营业收入 | 189380.00 | 36600.00 | 36600.00 | 36600.00 | 36600.00 | 42980.00 |
| 1 | 土地出让收入（居住） | 145860.00 | 28600.00 | 28600.00 | 28600.00 | 28600.00 | 31460.00 |
| - | 面积（亩） | 663.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 143.00 |
| - | 单价（万/亩） | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 |
| 2 | 土地出让收入（商业） | 43520.00 | 8000.00 | 8000.00 | 8000.00 | 8000.00 | 11520.00 |
| - | 面积（亩） | 272.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 50.00 | 72.00 |
| - | 单价（万/亩） | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 |

本项目整理出的可出让土地位于孟津区中心城区南部片区，参照上述表格，同时考虑到出让地块位置条件等，出于谨慎性原则，确定本项目出让居住用地基准地价 220 万元/亩；商业用地基准地价 160

万元/亩。本项目锁定收益地块为 663 亩居住用地以及 272 亩商业用 189380.00 万元。

2、市场化融资对应的项目收益

1）配套商业销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建配套商业面积共 19559.69 ㎡，本项目拟出售约 17000.00 平方米配套商业用于市场化融资还本付息。本项目所在地区周边配套商业销售价格在 8600-14500 元/㎡之间。本项目配套商业销售单价拟定为 10000 元/㎡。




2）停车位销售收入

本项目共涉及安置房套数 1342 套。根据《洛阳市城市规划管理技术规定》中表 6-2 各类建筑物配建停车位标准（2024 版）规定，机动车停车位指标下限值为 1.2 车位/户。因此本项目共配套 1610 个车位。

基于谨慎性原则，本项目按照 40.37%进行停车位租售，共租售车位 650 个，因本项目所在地区周边停车位销售价格在 6-12 万元之

间。所以本项目停车位销售单价拟定为 7 万元。

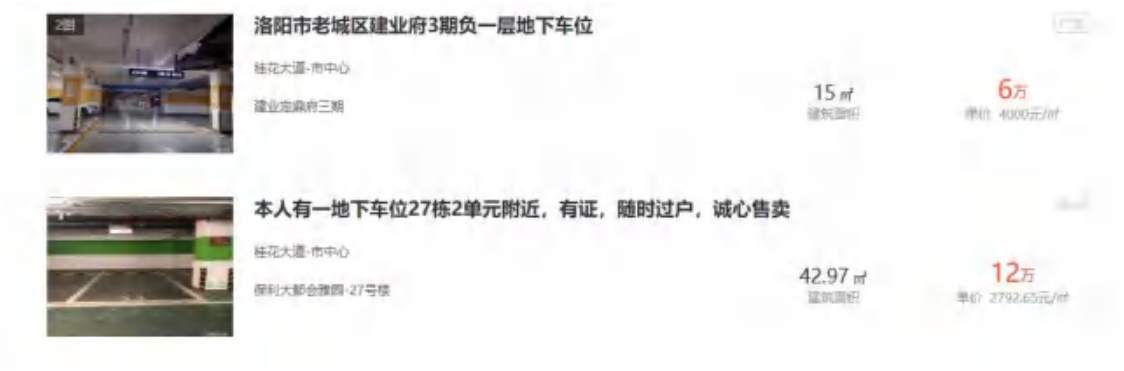



**表 3-4 市场化融资收入分析表**

**单位：万元**

| 序号 | 名称 | 合计 | 计算期 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 一 | 营业收入 | 21550.00 | | | | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 |
| 1 | 配套商业销售收入 | 17000.00 | | | | 3400.00 | 3400.00 | 3400.00 | 3400.00 | 3400.00 |
| - | 面积 | 17000.00 | | | | 3400.00 | 3400.00 | 3400.00 | 3400.00 | 3400.00 |
| - | 单价 | 10000.00 | | | | 10000.00 | 10000.00 | 10000.00 | 10000.00 | 10000.00 |
| 2 | 车位销售收入 | 4550.00 | | | | 910.00 | 910.00 | 910.00 | 910.00 | 910.00 |
| - | 数量 | 650.00 | | | | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 | 130.00 |
| - | 单价 | 70000.00 | | | | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 | 70000.00 |

### 3.1.2 项目成本

1、专项债券对应的项目成本

本项目成本主要包括上缴省财政资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、土地开发费用、城市建设专项资金等。具体内容和测算数额如下：

（1）上缴省财政资金

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)中规定从2007年元月1日起，省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设，按照土地出让总收入的 3%提取。

（2）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)及《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办[2009]38号)，将部分土地出让金用于农业土地开发，按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目标准为30元/㎡。

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

（4）保障性安居工程资金：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）文的规定，按照土地出让总收入的 3%提取；

（5）农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》(中发[2011]1 号)及《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。

（6）教育资金：根据《关于加强从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金征收管理的通知》(财综[2014]2 号)和《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》(财综[2012]2 号)，从土地出让收益中计提 10%的教育资金。

具体成本见下表：

**表 3-5 项目运营成本分析表**

| 序号 | 项目 | 总计 | 建设期 | | | 运营期 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 上交省财政资金 | 5681.40 | | | | 1098.00 | 1098.00 | 1098.00 | 1098.00 | 1289.40 |
| 2 | 农业土地开发资金 | 561.00 | | | | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 108.00 | 129.00 |
| 3 | 国有土地收益基金 | 3787.60 | | | | 732.00 | 732.00 | 732.00 | 732.00 | 859.60 |
| 4 | 保障性安居工程资金 | 5681.40 | | | | 1098.00 | 1098.00 | 1098.00 | 1098.00 | 1289.40 |
| 5 | 农田水利建设资金 | 18938.00 | | | | 3660.00 | 3660.00 | 3660.00 | 3660.00 | 4298.00 |
| 6 | 教育资金 | 18938.00 | | | | 3660.00 | 3660.00 | 3660.00 | 3660.00 | 4298.00 |
| 7 | 运营成本总额 | 53587.40 | | | | 10356.00 | 10356.00 | 10356.00 | 10356.00 | 12163.40 |

2、市场化融资对应的项目成本

1）人工成本

本项目配置工作人员 10 人，参考孟津区用工市场标准，本项目平均人员综合薪酬按 6 万元/年计算，考虑到当前利好政策的影响以及物价水平上涨等因素，本项目价格每 3 年价格拟上涨 3.00%。

2）其他费用

本项目其他用费按收入的 1%计提。

**表 3-6 项目运营成本分析表**

| 序号 | 项目 | 总计 | 建设期 | | | 运营期 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 人员成本 | 303.60 | | | | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 61.80 | 61.80 |
| 2 | 其他成本 | 215.50 | | | | 43.10 | 43.10 | 43.10 | 43.10 | 43.10 |
| 3 | 合计 | 519.10 | | | | 103.10 | 103.10 | 103.10 | 104.90 | 104.90 |

### 3.1.3 净收益预测

1、专项债券对应的净收益

本项目专项债券对应收益，具体测算数据如下。

**表 3-7 专项债券项目收益表**

单位：万元

| 序号 | 项目预期收入 | 项目运营支出 | 增值税、税金及附加 | 所得税 | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 36600.00 | 10356.00 | 0.00 | 0.00 | 26244.00 |
| 5 | 36600.00 | 10356.00 | 0.00 | 0.00 | 26244.00 |
| 6 | 36600.00 | 10356.00 | 0.00 | 0.00 | 26244.00 |
| 7 | 36600.00 | 10356.00 | 0.00 | 0.00 | 26244.00 |
| 8 | 42980.00 | 12163.40 | 0.00 | 0.00 | 30816.60 |
| 合计 | 189380.00 | 53587.40 | 0.00 | 0.00 | 135792.60 |

2、市场化融资对应的净收益

本项目市场化融资对应收益，具体测算数据如下。

**表 3-8 市场化融资项目收益表**

单位：万元

| 序号 | 项目预期收入 | 项目运营支出 | 增值税、税金及附加 | 所得税 | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 4310.00 | 103.10 | 0.00 | 0.00 | 4206.90 |
| 5 | 4310.00 | 103.10 | 0.00 | 0.00 | 4206.90 |
| 6 | 4310.00 | 103.10 | 0.00 | 0.00 | 4206.90 |
| 7 | 4310.00 | 104.90 | 0.00 | 0.00 | 4205.10 |
| 8 | 4310.00 | 104.90 | 0.00 | 0.00 | 4205.10 |
| 合计 | 21550.00 | 519.10 | 0.00 | 0.00 | 21030.90 |

3、本项目总体对应的总净收益

本项目对应总收益，具体测算数据如下。

**表 3-9 本项目总体收益表**

**单位：万元**

| 序号 | 项目预期收入 | 项目运营支出 | 增值税、税金及附加 | 所得税 | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 40910.00 | 10459.10 | 0.00 | 0.00 | 30450.90 |
| 5 | 40910.00 | 10459.10 | 0.00 | 0.00 | 30450.90 |
| 6 | 40910.00 | 10459.10 | 0.00 | 0.00 | 30450.90 |
| 7 | 40910.00 | 10460.90 | 0.00 | 0.00 | 30449.10 |
| 8 | 47290.00 | 12268.30 | 0.00 | 0.00 | 35021.70 |
| 合计 | 210930.00 | 54106.50 | 0.00 | 0.00 | 156823.50 |

### 3.1.5 现金流量分析

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

## 表 3-10 项目财务计划现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期 | | | | | | | 计算期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
| 1 | 经营活动净现金流量 | 135792.60 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 26244.00 | 26244.00 | 26244.00 | 26244.00 | 30816.60 |
| 1.1 | 现金流入 | 189380.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 36600.00 | 36600.00 | 36600.00 | 36600.00 | 42980.00 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 189380.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 36600.00 | 36600.00 | 36600.00 | 36600.00 | 42980.00 |
| 1.1.2 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 53587.40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10356.00 | 10356.00 | 10356.00 | 10356.00 | 12163.40 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 53587.40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 10356.00 | 10356.00 | 10356.00 | 10356.00 | 12163.40 |
| 1.2.2 | 增值税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.3 | 税金及附加 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.5 | 所得税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | -121578.18 | -59652.30 | -46630.00 | -15295.88 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 121578.18 | 59652.30 | 46630.00 | 15295.88 | | | | | |
| 2.2.1 | 建设投资 | 121578.18 | 59652.30 | 46630.00 | 15295.88 | | | | | |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 116388.18 | 57552.30 | 43540.00 | 15295.88 | | | | | |
| 3.1 | 现金流入 | 121788.18 | 59352.30 | 47140.00 | 15295.88 | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 41788.18 | 19352.30 | 7140.00 | 15295.88 | | | | | |
| 3.1.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.1.3 | 建设投资借款 | 80000.00 | 40000.00 | 40000.00 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.4 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 105200.00 | 1800.00 | 3600.00 | 3600.00 | 3600.00 | 3600.00 | 3600.00 | 43600.00 | 41800.00 |
| 3.2.1 | 各种利息支出 | 25200.00 | 1800.00 | 3600.00 | 3600.00 | 3600.00 | 3600.00 | 3600.00 | 3600.00 | 1800.00 |
| 3.2.2 | 偿还借款本金 | 80000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 40000.00 | 40000.00 |
| 3.2.3 | 股利分配 | 0.00 | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 135792.60 | | | | 26244.00 | 26244.00 | 26244.00 | 26244.00 | 30816.60 |
| 5 | 累计盈余资金 | | | | | 26244.00 | 52488.00 | 78732.00 | 104976.00 | 135792.60 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 计算期 | | | | | | | 计算期 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
| 1 | 经营活动净现金流量 | 21030.90 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4206.90 | 4206.90 | 4206.90 | 4205.10 | 4205.10 |
| 1.1 | 现金流入 | 21550.00 | | | | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 21550.00 | | | | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 | 4310.00 |
| 1.1.2 | 其他流入 | 0.00 | | | | | | | | |
| 1.2 | 现金流出 | 519.10 | | | | 103.10 | 103.10 | 103.10 | 104.90 | 104.90 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 519.10 | | | | 103.10 | 103.10 | 103.10 | 104.90 | 104.90 |
| 1.2.2 | 增值税 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.3 | 税金及附加 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.5 | 所得税 | 0.00 | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 投资活动净现金流量 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| 2.2.1 | 建设投资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| 2.2.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | |
| 2.2.3 | 流动资金 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 | 14250.00 | 5730.00 | 5460.00 | 3060.00 | | | | | |
| 3.1 | 现金流入 | 12000.00 | 6000.00 | 6000.00 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.2 | 维持运营投资 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.1.3 | 建设投资借款 | 12000.00 | 6000.00 | 6000.00 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.4 | 流动资金借款 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.1.5 | 短期借款 | 0.00 | | | | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 15078.00 | 270.00 | 540.00 | 540.00 | 1740.00 | 2886.00 | 3378.00 | 3843.00 | 1881.00 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.2.1 | 各种利息支出 | 3078.00 | 270.00 | 540.00 | 540.00 | 540.00 | 486.00 | 378.00 | 243.00 | 81.00 |
| 3.2.2 | 偿还借款本金 | 12000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1200.00 | 2400.00 | 3000.00 | 3600.00 | 1800.00 |
| 3.2.3 | 股利分配 | 0.00 | | | | | | | | |
| 4 | 净现金流量 | 21030.90 | | | | 4206.90 | 4206.90 | 4206.90 | 4205.10 | 4205.10 |
| 5 | 累计盈余资金 | | | | | 4206.90 | 8413.80 | 12620.70 | 16825.80 | 21030.90 |

## 3.2 资金稳定性

### 3.2.1 项目本息覆盖倍数

1、专项债券本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为105200.00万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为135792.60万元。本息覆盖倍数为1.29。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表3-11 项目本息覆盖倍数测算表**

**单位：万元**

| 年度 | 本息合计 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 1 | 0.00 | 1800.00 | 1800.00 | 0.00 |
| 2 | 0.00 | 3600.00 | 3600.00 | 0.00 |
| 3 | 0.00 | 3600.00 | 3600.00 | 0.00 |
| 4 | 0.00 | 3600.00 | 3600.00 | 26244.00 |
| 5 | 0.00 | 3600.00 | 3600.00 | 26244.00 |
| 6 | 0.00 | 3600.00 | 3600.00 | 26244.00 |
| 7 | 40000.00 | 3600.00 | 43600.00 | 26244.00 |
| 8 | 40000.00 | 1800.00 | 41800.00 | 30816.60 |
| 合计 | 80000.00 | 25200.00 | 105200.00 | 135792.60 |
| 本息覆盖倍数 | 1.29 | | | |

2、市场化融资本息覆盖倍数

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为21030.90万元；计算的本息

覆盖倍数为 1.39。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表 3-12 市场化融资本息覆盖倍数表**

**单位：万元**

| 年度 | 本息合计 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 1 | 0.00 | 270.00 | 270.00 | 0.00 |
| 2 | 0.00 | 540.00 | 540.00 | 0.00 |
| 3 | 0.00 | 540.00 | 540.00 | 0.00 |
| 4 | 1200.00 | 540.00 | 1740.00 | 4206.90 |
| 5 | 2400.00 | 486.00 | 2886.00 | 4206.90 |
| 6 | 3000.00 | 378.00 | 3378.00 | 4206.90 |
| 7 | 3600.00 | 243.00 | 3843.00 | 4205.10 |
| 8 | 1800.00 | 81.00 | 1881.00 | 4205.10 |
| 合计 | 12000.00 | 3078.00 | 15078.00 | 21030.90 |
| 本息覆盖倍数 | 1.39 | | | |

3、项目总体本息覆盖情况

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益合计为 156823.50 万元，融资本息合计 120278.00 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.30。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍。具体如下：

**表 3-13 项目总体本息覆盖倍数表**

单位：万元

| 年度 | 本息合计 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 1.00 | 0.00 | 2070.00 | 2070.00 | 0.00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.00 | 0.00 | 4140.00 | 4140.00 | 0.00 |
| 3.00 | 0.00 | 4140.00 | 4140.00 | 0.00 |
| 4.00 | 1200.00 | 4140.00 | 5340.00 | 30450.90 |
| 5.00 | 2400.00 | 4086.00 | 6486.00 | 30450.90 |
| 6.00 | 3000.00 | 3978.00 | 6978.00 | 30450.90 |
| 7.00 | 43600.00 | 3843.00 | 47443.00 | 30449.10 |
| 8.00 | 41800.00 | 1881.00 | 43681.00 | 35021.70 |
| 合计 | 92000.00 | 28278.00 | 120278.00 | 156823.50 |
| 本息覆盖倍数 | 1.30 | | | |

## 4.总体评价结果

经测算，本项目收益对组合融资本息的覆盖倍数为 1.30 倍。其中偿还专项债券的收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍；偿还市场化融资的收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.39 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为洛阳市孟津区牛步河村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务（普通合伙）：

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年九月二十五日

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

# 营业执照

（副 本）(2-1)

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。

出 资 额　壹佰万圆整

与原件核对一致

成立日期　2019年09月23日

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路25号王鼎国际大厦29层2906号

登记机关

2025 年 01 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路25号王鼎国际大厦29层2906号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年4月20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

行政审批专用章

2025年 2月 15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.

CPA 年检专用章

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.

CPA 年检专用章

2020年6月30日



姓名 Full name 李超国

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1978-04-10

工作单位 Working unit 河南华必信经济会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410521197804104017

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

与原件核对一致

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

转出协会盖章
Agreed to be transferred from

河南华必信经师

Name of the transfer-out Institute of CPAs

2017 12 4

转入协会盖章
Agreed to be transferred to

中天银河南分

Name of the transfer-in Institute of CPAs

2017 12 4

转出协会盖章
Agreed to be transferred from

中天银河南分

Name of the transfer-out Institute of CPAs

2017 12 30

转入协会盖章
Agreed to be transferred to

河南华必信经师

Name of the transfer-in Institute of CPAs

2017 12 30

证书编号 No. of Certificate 410000390044

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

发证日期 Date of Issuance 2004 09 29

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.

CPA 年检专用章

2016年3月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 崔冰冰

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-05-03

工作单位 Working unit 河南大河联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410181199005037226



与原件核对一致

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 renewed.

证书编号 No. of Certificate 410100610006

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

发证日期 Date of Issuance 2023 年 03 月 20 日

410100610006

410103545591

河南大河联合会计师事务所（普通合伙）

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

河南大河联合 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024 年 7 月 28 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

河南恒新 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024 年 7 月 28 日

# 大西村城中村改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2023）第 090013 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月三日

# 目录

**专项评价报告**.....1
**一、简称与定义**.....1
**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.....10
（三）项目运营成本分析.....11
（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

# 大西村城中村改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2022）第 092**号**

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

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语

具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 12 月 4 日出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从洛阳市洛龙区太康东路街道办事处或有关部门获取的与咨询相关的文件和 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指大西村城中村改造项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目仅涉及大西村城中村安置房的建设，不涉及拆迁。安置区分为东西两个地块，地块一位于云谷大道以东、数据十六路以西、太康东路以南；地块二位于数据十六路以东、乐天路以西、太康东路以南。

项目规划总用地面积 48,517.00 平方米，约合 72.78 亩。其中地块一用地面积 24,581.00 平方米，约合 36.88 亩；地块二用地面积 23,936.00 平方米，约合 35.90 亩。

2.项目参与主体

本项目主管部门为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处。

本项目专项债券申请单位为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 洛阳市洛龙区太康东路街道办事处 |
| **统一社会信用代码** | 11410311063831776U |
| **机构性质** | 机关 |
| **法定代表人** | 吴品 |
| **机构地址** | 河南省洛阳市洛龙区关圣街 62 号 |
| **赋码机关** | 洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室 |

洛阳市洛龙区太康东路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

大西村城中村改造项目总用地面积为 48,517.00 平方米（合约 72.78 亩），总建筑面积为 240,349.00 平方米，地上建筑面积 159,924.00 平

方米，其中安置住宅面积 149,989.00 平方米；商业建筑面积 4,279.00 平方米；社区综合服务中心建筑面积 1,440.00 平方米（其中包括社区服务站 700.00 平方米、文化活动站 260.00 平方米以及老年人日间照料中心 480.00 平方米）；幼儿园建筑面积 2,636.00 平方米；社区卫生服务站 120.00 平方米；物业用房 1,000.00 平方米；菜鸟驿站 10.00 平方米；社区综合服务设施 390.00 平方米；地下建筑面积 80,425.00 平方米（包含人防工程 12,793.92 平方米）；机动车停车位 1,897 个（全部为地下停车位）；住宅套数 1,284 套，规划居住人数 4,109 人。

本项目根据安置的人数、户数的实际情况设计安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期 2 年，已于 2022 年 9 月开工，由于项目前期资金未到位等原因，项目完工日期推迟至 2026 年 12 月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

项目总投资为 90,594.74 万元，其中：工程建设费用 72,693.41 万元，工程建设其他费用 10,158.72 万元，预备费用 2,792.61 万元，建设期利息 4,950.00 万元。

**表 3-2　项目投资估算表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算造价 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费用 | 设备购置费用 | 安装工程费用 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 工程量 | 单位造价（元） |
| 一 | 工程建设费用 | 64,495.65 | 680.58 | 7,517.18 | | 72,693.41 | | | |
| 1 | 房屋建筑安装 | 60,795.84 | | 7,514.09 | | 68,309.93 | ㎡ | 240,349.00 | |
| 1.1 | 住宅建筑 | 36,042.36 | | 4,454.67 | | 40,497.03 | ㎡ | 149,989.00 | 2,700.00 |
| 1.2 | 配套商业 | 1,104.41 | | 136.50 | | 1,240.91 | ㎡ | 4,279.00 | 2,900.00 |
| 1.3 | 物管及配套用房 | 1,459.81 | | 180.43 | | 1,640.24 | ㎡ | 5,656.00 | 2,900.00 |
| 1.4 | 地下建筑 | 22,189.26 | | 2,742.49 | | 24,931.75 | ㎡ | 80,425.00 | 3,100.00 |
| 2 | 总图及附属工程 | 3,699.81 | 20.58 | 3.09 | | 3,723.48 | | | |
| 2.1 | 给排水 | 600.87 | | | | 600.87 | m | 240,349.00 | 25.00 |
| 2.2 | 供配电 | 721.05 | | | | 721.05 | m | 240,349.00 | 30.00 |
| 2.3 | 污水和垃圾处理 | 6.33 | 20.58 | 3.09 | | 30.00 | ㎡ | 100.00 | 3,000.00 |
| 2.4 | 供气工程 | 299.98 | | | | 299.98 | ㎡ | 149,989.00 | 20.00 |
| 2.5 | 供热工程 | 899.93 | | | | 899.93 | ㎡ | 149,989.00 | 60.00 |
| 2.6 | 二次供水 | 432.63 | | | | 432.63 | ㎡ | 240,349.00 | 18.00 |
| 2.7 | 照明工程 | 432.63 | | | | 432.63 | ㎡ | 240,349.00 | 18.00 |
| 2.8 | 景观绿化 | 119.48 | | | | 119.48 | ㎡ | 7,965.30 | 150.00 |
| 2.9 | 道路硬化 | 186.91 | | | | 186.91 | ㎡ | 9,345.65 | 200.00 |
| 3 | 设备及工器具购置 | | 660.00 | | | 660.00 | | | |
| 3.1 | 电梯 | | 660.00 | | | 660.00 | 台 | 22 | 300,000.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算造价 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费用 | 设备购置费用 | 安装工程费用 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 工程量 | 单位造价（元） |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 10,158.72 | 10,158.72 | | | |
| 1 | 建设用地费 | | | | 3,639.00 | 3,639.00 | 亩 | 72.78 | 500,000.00 |
| 2 | 工程勘察费 | | | | 277.17 | 277.17 | | | |
| 3 | 工程设计费 | | | | 1,059.00 | 1,059.00 | | | |
| 4 | 前期工作咨询费 | | | | 71.65 | 71.65 | | | |
| 5 | 环境影响咨询费 | | | | 21.86 | 21.86 | | | |
| 6 | 文物普探费 | | | | 38.81 | 38.81 | | | |
| 7 | 招标代理服务费 | | | | 40.11 | 40.11 | | | |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 137.05 | 137.05 | | | |
| 9 | 水土保持方案编制费 | | | | 10.00 | 10.00 | | | |
| 10 | 工程监理费 | | | | 779.98 | 779.98 | | | |
| 11 | 建设单位管理费 | | | | 555.48 | 555.48 | | | |
| 12 | 消防检测费 | | | | 29.80 | 29.80 | | | |
| 13 | 城市基础设施配套费 | | | | 2,884.19 | 2,884.19 | | | |
| 14 | 施工图审查费 | | | | 60.27 | 60.27 | | | |
| 15 | 场地准备及临时设施费 | | | | 346.47 | 346.47 | | | |
| 16 | 工程保险费 | | | | 207.88 | 207.88 | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算造价 | | | | | 主要经济技术指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费用 | 设备购置费用 | 安装工程费用 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 工程量 | 单位造价（元） |
| 三 | 预备费 | | | | 2,792.61 | 2,792.61 | | | |
| 1 | 基本预备费 | | | | 2,792.61 | 2,792.61 | | | |
| 四 | 建设期利息 | | | | 4,950.00 | 4,950.00 | | | |
| 五 | 项目总投资 | 64,495.65 | 680.58 | 7,517.18 | 17,901.33 | 90,594.74 | | | |

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 | 已投入资金 | 第 1 年 | 第 2 年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 10,858.60 | 6,000.00 | 3,736.14 | 20,594.74 | 22.73% |
| 专项债券资金 | | 20,000.00 | 50,000.00 | 70,000.00 | 77.27% |
| 合计 | 10,858.60 | 26,000.00 | 53,736.14 | 90,594.74 | 100.00% |
| 占比 | 11.99% | 28.70% | 59.31% | 100.00% | 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清单情况。

**（五）项目主体及运作模式**

本项目债券申请单位为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处，项目建设及运营单位均为洛阳市洛龙区太康东路街道办事处。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区太康东路街道办事处按

照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

项目运营期内，洛阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，洛阳市财政局根据洛阳市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70,000.00万元。其中：第1年计划使用20,000.00万元，第2年计划使用50,000.00万元。本次申请使用16,400.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

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 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | | 20,000.00 | | 20,000.00 | 4.50% | 900.00 | 900.00 |
| 第2年 | 20,000.00 | 50,000.00 | | 70,000.00 | 4.50% | 3,150.00 | 3,150.00 |
| 第3年 | 70,000.00 | | | 70,000.00 | 4.50% | 3,150.00 | 3,150.00 |
| 第4年 | 70,000.00 | | | 70,000.00 | 4.50% | 3,150.00 | 3,150.00 |
| 第5年 | 70,000.00 | | | 70,000.00 | 4.50% | 3,150.00 | 3,150.00 |
| 第6年 | 70,000.00 | | | 70,000.00 | 4.50% | 3,150.00 | 3,150.00 |
| 第7年 | 70,000.00 | | 20,000.00 | 50,000.00 | 4.50% | 3,150.00 | 23,150.00 |
| 第8年 | 50,000.00 | | 50,000.00 | | 4.50% | 2,250.00 | 52,250.00 |
| 合计 | | 70,000.00 | 70,000.00 | | | 22,050.00 | 92,050.00 |

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，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%；

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5 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 | 安置区建设 | 土地出让收入 | 174,000.00 | 100.00% |
| 合计 | | | 174,000.00 | 100.00% |

（1）土地出让收入

①数量：

本项目的收入来源于城中村改造完成后相关土地出让收益，本项

目拆迁征收房屋范围位于太康路以南、乐天路以西、开元大道以北区域，计划征收户数 1,070 户，计划征收房屋建筑面积 110,000.00 平方米，项目征收后可供出让土地面积约 300.00 亩。规划用途为普通商品住房用地。计划在五年内出让完毕。具体出让计划如下：

| 项目 | 合计 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 住宅用地收储土地面积（亩） | 300.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |

②价格：

参考洛阳周边用地价格的出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

| 序号 | 取得时间 | 地块位置 | 地块性质 | 面积（亩） | 出让价格（万元 | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2022/10/13 | 瀍河区九都东路与启明南路东南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 135.97 | 80,226.00 | 590.03 |
| 2 | 2022/10/13 | 涧西区南昌路与河洛路西南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 69.91 | 61,519.00 | 879.97 |
| 3 | 2022/9/22 | 伊滨区孝文大道与王府路西南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 47.99 | 24,956.00 | 520.03 |
| 4 | 2022/9/16 | 洛龙区牡丹东路与乐天路西南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 51.51 | 38,634.00 | 750.03 |
| 5 | 2022/1/7 | 洛龙区龙和西街与关林路东南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 13.61 | 12,891.00 | 947.17 |
|  | 平均值 |  |  | 63.80 |  | 737.45 |

参考以上洛阳实际土地成交情况，近期平均出让价格为 737.45 万元/亩，考虑后期本区域的发展规划及周边配套设施的完善， 基于谨慎性原则，本项目土地出让价格按照 580.00 万元/亩进行测算，运营期不考虑价格增长。

## （三）项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

| 类型 | 征收标准 |
|---|---|
| 1.土地出让基金及费用 |  |
| 其中：上解省财政费用 | 根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。洛龙区标准为 65.00 元/平方米 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。 |
| 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），洛龙区 56.00 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，按照土地出让收益的 10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让收益的 10.00%提取。 |

## （四）净收益分析

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

**表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 合计 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、出让收入 | 174,000.00 | 34,800.00 | 34,800.00 | 34,800.00 | 34,800.00 | 34,800.00 |
| 住宅用地收储土地面积（亩） | 300.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 | 60.00 |
| 单价（万元/亩） | | 580.00 | 580.00 | 580.00 | 580.00 | 580.00 |
| 二、成本合计 | 49,928.00 | 9,985.60 | 9,985.60 | 9,985.60 | 9,985.60 | 9,985.60 |
| 1.上解省财政费用 | 5,220.00 | 1,044.00 | 1,044.00 | 1,044.00 | 1,044.00 | 1,044.00 |
| 2.农业土地开发资金 | 390.00 | 78.00 | 78.00 | 78.00 | 78.00 | 78.00 |
| 3.国有土地收益基金 | 3,480.00 | 696.00 | 696.00 | 696.00 | 696.00 | 696.00 |
| 4.保障性安居工程资金 | 5,220.00 | 1,044.00 | 1,044.00 | 1,044.00 | 1,044.00 | 1,044.00 |
| 5.土地开发费用 | 3,480.00 | 696.00 | 696.00 | 696.00 | 696.00 | 696.00 |
| 6.新增建设用地土地有偿使用费 | 1,120.00 | 224.00 | 224.00 | 224.00 | 224.00 | 224.00 |
| 7.教育资金 | 15,509.00 | 3,101.80 | 3,101.80 | 3,101.80 | 3,101.80 | 3,101.80 |
| 8.农田水利建设资金 | 15,509.00 | 3,101.80 | 3,101.80 | 3,101.80 | 3,101.80 | 3,101.80 |
| 三、净收益 | 124,072.00 | 24,814.40 | 24,814.40 | 24,814.40 | 24,814.40 | 24,814.40 |

## （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

| 年度 | 合计 | 已投入资金 | 第 1 年 | 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 | | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 174,000.00 | | | | 34,800.00 | 34,800.00 | 34,800.00 | 34,800.00 | 34,800.00 | - |
| 经营活动支出（含税费） | 49,928.00 | | | | 9,985.60 | 9,985.60 | 9,985.60 | 9,985.60 | 9,985.60 | - |
| 经营活动产生的现金净额 | 124,072.00 | | | | 24,814.40 | 24,814.40 | 24,814.40 | 24,814.40 | 24,814.40 | - |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 建设成本支出（含建设期利息） | 90,594.74 | 10,858.60 | 26,000.00 | 53,736.14 | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -90,594.74 | -10,858.60 | -26,000.00 | -53,736.14 | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 财政资金 | 20,594.74 | 10,858.60 | 6,000.00 | 3,736.14 | | | | | | |
| 债券资金 | 70,000.00 | | 20,000.00 | 50,000.00 | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | | | | |

| 年度 | 合计 | 已投入资金 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 偿还债券本金 | 70,000.00 | | | | | | | | 20,000.00 | 50,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | | | |
| 支付运营期债券利息 | 18,000.00 | | | | 3,150.00 | 3,150.00 | 3,150.00 | 3,150.00 | 3,150.00 | 2,250.00 |
| 支付银行借款利息 | | | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | 2,594.74 | 10,858.60 | 26,000.00 | 53,736.14 | -3,150.00 | -3,150.00 | -3,150.00 | -3,150.00 | -23,150.00 | -52,250.00 |
| 四、净现金流量 | 36,072.00 | | | | 21,664.40 | 21,664.40 | 21,664.40 | 21,664.40 | 1,664.40 | -52,250.00 |
| 五、累计现金流量 | 36,072.00 | | | | 21,664.40 | 43,328.80 | 64,993.20 | 86,657.60 | 88,322.00 | 36,072.00 |

### （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 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 900.00 | 900.00 | |
| 第 2 年 | | 3,150.00 | 3,150.00 | |
| 第 3 年 | | 3,150.00 | 3,150.00 | 24,814.40 |
| 第 4 年 | | 3,150.00 | 3,150.00 | 24,814.40 |
| 第 5 年 | | 3,150.00 | 3,150.00 | 24,814.40 |
| 第 6 年 | | 3,150.00 | 3,150.00 | 24,814.40 |
| 第 7 年 | 20,000.00 | 3,150.00 | 23,150.00 | 24,814.40 |
| 第 8 年 | 50,000.00 | 2,250.00 | 52,250.00 | |
| 合计 | 70,000.00 | 22,050.00 | 92,050.00 | 124,072.00 |
| 本息覆盖倍数 | 1.35 | | | |

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，为大西村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

河南分所

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二二年十二月四日

（本页无正文，为大西村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

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：

二〇二三年一月三日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

此件与原件一致 再次复印无效

证书序号：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

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

| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 张悦 |
| 性别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1989-12-20 |
| 工作单位 Working unit | 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410222198912201043 |



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388659

证书编号：370100010232
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

此件与原件一致
再次复印无效

# 洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2025）第 090772 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年九月二十日

# 目　录

**专项评价报告**.....1
**一、简称与定义**.....1
**二、方法与限制**.....2
**三、项目概况**.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措.....5
（四）债券资金使用合规性.....10
（五）项目分账管理办法及运作模式.....11
**四、应付债券本息情况**.....12
**五、经营现金流分析**.....14
（一）基本假设条件及依据.....14
（二）项目运营收入分析.....15
（三）项目运营成本分析.....16
（四）净收益分析.....17
（五）现金流分析.....18
（六）专项收入成本分析.....20
（七）本息覆盖倍数.....36
**六、总体评价结果**.....38
**七、使用限制**.....38

# 洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2025）第 090772 号**

我们接受委托，对洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、财政部《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》（财库〔2020〕43 号）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。洛阳龙跃产业投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据洛阳龙跃产业投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2025 年 9 月 20 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洛阳龙跃产业投资有限公司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” | 指洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

项目安置位置位于洛阳市洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪塔村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。

2.项目参与主体

本项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为洛阳龙跃产业投资有限公司。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 洛阳龙跃产业投资有限公司 |
| **统一社会信用代码** | 91410311MAD25X9J2W |
| **企业类型** | 有限责任公司（国有独资） |
| **法定代表人** | 赵志远 |
| **住所** | 河南省洛阳市洛龙区长兴街 66 号万众金融广场 b 栋 2 楼 216 号 |
| **登记机关** | 洛阳市洛龙区市场监督管理局 |
| **经营范围** | 一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；创业投资（限投资未上市企业）；融资咨询服务；非融资担保服务；企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；品牌管理；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；农业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；灌溉服务；住宅水电安装维护服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；水环境污染防治服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；组织文化艺术交流活动；游艺及娱乐用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；数字创意产品展览展示服务；货物进出口；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；会议及展览服务；专业设计服务；文艺创作；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；城市公园管理；休闲观光活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程设计； |

| 单位名称 | 洛阳龙跃产业投资有限公司 |
| --- | --- |
| | 建设工程施工；自来水生产与供应；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；网络文化经营；文物保护工程施工；旅游业务；住宿服务（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） |

洛阳龙跃产业投资有限公司系具备独立法人资格的国有企业，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

本项目内容包括洛龙区刘富村的拆迁、补偿、建设及安置，拟建项目总投资约为 437,695.37 万元，其拆迁范围、建设规模及内容如下：

1、拟拆迁区域

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目，拆迁范围为洛龙区刘富村城中村，东邻焦枝铁路，西临车圪垱村，南至伊洛路，北至村庄用地边界。本项目拟拆迁区域占地面积约为 1320 亩，拟拆迁户数 2160 户，拟拆迁人口 6200 人。

项目扣除安置区及市政用地后，本项目可出让土地面积为 357 亩。

2、拟安置地点

拟安置地点：拟建安置房地点分为东区和西区两个地块，东区东至新伊大街，西至长夏门街，南至乐天路，北至乐天路；西区东至长厦门街，西至长夏西路，南至乐天路，北至用地界。

项目主要建设内容分为东区和西区两个地块建设，包括安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。

项目安置小区西区拟用地面积 66916.00 平方米（约 100.37 亩），拟建总建筑面积 301106.91 平方米。拟建地上建筑面积 190679.08 平方米，其中拟建安置住宅面积 183173.08 平方米，拟建商业建筑面积 5871.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建物业用房 880.00 平方米，拟建社区

综合服务设施 495.00 平方米；拟建地下建筑面积 110427.83 平方米；拟建公共绿地 5286.00 平方米；拟建全民健身场地 1585.00 平方米；拟建机动车停车位 1993 个，拟建非机动车停车位 1652 个；拟居住户数 1652 户，其中 90-144 平方米户型 1016 户，90 平方米以下户型 570 户,144 平方米以上户型 66 户；拟规划居住人数 5286 人。

项目安置小区东区拟用地面积 117817.00 平方米（约 176.73 亩），拟建总建筑面积 525445.11 平方米。拟建地上建筑面积 352628.82 平方米，其中拟建安置住宅面积 305706.82 平方米，拟建商业建筑面积 13327.00 平方米,拟建社区服务中心建筑面积 2250.00 平方米,拟建商务办公 22100.00 平方米，拟建幼儿园建筑面积 5700.00 平方米，拟建开闭所 260.00 平方米，拟建公厕 80.00 平方米，拟建垃圾收集站 150.00 平方米，拟建派出所 1200.00 平方米，拟建物业用房 1050.00 平方米，拟建社区综合服务设施 805.00 平方米;拟建地下建筑面积 172816.29 平方米;拟建公共绿地 8589.00 平方米；拟建全民健身场地 2576.00 平方米；拟建机动车停车位 3926 个，拟建非机动车停车位 2684 个；拟居住户数 2684 户，其中 90-144 平方米户型 1736 户， 90 平方米以下户型 618 户，144 平方米以上户型 330 户；拟规划居住人数 8589 人。

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期 36 个月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目总投资为 437,695.37 万元（含建设期利息 5,850 万元，由财政资金支付），其中征地拆迁前期费用拟为 103,614.00 万元，占比 23.67%；工程建设及其他费用拟为 318,172.73 万元，占比 72.69%；预备费用拟为 15,908.64 万元，占比 3.63%。

# 表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 工程量 | 估算造价（万元） | | | | | 单位造价(元/单位) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 建筑工程费用 | 设备购置费用 | 安装工程费用 | 其他费用 | 合计 | |
| **一** | **征地拆迁前期费用** | | | | | | **103614.00** | **103614.00** | |
| 1 | 征地费 | | | | | | 17160.00 | 17160.00 | |
| 2 | 拆迁费用 | | | | | | 85292.40 | 85292.40 | |
| 3 | 土地报批费用 | | | | | | 1161.60 | 1161.60 | |
| **二** | **工程建设及其他费用** | | | **281424.83** | **1433.75** | **24811.82** | **10502.33** | **318172.73** | |
| （一） | **工程建设费用** | | | **281424.83** | **1433.75** | **24811.82** | | **307670.40** | |
| 1 | 房屋建筑安装 | ㎡ | 826552.02 | 270774.53 | | 24796.56 | | 295571.09 | |
| 1.1 | 住宅建筑 | ㎡ | 488879.90 | 156441.57 | | 14666.40 | | 171107.97 | 3500 |
| 1.1.1 | 土建 | ㎡ | 488879.90 | 127108.77 | | | | 127108.77 | 2600 |
| 1.1.2 | 装饰 | ㎡ | 488879.90 | 29332.79 | | | | 29332.79 | 600 |
| 1.1.3 | 安装 | ㎡ | 488879.90 | | | 14666.40 | | 14666.40 | 300 |
| 1.1.3.1 | 给排水 | ㎡ | 488879.90 | | | 3911.04 | | 3911.04 | 80 |
| 1.1.3.2 | 消防 | ㎡ | 488879.90 | | | 4399.92 | | 4399.92 | 90 |
| 1.1.3.3 | 强电 | ㎡ | 488879.90 | | | 3422.16 | | 3422.16 | 70 |
| 1.1.3.4 | 弱电 | ㎡ | 488879.90 | | | 2933.28 | | 2933.28 | 60 |
| 1.2 | 商业建筑 | ㎡ | 19198.00 | 6143.36 | | 575.94 | | 6719.30 | 3500 |
| 1.2.1 | 土建 | ㎡ | 19198.00 | 4991.48 | | | | 4991.48 | 2600 |
| 1.2.2 | 装饰 | ㎡ | 19198.00 | 1151.88 | | | | 1151.88 | 600 |
| 1.2.3 | 安装 | ㎡ | 19198.00 | | | 575.94 | | 575.94 | 300 |
| 1.2.3.1 | 给排水 | ㎡ | 19198.00 | | | 153.58 | | 153.58 | 80 |
| 1.2.3.2 | 消防 | ㎡ | 19198.00 | | | 172.78 | | 172.78 | 90 |
| 1.2.3.3 | 强电 | ㎡ | 19198.00 | | | 134.39 | | 134.39 | 70 |
| 1.2.3.4 | 弱电 | ㎡ | 19198.00 | | | 115.19 | | 115.19 | 60 |
| 1.3 | 商务办公 | ㎡ | 22100.00 | 7514.00 | | 663.00 | | 8177.00 | 3700 |
| 1.3.1 | 土建 | ㎡ | 22100.00 | 6077.50 | | | | 6077.50 | 2750 |
| 1.3.2 | 装饰 | ㎡ | 22100.00 | 1436.50 | | | | 1436.50 | 650 |
| 1.3.3 | 安装 | ㎡ | 22100.00 | | | 663.00 | | 663.00 | 300 |
| 1.3.3.1 | 给排水 | ㎡ | 22100.00 | | | 176.80 | | 176.80 | 80 |
| 1.3.3.2 | 消防 | ㎡ | 22100.00 | | | 198.90 | | 198.90 | 90 |
| 1.3.3.3 | 强电 | ㎡ | 22100.00 | | | 154.70 | | 154.70 | 70 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.3.3.4 | 弱电 | ㎡ | 22100.00 | | | 132.60 | | 132.60 | 60 |
| 1.4 | 社区服务中心 | ㎡ | 2250.00 | 720.00 | | 67.50 | | 787.50 | 3500 |
| 1.4.1 | 土建 | ㎡ | 2250.00 | 585.00 | | | | 585.00 | 2600 |
| 1.4.2 | 装饰 | ㎡ | 2250.00 | 135.00 | | | | 135.00 | 600 |
| 1.4.3 | 安装 | ㎡ | 2250.00 | | | 67.50 | | 67.50 | 300 |
| 1.4.3.1 | 给排水 | ㎡ | 2250.00 | | | 18.00 | | 18.00 | 80 |
| 1.4.3.2 | 消防 | ㎡ | 2250.00 | | | 20.25 | | 20.25 | 90 |
| 1.4.3.3 | 强电 | ㎡ | 2250.00 | | | 15.75 | | 15.75 | 70 |
| 1.4.3.4 | 弱电 | ㎡ | 2250.00 | | | 13.50 | | 13.50 | 60 |
| 1.5 | 幼儿园 | ㎡ | 5700.00 | 1995.00 | | 171.00 | | 2166.00 | 3800 |
| 1.5.1 | 土建 | ㎡ | 5700.00 | 1596.00 | | | | 1596.00 | 2800 |
| 1.5.2 | 装饰 | ㎡ | 5700.00 | 399.00 | | | | 399.00 | 700 |
| 1.5.3 | 安装 | ㎡ | 5700.00 | | | 171.00 | | 171.00 | 300 |
| 1.5.3.1 | 给排水 | ㎡ | 5700.00 | | | 45.60 | | 45.60 | 80 |
| 1.5.3.2 | 消防 | ㎡ | 5700.00 | | | 51.30 | | 51.30 | 90 |
| 1.5.3.3 | 强电 | ㎡ | 5700.00 | | | 39.90 | | 39.90 | 70 |
| 1.5.3.4 | 弱电 | ㎡ | 5700.00 | | | 34.20 | | 34.20 | 60 |
| 1.6 | 开闭所 | ㎡ | 520.00 | 166.40 | | 15.60 | | 182.00 | 3500 |
| 1.6.1 | 土建 | ㎡ | 520.00 | 135.20 | | | | 135.20 | 2600 |
| 1.6.2 | 装饰 | ㎡ | 520.00 | 31.20 | | | | 31.20 | 600 |
| 1.6.3 | 安装 | ㎡ | 520.00 | | | 15.60 | | 15.60 | 300 |
| 1.6.3.1 | 给排水 | ㎡ | 520.00 | | | 4.16 | | 4.16 | 80 |
| 1.6.3.2 | 消防 | ㎡ | 520.00 | | | 4.68 | | 4.68 | 90 |
| 1.6.3.3 | 强电 | ㎡ | 520.00 | | | 3.64 | | 3.64 | 70 |
| 1.6.3.4 | 弱电 | ㎡ | 520.00 | | | 3.12 | | 3.12 | 60 |
| 1.7 | 物业用房 | ㎡ | 1930.00 | 617.60 | | 57.90 | | 675.50 | 3500 |
| 1.7.1 | 土建 | ㎡ | 1930.00 | 501.80 | | | | 501.80 | 2600 |
| 1.7.2 | 装饰 | ㎡ | 1930.00 | 115.80 | | | | 115.80 | 600 |
| 1.7.3 | 安装 | ㎡ | 1930.00 | | | 57.90 | | 57.90 | 300 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.7.3.1 | 给排水 | ㎡ | 1930.00 | | | 15.44 | | 15.44 | 80 |
| 1.7.3.2 | 消防 | ㎡ | 1930.00 | | | 17.37 | | 17.37 | 90 |
| 1.7.3.3 | 强电 | ㎡ | 1930.00 | | | 13.51 | | 13.51 | 70 |
| 1.7.3.4 | 弱电 | ㎡ | 1930.00 | | | 11.58 | | 11.58 | 60 |
| 1.8 | 社区综合服务设施 | ㎡ | 1300.00 | 416.00 | | 39.00 | | 455.00 | 3500 |
| 1.8.1 | 土建 | ㎡ | 1300.00 | 338.00 | | | | 338.00 | 2600 |
| 1.8.2 | 装饰 | ㎡ | 1300.00 | 78.00 | | | | 78.00 | 600 |
| 1.8.3 | 安装 | ㎡ | 1300.00 | | | 39.00 | | 39.00 | 300 |
| 1.8.3.1 | 给排水 | ㎡ | 1300.00 | | | 10.40 | | 10.40 | 80 |
| 1.8.3.2 | 消防 | ㎡ | 1300.00 | | | 11.70 | | 11.70 | 90 |
| 1.8.3.3 | 强电 | ㎡ | 1300.00 | | | 9.10 | | 9.10 | 70 |
| 1.8.3.4 | 弱电 | ㎡ | 1300.00 | | | 7.80 | | 7.80 | 60 |
| 1.9 | 其他建筑用房 | ㎡ | 1430.00 | 457.60 | | 42.90 | | 500.50 | 3500 |
| 1.9.1 | 土建 | ㎡ | 1430.00 | 371.80 | | | | 371.80 | 2600 |
| 1.9.2 | 装饰 | ㎡ | 1430.00 | 85.80 | | | | 85.80 | 600 |
| 1.9.3 | 安装 | ㎡ | 1430.00 | | | 42.90 | | 42.90 | 300 |
| 1.9.3.1 | 给排水 | ㎡ | 1430.00 | | | 11.44 | | 11.44 | 80 |
| 1.9.3.2 | 消防 | ㎡ | 1430.00 | | | 12.87 | | 12.87 | 90 |
| 1.9.3.3 | 强电 | ㎡ | 1430.00 | | | 10.01 | | 10.01 | 70 |
| 1.9.3.4 | 弱电 | ㎡ | 1430.00 | | | 8.58 | | 8.58 | 60 |
| 1.10 | 地下建筑 | ㎡ | 283244.12 | 96303.00 | | 8497.32 | | 104800.32 | 3700 |
| 1.10.1 | 土建 | ㎡ | 283244.12 | 79308.35 | | | | 79308.35 | 2800 |
| 1.10.2 | 装饰 | ㎡ | 283244.12 | 16994.65 | | | | 16994.65 | 600 |
| 1.10.3 | 安装 | ㎡ | 283244.12 | | | 8497.32 | | 8497.32 | 300 |
| 1.10.3.1 | 给排水 | ㎡ | 283244.12 | | | 1699.46 | | 1699.46 | 60 |
| 1.10.3.2 | 消防 | ㎡ | 283244.12 | | | 2265.95 | | 2265.95 | 80 |
| 1.10.3.3 | 强电 | ㎡ | 283244.12 | | | 1699.46 | | 1699.46 | 60 |
| 1.10.3.4 | 弱电 | ㎡ | 283244.12 | | | 1416.22 | | 1416.22 | 50 |
| 1.10.3.5 | 通风 | ㎡ | 283244.12 | | | 1416.22 | | 1416.22 | 50 |
| 2 | 总图及附属工程 | | | 10650.30 | 101.75 | 15.26 | | 10767.32 | |
| 2.1 | 给排水 | m | 826552.02 | 2066.38 | | | | 2066.38 | 25 |
| 2.2 | 供配电 | m | 826552.02 | 2479.66 | | | | 2479.66 | 30 |
| 2.3 | 污水和垃圾处理 | ㎡ | 247.20 | 31.31 | 101.75 | 15.26 | | 148.32 | 6000 |
| 2.4 | 二次供水 | ㎡ | 826552.02 | 1487.79 | | | | 1487.79 | 18 |
| 2.5 | 照明工程 | ㎡ | 826552.02 | 1487.79 | | | | 1487.79 | 18 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.6 | 景观绿化 | ㎡ | 83129.85 | 1496.34 | | | | 1496.34 | 180 |
| 2.7 | 道路硬化 | ㎡ | 72774.18 | 1601.03 | | | | 1601.03 | 220 |
| 3 | 设备及工器具购置 | | | | 1332 | | | 1332.00 | |
| 3.1 | 电梯 | 台 | 74 | | 1332 | | | 1332.00 | 180000 |
| （二） | **工程建设其他费用** | | | | | | **10502.33** | **10502.33** | |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | | | 1230.68 | 1230.68 | |
| 2 | 工程监理费 | | | | | | 1907.56 | 1907.56 | |
| 3 | 工程项目前期咨询费 | | | | | | 184.60 | 184.60 | |
| 4 | 工程勘察费 | | | | | | 615.34 | 615.34 | |
| 5 | 工程设计费 | | | | | | 3230.54 | 3230.54 | |
| 6 | 环境影响咨询服务费 | | | | | | 61.53 | 61.53 | |
| 7 | 场地准备及临时施设费 | | | | | | 1538.35 | 1538.35 | |
| 8 | 工程保险费 | | | | | | 923.01 | 923.01 | |
| 9 | 招标代理服务费 | | | | | | 67.69 | 67.69 | |
| 10 | 工程造价咨询费 | | | | | | 323.05 | 323.05 | |
| 11 | 竣工图编制费 | | | | | | 258.44 | 258.44 | |
| 12 | 施工图审查费 | | | | | | 161.53 | 161.53 | |
| 三 | **预备费** | | | | | | **15908.64** | **15908.64** | |
| 1 | 基本预备费 | | | | | | 15908.64 | 15908.64 | |
| 2 | 涨价预备费 | | | | | | | | |
| 四 | **项目总投资** | | | **281424.83** | **1433.75** | **24811.82** | **130024.97** | **437695.37** | |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

本项目总投资 437,695.37 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 325,695.37 万元，资本金来源于财政资金 313,695.37 万元、专项债券资金 12,000.00 万元；项目剩余建设资金 112,000.00 万元，资金来源于市场化融资 24,000.00 万元，专项债券资金 88,000.00 万元。

**表 3-4　项目分年度资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

| 资金筹措 | 资金来源 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 资本金 | 财政资金 | 30,000.00 | 100,000.00 | 183,695.37 | 313,695.37 | 71.67% |
| | 专项债券资金 | 12,000.00 | 0.00 | 0.00 | 12,000.00 | 2.74% |
| 建设资金 | 专项债券资金 | 38,000.00 | 30,000.00 | 20,000.00 | 88,000.00 | 20.11% |
| | 市场化融资 | 12,000.00 | 12,000.00 | 0.00 | 24,000.00 | 5.48% |
| 合计 | | 92,000.00 | 142,000.00 | 203,695.37 | 437,695.37 | 100.00% |
| 占比 | | 21.02% | 32.44% | 46.54% | 100.00% | |

除专项债券、市场化融资及财政资金外，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。

**（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。同时专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资

产重复性融资及其他组合融资情况。

**（五）项目分账管理办法及运作模式**

1.项目分账管理办法

洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。

本项目土地出让收入和专项收入保障偿还债券和配套社会融资的本金、利息，实现项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息。本项目土地出让收入进行专项债券的还本付息资金，本项目的商铺出租出售收入、停车位出租出售收入和物业费收入进行偿还市场化融资本息，实施主体依法对市场化融资承担全部偿还责任，在贷款银行开立监管账户，将项目对应可用于偿还市场化融资的经营性专项收入，及时归入监管专户，保障市场化融资到期偿付，如偿债出现困难，通过统筹公司其他经营收入、处置公司可变现资产等方式偿还。对于市场化融资部分，政府不提供任何形式的担保。

2.运作模式

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为洛阳龙跃产业投资有限公司。项目单位属于本级国企，且不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形，具备申请地方政府专项债的主体资格。

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

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。不存在应由企业

自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

## 四、应付债券本息情况

本项目总投资 437,695.37 万元，项目组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。项目资本金 325,695.37 万元，资本金来源于财政资金 313,695.37 万元、专项债券资金 12,000.00 万元；项目剩余建设资金 112,000.00 万元，资金来源于市场化融资 24,000.00 万元，专项债券资金 88,000.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 325,695.37 万元，占比 74.41%。资本金来源于自筹资金、专项债券资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）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.债券资金使用计划

本项目计划申请债券资金总额 100,000.00 万元，其中计划 2025 年申请 50,000.00 万元，2026 年申请 30,000.00 万元，2027 年申请 20,000.00；2025 年 9 月已发行 1,000.00 万元，本次申请 7,900.00 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。

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 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第一年 | | 50,000.00 | | 50,000.00 | 4.50% | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第二年 | 50,000.00 | 30,000.00 | | 80,000.00 | 4.50% | 3,600.00 | 3,600.00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第三年 | 80,000.00 | 20,000.00 | | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 第四年 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 第五年 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 第六年 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 第七年 | 100,000.00 | | 50,000.00 | 50,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 54,500.00 |
| 第八年 | 50,000.00 | | 30,000.00 | 20,000.00 | 4.50% | 2,250.00 | 32,250.00 |
| 第九年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 0.00 | 4.50% | 900.00 | 20,900.00 |
| 合计 | | 100,000.00 | 100,000.00 | | | 31,500.00 | 131,500.00 |

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。

3.市场化融资资金使用计划

与银行签订的借款合同用于洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目项目建设，借款金额为 24,000.00 万元，借款期限为 20 年，借款利率按照 4.20%计算。

用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

**表 4-2 市场化融资应付本息情况表**

| 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 | | 12,000.00 | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 2 年 | 24,000.00 | 12,000.00 | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 3 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 4 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 5 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 6 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 7 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 8 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 9 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 10 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 11 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 12 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 13 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 14 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 15 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 16 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 17 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 18 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 19 年 | 24,000.00 | | | 24,000.00 | 4.20% | 1,008.00 | 1,008.00 |
| 第 20 年 | 24,000.00 | | 24,000.00 | | 4.20% | 1,008.00 | 25,008.00 |
| 合计 | | 24,000.00 | 24,000.00 | | | 20,160.00 | 44,160.00 |

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。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 30 年，建设 24 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存

续的第 3 年），收益期 29 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 | 安置住房 | 土地出让收入 | 229,245.40 | 80.66% |
| 2 | 商铺和地下停车场 | 商铺出租出售收入、物业费收入、停车场出租出售收入 | 54,980.17 | 19.34% |
| **合计** | | | **284,225.57** | **100.00%** |

（1）拟出让面积

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 357 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（2）出让价格

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

**表 5-2 土地出让价格参考表**

| 序号 | 位置 | 用途 | 合同签订日期 | 亩数 | 出让金（万元） | 价格（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 涧西区郑州路与乐业路西北角、西南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2021-5-19 | 59.67 | 52,330.00 | 876.98 |
| 2 | 瀍河区启明南路与下园东路西北角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2021-06-21 | 10.36 | 7,662.00 | 739.89 |
| 3 | 老城区九都东路以南、金业路以东 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2021-6-23 | 16.23 | 16,454.00 | 1013.99 |
| 4 | 伊滨区兰台路与道湛街西南角 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2021-6-23 | 109.49 | 80,933.00 | 739.18 |
| 5 | 西工区瀍涧大道以南、国花路以东 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 2021-06-21 | 4.03 | 2,975.00 | 737.99 |
| 平均值 | | | | | | 802.68 |

经测算，上述地块的平均单价为 802.68 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 802.68 万元/亩的 80%（642.144 万元/亩）确认。假设项目可出让土地分五年出让完毕。

| 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 出让收入 | 45,849.08 | 45,849.08 | 45,849.08 | 45,849.08 | 45,849.08 | 229,245.40 |
| 土地出让面积 | 71.40 | 71.40 | 71.40 | 71.40 | 71.40 | 357.00 |
| 土地出让价格 | 642.14 | 642.14 | 642.14 | 642.14 | 642.14 | 3,210.70 |

## （三）项目运营成本分析

本项目运营成本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：国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2% |
| 上缴省财政费用 | 土地出让收入的 3% |
| 农业土地开发资金 | 30.00 元/平方米*30% |
| 新增建设用地有偿使用费 | 20.00 元/平方米 |
| 保障房建设基金 | 按照土地出让收入的 3% |
| 2、土地征收补偿费用 | |
| 支付土地出让业务费 | 按照土地出让收入的 3% |
| 3、土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 土地出让收益的 10% |
| 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 | 1,375.47 | 1,375.47 | 1,375.47 | 1,375.47 | 1,375.47 | 6,877.35 |
| 农业土地开发基金 | 42.84 | 42.84 | 42.84 | 42.84 | 42.84 | 214.20 |
| 国有土地收益基金 | 916.98 | 916.98 | 916.98 | 916.98 | 916.98 | 4,584.90 |
| 新增建设用地有偿使用费 | 95.20 | 95.20 | 95.20 | 95.20 | 95.20 | 476.00 |
| 土地出让业务费 | 916.98 | 916.98 | 916.98 | 916.98 | 916.98 | 4,584.90 |
| 保障性安居工程资金 | 1,375.47 | 1,375.47 | 1,375.47 | 1,375.47 | 1,375.47 | 6,877.35 |
| 教育资金 | 4,112.61 | 4,112.61 | 4,112.61 | 4,112.61 | 4,112.61 | 20,563.05 |
| 农田水利建设资金 | 4,112.61 | 4,112.61 | 4,112.61 | 4,112.61 | 4,112.61 | 20,563.05 |
| 合计 | 12,948.16 | 12,948.16 | 12,948.16 | 12,948.16 | 12,948.16 | 64,740.80 |

## （四）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

| 年度 | 土地收入 | 土地成本 | 项目收益 |
|---|---|---|---|
| 第 3 年 | 45,849.08 | 12,948.16 | 32,900.92 |
| 第 4 年 | 45,849.08 | 12,948.16 | 32,900.92 |
| 第 5 年 | 45,849.08 | 12,948.16 | 32,900.92 |
| 第 6 年 | 45,849.08 | 12,948.16 | 32,900.92 |
| 第 7 年 | 45,849.08 | 12,948.16 | 32,900.92 |
| 第 8 年 | 45,849.08 | 12,948.16 | 32,900.92 |
| **合计** | 229,245.40 | 64,740.88 | 164,504.60 |

## （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**

| 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 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 229,245.40 | | | | 45,849.08 | 45,849.08 | 45,849.08 | 45,849.08 | 45,849.08 | |
| 经营活动支出（含税费） | 64,740.80 | | | | 12,948.16 | 12,948.16 | 12,948.16 | 12,948.16 | 12,948.16 | |
| 经营活动产生的现金净额 | 164,504.60 | | | | 32,900.92 | 32,900.92 | 32,900.92 | 32,900.92 | 32,900.92 | |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 建设成本支出（含建设期利息） | 437,695.37 | 92,000.00 | 142,000.00 | 203,695.37 | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -437,695.37 | -92,000.00 | -142,000.00 | -203,695.37 | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 自有资金 | 313,695.37 | 30,000.00 | 100,000.00 | 183,695.37 | | | | | | |
| 债券资金 | 100,000.00 | 50,000.00 | 30,000.00 | 20,000.00 | | | | | | |
| 银行借款 | 24,000.00 | 12,000.00 | 12,000.00 | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 100,000.00 | | | | | | | 50,000.00 | 30,000.00 | 20,000.00 |

| 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 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 21,150.00 | | | | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 2,250.00 | 900.00 |
| 支付银行借款利息 | | | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | 292,545.37 | 80,000.00 | 130,000.00 | 203,695.37 | -4,500.00 | -4,500.00 | -4,500.00 | -54,500.00 | -32,250.00 | -20,900.00 |
| 四、净现金流量 | 43,354.60 | | | | 28,400.92 | 28,400.92 | 28,400.92 | -21,599.08 | 650.92 | -20,900.00 |
| 五、累计现金流量 | 43,354.60 | | | | 28,400.92 | 56,801.84 | 85,202.76 | 63,603.68 | 64,254.60 | 43,354.60 |

## （六）专项收入成本分析

（1）商铺出租出售收入

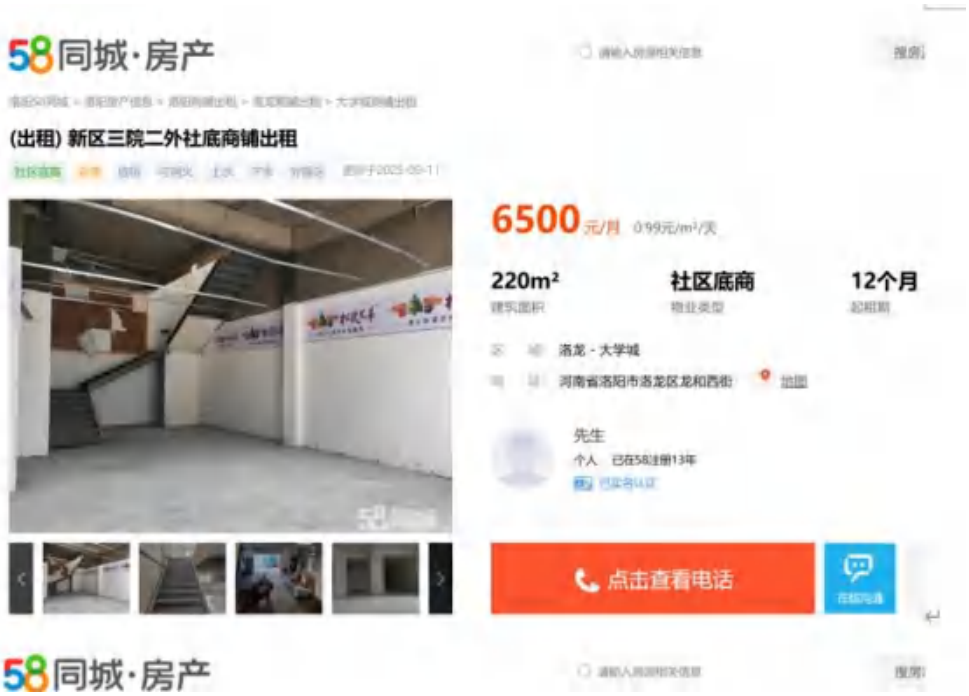
①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设商铺 19,198.00 ㎡，可全部出租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及周边出租单价如下：

| 序号 | 项目 | 类型 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡/月） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 洛阳市洛龙区龙和西街 | 商铺 | 220.00 | 29.54 |
| 2 | 洛龙区泉舜财富中心 牡丹大道 | 商铺 | 210.00 | 30.95 |
| 3 | 洛龙区关圣街 | 商铺 | 330.00 | 30.03 |
| 平均取数 | | | | 30.17 |









根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目运营期第一年出租单价按照 29.00 元/㎡/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00%的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00% 进行测算。

④商铺出售收入

经过谨慎性考虑，在运营期的第 21 年、22 年和 23 年（银行贷款偿还本息的第 18 年、第 19 年以及第 20 年）对商铺进行出售，每年的出售 4,000.00 平方米。

出售价格如下

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

| 序号 | 项目 | 类型 | 面积（㎡） | 单价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 洛龙区关林街道广利街 | 商铺 | 105.00 | 11,900.00 |
| 2 | 洛龙区开元大道厚载门街口 | 商铺 | 110.00 | 11,600.00 |
| 3 | 洛龙区宝龙城市广场 | 商铺 | 103.63 | 12,500.00 |
| 平均取数 | | | | 12,000.00 |









根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 9,000.00 元/㎡。

（2）物业费收入

①面积

根据可行性研究报告，本项目可收取物业费的面积是 488,879.90

㎡。

②价格

经对当地 58 同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

| 序号 | 项目 | 类型 | 单价（元/㎡/月） |
|---|---|---|---|
| 1 | 洛龙区建业龙城南区 | 物业 | 1.35 |
| 2 | 洛龙区泉舜财富中心 | 物业 | 1.35 |
| 平均价 | | | 1.35 |






根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的特点，本项目运营期第一年出租单价按照 1.25 元/㎡/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照 2.00%的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年 80.00%、第三年 85.00%、第四年 90.00%、第五年及以后年度按照 95.00%进行测算。

（3）停车位出租出售收入

①出租数量

根据可行性研究报告，本项目建设停车位 5919 个，可全部出租。

②出租价格

经对当地 58 同城等网络平台内出租信息进行整合，项目所在地及

周边出租单价如下：

| 序号 | 项目 | 类型 | 单价（元/㎡/月） |
|---|---|---|---|
| 1 | 洛龙区、政和街亚威卓越 | 停车位 | 350.00 |
| 2 | 洛龙区古城路盛唐至尊 | 停车位 | 300.00 |
| | | | 325.00 |







根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合项目位置情况的

特点，本项目运营期第一年出租单价按照290元/㎡/月进行测算，考虑物价上涨的因素，之后每三年按照2.00%的增长率进行增长。

③负荷率

经过谨慎性考虑，运营期内负荷率按照第一年 75.00%、第二年80.00%、第三年85.00%、第四年90.00%、第五年及以后年度按照95.00%进行测算。

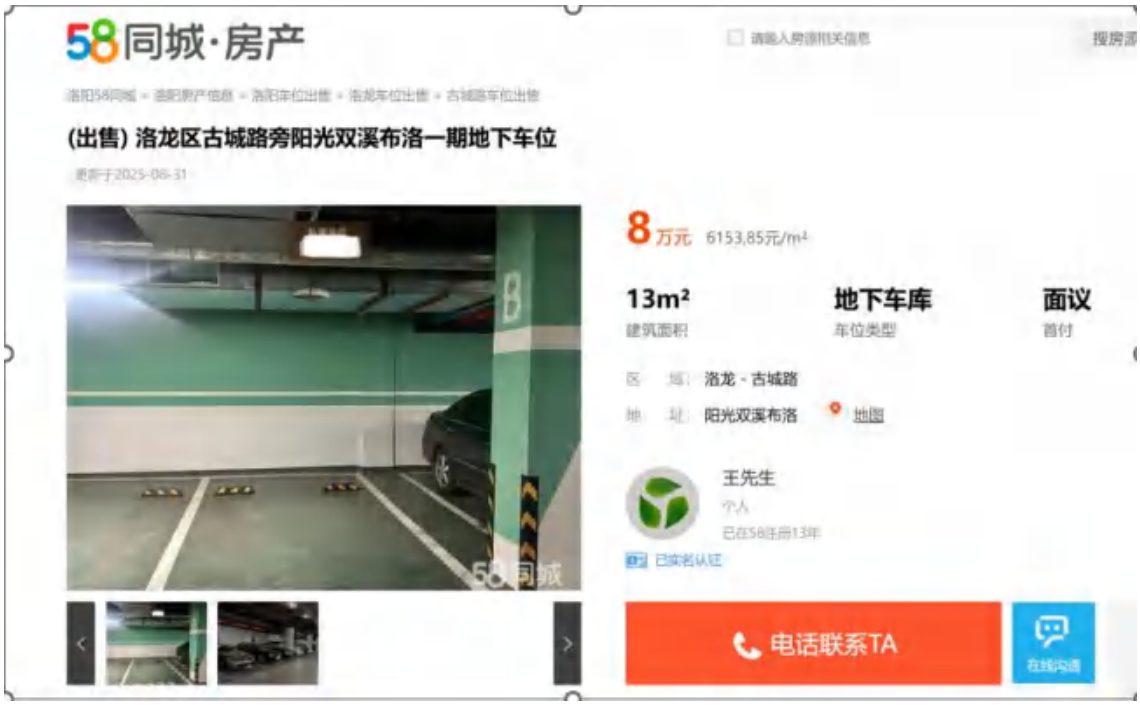
④停车位出售收入

经过谨慎性考虑，在运营期的第21年、22年和23年（银行贷款偿还本息的第18年、第19年以及第20年）对进行出售，每年的出售1000个。

出售价格如下

经对当地58同城等网络平台内信息进行整合，项目所在地及周边单价如下：

| 序号 | 项目 | 类型 | 价格（元） |
|---|---|---|---|
| 1 | 洛龙区古城路阳光双溪布洛 | 停车位 | 80,000.00 |
| 2 | 洛龙区宝龙城市广场 | 停车位 | 69,000.00 |
| 3 | 洛龙区中成钰泷府 | 停车位 | 70,000.00 |
| | | | 73,000.00 |


58同城·房产
(出售) 洛龙区古城路旁阳光双溪布洛一期地下车位
8万元 6153.85元/m²
13m²
建筑面积
地下车库
车位类型
面议
首付
洛龙 - 古城路
阳光双溪布洛
地图
王先生
个人
电话联系TA


58同城·房产
(出售) 绿都塞纳春天，六号楼前，负二层车位
6.9万元 4600元/m² (价格可面议)
15m²
建筑面积
地下车库
车位类型
面议
首付
洛龙 - 宝龙城市广场
地图
李武伟
个人
电话联系TA




根据查询到的价格信息，基于谨慎性原则并结合建设内容特点，本项目出售价格是 53,000.00 元/个。

（4）外购燃料及动力费

本项目年用电量为 15.56 万度，电价根据河南省电网价格销售表，按 0.61 元/度测算；年用水量为 6.07 万吨，根据当地水价情况，非居民用水价格按照 4.30 元/吨测算。考虑物价上涨因素，项目运营期电价、水价均按照每年 2.00%增长率增长。

（5）工资及福利费

本项目劳动定员 10 人，其中管理人员 3 人，维修技术人员 2 人，后勤服务人员 5 人。根据河南省统计局公布的河南省就业人员平均工资显示：2020 年、2021 年、2022 年居民服务业人员年平均工资分别为 39,463.00 元、40,101.00 元和 40,790.00 元；故假设本项目人均工资及福利按 5.00 万元/年/人计算。考虑物价上涨因素，项目运营期人均工资

及福利费按照每年2.00%增长率增长。

（6）维修护理费

本项目运营期第一年的修理费按固定资产的0.06%计算，随后每年在前一年的基础上增长2.00%。

（7）管理及其他费用

管理及其他费用按照每年营业收入的1.00%计算，运营期内随着每年营业收入的增长而增长。

（8）税费

①增值税：根据增值税规定，增值税进项税水费按9.00%计算，电费、维修护理费、充电桩重置成本按13.00%计算，管理及其他费用按6.00%测算；增值税销项厂房出租收入、停车位出租收入、办公楼出租收入增值税率为9.00%，充电桩收入增值税率为13.00%；

②附加税：本项目附加税包含城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加，附加税根据增值税税额的5.00%、3.00%和2.00%计算；

③房产税：房产税以房产租金收入为计税依据，税率为12.00%；

④企业所得税：根据《中华人民共和国企业所得税法》，本项目的企业所得税税率为25.00%，企业所得税按照每年收益扣除前期开办费用摊销及固定资产投资折旧、专项债券利息金额后计算（前期开办费用摊销及固定资产投资折旧按照总投资摊销折旧年限30年计算）

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

**表 5-4 项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 营业收入 | 54,980.17 | 1,179.80 | 1,258.45 | 1,337.10 | 1,446.72 | 1,527.08 | 1,527.08 | 1,560.04 |
| 1 | 商铺出租出售收入 | 21,775.15 | 501.07 | 534.47 | 567.88 | 613.31 | 647.38 | 647.38 | 660.29 |
| | 面积（㎡） | | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 |
| | 价格（元/㎡/月） | - | 29.00 | 29.00 | 29.00 | 29.58 | 29.58 | 29.58 | 30.17 |
| | 月份 | - | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 负荷率 | - | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 2 | 物业费收入 | 14,485.08 | 549.99 | 586.66 | 623.32 | 675.83 | 713.37 | 713.37 | 730.09 |
| | 面积（㎡） | | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 |
| | 价格（元/㎡/月） | - | 1.25 | 1.25 | 1.25 | 1.28 | 1.28 | 1.28 | 1.31 |
| | 月份 | - | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 负荷率 | - | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 3 | 停车位出租出售收入 | 18,719.94 | 128.74 | 137.32 | 145.90 | 157.58 | 166.33 | 166.33 | 169.66 |
| | 数量（个） | | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 |
| | 单价（元个/月） | - | 290.00 | 290.00 | 290.00 | 295.80 | 295.80 | 295.80 | 301.72 |
| | 月份 | - | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |

| 序号 | 项目 | 合计 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 负荷率 | | 75.00% | 80.00% | 85.00% | 90.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 二 | 成本支出 | 10,318.50 | 420.14 | 431.89 | 443.74 | 457.46 | 469.72 | 477.21 | 486.75 |
| 1 | 燃料动力费 | 857.25 | 35.59 | 36.30 | 36.99 | 37.70 | 38.40 | 39.10 | 39.87 |
| | 电费 | 221.72 | 9.49 | 9.65 | 9.80 | 9.96 | 10.11 | 10.27 | 10.43 |
| | 水费 | 635.53 | 26.10 | 26.65 | 27.19 | 27.74 | 28.29 | 28.83 | 29.44 |
| 2 | 人员工资及福利 | 1,213.60 | 50.00 | 51.00 | 52.00 | 53.00 | 54.10 | 55.20 | 56.30 |
| 3 | 维修护理费 | 6,380.85 | 262.62 | 267.87 | 273.23 | 278.69 | 284.26 | 289.95 | 295.75 |
| 4 | 管理及其他费用 | 549.78 | 11.80 | 12.58 | 13.37 | 14.47 | 15.27 | 15.27 | 15.60 |
| 5 | 税费 | 1,317.02 | 60.13 | 64.14 | 68.15 | 73.60 | 77.69 | 77.69 | 79.23 |
| 三 | 净收益 | 44,661.67 | 759.66 | 826.56 | 893.36 | 989.26 | 1,057.36 | 1,049.87 | 1,073.29 |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 营业收入 | 1,560.04 | 1,560.04 | 1,593.28 | 1,593.28 | 1,593.28 | 1,627.03 | 1,627.03 | 1,627.03 |
| 1 | 商铺出租出售收入 | 660.29 | 660.29 | 673.42 | 673.42 | 673.42 | 686.99 | 686.99 | 686.99 |
| | 面积（㎡） | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 | 19,198.00 |
| | 价格（元/㎡/月） | 30.17 | 30.17 | 30.77 | 30.77 | 30.77 | 31.39 | 31.39 | 31.39 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 2 | 物业费收入 | 730.09 | 730.09 | 746.81 | 746.81 | 746.81 | 763.53 | 763.53 | 763.53 |

| 序号 | 项目 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 面积（㎡） | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 |
| | 价格（元/㎡/月） | 1.31 | 1.31 | 1.34 | 1.34 | 1.34 | 1.37 | 1.37 | 1.37 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 3 | 停车位出租出售收入 | 169.66 | 169.66 | 173.05 | 173.05 | 173.05 | 176.51 | 176.51 | 176.51 |
| | 数量（个） | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 | 5,919.00 |
| | 单价（元个/月） | 301.72 | 301.72 | 307.75 | 307.75 | 307.75 | 313.91 | 313.91 | 313.91 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 二 | 成本支出 | 494.53 | 502.42 | 512.44 | 520.69 | 529.11 | 539.63 | 548.41 | 557.33 |
| 1 | 燃料动力费 | 40.63 | 41.39 | 42.15 | 42.92 | 43.74 | 44.56 | 45.38 | 46.21 |
| | 电费 | 10.58 | 10.74 | 10.89 | 11.05 | 11.20 | 11.36 | 11.51 | 11.67 |
| | 水费 | 30.05 | 30.65 | 31.26 | 31.87 | 32.54 | 33.20 | 33.87 | 34.54 |
| 2 | 人员工资及福利 | 57.40 | 58.50 | 59.70 | 60.90 | 62.10 | 63.30 | 64.60 | 65.90 |
| 3 | 维修护理费 | 301.67 | 307.70 | 313.85 | 320.13 | 326.53 | 333.06 | 339.72 | 346.51 |
| 4 | 管理及其他费用 | 15.60 | 15.60 | 15.93 | 15.93 | 15.93 | 16.27 | 16.27 | 16.27 |
| 5 | 税费 | 79.23 | 79.23 | 80.81 | 80.81 | 80.81 | 82.44 | 82.44 | 82.44 |
| 三 | 净收益 | 1,065.51 | 1,057.62 | 1,080.84 | 1,072.59 | 1,064.17 | 1,087.40 | 1,078.62 | 1,069.70 |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 营业收入 | 1,661.07 | 1,661.07 | 9,680.25 | 9,680.25 | 9,680.25 |
| 1 | 商铺出租出售收入 | 700.78 | 700.78 | 3,600.00 | 3,600.00 | 3,600.00 |
| | 面积（㎡） | 19,198.00 | 19,198.00 | 4,000.00 | 4,000.00 | 4,000.00 |
| | 价格（元/㎡/月） | 32.02 | 32.02 | 9,000.00 | 9,000.00 | 9,000.00 |
| | 月份 | 12 | 12 | | | |
| | 负荷率 | 95.00% | 95.00% | | | |
| 2 | 物业费收入 | 780.25 | 780.25 | 780.25 | 780.25 | 780.25 |
| | 面积（㎡） | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 | 488,879.90 |
| | 价格（元/㎡/月） | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 | 1.40 |
| | 月份 | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| | 负荷率 | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% | 95.00% |
| 3 | 停车位出租出售收入 | 180.04 | 180.04 | 5,300.00 | 5,300.00 | 5,300.00 |
| | 数量（个） | 5,919.00 | 5,919.00 | 1,000.00 | 1,000.00 | 1,000.00 |
| | 单价（元个/月） | 320.19 | 320.19 | 53,000.00 | 53,000.00 | 53,000.00 |
| | 月份 | 12 | 12 | - | - | - |
| | 负荷率 | 95.00% | 95.00% | | | |
| 二 | 成本支出 | 568.53 | 577.93 | 583.68 | 593.47 | 603.42 |
| 1 | 燃料动力费 | 47.19 | 48.22 | 49.26 | 50.30 | 51.35 |
| | 电费 | 11.98 | 12.29 | 12.60 | 12.91 | 13.23 |

| 序号 | 项目 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 水费 | 35.21 | 35.93 | 36.66 | 37.39 | 38.12 |
| 2 | 人员工资及福利 | 67.20 | 68.50 | 69.90 | 71.30 | 72.70 |
| 3 | 维修护理费 | 353.44 | 360.51 | 367.72 | 375.07 | 382.57 |
| 4 | 管理及其他费用 | 16.61 | 16.61 | 96.80 | 96.80 | 96.80 |
| 5 | 税费 | 84.09 | 84.09 | - | - | - |
| 三 | 净收益 | 1,092.54 | 1,083.14 | 9,096.57 | 9,086.78 | 9,076.83 |

## （七）本息覆盖倍数

经测算，在洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在可以全部实现。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

| 融资类型 | 收入来源 | 收入金额 | 项目收益 | 融资金额 | 融资本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 专项债券 | 土地出让收入 | 229,245.40 | 164,504.60 | 100,000.00 | 131,500.00 | 1.25 |
| 市场化融资 | 商铺出租出售收入、物业费收入、停车场出租出售收入 | 54,980.17 | 44,661.67 | 24,000.00 | 43,656.00 | 1.02 |

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 164,504.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.25。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表 5-5 还本付息计算表**

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益现金流入 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息支出 | |
| 第一年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | |
| 第二年 | | 3,600.00 | 3,600.00 | |
| 第三年 | | 4,500.00 | 4,500.00 | |
| 第四年 | | 4,500.00 | 4,500.00 | 32,900.91 |
| 第五年 | | 4,500.00 | 4,500.00 | 32,900.91 |
| 第六年 | | 4,500.00 | 4,500.00 | 32,900.91 |
| 第七年 | 50,000.00 | 4,500.00 | 54,500.00 | 32,900.91 |
| 第八年 | 30,000.00 | 2,250.00 | 54,500.00 | 32,900.91 |
| 第九年 | 20,000.00 | 900.00 | 32,250.00 | |
| 合计 | **100,000.00** | **31,500.00** | **131,500.00** | **164,504.55** |
| 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资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

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市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 44,661.67 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表 5-6 市场化融资还本付息计算表**

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 | | 504.00 | 504.00 | 759.66 |
| 第 2 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 826.56 |
| 第 3 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 893.36 |
| 第 4 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 989.26 |
| 第 5 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,057.36 |
| 第 6 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,049.87 |
| 第 7 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,073.29 |
| 第 8 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,065.51 |
| 第 9 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,057.62 |
| 第 10 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,080.84 |
| 第 11 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,072.59 |
| 第 12 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,064.17 |
| 第 13 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,087.40 |
| 第 14 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,078.62 |
| 第 15 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,069.70 |
| 第 16 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,092.54 |
| 第 17 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 1,083.14 |
| 第 18 年 | | 1,008.00 | 1,008.00 | 9,096.57 |
| 第 19 年 | 12,000.00 | 1,008.00 | 1,008.00 | 9,086.78 |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 20 年 | 12,000.00 | 1,008.00 | 25,008.00 | 9,076.83 |
| 合计 | 24,000.00 | 19,656.00 | 43,656.00 | 44,661.67 |
| 本息覆盖倍数 | 1.02 | | | |

注：项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

## 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，为洛阳市洛龙区刘富村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

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：

二〇二五年九月二十日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



# 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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　孟利兵

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1990-08-13

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

身份证号码 Identity card No.　410526199008130108



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：370100010231

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021 年 12 月 27 日

Date of Issuance　/y　/m　/d

年　月　日

/y　/m　/d

# 新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

河南恒新会计师事务所（普通合伙）

日期：二〇二三年二月

# 新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫新专审字【2023】1114 号

我们接受新安县住房和城乡建设局的委托，对新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目申请本期专项债券及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经专项审核，我们认为在新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理

保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.30倍。

总体评价结果如下：

# 1.项目概况

## 1.1 项目名称

新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目（以下简称“本项目”）

## 1.2 项目单位

项目单位是新安县住房和城乡建设局

| 名称 | 新安县住房和城乡建设局 |
| --- | --- |
| 统一社会信用代码 | 11410323735525772Y |
| 机构性质 | 机关 |
| 负责人 | 王三虎 |
| 机构地址 | 河南省新安县新城上海路建设大厦 |
| 赋码机关 | 中共新安县委机构编制委员会公室 |
| 颁发日期 | 2019 年 4 月 28 日 |

新安县住房和城乡建设局系具备独立法人资格的行政单位，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。

## 1.3 主管单位

新安县住房和城乡建设局

## 1.4 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号文）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

## 1.5 建设地点

本项目建设地点位于新安县龙泉新城。

## 1.6 建设规模及内容

根据《新安县龙泉新城安置区(一期)建设项目可行性研究报告》和新安县发展和改革委《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目可行性研究报告的批复》（新发改审批【2023】8 号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目将在龙泉新城陈湾村、石庙村、宋村建设安置住宅，总占地面积约 110.82 亩，总建筑面积 193186.39 ㎡，共建设安置房 9 栋，及地下车库、商业服务、游园、健身中心等，配套建设院区硬化、绿化、亮化、供水、雨污水处理、供电、供暖、燃气、强弱电照明等配套基础设施。

陈湾安置房项目总占地面积 52.11 亩，拟建安置房 3 栋，总建筑面积 73225.39 ㎡，其中住宅面积 44266.76 ㎡，公共服务设施 1291.38 ㎡，商业建筑面积 1349.49 ㎡，地下建筑面积 26317.76 ㎡，安置房套数 312 套；

石庙安置房项目总占地面积 33.56 亩，拟建安置房 3 栋，总建筑面积 65225.00 ㎡，其中住宅面积 41975.00 ㎡，公共服务设施 650.00 ㎡，商业建筑面积 1100.00 ㎡，地下建筑面积 21500.00 ㎡，安置房套数 303 套。

宋村安置房项目总占地面积 25.15 亩，拟建安置房 3 栋，总建筑面积 54736 ㎡,其中住宅面积 34176.00 ㎡,公共服务设施 1750.00 ㎡，

商业建筑面积 1177.00 ㎡，地下建筑面积 17633.00 ㎡，安置房套数 260 套。

### 1.7 建设期

本项目建设期 3 年，计划开工日期 2025 年 3 月，预计完工日期 2028 年 2 月。

### 1.8 项目总投资

项目总投资 63044.16 万元，其中：工程费用 53562.72 万元，工程建设其他费用 1243.09 万元，基本预备费 3288.35 万元，建设期利息 4950.00 万元。

## 1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 **1-1** 项目经济技术指标及投资估算表

| 序号 | 工程项目 | 投资估算（万元） | 指标说明 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 一 | **工程费用** | | | |
| 1 | 陈湾安置房工程费用 | 20100.54 | | |
| 2 | 石庙安置房工程费用 | 18162.88 | | |
| 3 | 宋村安置房工程费用 | 15299.30 | | |
| | **工程费用合计** | **53562.72** | | |
| 二 | **工程建设其它费** | | | |
| 1 | 工程设计费 | 428.50 | 工程费用的 0.8% | 计价格[2002]10 号 |
| 2 | 工程勘察费 | 53.56 | 按工程费 0.1%估算 | 计价格[2002]10 号 |
| 3 | 工程监理费 | 267.81 | 按工程费 0.5%估算 | 发改价格[2007]670 号 |
| 4 | 工程招标费 | 65.43 | | 计价格[2002]1980 号 |
| 5 | 前期工作咨询费 | 45.00 | | 计价格[1999]1283 号 |
| 6 | 造价咨询费 | 34.28 | | 建标造函[2007]8 号 |
| 7 | 建设单位管理费 | 348.50 | | 财建[2016]504 号 |
| | 小　计 | **1243.09** | | |
| 三 | **预备费(6%)** | **3288.35** | | |
| 四 | **建设期利息** | **4950.00** | | |
| 五 | **建设投资总计** | **63044.16** | | |

陈湾安置房工程费用表

| 序号 | 工程项目 | 建筑面积（㎡） | 经济指标 | 投资估算（万元） |
|---|---|---|---|---|

| | | | （元/$m^2$） | |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 建筑物 | | | |
| 1 | 住宅建筑 | 44266.76 | 2380 | 10535.49 |
| 1.1 | 土建 | 44266.76 | 2200 | 9738.69 |
| 1.2 | 给排水及消防 | 44266.76 | 65 | 287.73 |
| 1.3 | 电气 | 44266.76 | 50 | 221.33 |
| 1.4 | 暖通 | 44266.76 | 35 | 154.93 |
| 1.5 | 燃气 | 44266.76 | 30 | 132.80 |
| 2 | 公共服务设施 | 1291.38 | 2380 | 307.35 |
| 2.1 | 土建 | 1291.38 | 2200 | 284.10 |
| 2.2 | 给排水及消防 | 1291.38 | 65 | 8.39 |
| 2.3 | 电气 | 1291.38 | 50 | 6.46 |
| 2.4 | 暖通 | 1291.38 | 35 | 4.52 |
| 2.5 | 燃气 | 1291.38 | 30 | 3.87 |
| 3 | 商业 | 1349.49 | 2600 | 350.87 |
| 3.1 | 土建 | 1349 | 2200 | 296.89 |
| 3.2 | 给排水及消防 | 1349 | 120 | 16.19 |
| 3.3 | 电气 | 1349 | 105 | 14.17 |
| 3.4 | 暖通 | 1349 | 80 | 10.80 |
| 3.5 | 燃气 | 1349 | 95 | 12.82 |
| 4 | 地下总建筑面积 | 26317.76 | 3000 | 7895.33 |
| 4.1 | 土建 | 26318 | 2800 | 7368.97 |
| 4.2 | 给排水及消防 | 26318 | 160 | 421.08 |
| 4.3 | 电气 | 26318 | 40 | 105.27 |
| | 小计 | 73225.39 | | 19089.03 |
| 二 | 室外工程 | | | |
| 1 | 绿化景观 | 5485.07 | 160 | 87.76 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 道路广场 | 6453.41 | 240 | 154.88 |
| 3 | 室外管网 | | | 768.87 |
| 3.1 | 给排水及消防 | 73225.39 | 35 | 256.29 |
| 3.2 | 电气 | 73225.39 | 32 | 234.32 |
| 3.3 | 暖通 | 73225.39 | 18 | 131.81 |
| 3.4 | 燃气 | 73225.39 | 20 | 146.45 |
| | 小计 | | | 1011.51 |
| | 合计 | | | 20100.54 |

石庙安置房工程费用表

| 序号 | 工程项目 | 建筑面积（㎡） | 经济指标（元/$m^2$） | 投资估算（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 建筑物 | | | |
| 1 | 住宅面积 | 41975 | 2380 | 9990.05 |
| 1.1 | 土建 | 41975 | 2200 | 9234.50 |
| 1.2 | 给排水及消防 | 41975 | 65 | 272.84 |
| 1.3 | 电气 | 41975 | 50 | 209.88 |
| 1.4 | 暖通 | 41975 | 35 | 146.91 |
| 1.5 | 燃气 | 41975 | 30 | 125.93 |
| 2 | 公共服务设施 | 650 | 2380 | 154.70 |
| 2.1 | 土建 | 650 | 2200 | 143.00 |
| 2.2 | 给排水及消防 | 650 | 65 | 4.23 |
| 2.3 | 电气 | 650 | 50 | 3.25 |
| 2.4 | 暖通 | 650 | 35 | 2.28 |
| 2.5 | 燃气 | 650 | 30 | 1.95 |
| 3 | 商业 | 1100 | 2600 | 286.00 |
| 3.1 | 土建 | 1100 | 2200 | 242.00 |
| 3.2 | 给排水及消防 | 1100 | 120 | 13.20 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.3 | 电气 | 1100 | 105 | 11.55 |
| 3.4 | 暖通 | 1100 | 80 | 8.80 |
| 3.5 | 燃气 | 1100 | 95 | 10.45 |
| 4 | 地下总建筑面积 | 21500 | 3000 | 6450.00 |
| 4.1 | 土建 | 21500 | 2800 | 6020.00 |
| 4.2 | 给排水及消防 | 21500 | 160 | 344.00 |
| 4.3 | 电气 | 21500 | 40 | 86.00 |
| | 小计 | 65225 | | 16880.75 |
| 二 | 室外工程 | | | |
| 1 | 绿化景观 | 12497.92 | 160 | 199.97 |
| 2 | 道路广场 | 16554.38 | 240 | 397.31 |
| 3 | 室外管网 | | | 684.86 |
| 3.1 | 给排水及消防 | 65225 | 35 | 228.29 |
| 3.2 | 电气 | 65225 | 32 | 208.72 |
| 3.3 | 暖通 | 65225 | 18 | 117.41 |
| 3.4 | 燃气 | 65225 | 20 | 130.45 |
| | 小计 | | | 1282.13 |
| | 合计 | | | 18162.88 |

宋村安置房工程费用表

| 序号 | 工程项目 | 建筑面积（㎡） | 经济指标（元/$m^2$） | 投资估算（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 一 | 建筑物 | | | |
| 1 | 住宅建筑 | 34176 | 2380 | 8133.89 |
| 1.1 | 土建 | 34176 | 2200 | 7518.72 |
| 1.2 | 给排水及消防 | 34176 | 65 | 222.14 |
| 1.3 | 电气 | 34176 | 50 | 170.88 |
| 1.4 | 暖通 | 34176 | 35 | 119.62 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1.5 | 燃气 | 34176 | 30 | 102.53 |
| 2 | 商业建筑 | 1177 | 2600 | 306.02 |
| 2.1 | 土建 | 1177 | 2200 | 258.94 |
| 2.2 | 给排水及消防 | 1177 | 120 | 14.12 |
| 2.3 | 电气 | 1177 | 105 | 12.36 |
| 2.4 | 暖通 | 1177 | 80 | 9.42 |
| 2.5 | 燃气 | 1177 | 95 | 11.18 |
| 3 | 公共服务设施 | 1750 | 2380 | 416.50 |
| 3.1 | 土建 | 1750 | 2200 | 385.00 |
| 3.2 | 给排水及消防 | 1750 | 65 | 11.38 |
| 3.3 | 电气 | 1750 | 50 | 8.75 |
| 3.4 | 暖通 | 1750 | 35 | 6.13 |
| 3.5 | 燃气 | 1750 | 30 | 5.25 |
| 4 | 地下总建筑面积 | 17633 | 3000 | 5290.00 |
| 4.1 | 土建 | 17633 | 2800 | 4937.33 |
| 4.2 | 给排水及消防 | 17633 | 160 | 282.13 |
| 4.3 | 电气 | 17633 | 40 | 70.53 |
| | 小计 | 54736 | | 14146.41 |
| 二 | 室外工程 | | | |
| 1 | 绿化景观 | 12344.06 | 160 | 197.50 |
| 2 | 道路广场 | 15860.46 | 240 | 380.65 |
| 3 | 室外管网 | | | 574.73 |
| 3.1 | 给排水及消防 | 54736 | 35 | 191.58 |
| 3.2 | 电气 | 54736 | 32 | 175.16 |
| 3.3 | 暖通 | 54736 | 18 | 98.53 |
| 3.4 | 燃气 | 54736 | 20 | 109.47 |
| | 小计 | | | 1152.89 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 合计 | | | 15299.30 |

## 项目工程建设其他费用表

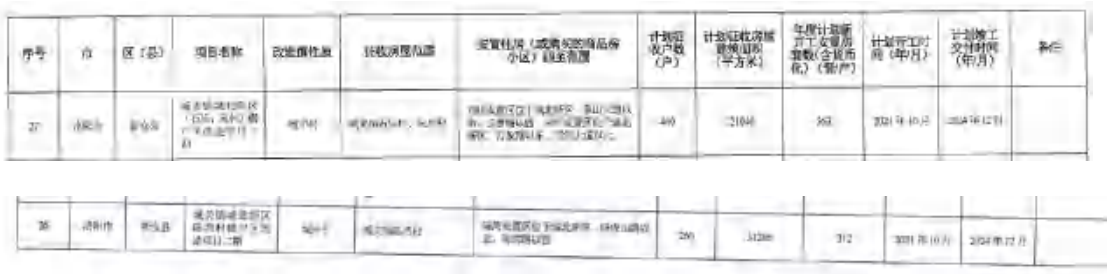
| 序号 | 工程建设其它费 | 投资估算（万元） | 指标说明 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 工程设计费 | 428.50 | 工程费用的0.5% | 计价格[2002]10 号 |
| 2 | 工程勘察费 | 53.56 | 按工程费0.1%估算 | 计价格[2002]10 号 |
| 3 | 工程监理费 | 267.81 | 按工程费0.8%估算 | 发改价格[2007]670 号 |
| 4 | 工程招标费 | 65.43 | | 计价格[2002]1980 号 |
| 5 | 前期工作咨询费 | 45.00 | | 计价格[1999]1283 号 |
| 6 | 造价咨询费 | 34.28 | | 建标造函[2007]8 号 |
| 7 | 建设单位管理费 | 348.50 | | 财建[2016]504 号 |
| | **合计** | **1243.09** | | |

## 1.10 项目当前进展

已取得新安县自然资源局《关于新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目的规划意见》;

已取得新安县发展和改革委员会《关于新安县龙泉新城安置区（一期)建设项目可行性研究报告的批复》(新发改审批【2023】8号)。

已纳入河南省2021年城市棚户区改造项目计划台账。



| 序号 | 市 | 区（县） | 项目名称 | 改造属性类 | 计划实施范围点 | 安置机房（或集中安置商品房小区）建设范围 | 计划征收户数（户） | 计划征收房屋建筑面积（平方米） | 年度计划新开工安置房套数（含货币化）（套/户） | 计划开工时间（年/月） | 计划竣工交付时间（年/月） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 27 | 洛阳市 | 新安县 | 新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目 | 城市棚户区改造 | 城关镇南山村、北山村 | 龙泉新城安置区（城关镇北山村、南山村、北涧沟村、西关村、东关村、南关村、西街村、东街村、北街村、东风路社区、西关社区、南关社区、北关社区、北涧沟社区、南山社区、北山社区） | 449 | 21044 | 363 | 2023年10月 | 2024年12月 | |
| 28 | 洛阳市 | 新安县 | 城关镇老旧小区及棚户区改造项目二期 | 城中村 | 城关镇北关社区 | 城关镇北关社区（城关镇北关社区、北涧沟社区、南山社区、北山社区） | 290 | 31280 | 312 | 2023年10月 | 2024年12月 | |

## 1.11 项目主体及运营模式

（1）项目主体

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为新安县住房和城乡建设局，项目建成后，由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

（2）项目运营模式

本项目建设后由新安县住房和城乡建设局负责运营，新安县住房和城乡建设局与新安县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。新安县住房和城乡建设局运营该项目，项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

（3）项目主管部门职责

本项目主管部门为新安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。主管部门和项目单位将在依法合规、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。项目主管部门和项目单位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单位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。

## 1.12 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、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；不用于货币化安置、补偿不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

# 2 投资估算与资金筹措方式

## 2.1 投资估算

项目总投资 63044.16 万元，其中：工程费用 53562.72 万元，工程建设其他费用 1243.09 万元，基本预备费 3288.35 万元，建设期利息 4950.00 万元。投资估算表如下表所示：

| 序号 | 工程或费用名称 | 单位 | 合计（万元） | 比例 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 万元 | 53562.72 | 84.96% |
| 2 | 工程建设其他费用 | 万元 | 1243.09 | 1.97% |
| 3 | 基本预备费 | 万元 | 3288.35 | 5.22% |
| 4 | 建设期利息 | 万元 | 4950.00 | 7.85% |
| 5 | 项目总投资 | 万元 | 63044.16 | 100.00% |

## 2.2 资金筹措计划

项目总投资63044.16万元，资金来源为财政资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金50000.00万元，占总投资的79.31%；财政资金13044.16万元，占总投资的20.69%。

本项目资本金占比20.69%，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）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

表2-1 资金筹措计划表

| 项目 | 金额（万元） | 比例 |
| --- | --- | --- |
| 财政资金 | 13044.16 | 20.69% |
| 专项债券 | 50000.00 | 79.31% |
| 总投资 | 63044.16 | 100.00% |

## 2.3 资金使用计划

本项目总投资63044.16万元，其中财政配套资金13044.16万元；申请使用政府专项债券资金50000.00万元。本项目建设期专项债券利息由财政资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目使用政府专项债券资金50000.00万元，其中2025年计划使用专项债券20000.00万元，2026年计划使用专项债券20000.00万元，2027年计划使用专项债券10000.00万元。2025年已使用专项债券11200.00万元，本次申请使用3200.00万元。

表 2-2 分年度资金需求计划

| 年份 | 合计 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 专项债券（万元） | 50000.00 | 20000.00 | 20000.00 | 10000.00 |
| 财政资金（万元） | 13044.16 | 4000.00 | 4000.00 | 5044.16 |
| 总投资（万元） | 63044.16 | 24000.00 | 24000.00 | 15044.16 |

## 3. 应付债券本息情况

新安县住房和城乡建设局拟就新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目计划申请政府专项债券资金50000.00万元。其中2025年计划使用专项债券20000.00万元，2026年计划使用专项债券20000.00万元，2027年计划使用专项债券10000.00万元。2025年已使用专项债券11200.00万元，本次申请使用3200.00万元，期限7年，假设债券票面利率4.50%，在债券存续期每年支付债券利息，第7年一次性偿还本金，预计还本付息总额为65750.00万元。项目债券还本付息表如下：

表3-1项目债券还本付息表

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 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.00 | 20000.00 | 0.00 | 20000.00 | 4.5% | 900.00 | 900.00 |
| 2 | 20000.00 | 20000.00 | 0.00 | 40000.00 | 4.5% | 1800.00 | 1800.00 |
| 3 | 40000.00 | 10000.00 | 0.00 | 50000.00 | 4.5% | 2250.00 | 2250.00 |
| 4 | 50000.00 | | 0.00 | 50000.00 | 4.5% | 2250.00 | 2250.00 |
| 5 | 50000.00 | | 0.00 | 50000.00 | 4.5% | 2250.00 | 2250.00 |
| 6 | 50000.00 | | 0.00 | 50000.00 | 4.5% | 2250.00 | 2250.00 |
| 7 | 50000.00 | | 20000.00 | 30000.00 | 4.5% | 2250.00 | 22250.00 |
| 8 | 30000.00 | | 20000.00 | 10000.00 | 4.5% | 1350.00 | 21350.00 |
| 9 | 10000.00 | | 10000.00 | 0.00 | 4.5% | 450.00 | 10450.00 |
| 合计 | | 50000.00 | 50000.00 | | | 15750.00 | 65750.00 |

# 4.评估要素

2017 年 6 月，财政部发布《关于试点发展项目收益与融资自平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）（以下简称“该通知")提出，分类发行专项债券建设项目，充分考虑资金筹措的**充足性**（应当能够产生稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入）和**稳定性**（现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

## 4.1 资金充足性

### 4.1.1 项目收入

（1）出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目全部完成后可腾出土地 1513.72 亩，其中可出让住宅和商业面积为 1058.24 亩。本次新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目，计划出让土地 633.16 亩（约可出让住宅和商业土地的 60%）用于偿还专项债券本息。

（2）出让价格

经查询新安县公共资源交易中心数据，参考近三年新安县土地出让价格，出让价格在 176-243 万元/亩之间，平均土地出让价格为 196.375 万元/亩。具体如下：

**表 4-1 新安县土地出让价格分析表**

| 地块位置 | 土地用途 | 总面积（亩） | 土地价格（万元） | 单价（万元/亩） | 供应方式 | 日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 新安经济技术开发区滨河路北侧 | 住宅用地 | 8.53 | 1663.35 | 195.00 | 挂牌出让 | 2022.11.23 |
| 新安县绿云路西侧 | 住宅用 | 16.365 | 2880.24 | 176.00 | 挂牌 | 2021.12.31 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 地 | | | | 出让 | |
| 新安县城北新城万象路与清河大道东北角 | 住宅用地 | 52.579 | 9727.12 | 185.00 | 挂牌出让 | 2021.7.26 |
| 新安县黄河大道北侧、职教中心东侧 | 住宅用地 | 3.505 | 771.1 | 220.00 | 挂牌出让 | 2021.1.19 |
| 新安县水城道南路南侧、滨河路北侧 | 住宅用地 | 48.304 | 8694.72 | 180.00 | 挂牌出让 | 2020.12.1 |
| 新安县城北新区清河大道 | 住宅兼商业用地 | 80.115 | 14901.39 | 186.00 | 挂牌出让 | 2021.9.10 |
| 新安县城北新区龙源路 | 住宅兼商业用地 | 77.834 | 14477.12 | 186.00 | 挂牌出让 | 2021.9.10 |
| 新安县磁涧镇滨河北路 | 住宅兼商业用地 | 54.384 | 13215.31 | 243.00 | 挂牌出让 | 2022.7.19 |
| 平均土地出让价格 | | | | 196.375 | | |

基于谨慎性考虑，本项目土地出让价格按 185 万元/亩计算。本项目土地出让价格按照每年上涨 2.1%进行测算。

**表 4-2 项目运营收入分析表**

**单位：万元**

| 序号 | 收入类别 | 合计 | 债券存续期（年） | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 一 | 运营收入 | 123496.55 | | | | 19425.00 | 19833.45 | 20250.30 | 20675.55 | 21110.25 | 22202.00 |
| | 土地出让收入 | 123496.55 | | | | 19425.00 | 19833.45 | 20250.30 | 20675.55 | 21110.25 | 22202.00 |
| | 面积 | 633.16 | | | | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 108.16 |
| | 单价 | 185.00 | | | | 185.00 | 188.89 | 192.86 | 196.91 | 201.05 | 205.27 |

### 4.1.2 项目成本

本项目成本主要包括农田水利建设资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地开发费用、上缴省财政资金、保障性安居工程资金、新增建设用地使用费、教育资金。具体内容和测算数额如下：

（1）上缴省财政资金

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)中规定从 2007 年元月 1 日起，省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设，按照土地出让总收入的 3%提取。

（2）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)及《河南省土地专项资金管理试行办法》(豫政办[2009]38 号)，将部分土地出让金用于农业土地开发，按照土地平均纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十三等，本项目标准为 25 元/㎡。

（3）国有土地收益基金：根据《河南省人民政府办公厅关于咋混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，按照土地出让总收入的 2%提取。

（4）保障性安居工程资金：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）文的规定，按照土地出让总收入的 3%提取；

（5）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。

（6）新增建设用地使用费

根据《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)，新安县为第十三等 16 元/平方米。

（7）农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利改革发展的决定》(中发[2011]1 号)及《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。

（8）教育资金：根据《关于加强从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金征收管理的通知》(财综[2014]2 号)和《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》(财综[2012]2 号)，从土地出让收益中计提 10%的教育资金。

**表 4-3 项目运营成本分析表**

**单位：万元**

| 序号 | 成本类别 | 合计 | 债券存续期（年） | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | 上交省财政资金 | 3704.90 | | | | 582.75 | 595.00 | 607.51 | 620.27 | 633.31 | 666.06 |
| 2 | 农业土地开发资金 | 316.76 | | | | 52.53 | 52.53 | 52.53 | 52.53 | 52.53 | 54.11 |
| 3 | 国有土地收益基金 | 2469.94 | | | | 388.50 | 396.67 | 405.01 | 413.51 | 422.21 | 444.04 |
| 4 | 保障性安居工程资金 | 3704.90 | | | | 582.75 | 595.00 | 607.51 | 620.27 | 633.31 | 666.06 |
| 5 | 土地开发费用 | 2469.94 | | | | 388.50 | 396.67 | 405.01 | 413.51 | 422.21 | 444.04 |
| 6 | 农田水利建设资金 | 12349.67 | | | | 1942.50 | 1983.35 | 2025.03 | 2067.56 | 2111.03 | 2220.20 |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 教育资金 | 12349.67 | | | | 1942.50 | 1983.35 | 2025.03 | 2067.56 | 2111.03 | 2220.20 |
| 8 | 新增建设用地使用费 | 675.37 | | | | 112.00 | 112.00 | 112.00 | 112.00 | 112.00 | 115.37 |
| 9 | 运营成本总额 | 38041.15 | | | | 5992.03 | 6114.57 | 6239.63 | 6367.21 | 6497.63 | 6830.08 |

### 4.1.3 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 123496.55 万元，运营成本为 38041.15 万元，净收益合计 85455.40 万元。

**表 4-4 项目收益表**

| 年份 | 项目预期收入 | 项目运营支出 | 项目净收益 |
|---|---|---|---|
| 1 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 19425.00 | 5992.03 | 13432.97 |
| 5 | 19833.45 | 6114.57 | 13718.88 |
| 6 | 20250.30 | 6239.63 | 14010.67 |
| 7 | 20675.55 | 6367.21 | 14308.34 |
| 8 | 21110.25 | 6497.63 | 14612.62 |
| 9 | 22202.00 | 6830.08 | 15371.92 |
| 合计 | 123496.55 | 38041.15 | 85455.40 |

## 4.2 资金稳定性

### 4.2.1 项目现金流量预测情况

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 4-5 项目财务计划现金流量表

单位：万元

| 项目 | 合计 | 债券存续期 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 经营活动净现金流量（1.1-1.2） | 85461.40 | | | | 13432.97 | 13718.88 | 14011.67 | 14309.34 | 14614.62 | 15373.92 |
| 现金流入 | 123502.55 | | | | 19425.00 | 19833.45 | 20251.30 | 20676.55 | 21112.25 | 22204.00 |
| 运营收入 | 123496.55 | | | | 19425.00 | 19833.45 | 20250.30 | 20675.55 | 21110.25 | 22202.00 |
| 现金流出 | 38041.15 | | | | 5992.03 | 6114.57 | 6239.63 | 6367.21 | 6497.63 | 6830.08 |
| 经营成本 | 38041.15 | | | | 5992.03 | 6114.57 | 6239.63 | 6367.21 | 6497.63 | 6830.08 |
| 投资活动净现金流量（2.1-2.2） | -58094.16 | -19364.72 | -19364.72 | -19364.72 | | | | | | |
| 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | | |
| 现金流出 | 58094.16 | 19364.72 | 19364.72 | 19364.72 | | | | | | |
| 建设投资 | 58094.16 | 19364.72 | 19364.72 | 19364.72 | | | | | | |
| 筹资活动净现金流量（3.1-3.2） | -2705.84 | 19364.72 | 19364.72 | 19364.72 | -2250.00 | -2250.00 | -2250.00 | -22250.00 | -21350.00 | -10450.00 |
| 现金流入 | 63044.16 | 20264.72 | 21164.72 | 21614.72 | | | | | | |
| 发行专项债券 | 50000.00 | 20000.00 | 20000.00 | 10000.00 | | | | | | |
| 政府财政资金 | 13044.16 | 264.72 | 1164.72 | 11614.72 | | | | | | |
| 现金流出 | 65750.00 | 900.00 | 1800.00 | 2250.00 | 2250.00 | 2250.00 | 2250.00 | 22250.00 | 21350.00 | 10450.00 |
| 各种利息支出 | 15750.00 | 900.00 | 1800.00 | 2250.00 | 2250.00 | 2250.00 | 2250.00 | 2250.00 | 1350.00 | 450.00 |
| 偿还债务本金 | 50000.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 20000.00 | 20000.00 | 10000.00 |
| 应付利润（股利分配） | 0.00 | | | | | | | | | |
| 净现金流量（1+2+3） | 24661.40 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11182.97 | 11468.88 | 11761.67 | -7940.66 | -6735.38 | 4923.92 |
| 累计盈余资金 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 11182.97 | 22651.85 | 34413.52 | 26472.86 | 19737.48 | 24661.40 |

### 4.2.2 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 65750.00 元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 85455.40 万元。本息覆盖倍数为 1.30。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

**表 4-6 项目本息覆盖倍数测算表**

单位：万元

| 年度 | 本息合计 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 1 | 0.00 | 900.00 | 900.00 | 0.00 |
| 2 | 0.00 | 1800.00 | 1800.00 | 0.00 |
| 3 | 0.00 | 2250.00 | 2250.00 | 0.00 |
| 4 | 0.00 | 2250.00 | 2250.00 | 13432.97 |
| 5 | 0.00 | 2250.00 | 2250.00 | 13718.88 |
| 6 | 0.00 | 2250.00 | 2250.00 | 14010.67 |
| 7 | 20000.00 | 2250.00 | 22250.00 | 14308.34 |
| 8 | 20000.00 | 1350.00 | 21350.00 | 14612.62 |
| 9 | 10000.00 | 450.00 | 10450.00 | 15371.92 |
| 合计 | 50000.00 | 15750.00 | 65750.00 | 85455.40 |
| **本息覆盖倍数** | **1.30** | | | |

## 5.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 85455.40 万元，应付债券本金及利息合计 65750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

（本页无正文，为新安县龙泉新城安置区（一期）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南恒新会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•郑州

二〇二三年二月二十日

**附件：**

附件一：营业执照附件



全程电子化

统一社会信用代码
91410100MA47EGFE09

# 营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南恒新会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　朱越男

经营范围　审计服务；会计服务；税务服务；资产评估；代理记账服务。（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）

成立日期　2019年09月23日

合伙期限　长期

主要经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

登记机关

2022 年02 月18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

附件二：执业证书附件：

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：朱越男

主任会计师：

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）德厚街与正光北街交叉口王鼎商务大厦2号楼2单元204号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010186

批准执业文号：豫财会〔2020〕7号

批准执业日期：2020年04月20日

证书序号：0014880

## 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 三 月 [illegible] 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name 朱越男

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1981-03-05

工作单位 Working unit 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 413026198103054 52X



证书编号：No. of Certificate 110001640068

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

发证日期：Date of Issuance 2008 年 05 月 12 日

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

证书编号：410000390044
No. of Certificate

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

发证日期：2004 年 09 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2016年3月30日
/y /m /d

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.

2021年6月30日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

/y /m /d

7

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
/y /m /d

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
/y /m /d

9



姓名 Full name 李郑国
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1978-04-10
工作单位 Working unit 河南华必诺经济会计师事务所有限公司
身份证件号码 Identity card No. 410621197804109017

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

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

河南华必信经纬 事务所 CPAs

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

2017 年 /y 12 月 /m 4 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中天银河南分 事务所 CPAs

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

2017 年 /y 12 月 /m 4 日 /d

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

中天银河南分 事务所 CPAs

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

2021 年 /y 12 月 /m 30 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南华必信经纬 事务所 CPAs

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

2021 年 /y 12 月 /m 30 日 /d

11

# 财政投资项目评审报告

叶财评字[2024]61 号

## 叶县财政投资评审中心
## 关于叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）
## 投标最高限价评审报告

叶县房产事务中心：

依据你单位的申请，叶县财政投资评审中心委托中建安工程管理有限公司对叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）投标最高限价进行评审，已完成评审工作，现将评审结果汇报如下：

**一、工程概况**

叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期），位于叶县化工滨河新型社区(棚户区改造项目)以北，滨河大道以南，规划节庄路以西，规划常李路以东。本次招标控制价的主要建设内容为图纸范围内 3 栋 17 层住

宅、1 栋配套服务用房及地库的建筑装饰工程、电梯工程、给排水系统、消火栓与喷淋系统、强电系统、消防电系统、弱电系统、通风系统等。

**二、评审依据**

1、工程设计图纸、报审预算、质疑回复等相关资料；

2、工程量清单根据《建设工程工程量清单计价规范》GB 50500-2013、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》GB 50854-2013、《通用安装工程工程量计算规范》GB 50856-2013、《市政工程工程量计算规范》GB50857-2013；

3、定额采用《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA 01-31-2016)、《河南省通用安装工程预算定额》(HA 02-31-2016)、河南省园林工程工程量清单综合单价(2008)、《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)及相关造价管理文件；

4、人工工日及人工费、机械费、管理费动态调整执行豫建消技【2023】35 号文，按第 14 期价格指数（2023 年 7-12 月）调整；

5、安全文明施工费及规费足额计取；

6、夜间施工增加费、二次搬运费、冬雨季施工增加费足额计取，后期据实结算；

7、税金执行建办标函[2019]193 号文计入，按一般计税方法的 9%增值税税率计取；

8、主要材料价格参照叶县 2024 年第 1 期不含税材料信息价，叶县没有的参照平顶山 2024 年第 1 期不含税材料信息价，平顶山没有的参照郑州 2024 年 4 月份或 2024 年第一季度不含税材料信息价，以上信息价均没

有的采取市场询价，以不含税材料价计入。

**三、评审结果**

本项目报审投标最高限价 124175491.36 元，审定投标最高限价 106369313.60 元， 审减投标最高限价 17806177.76 元。

叶县财政投资评审中心

2024 年 6 月 6 日

# 招标控制价评审汇总表

| 序号 | 名称 | 送审金额（元） | 评审金额（元） | 审减金额（元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目(二期)-11#楼 | 35287532.32 | 30743727.73 | 4543804.59 |
| 1.1 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目(二期)-11#楼土建 | 30991949.42 | 26903569.20 | 4088380.22 |
| 1.2 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）11#楼-给排水系统 | 500658.08 | 485900.90 | 14757.18 |
| 1.3 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）11#楼消火栓、喷淋系统 | 232728.24 | 209252.76 | 23475.48 |
| 1.4 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）11#楼-强电系统 | 2675504.62 | 2317452.23 | 358052.39 |
| 1.5 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）11#楼-消防电系统 | 361265.36 | 320984.39 | 40280.97 |
| 1.6 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）11#楼-弱电系统 | 522172.23 | 503346.35 | 18825.88 |
| 1.7 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）11#楼-通风系统 | 3254.37 | 3221.90 | 32.47 |
| 2 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目(二期)-12#楼 | 35471487.24 | 30475463.37 | 4996023.87 |
| 2.1 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目(二期)-12#楼土建 | 31190219.01 | 26661039.37 | 4529179.64 |
| 2.2 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）12#楼-给排水系统 | 521303.04 | 500625.35 | 20677.69 |
| 2.3 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）12#楼消火栓、喷淋系统 | 217603.02 | 201255.88 | 16347.14 |
| 2.4 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）12#楼-强电系统 | 2668696.68 | 2298004.98 | 370691.70 |
| 2.5 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）12#楼-消防电系统 | 346264.54 | 306032.35 | 40232.19 |
| 2.6 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）12#楼-弱电系统 | 524146.58 | 505283.54 | 18863.04 |
| 2.7 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）12#楼-通风系统 | 3254.37 | 3221.90 | 32.47 |
| 3 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目(二期)-13#楼 | 17681754.21 | 15334644.78 | 2347109.43 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.1 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目(二期)-13#楼土建 | 15502277.37 | 13410765.99 | 2091511.38 |
| 3.2 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）13#楼-给排水系统 | 267187.62 | 256747.12 | 10440.50 |
| 3.3 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）13#楼消火栓、喷淋系统 | 118548.01 | 104247.31 | 14300.70 |
| 3.4 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）13#楼-强电系统 | 1349093.07 | 1149595.61 | 199497.46 |
| 3.5 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）13#楼-消防电系统 | 180938.15 | 157177.90 | 23760.25 |
| 3.6 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）13#楼-弱电系统 | 262078.52 | 254495.62 | 7582.90 |
| 3.7 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）13#楼-通风系统 | 1631.47 | 1615.23 | 16.24 |
| 4 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）-14#楼 | 5898777.34 | 4438537.86 | 1460239.48 |
| 4.1 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）-14#楼土建 | 5309144.86 | 3875961.87 | 1433182.99 |
| 4.2 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）14#楼消火栓、喷淋系统 | 174720.34 | 159563.98 | 15156.36 |
| 4.3 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）14#楼-强电系统 | 331990.18 | 325216.66 | 6773.52 |
| 4.4 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）14#楼-弱电系统 | 26062.54 | 25508.75 | 553.79 |
| 4.5 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）14#楼-消防电系统 | 56859.42 | 52286.60 | 4572.82 |
| 5 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）-车库 | 29835940.25 | 25376939.86 | 4459000.39 |
| 5.1 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）-车库土建 | 25324493.41 | 21456668.38 | 3867825.03 |
| 5.2 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）地下车库-给排水 | 247689.51 | 223233.31 | 24456.20 |
| 5.3 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）地下车库-消火栓、喷淋系统 | 1587521.50 | 1473027.13 | 114494.37 |
| 5.4 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）地下车库-电气 | 1075674.09 | 1024467.70 | 51206.39 |
| 5.5 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改 | 898803.27 | 544289.11 | 354514.16 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 造项目（二期）地下车库-消防弱电系统 | | | |
| 5.6 | 叶县化工滨河新型社区棚户区改造项目（二期）地下车库-通风 | 701758.47 | 655254.23 | 46504.24 |
| | 合计 | 124175491.36 | 106369313.60 | 17806177.76 |

验证码：1v90 t300 jn3t 96f9

# 林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**豫兴华专审字〔2020〕第 024 号**

**河南兴华会计师事务所有限公司**

**2020 年 2 月**

# 林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2020〕第 024 号

**林州市住房和城乡建设局：**

我们接受委托，对林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

## 一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请使用债券资金总额209,000.00万元，已于2020年使用债券资金64,300.00万元，2021年使用债券资金45,900.00，2022年使用债券资金21,100.00万元，使用调整资金4,956.5万元，2025年计划使用债券资金15,000万元，已使用13,400万元，本次申请使用1,600.00万元，期限7年。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

单位：万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 应付利息 | 应付本金及利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2020 年 | | 209,000.00 | | 209,000.00 | | - |
| 2021 年 | 209,000.00 | - | | 209,000.00 | 9,405.00 | 9,405.00 |
| 2022 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 9,405.00 | 9,405.00 |
| 2023 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 9,405.00 | 9,405.00 |
| 2024 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 9,405.00 | 9,405.00 |
| 2025 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 9,405.00 | 9,405.00 |
| 2026 年 | 209,000.00 | | | 209,000.00 | 9,405.00 | 9,405.00 |
| 2027 年 | 209,000.00 | | 209,000.00 | - | 9,405.00 | 218,405.00 |
| 合计 | | 209,000.00 | | | 65,835.00 | 274,835.00 |

备注：表格中数据测算假设债券利率为 4.5%。

## 二、销售产生的现金流入

### （一）基本依据

本项目包含的地块全部位于北至红旗渠大道，南至商业街，西至天河路，东至王相路。根据当地规划局出具的有关数据，本项目改造完成后，腾出的土地扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等占地后，以及原地安置占用的土地后，可整理出可出让土地约 2,120.00 亩，根据林州市城市总体规划，腾出土地拟规划为居住用地约 1,696.00 亩，商服用地约 424.00 亩。根据近两年林州市土地的出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息，保守估计，以居住用地 206.42 万元/亩，商服用地 99.73 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

林州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）增长率分别为增速为 9.11%，2019 年 GDP 目标增速为 7.5%，此次预测按照近三 7.96%、13.47%、5.91%，近三年平均年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 6%。

### （二）预期土地出让收入

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

| 规划用途 | 出让面积（亩） | 计划出让年份 | 出让单价（万元/亩） | 出让收入（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 居住 | 424.00 | 2022 年 | 245.90 | 104,261.60 |
| | 424.00 | 2023 年 | 260.65 | 110,515.60 |
| | 424.00 | 2024 年 | 276.29 | 117,146.96 |
| | 424.00 | 2025 年 | 292.87 | 124,176.88 |
| 商服 | 106.00 | 2022 年 | 118.77 | 12,589.62 |
| | 106.00 | 2023 年 | 125.90 | 13,345.40 |
| | 106.00 | 2024 年 | 133.45 | 14,145.70 |
| | 106.00 | 2025 年 | 141.46 | 14,994.76 |
| 合计 | | 511,176.52 | | |

## 三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

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

| 项目名称 | 出让收入 | 各项计提 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目 | 511,176.52 | 140,029.43 | 371,147.09 | 274,835.00 | 1.35 |

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.35。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测说明

（本页无正文，为《林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页。）

河南兴华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年二月二十五日

附件：

# 项目收益预测说明

## 一、编制基础

本次预测以林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目土地出让收益预测表。

## 二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

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

4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。

5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。

6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

## 三、项目基本情况

### （一）总投资估算

本项目的总投资为 261,685.32 万元。

### （二）资金筹措

本项目计划申请使用债券资金总额 209,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金64,300.00 万元，2021 年使用债券资金 45,900.00 万元，2022 年使用债券资金

21100.00万元，使用调整资金4956.5万元，2025年计划使用债券资金15000万元，已使用13400万元，本次申请使用1600.00万元，期限7年。

**四、项目收益预测**

**（一）土地出让价格预测**

根据林州市最近三年土地出让情况，选取 6 宗位于本项目周边的土地出让信息。详细情况如下表：

| 序号 | 宗地编号 | 用地位置 | 出让面积（亩） | 出让金(万元) | 出让单价（万元/亩） | 出让方式 | 土地用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | LZ2018-61 号 | 政北路与振林路西南 | 66.59 | 17,312.49 | 259.99 | 拍卖 | 居住 |
| 2 | LZ2018-146 号 | 林虑大道与龙安路西南 | 50.00 | 11,884.00 | 237.68 | 拍卖 | 居住 |
| 3 | LZ2019-7 号 | 铁牛沟水库西侧 | 104.00 | 32,140.00 | 309.04 | 拍卖 | 居住 |
| 4 | LZ2018-159 号 | 电厂南路与陵阳路交叉口东南角 | 3.00 | 379.00 | 126.33 | 拍卖 | 商服 |
| 5 | LZ2018-163 号 | 翠微路与致远大道交叉口东北角 | 5.00 | 499.00 | 99.80 | 拍卖 | 商服 |
| 6 | LZ2019-11 号 | 红旗渠大道与文化路西北 | 2.00 | 366.00 | 183.00 | 拍卖 | 商服 |

经测算，3 宗居住用地出让均价为 229.40 万元/亩，3 宗商服用地出让均价为 110.81 万元/亩。谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地 206.46 万元/亩，商服用地 99.73 万元/亩。同时考虑未来土地的升值，按照林州市近三年平均增速与 2019 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 6%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。

**（二）土地出让净收益预测**

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

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

林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目收益情况如下表：

林州市城西下申街村、胡家庄村棚户区改造项目债券存续期内收益预测（单位：万元）

| 年度 | 规划用途 | 出让收入 | | | 各项计提 | | | | | | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 出让面积（亩） | 出让单价（万元/亩） | 各年度出让收入 | 省集中 | 农业土地开发资金 | 国有土地收益基金 | 保障性住房建设资金 | 教育资金 | 农田水利建设资金 | | | |
| 2020 年 | 居住 | 0.00 | 218.85 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 274,835.00 | 1.35 |
| | 商服 | 0.00 | 105.71 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 2021 年 | 居住 | 0.00 | 231.98 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| | 商服 | 0.00 | 112.05 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 2022 年 | 居住 | 424.00 | 245.90 | 104,261.60 | 3,127.85 | 254.40 | 2,085.23 | 3,127.85 | 9,982.88 | 9,982.88 | 75,700.51 | | |
| | 商服 | 106.00 | 118.77 | 12,589.62 | 377.69 | 63.60 | 251.79 | 377.69 | 1,188.57 | 1,188.57 | 9,141.71 | | |
| 2023 年 | 居住 | 424.00 | 260.65 | 110,515.60 | 3,315.47 | 254.40 | 2,210.31 | 3,315.47 | 10,589.52 | 10,589.52 | 80,240.91 | | |
| | 商服 | 106.00 | 125.90 | 13,345.40 | 400.36 | 63.60 | 266.91 | 400.36 | 1,261.88 | 1,261.88 | 9,690.41 | | |
| 2024 年 | 居住 | 424.00 | 276.29 | 117,146.96 | 3,514.41 | 254.40 | 2,342.94 | 3,514.41 | 11,232.76 | 11,232.76 | 85,055.28 | | |
| | 商服 | 106.00 | 133.45 | 14,145.70 | 424.37 | 63.60 | 282.91 | 424.37 | 1,339.51 | 1,339.51 | 10,271.43 | | |
| 2025 年 | 居住 | 424.00 | 292.87 | 124,176.88 | 3,725.31 | 254.40 | 2,483.54 | 3,725.31 | 11,914.66 | 11,914.66 | 90,159.00 | | |
| | 商服 | 106.00 | 141.46 | 14,994.76 | 449.84 | 63.60 | 299.90 | 449.84 | 1,421.87 | 1,421.87 | 10,887.84 | | |
| 合计 | | 511,176.52 | | | 140,029.43 | | | | | | 371,147.09 | | |

全程电子化

统一社会信用代码
91410100766230 31X1

# 营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　李尽贤

经营范围　审计（审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

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

登记机关

2020 年 02 月 11 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所
# 执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省自贸试验区郑州片区（郑东）正光北街9号南1单元5层516-517号

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0009945

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年六月四日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年3月30日

2019年3月30日



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 宗军伟 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1967-11-14 |
| 工作单位 Working unit | 河南兴华会计师事务所有限公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410102196711143036 |

证书编号：No. of Certificate 410200790033

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

发证日期：Date of Issuance 25 日 月 年 / d / m / y

姓名 杨凤
性别 女
出生日期 1990-08-30
工作单位 河南光华会计师事务所有限公司
身份证号码 410521199008301542

410000190001

河南省注册会计师协会

2018 年 10 月

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

# 凤冠社区城中村改造项目
# 项目收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1118 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年十一月七日

# 凤冠社区城中村改造项目

# 项目收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1118 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对凤冠社区城中村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凤冠社区城中村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**

本项目申请专项债券资金 155,000.00 万元，2022 年已发行债券资金 33,000.00 万元，2023 年资金用途调整至本项目 21,000.00 万元，2024 年已发行债券资金 19,000.00 万元，2025 年计划发行 82,000.00 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。

本项目在 2022 年河南省专项债四十八期（棚改专项债）已发行 11,000 万元，期限 7 年，利率 2.88%；在 2022 年河南省专项债五十八期（棚改专项债）已发行 22,000 万元，期限 7 年，利率 2.92%。

已申请调整 21,000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（十一期）－－2022 年河南省政府专项债券（三十九期）中 21,000.00 万元资金用途调整本项目，实际利率 2.91%，期限 7 年，2029 年 5 月 30 日到期，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。

项目拟申请债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初<br>本金余额 | 本期<br>增加本金 | 本期<br>偿还本金 | 期末<br>本金余额 | 利率 | 应付利息 | 还本<br>付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 年 | | 33,000.00 | | 33,000.00 | 4.00% | 1,320.00 | 1,320.00 |
| 2023 年 | 33,000.00 | 21,000.00 | | 54,000.00 | 4.00% | 2,160.00 | 2,160.00 |
| 2024 年 | 54,000.00 | 19,000.00 | | 73,000.00 | 4.00% | 2,920.00 | 2,920.00 |
| 2025 年 | 73,000.00 | 82,000.00 | | 155,000.00 | 4.00% | 6,200.00 | 6,200.00 |
| 2026 年 | 155,000.00 | | | 155,000.00 | 4.00% | 6,200.00 | 6,200.00 |
| 2027 年 | 155,000.00 | | | 155,000.00 | 4.00% | 6,200.00 | 6,200.00 |
| 2028 年 | 155,000.00 | | 54,000.00 | 101,000.00 | 4.00% | 6,200.00 | 60,200.00 |
| 2029 年 | 101,000.00 | | | 101,000.00 | 4.00% | 4,040.00 | 4,040.00 |
| 2030 年 | 101,000.00 | | 19,000.00 | 82,000.00 | 4.00% | 4,040.00 | 23,040.00 |
| 2031 年 | 82,000.00 | | 82,000.00 | | 4.00% | 3,280.00 | 85,280.00 |
| 合计 | | 155,000.00 | 155,000.00 | | | 41,240.00 | 196,240.00 |

**二、现金净流入**

1、基本假设条件及依据

凤冠社区城中村改造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。

根据黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为腾出土地的出让收入。

2、净现金流入

凤冠社区城中村改造项目建成后以腾出土地的出让收入为基础，考虑土地出让成本，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 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目净收益 | 236,846.83 | 37,210.82 | 37,210.82 | 50,792.75 | 55,816.22 | 55,816.22 |

**三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况**

项目收益为凤冠社区城中村改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，凤冠社区城中村改造项目本息覆盖倍数为 1.21。

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 |
|---|---|---|---|
| 236,846.83 | 196,240.00 | 40,606.83 | 1.21 |

**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，债券存续期运营收入合计为330,980.00万元、运营成本合计为94,133.17万元，偿债净收益合计为236,846.83万元。

本次评价的凤冠社区城中村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凤冠社区城中村改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为凤冠社区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）

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月七日

附件：

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目建设背景

1.我国棚户区改造概况

城中村改造是我国从中央到地方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，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2014 年是中国新型城镇化的开局年，国家明确指出要走“新型城镇化”道路。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出要着重解决好农业转移人口落户城镇、城中村改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。

所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域，今后我国城中村改造已统一纳入棚户区改造范围。城中村改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将城中村改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1,260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2.河南省棚户区改造现状

2016 年，全省实际开工棚户区改造 38.81 万套，为目标任务的 107.80%。基本建成 28.79 万套，为目标任务的 192%。全省新分配公租房 17.89 万套，为目标任务的 119%。2017 年全省计划新开工棚户区改造 42 万套（户），实际开工建设棚户区改造安置房 58.85 万套，开工率为 105.09%，基本建成 64.29 万套，基本建成率为责任目标的 160.72%，新增公租房分配 13.36 万套。2017 年，全省保障性安居工程的责任目标为新开工棚户区改造安置房 56 万套，基本建成 40 万套，2014 年年底前政府投资公租房要完成分配 70%。从各项任务完成情况看，均超额完成了预定目标。河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），下达 2018 年计划城市棚户区改造项目 438 个，计划新开工

（筹集）安置住房 541,261 套（户）。河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），下达 2018 年计划城市棚户区改造项目 158 个，计划开工安置住房 177,153 套（户），其中新建住房套数 152,436 套；货币化安置套数 24,717 套（户）。

**二、项目概况**

**（一）项目建设地点**

本项目拆迁位置位于祝楼乡夹堤村、姚村、王录村 3 个村。

本项目采用异地安置的方式，安置地点在新乡市平原城乡一体化示范区 G327 国道以北、阿尔泰山路以西。

**（二）建设规模及内容**

本项目在《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 2020 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号）计划中。

根据《凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告》以及新乡市平原一体化示范区管委会发展改革局《关于凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新平发改〔2020〕11 号）文件：本项目主要建设内容包括：本项目征收房屋建筑面积约 440,002 平方米，征收户数约 1,833 户。项目建设总用地面积约 330 亩，总建筑面积约 550,002 平方米，其中地上建筑面积约 440,002 平方米，地下建筑面积约 110,000 平方米，建设安置房共 2,613 套，安置人口约 7,333 人。

**（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

本项目总投资估算 278,300.00 万元，其中：工程费用 174,612.13 万元、工程建设其他费用 80,672.82 万元、基本预备费 12,764.25 万元、建设期利息 10,250.80 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 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置安装费 | 其他费用 | 合计 | 技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单位价值（元） |
| 一 | 工程费用 | 133,141.70 | 38,720.42 | 2,750.01 | | 174,612.13 | | | |
| 1 | 地基处理工程 | 3,960.02 | | | | 3,960.02 | ㎡ | 440,002.00 | 90.00 |
| 2 | 建筑工程 | 91,667.60 | | | | 91,667.60 | | | |
| 2.1 | 高层住宅 | 60,502.20 | | | | 60,502.20 | ㎡ | 403,348.00 | 1,500.00 |
| 2.2 | 配套商业 | 3,080.00 | | | | 3,080.00 | ㎡ | 30,800.00 | 1,000.00 |
| 2.3 | 地上公共配套服务用房 | 585.40 | | | | 585.40 | ㎡ | 5,854.00 | 1,000.00 |
| 2.4 | 地下车库、地下室（部分兼人防工程） | 27,500.00 | | | | 27,500.00 | ㎡ | 110,000.00 | 2,500.00 |
| 3 | 装饰工程 | 36,359.08 | | | | 36,359.08 | | | |
| 3.1 | 高层住宅 | 32,267.84 | | | | 32,267.84 | ㎡ | 403,348.00 | 800.00 |
| 3.2 | 配套商业 | 1,540.00 | | | | 1,540.00 | ㎡ | 30,800.00 | 500.00 |
| 3.3 | 地上公共配套服务用房 | 351.24 | | | | 351.24 | ㎡ | 5,854.00 | 600.00 |
| 3.4 | 地下车库、地下室（部分兼人防工程） | 2,200.00 | | | | 2,200.00 | ㎡ | 110,000.00 | 200.00 |
| 4 | 电气工程（强电、弱电） | | 7,150.03 | | | 7,150.03 | ㎡ | 550,002.00 | 130.00 |
| 5 | 给排水及消防工程 | | 6,600.02 | | | 6,600.02 | ㎡ | 550,002.00 | 120.00 |

| 序号 | 项目名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置安装费 | 其他费用 | 合计 | 技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单位价值（元） |
| 6 | 采暖工程 | | 3,226.78 | | | 3,226.78 | ㎡ | 403,348.00 | 80.00 |
| 7 | 通风及防排烟工程 | | 1,650.01 | | | 1,650.01 | ㎡ | 550,002.00 | 30.00 |
| 8 | 天然气工程 | | 2,420.09 | | | 2,420.09 | ㎡ | 403,348.00 | 60.00 |
| 9 | 电梯工程 | | | 2,750.01 | | 2,750.01 | ㎡ | 550,002.00 | 50.00 |
| 10 | 总图 | | 17,673.48 | | | 17,673.48 | ㎡ | 550,002.00 | 380.00 |
| 10.1 | 室外供、排水工程 | | 3,850.01 | | | 3,850.01 | ㎡ | 550,002.00 | 70.00 |
| 10.2 | 室外供电配电工程（含1000米外电源引入费用） | | 8,250.03 | | | 8,250.03 | ㎡ | 550,002.00 | 150.00 |
| 10.3 | 天然气工程 | | 1,210.04 | | | 1,210.04 | ㎡ | 403,348.00 | 30.00 |
| 10.4 | 暖气工程 | | 1,613.39 | | | 1,613.39 | ㎡ | 403,348.00 | 40.00 |
| 10.5 | 信息系统及智能化工程 | | 1,100.00 | | | 1,100.00 | ㎡ | 550,002.00 | 20.00 |
| 10.6 | 消防报警系统消防水、防排烟系统 | | 1,650.01 | | | 1,650.01 | ㎡ | 550,002.00 | 30.00 |
| 11 | 景观绿化 | 1,155.00 | | | | 1,155.00 | ㎡ | 77,000.00 | 150.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | 取费标准 | | | 80,672.82 | 80,672.82 | ㎡ | | |
| 1 | 土地费 | | | | 66,000.00 | 66,000.00 | 亩 | 330.00 | 2,000,000.00 |
| 2 | 土地契税 | 土地费的4.00% | | | 2,640.00 | 2,640.00 | | | |
| 3 | 土地使用税 | 暂按3年计取，6元/㎡ | | | 396.00 | 396.00 | ㎡ | 220,001.00 | 18.00 |

| 序号 | 项目名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置安装费 | 其他费用 | 合计 | 技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单位价值（元） |
| 4 | 建设单位管理费 | 财建〔2016〕504 号 | | | 523.84 | 523.84 | | 174612.13 | 0.30% |
| 5 | 城市基础设施配套费 | 120 元/㎡ | | | 6,600.02 | 6,600.02 | ㎡ | 550,002.00 | 120.00 |
| 6 | 工程勘察费 | 参照计价格〔2002〕10 号计取 | | | 523.84 | 523.84 | | 174,612.13 | 0.30% |
| 7 | 工程设计费 | 参照计价格〔2002〕10 号计取 | | | 1746.12 | 1746.12 | | 174,612.13 | 1.00% |
| 8 | 建设工程监理费 | 参照国家发改委、建设部（〔2007〕670 号） | | | 1,134.98 | 1,134.98 | | 174,612.13 | 0.65% |
| 9 | 招标代理服务费 | 参照计价格〔2002〕1980 号计取 | | | 180.00 | 180.00 | | | |
| 10 | 工程造价咨询费 | 第一部分工程费的 0.30% | | | 523.84 | 523.84 | | 174,612.13 | 0.30% |
| 11 | 临时设施费 | 第一部分工程费的 0.20% | | | 349.22 | 349.22 | | 174,612.13 | 0.20% |
| 12 | 可行性研究报告编制费 | 参照计价格〔1999〕1283 号计取 | | | 15.00 | 15.00 | 项 | 1 | |
| 13 | 节能评估费 | | | | 14.00 | 14.00 | 项 | 1 | |
| 14 | 地震安全评价费 | | | | 14.00 | 14.00 | 项 | 1 | |
| 15 | 环境影响评价费 | 参照计价格〔2002〕125 号计取 | | | 11.97 | 11.97 | 项 | 1 | |
| 三 | 预备费 | 第一、二部分费用的 5.00% | | | 12,764.25 | 12,764.25 | | 255,285.00 | 5.00% |
| 四 | 建设投资 | 一+二+三 | | | | 268,049.20 | | | |
| 五 | 建设期利息 | 申请专项债（155,000.00 万元） | | | 10,250.80 | 10,250.80 | | | |
| 六 | 项目总投资估算 | 四+五 | | | | 278,300.00 | | | |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

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 | 财政预算资金 | 123,300.00 | 44.30% |
| 2.建设资金 | 专项债券资金 | 155,000.00 | 55.70% |
| 合计 | | 278,300.00 | 100.00% |

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 44.30%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 以前年度 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财政资金投入 | 23,300.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | 40,000.00 | 123,300.00 |
| 2 | 专项债券资金 | 33,000.00 | 21,000.00 | 19,000.00 | 82,000.00 | | 155,000.00 |
| **合计** | | **56,300.00** | **41,000.00** | **39,000.00** | **102,000.00** | **40,000.00** | **278,300.00** |

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。

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。根据黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）住房保障和房地产服务中心出具的《凤冠社区城中村改造项目不涉及 PPP 和其他融资安排的情况说明》，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**

黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）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。

根据中共新乡市平原示范区工委于 2022 年 5 月 10 日作出的《中共新乡市平原示范区工委关于印发平原示范区各局（办、委）主要职责、内设科室及员额的通知》（平工文〔2022〕33 号），因工作需要决定成立黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原），参照新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会人事体制改革方案精神，纳入经济建设体系管理。

黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

**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**

凤冠社区城中村改造项目预期收益主要为项目腾出土地的出让收入。

**（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**

项目运营期内，项目单位将清表土地交付至新乡市自然资源部门，新乡市

自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，新乡市财政局根据新乡市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

**（四）项目收益及现金流入预测**

1、项目收入预测

项目收入主要为项目腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

项目拆迁区域占地面积 1,603 亩，拆迁位置位于祝楼乡夹堤村、姚村、王录村 3 个村，其中 330 亩为建设安置房所用，剩余 1,273 亩可全部出让。

（2）出让价格

参考新乡市平原城乡一体化示范区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

| 序号 | 宗地出让时间 | 电子监管号 | 土地位置 | 宗地面积（亩） | 总价款（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2019-7-28 | 4107252019B00172 | 恒山路以东，燕山街以西，洋河街以南，平原大道以北 | 挂牌 | 23,245.75 | 274.9938016 |
| 2 | 2020-4-14 | 4107252020B00078-2 | 九莲山路以东、沁河路以南、万仙山路以西、丹江路以北 | 挂牌 | 22,689.92 | 241.9958249 |
| 3 | 2021-10-16 | 4107252021B00930 | 经四路以东，秦岭路以西，丽江路以南，纬五路以北 | 挂牌 | 15,613.44 | 256.0037362 |
| 4 | 2020-2-17 | 4107252019B00545-1 | 秦岭路以东，赤水河街以南，规划经五路以西，嘉陵江路以北 | 挂牌 | 14,943.70 | 289.9914724 |
| 平均单价（万元/亩） | | | | 265.7462088 | | |

结合以上信息，本项目居住用地单价第一年按 260.00 万元/亩进行测算。

（3）出让计划

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于 2025-2029 年年出让，预计第 2025 年出让 200 亩、第 2026 年出让 200 亩、2027 年出让 273 亩、2028 年出让 300 亩、2029 年出让 300 亩。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

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 面积/（亩） | 200.00 | 200.00 | 273.00 | 300.00 | 300.00 | 1,273.00 |

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 单价（万元/亩） | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | |
| **出让收入（万元）** | **52,000.00** | **52,000.00** | **70,980.00** | **78,000.00** | **78,000.00** | **330,980.00** |

2、运营成本预测

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

| 类型 | 征收标准 |
|---|---|
| 1.土地出让基金及费用 | |
| 其中：上解省财政费用 | 根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金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，新乡市平原城乡一体化示范区标准为 25 元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。 |
| 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），平原示范区 14 元 / 平方米。 |
| 2.土地收益提取各类资金 | |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| 其中：教育资金 | 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。 |

运营成本预测

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 上解省财政费用 | 1,560.00 | 1,560.00 | 2,129.40 | 2,340.00 | 2,340.00 | **9,929.40** |
| 农业土地开发资金 | 100.00 | 100.00 | 136.50 | 150.00 | 150.00 | **636.50** |
| 国有土地收益基金 | 1,040.00 | 1,040.00 | 1,419.60 | 1,560.00 | 1,560.00 | **6,619.60** |
| 保障性安居工程资金 | 1,560.00 | 1,560.00 | 2,129.40 | 2,340.00 | 2,340.00 | **9,929.40** |
| 土地开发费用 | 1,040.00 | 1,040.00 | 1,419.60 | 1,560.00 | 1,560.00 | **6,619.60** |
| 土地开发费用 | 186.48 | 186.48 | 254.55 | 279.72 | 279.72 | **1,186.95** |
| 教育资金 | 4,651.35 | 4,651.35 | 6,349.10 | 6,977.03 | 6,977.03 | **29,605.86** |
| 农田水利建设资金 | 4,651.35 | 4,651.35 | 6,349.10 | 6,977.03 | 6,977.03 | **29,605.86** |
| **合计** | **14,789.18** | **14,789.18** | **20,187.25** | **22,183.78** | **22,183.78** | **94,133.17** |

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，在债券存续期间累计现金净流入为 236,846.83 万元。

| 年度 | 主营业务收入 | 运营成本 | 现金净流入 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2025 年 | 52,000.00 | 14,789.18 | 37,210.82 |
| 2026 年 | 52,000.00 | 14,789.18 | 37,210.82 |
| 2027 年 | 70,980.00 | 20,187.25 | 50,792.75 |
| 2028 年 | 78,000.00 | 22,183.78 | 55,816.22 |
| 2029 年 | 78,000.00 | 22,183.78 | 55,816.22 |
| 合计 | 330,980.00 | 94,133.17 | 236,846.83 |

**（五）现金流覆盖还本付息的测算**

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 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 2022 年 | | 1,320.00 | 1,320.00 | |
| 2023 年 | | 2,160.00 | 2,160.00 | |
| 2024 年 | | 2,920.00 | 2,920.00 | |
| 2025 年 | | 6,200.00 | 6,200.00 | 37210.82 |
| 2026 年 | | 6,200.00 | 6,200.00 | 37210.82 |
| 2027 年 | | 6,200.00 | 6,200.00 | 50792.75 |
| 2028 年 | 54,000.00 | 6,200.00 | 60,200.00 | 55816.22 |
| 2029 年 | | 4,040.00 | 4,040.00 | 55816.22 |
| 2030 年 | 19,000.00 | 4,040.00 | 23,040.00 | |
| 2031 年 | 82,000.00 | 3,280.00 | 85,280.00 | |
| 合计 | 155,000.00 | 41,240.00 | 196,240.00 | 236,846.83 |
| 本息覆盖倍数 | 1.21 | | | |

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1.21，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
91410100692192428 3

# 营业执照

（副 本）1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：410100/0

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　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

河南省注册会计师协会

410001140008

2008





姓名 Full name 王伟东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-01-27

工作单位 Working unit 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No. 410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会

禁止再次复印

2021年6月30日

年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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.

河南省注册会计师协会 CPA 会检专用章

2021年6月30日

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.

年 月 日
Y m d

9

证书编号：110100755003
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：2017 05 17
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
Y m d

5

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(集团)有限公司 会计师事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南(集团)有限公司 会计师事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 14 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
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

11



姓名 Full name 张丽博
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1985-01-02
工作单位 Working unit 河南(集团)有限公司会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 410185198501020519

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

8

# 新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

中德利勤咨询【2025】第136号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

二〇二五年八月五日

# 新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

中德利勤专评字【2025】第 136 号

中德利勤（北京）会计师事务所有限公司接受委托，对新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期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新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

## 一、应付本息情况

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目拟申请政府专项债券资金总额 14,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 2,000.00 万元，2026 年计划使用 12,000.00 万元；本次申请使用 2,000.00 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，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

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 | 12,000.00 | | 14,000.00 | 4.00% | 560.00 | 560.00 |
| 第 3 年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.00% | 560.00 | 560.00 |
| 第 4 年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.00% | 560.00 | 560.00 |
| 第 5 年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.00% | 560.00 | 560.00 |
| 第 6 年 | 14,000.00 | | | 14,000.00 | 4.00% | 560.00 | 560.00 |
| 第 7 年 | 14,000.00 | | 2,000.00 | 12,000.00 | 4.00% | 560.00 | 2,560.00 |
| 第 8 年 | 12,000.00 | | 12,000.00 | 0.00 | 4.00% | 480.00 | 12,480.00 |
| **合计** | | 14,000.00 | 14,000.00 | | | 3,920.00 | 17,920.00 |

## 二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目预计在债券存续期第 3 年开始运营并能够实现现金流入。

根据新乡市华府置业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

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目建成后以土地出让收入为基础，考虑各项成本费用，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 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目净收益 | 21,690.84 | 3,613.64 | 3,613.64 | 3,613.64 | 3,616.64 | 3,616.64 | 3,616.64 |

**三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况**

项目收益为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目本息覆盖倍数为 1.21。

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 |
|---|---|---|---|
| 21,690.84 | 17,920.00 | 3,770.84 | 1.21 |

**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 30,479.40 万元、运营成本合计为 8,788.56 万元，偿债净收益合计为 21,690.84 万元。

本次评价的新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

**五、其他需说明事项**

1、本专项评价报告仅供新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

2、本次预测以在具体预测说明披露的各项假设为前提进行并得到相应的预

测结果，若上述假设前提发生变化，则应相应的调整总体评价结论。

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目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·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年八月五日

附件：

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目建设背景

河南省委、省政府高度重视城市更新建设工作。《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出，“实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。”《“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》明确指出“实施城市更新行动。调整优化城市结构，补齐城市基础设施和公共服务设施短板，提升城市品质，建设宜居、韧性、智能城市，使城市更健康、更安全、更宜居。”“以街区为单元，以居民需求为导向，统筹推进城中村、老市场、老厂院、老旧街区、老旧楼宇综合改造整治和低效利用土地再开发，建设功能完善、规模适中、环境优美的城市街区。”

新乡市坚持把推进高质量城市更新行动作为落实“以人民为中心”发展思想的关键举措，以城市更新激发新活力、培育新功能，持续推进城市有机更新。《新乡市“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划》提出实施城市更新行动，明确了城市更新的总体目标和重点任务。2023年，新乡市政府印发《新乡市城市更新实施办法（试行）》，通过实施提升居住品质、优化土地资源配置、塑造城市特色风貌、完善城市功能、改善生态环境等多类城市更新项目，持续完善和优化调整城市空间形态与功能，着力增强城市发展的内生动力。同年，新乡市相关部门联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，提出有序推进棚户区改造和城市更新，与城市更新行动形成政策协同，共同推动城市品质提升。

2024年7月，国务院办公厅印发《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，明确提出“十四五”期末力争基本完成2024年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。这一政策为2025年的棚户区改造工作提供了明确的政策指引和目标。国家层面持续出台一系列支持棚户区改造建设的政策措施，包括财政补贴、税收优惠、金融支持等。这些政策为棚户区改造项目的实施提供了

坚实的政策保障。各地政府纷纷制定具体的棚户区改造实施方案，加大财政投入，优化土地供应，简化审批流程。

红旗区印染厂棚户区改造项目自2014年启动，因资金以及疫情原因，至今仍有464户未得到安置，地方政府迫切想解决并落实所遇到的问题，地方人民群众也多次向政府提出申请，因此，为了满足地方政府与地方人民群众的共同需求并抓住宏观政策的时机，提出了本项目的建设。

2014年，新乡市红旗区印染厂棚户区改造项目启动，经摸底调查，初步上报需征收补偿安置的居民为1,352户。根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2018年城市棚户区改造项目计划的通知》，新乡市红旗区印染厂棚户区改造项目在上报计划前征求了居民意见，其中有1,150户选择意向为产权调换，202户选择意向为货币补偿。考虑征收难度，所以上报的年度计划只征收1,000户，年度计划征收住宅建筑面积65,000㎡，年度计划安置1,150户，新建住房规模120,000㎡。征收范围为牧野大道以东，规划路以北，卫河以南，新一街以西，安置住房四至范围为牧野大道以东，规划路以北，卫河以南，新一街以西，原地安置。但在2021年签订征收补偿安置协议前，根据上级规划，卫河沿河公园建设及荣校路即将打通的惠民消息传来，原选择意向为货币补偿的202户中，有178户意向为货币补偿的居民又强烈要求变为产权调换，原地回迁安置，因此，出现了原计划项目一期安置686户的情况变为一期安置了864户。

新乡市红旗区印染厂棚户区改造项目计划分为3期，一期安置户数864户，新建住房规模70,120.65㎡；二期安置户数464户，新建住房规模49,879.35㎡；三期无安置计划，全部为拆迁后腾出的净地。截止目前，一期已经建设完成并完成回迁，二期项目规划设计方案已通过新国土规委（〔2025〕2号）会议审批通过。新乡市红旗区印染厂棚户区改造项目实施过程中，所涉及的货币补偿费用、搬迁费用、奖励及优惠等所有费用，除临时安置费以外均已结清，现待回迁的464户均为同意产权调换的住户，只需在二期交房前继续支付临时安置费用即可。

## 二、项目概况

### （一）项目建设地点

本项目建设地点位于新乡市红旗区规划一路以东、新一街以西、规划二路以北、荣校东路以南。项目区域位置图如下：




**（二）建设规模及内容**

安置区规划总用地面积 27.48 亩，总建筑面积 65,927.97 ㎡，其中地上建筑面积 50,523.17 ㎡，包括安置房建筑面积 49,879.35 ㎡（18#楼，23#楼，29#楼，30#楼，共计 464 套），公共配套建筑面积 643.82 ㎡；地下建筑面积 15,404.80 ㎡，包括机动车停车位 13,920.00 ㎡（464 个，含电动汽车充电位 47 个），非机动车停车位 1,484.80 ㎡（928 个，含非机动车充电位 464 个）；安置房室外配套集中绿地 742.49 ㎡，活动场地 846.42 ㎡，道路硬化 1,102.20 ㎡，雨水管网 180m，污水管网 200m，电气管网 230m 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 2025 年 12 月，预计完工日期 2027 年 11 月。

**（四）投资估算与资金筹措方式**

1、资金估算

本项目工程总投资 26,590.13 万元，其中工程费用 18,481.54 万元，工程建设其他费用 5,811.03 万元，预备费 1,457.55 万元，建设期利息 840.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 名称 | 估算金额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 13,718.40 | 4,575.14 | 188.00 | | 18,481.54 |
| 1 | 地上建筑工程 | 10,405.92 | 3,468.64 | | | 13,874.56 |
| 1.1 | 安置住宅 | 10,287.62 | 3,429.21 | | | 13,716.82 |
| 1.1.1 | 土建及装饰装修工程 | 8,230.09 | 2,743.36 | | | 10,973.46 |
| 1.1.2 | 给排水及消防工程 | 748.19 | 249.40 | | | 997.59 |
| 1.1.3 | 采暖及通风工程 | 374.10 | 124.70 | | | 498.79 |
| 1.1.4 | 燃气工程 | 374.10 | 124.70 | | | 498.79 |
| 1.1.5 | 电气工程 | 561.14 | 187.05 | | | 748.19 |
| 1.2 | 配套建筑设施 | 118.30 | 39.43 | | | 157.74 |
| 1.2.1 | 土建及装饰装修工程 | 96.57 | 32.19 | | | 128.76 |
| 1.2.2 | 给排水及消防工程 | 9.66 | 3.22 | | | 12.88 |
| 1.2.3 | 采暖及通风工程 | 4.83 | 1.61 | | | 6.44 |
| 1.2.4 | 电气工程 | 7.24 | 2.41 | | | 9.66 |
| 2 | 室外道路硬化面积 | 24.80 | 8.27 | | | 33.07 |
| 3 | 公共配套室外活动场地工程 | 35.34 | 14.12 | | | 49.46 |
| 3.1 | 绿化及照明 | 12.99 | 5.57 | | | 18.56 |
| 3.2 | 硬质铺装 | 19.04 | 6.35 | | | 25.39 |
| 3.3 | 管网综合 | 3.31 | 2.20 | | | 5.51 |
| 3.3.1 | 雨水管网 | 1.30 | 0.86 | | | 2.16 |
| 3.3.2 | 污水管网 | 1.32 | 0.88 | | | 2.20 |
| 3.3.3 | 电气管网 | 0.69 | 0.46 | | | 1.15 |
| 4 | 地下建筑工程 | 3,252.34 | 1,084.11 | | | 4,336.45 |
| 4.1 | 土建及装饰装修工程 | 2,772.86 | 924.29 | | | 3,697.15 |
| 4.2 | 给排水及消防工程 | 231.07 | 77.02 | | | 308.10 |
| 4.3 | 通风工程 | 75.10 | 25.03 | | | 100.13 |
| 4.4 | 电气工程 | 173.30 | 57.77 | | | 231.07 |
| 5 | 充电桩 | | | 188.00 | | 188.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 5,811.03 | 5,811.03 |
| 1 | 土地费用 | | | | 3,104.97 | 3,104.97 |
| 2 | 临时安置费 | | | | 1,556.24 | 1,556.24 |

| 序号 | 名称 | 估算金额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | | 20.00 | 20.00 |
| 4 | 建设单位管理费 | | | | 157.37 | 157.37 |
| 5 | 工程勘察设计费 | | | | 367.72 | 367.72 |
| 6 | 工程监理费 | | | | 289.89 | 289.89 |
| 7 | 招标代理费 | | | | 24.35 | 24.35 |
| 8 | 造价咨询费 | | | | 50.22 | 50.22 |
| 9 | 消防设施及电气安全检测服务费 | | | | - | - |
| 10 | 工程保险费 | | | | 55.44 | 55.44 |
| 11 | 场地准备及临时设施费 | | | | 184.82 | 184.82 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 1,457.55 | 1,457.55 |
| 四 | 建设期利息 | | | | 840.00 | 840.00 |
| 五 | 总投资 | 13,718.40 | 4,575.14 | 188.00 | 8,108.59 | 26,590.13 |

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 |
|---|---|---|
| 财政资金 | 12,590.13 | 47.35% |
| 专项债券资金 | 14,000.00 | 52.65% |
| 合计 | 26,590.13 | 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 | 第 1 年 | 第 2 年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 资本金 | 财政资金 | 6,000.00 | 6,590.13 | 12,590.13 | 47.35% |
| 建设资金 | 专项债券资金 | 7,000.00 | 7,000.00 | 14,000.00 | 52.65% |
| 合计 | | 13,000.00 | 13,590.13 | 26,590.13 | 100.00% |
| 占比 | | 48.89% | 51.11% | 100.00% | |

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及

其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比47.35%，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置换存量债务或偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，不得用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目、一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

5、项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要包括地上建筑面积50,523.17㎡，其中安置房建筑面积49,879.35㎡（18#楼，23#楼，29#楼，30#楼，共计464套），公共配套建筑面积643.82㎡；地下建筑面积15,404.80㎡，其中机动车停车位13,920.00㎡（464个，含电动汽车充电位47个），非机动车停车位1,484.80㎡（928个，含非机动车充电位464个）；安置房室外配套集中绿地742.49㎡，活动场地846.42㎡，道路硬化1,102.20㎡，雨水管网180m，污水管网200m，电气管网230m等。

经预估，项目建成后形成资产价值为26,590.13万元，项目资产权益归属于项目单位新乡市华府置业有限公司，资产登记在项目单位新乡市华府置业有限公司。

本项目债券存续期内预计土地出让收入为30,479.40万元，相关成本8,788.56万元，总收益21,690.84万元。本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即82.62%。

**（五）项目参与主体基本情况**

新乡市华府置业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 | 新乡市华府置业有限公司 | | |
|---|---|---|---|
| 法定代表人 | 王文定 | 成立日期 | 2025-04-24 |
| 注册资本 | 10,000 万元人民币 | 营业期限 | 2025-04-24 至无固定期限 |
| 统一社会信用代码 | 91410700MAEH75720G | | |
| 注册地址 | 河南省新乡市科隆大道与镇中路交叉口向西 100 米智能制造创业园 3 号厂房 | | |
| 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） | | |
| 公司类型 | 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） | | |
| 股东及持股比例 | 新乡市鸿润建设投资有限公司持股 100%，股权关系穿透后新乡红旗区财政局持股 100% | | |

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

## 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

新乡市红旗区印染厂棚户区改造二期项目预期收益主要为土地出让收入。

### （二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

### （三）项目运营模式

本项目债券申请单位为新乡市华府置业有限公司，主管部门为新乡市红旗区城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡市华府置业有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市华府置业有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市华府置业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，由新乡市华府置业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，由新乡市华府置业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）项目收益及现金流入预测**

1、项目收入预测

**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 | 棚户区改造 | 土地出让收入 | 30,479.40 | 100.00% |
| **合计** | | | **30,479.40** | **100.00%** |

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入：

（1）数量

本项目为原地安置，项目区拆迁总面积为 100.05 亩，扣除安置区 27.48 亩，腾出可出让土地约 72.57 亩，土地性质为居住用地，土地平整工作已完成，满足土地出让条件。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 3 年开始土地挂牌交易，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考新乡市同类型出让土地价格如下：

| 电子监管号 | 宗地位置 | 土地性质 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|
| 4107002024B000127 | 平原路与新一街西北角 | 居住 | 3.04 | 1,370.25 | 451.00 |
| 4107002024B000080 | 东明大道与人民东路东北角 | 居住 | 52.15 | 23,467.93 | 450.00 |
| 4107002023B000097 | 东明大道与人民东路西南角 | 居住 | 53.83 | 26,917.58 | 500.00 |
| 4107002022B02408 | 人民路和新五街东南角 | 居住 | 96.43 | 53,034.99 | 550.00 |

| 电子监管号 | 宗地位置 | 土地性质 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|
| 4107002022B02228 | 宏力大道与茹岗西街西北角 | 居住 | 55.19 | 27,043.80 | 490.00 |
| 4107002022B02207 | 牧野区宏力大道与茹岗西街东北角 | 居住 | 79.25 | 38,835.00 | 490.00 |
| 平均价格 | | | | | 488.50 |

参考上述案例，近三年居住用地出让均价为488.50万元/亩。基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目土地出让价格为420.00万元/亩，预测期内土地出让价暂不考虑增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第3-8年出让，具体出让情况如下：

| 项目 | 出让面积（亩） | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | |
| 居住用地 | 12.09 | 12.09 | 12.09 | 12.10 | 12.10 | 12.10 | 72.57 |

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/取费标准 | 第3年 | 第4年 | 第5年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 出让收入 | | 5,077.80 | 5,077.80 | 5,077.80 |
| | 收储土地类型及面积（亩） | 居住用地 | 12.09 | 12.09 | 12.09 |
| | 单价（万元/亩） | | 420.00 | 420.00 | 420.00 |

（续上表）

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 出让收入 | | 5,082.00 | 5,082.00 | 5,082.00 | 30,479.40 |
| | 收储土地类型及面积（亩） | 居住用地 | 12.10 | 12.10 | 12.10 | 72.57 |
| | 单价（万元/亩） | | 420.00 | 420.00 | 420.00 | |

2、运营成本预测

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：上级 | 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 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| 省财政费用 | 实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，新乡市红旗区标准为 59.00 元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），新乡市红旗区标准为 48.00 元/平方米。 |
| （2）土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。 |

测算明细如下：

运营成本预测

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 成本合计 | | 1,464.16 | 1,464.16 | 1,464.16 |
| 1 | 土地出让基金及费用 | 万元 | 560.74 | 560.74 | 560.74 |
| | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3% | 152.33 | 152.33 | 152.33 |
| | 农业土地开发资金 | 59 元/平方米*30% | 14.27 | 14.27 | 14.27 |
| | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2% | 101.56 | 101.56 | 101.56 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3% | 152.33 | 152.33 | 152.33 |
| | 土地开发费用 | 土地出让收入的 2% | 101.56 | 101.56 | 101.56 |
| | 新增建设用地土地有偿使用费 | 48 元/平方米 | 38.69 | 38.69 | 38.69 |
| | 土地出让收益 | 万元 | 4,517.06 | 4,517.06 | 4,517.06 |
| 2 | 土地收益提取各类资金 | 万元 | 903.42 | 903.42 | 903.42 |
| | 教育资金 | 土地出让收益的 10% | 451.71 | 451.71 | 451.71 |
| | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10% | 451.71 | 451.71 | 451.71 |

（续上表）

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 二 | 成本合计 | | 1,465.36 | 1,465.36 | 1,465.36 | 8,788.56 |
| 1 | 土地出让基金及费用 | 万元 | 561.20 | 561.20 | 561.20 | 3,365.81 |
| | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3% | 152.46 | 152.46 | 152.46 | 914.37 |
| | 农业土地开发资金 | 59 元/平方米 *30% | 14.28 | 14.28 | 14.28 | 85.65 |
| | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2% | 101.64 | 101.64 | 101.64 | 609.60 |
| | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3% | 152.46 | 152.46 | 152.46 | 914.37 |
| | 土地开发费用 | 土地出让收入的 2% | 101.64 | 101.64 | 101.64 | 609.59 |
| | 新增建设用地土地有偿使用费 | 48 元/平方米 | 38.72 | 38.72 | 38.72 | 232.23 |
| | 土地出让收益 | 万元 | 4,520.80 | 4,520.80 | 4,520.80 | 27,113.59 |
| 2 | 土地收益提取各类资金 | 万元 | 904.16 | 904.16 | 904.16 | 5,422.74 |
| | 教育资金 | 土地出让收益的 10% | 452.08 | 452.08 | 452.08 | 2,711.37 |
| | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10% | 452.08 | 452.08 | 452.08 | 2,711.37 |

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 21,690.84 万元。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 主营业务收入 | 运营成本 | 现金净流入 |
|---|---|---|---|
| 第 3 年 | 5,077.80 | 1,464.16 | 3,613.64 |

| 年度 | 主营业务收入 | 运营成本 | 现金净流入 |
|---|---|---|---|
| 第 4 年 | 5,077.80 | 1,464.16 | 3,613.64 |
| 第 5 年 | 5,077.80 | 1,464.16 | 3,613.64 |
| 第 6 年 | 5,082.00 | 1,465.36 | 3,616.64 |
| 第 7 年 | 5,082.00 | 1,465.36 | 3,616.64 |
| 第 8 年 | 5,082.00 | 1,465.36 | 3,616.64 |
| 合计 | 30,479.40 | 8,788.56 | 21,690.84 |

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 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 | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动收入 | 30,479.40 | | 5,077.80 | 5,077.80 | 5,077.80 | 5,082.00 | 5,082.00 | 5,082.00 |
| 2 | 经营活动支出（含税费） | 8,788.56 | | 1,464.16 | 1,464.16 | 1,464.16 | 1,465.36 | 1,465.36 | 1,465.36 |
| | 经营活动产生的现金净额 | 21,690.84 | | 3,613.64 | 3,613.64 | 3,613.64 | 3,616.64 | 3,616.64 | 3,616.64 |
| 二 | 投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 1 | 建设成本支出（含建设期利息） | 26,590.13 | 26,590.13 | | | | | | |
| | 投资活动产生的现金净额 | -26,590.13 | -26,590.13 | | | | | | |
| 三 | 融资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金 | 12,590.13 | 12,590.13 | | | | | | |
| 2 | 债券资金 | 14,000.00 | 14,000.00 | | | | | | |
| 3 | 偿还债券本金 | 14,000.00 | | | | | | 7,000.00 | 7,000.00 |
| 4 | 支付运营期债券利息 | 3,080.00 | | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 560.00 | 280.00 |
| | 融资活动产生的现金净额 | 9,510.13 | 26,590.13 | -560.00 | -560.00 | -560.00 | -560.00 | -7,560.00 | -7,280.00 |
| 四 | 净现金流量 | 4,610.84 | - | 3,053.64 | 3,053.64 | 3,053.64 | 3,056.64 | -3,943.36 | -3,663.36 |
| 五 | 累计现金流量 | 4,610.84 | - | 3,053.64 | 6,107.28 | 9,160.92 | 12,217.56 | 8,274.20 | 4,610.84 |

**（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 | | 280.00 | 280.00 | |
| 第 2 年 | | 560.00 | 560.00 | |
| 第 3 年 | | 560.00 | 560.00 | 3,613.64 |
| 第 4 年 | | 560.00 | 560.00 | 3,613.64 |
| 第 5 年 | | 560.00 | 560.00 | 3,613.64 |
| 第 6 年 | | 560.00 | 560.00 | 3,616.64 |
| 第 7 年 | 7,000.00 | 560.00 | 7,560.00 | 3,616.64 |
| 第 8 年 | 7,000.00 | 280.00 | 7,280.00 | 3,616.64 |
| 合计 | 14,000.00 | 3,920.00 | 17,920.00 | 21,690.84 |
| 本息覆盖倍数 | 1.21 | | | |

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

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1.21，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。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 张凤英

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-10-21

工作单位 Working unit 山西万通会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 140321731021512



中国注册会计师(山西)

证书编号: No. of Certificate 140100340008

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 山西省

发证日期: Date of Issuance 2003 年 08 月 日

## 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

04 年 3 月 11 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

山西方通会计师事务所

事务所
CPAs

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

2009 年 5 月 22 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中兴财光华

事务所
CPAs

北京注册会计师协会 转所专用章

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

09 年 11 月 25 日
/y /m /d

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
/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

11

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.

CPA任职资格检测合格 BICPA 2012

月 日
/m /d

8

CPA任职资格检测合格 BICPA 2016

CPA任职资格检测合格 BICPA 2015

CPA任职资格检测合格 BICPA 2013

CPA任职资格检测合格 BICPA 2014

CPA任职资格检测合格 BICPA 2017

9

张凤英 140100340008

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖有效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

中华人民共和国财政部制

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

中国注册会计师协会

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 Full name 韩梦华

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1949-02-24

工作单位 Working unit 辽宁银剑会计师事务所有限公司

身份证号码 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

2014年9月1日
ly lm ld

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
ly lm ld

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
ly lm ld

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
ly lm ld

11

年度检验登记
Annual Renewal Registra

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

2012

年 月 日
ly lm ld

8

2014

This certificate is valid for
this renewal.

2015

2013

2016

2017

9

年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

**张凤英**

会员编号 140100340008

| 最近年检时间 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2024年08月 | 年检通过 |

| 历年记录

| | |
| --- | --- |
| **2023年**<br>2023-07-26 | 通过 |
| **2022年**<br>2022-08-12 | 通过 |
| **2014年**<br>2014-03-11 | 通过 |
| **2013年**<br>2013-03-01 | 通过 |



年检历史查询

## 年检凭证

中国注册会计师协会

**韩梦华**

会员编号 210102140009

| 最近年检时间 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2024年08月 | 年检通过 |

| 历年记录

| | |
| --- | --- |
| **2023年**<br>2023-08-30 | 通过 |
| **2022年**<br>2022-08-12 | 通过 |
| **2014年**<br>2014-03-11 | 通过 |
| **2013年**<br>2013-03-01 | 通过 |

证书序号：0000249

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

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：11010079

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

## 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：北京市财政局

二〇一〇年　三月　十日

中华人民共和国财政部制

统一社会信用代码

91110106692305138T

# 营业执照

(副 本)(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中德利勤（北京）会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张风英

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，出具有关的报告；基本建设年度决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务；资产评估；工程造价咨询；会议服务；企业形象策划；经济贸易咨询；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　30万元

成立日期　2009年10月13日

住　　所　北京市丰台区鸿业兴园11号楼1单元1002

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局

2023 年 12 月 05 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

# 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 ..... 5
（三）投资估算与资金筹措 ..... 5
（四）债券资金使用合规性 ..... 7
（五）项目主体及运作模式 ..... 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 ..... 10
（三）项目运营成本分析 ..... 11
（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** ..... 17

# 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）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）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）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 | | | | 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 | 31,900.00 | | 46,500.00 | 62.46% |
| 合计 | **14,250.11** | **23,000.00** | **38,900.00** | **7,000.00** | **74,450.11** | 100.00% |
| 占比 | 19.14% | 30.89% | 52.25% | 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。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 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 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 | 根据财政部自然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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年二月九日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

370100010171

证书编号：
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 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
y m d

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.

2021年6月30日
y m d

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

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



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 李春阳 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1987-03-08 |
| 工作单位 Working unit | 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 412821198703081012 |

# 卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2025）第 090666 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年五月三十日

# 目录

专项评价报告 ..... 1
一、简称与定义 ..... 2
二、方法与限制 ..... 2
三、项目概况 ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 4
（三）投资估算与资金筹措 ..... 5
（四）债券资金使用合规性 ..... 11
（五）项目主体及运作模式 ..... 12
四、应付债券本息情况 ..... 13
五、经营现金流分析 ..... 14
（一）基本假设条件及依据 ..... 14
（二）项目运营收入分析 ..... 15
（三）项目运营成本分析 ..... 27
（四）净收益分析 ..... 30
（五）现金流分析 ..... 33
（六）本息覆盖倍数 ..... 35
六、总体评价结果 ..... 35
七、使用限制 ..... 36

# 卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2025）第 090666 号**

我们接受委托，对卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。卫辉市孙杏村镇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。我们的责任是根据卫辉市孙杏村镇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卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 5 月 30 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卫辉市孙杏村镇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” | 指卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目为异地安置，安置区位于自由路以东，振兴路以北，工业路以西，和平路以南。




拆迁区域四至范围为滨湖路以北、自由路以东、环湖路以西、丰

华路及翟阳路以南区域。




2.项目参与主体

本项目主管部门为卫辉市孙杏村镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为卫辉市孙杏村镇人民政府。

**表 3-1 项目单位基本信息一览表**

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 卫辉市孙杏村镇人民政府 |
| **统一社会信用代码** | 1141078167537991XP |
| **机构性质** | 机关单位 |
| **负责人** | 孙克祥 |
| **机构地址** | 卫辉市孙杏村镇大任庄村 |
| **赋码机关** | 中共卫辉市机构编制委员会办公室 |

项目单位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

项目的建设用地面积为 65,194.01 ㎡（约合 97.79 亩），总建筑面

积为 219,500.00 ㎡：地上建筑面积为 162,500.00 ㎡，地下建筑面积为 57,000.00 ㎡。建设安置房 1,206 套，建筑密度为 25%，绿地率为 32%，容积率为 2.49。

本项目的建/构筑物主要有：

安置房：5 栋 17 层安置房、5 栋 26 层安置房，为剪力墙结构，建筑面积 141,000.00 ㎡；

配套用房：1 栋 3 层、1 栋 2 层，为框架结构，建筑面积 16,000.00 ㎡；

社区用房：1 栋 4 层社区用房，为框架结构，建筑面积 3,500.00 ㎡；

幼儿园：1 栋 3 层幼儿园，为框架结构，建筑面积 2,000.00 ㎡；

地下建筑：地下 1 层，框架结构，建筑面积 57,000.00 ㎡；

配套设施：主要有大门 2 处、围墙 600.00m、道路铺装 28,033.43 ㎡、绿化 20,862.08 ㎡、DN200PE 给水管网 800.00m、DN400HDPE 双壁波纹管雨水管网 800.00m、DN400HDPE 双壁波纹管污水管网 800.00m、DN50 无缝管钢管燃气管网 880.00m、电缆沟 800.00m、七孔梅花管通讯管网 880.00m 等。

**（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 2025 年 10 月，预计完工时间 2028 年 9 月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目估算总投资 99,370.93 万元，其中：工程费用为 72,097.69

万元，工程建设其他费用 17,360.34 万元，基本预备费 4,472.90 万元，建设期利息 5,440.00 万元。投资估算表如下：

# 表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额 | | | | | 估算指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 综合单价（元） |
| 一 | 第一部分费用 | 58,598.09 | 12,384.60 | 1,115.00 | | 72,097.69 | ㎡ | 219,500.00 | 3,284.63 |
| 1 | 配套用房 | 4,140.00 | 972.00 | | | 5,112.00 | ㎡ | 18,000.00 | 2,840.00 |
| 1.1 | 土建 | 3,060.00 | | | | 3,060.00 | ㎡ | 18,000.00 | 1,700.00 |
| 1.2 | 装饰 | 1,080.00 | | | | 1,080.00 | ㎡ | 18,000.00 | 600.00 |
| 1.3 | 水暖电 | | 972.00 | | | 972.00 | ㎡ | 18,000.00 | 410.00 |
| 其中 | 给排水 | | 198.00 | | | 198.00 | ㎡ | 18,000.00 | 110.00 |
| | 采暖 | | 180.00 | | | 180.00 | ㎡ | 18,000.00 | 100.00 |
| | 电气 | | 234.00 | | | 234.00 | ㎡ | 18,000.00 | 130.00 |
| | 弱电 | | 162.00 | | | 162.00 | ㎡ | 18,000.00 | 90.00 |
| | 消防 | | 198.00 | | | 198.00 | ㎡ | 18,000.00 | 110.00 |
| 2 | 安置房 | 33,840.00 | 8,178.00 | | | 42,018.00 | ㎡ | 141,000.00 | 2,980.00 |
| 2.1 | 土建 | 25,380.00 | | | | 25,380.00 | ㎡ | 141,000.00 | 1,800.00 |
| 2.2 | 装饰 | 8,460.00 | | | | 8,460.00 | ㎡ | 141,000.00 | 600.00 |
| 2.3 | 水暖电 | | 8,178.00 | | | 8,178.00 | ㎡ | 141,000.00 | 580.00 |
| 其中 | 给排水 | | 1,551.00 | | | 1,551.00 | ㎡ | 141,000.00 | 110.00 |
| | 采暖 | | 1,410.00 | | | 1,410.00 | ㎡ | 141,000.00 | 100.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额 | | | | | 估算指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 综合单价（元） |
| | 电气 | | 1,833.00 | | | 1,833.00 | ㎡ | 141,000.00 | 130.00 |
| | 弱电 | | 1,269.00 | | | 1,269.00 | ㎡ | 141,000.00 | 90.00 |
| | 消防 | | 1,551.00 | | | 1,551.00 | ㎡ | 141,000.00 | 110.00 |
| | 燃气 | | 564.00 | | | 564.00 | ㎡ | 141,000.00 | 40.00 |
| 4 | 地下建筑 | 19,637.63 | 3,021.00 | | | 22,658.63 | ㎡ | 57,000.00 | 3,975.20 |
| 4.1 | 土方工程 | 1,083.00 | | | | 1,083.00 | ㎡ | 216,600.00 | 50.00 |
| 4.2 | 人防地下室 | 2,076.56 | | | | 2,076.56 | ㎡ | 6,292.61 | 3,300.00 |
| 4.3 | 普通地下室 | 14,198.07 | | | | 14,198.07 | ㎡ | 50,707.39 | 2,800.00 |
| 4.4 | 装饰 | 2,280.00 | | | | 2,280.00 | ㎡ | 57,000.00 | 400.00 |
| 4.5 | 水暖电 | | 3,021.00 | | | 3,021.00 | ㎡ | 57,000.00 | 530.00 |
| | 给排水 | | 741.00 | | | 741.00 | ㎡ | 57,000.00 | 130.00 |
| | 电气 | | 855.00 | | | 855.00 | ㎡ | 57,000.00 | 150.00 |
| | 弱电 | | 684.00 | | | 684.00 | ㎡ | 57,000.00 | 120.00 |
| | 消防 | | 741.00 | | | 741.00 | ㎡ | 57,000.00 | 130.00 |
| 5 | 主要设备 | | | 1,115.00 | | 1,115.00 | | | |
| 5.1 | 电梯 | | | 920.00 | | 920.00 | 部 | 46 | 200,000.00 |
| 5.2 | 机械通风 | | | 30.00 | | 30.00 | 项 | 1 | 300,000.00 |
| 5.3 | 新风系统 | | | 35.00 | | 35.00 | 项 | 1 | 350,000.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额 | | | | | 估算指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 综合单价（元） |
| 5.4 | 换热站设备 | | | 40.00 | | 40.00 | 项 | 1 | 400,000.00 |
| 5.5 | 消防设备 | | | 40.00 | | 40.00 | 项 | 1 | 400,000.00 |
| 5.6 | 电力设施 | | | 50.00 | | 50.00 | 项 | 1 | 500,000.00 |
| 6 | 总图 | 980.46 | 213.60 | | | 1,194.06 | | | |
| 6.1 | 道路广场 | 560.67 | | | | 560.67 | ㎡ | 28,033.43 | 200.00 |
| 6.2 | 绿化 | 333.79 | | | | 333.79 | ㎡ | 20,862.08 | 160.00 |
| 6.3 | 小区内部水暖电 | | 177.60 | | | 177.60 | | | |
| 其中 | 给水 | | 40.00 | | | 40.00 | m | 800.00 | 500.00 |
| | 排水 | | 40.00 | | | 40.00 | m | 800.00 | 500.00 |
| | 燃气 | | 35.20 | | | 35.20 | m | 880.00 | 400.00 |
| | 电气 | | 36.00 | | | 36.00 | m | 800.00 | 450.00 |
| | 通讯 | | 26.40 | | | 26.40 | m | 880.00 | 300.00 |
| 6.4 | 围墙 | 66.00 | | | | 66.00 | m | 600.00 | 1,100.00 |
| 6.5 | 外部电缆 | | 36.00 | | | 36.00 | m | 400.00 | 900.00 |
| 6.6 | 大门 | 20.00 | | | | 20.00 | 个 | 2 | 100,000.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 17,360.34 | 17,360.34 | | | |
| 1 | 土地费用 | | | | 9,779.00 | 9,779.00 | | | |
| 2 | 建设单位管理费 | | | | 788.46 | 788.46 | | | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 估算金额 | | | | | 估算指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 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 | 综合单价（元） |
| 3 | 工程勘察费 | | | | 360.49 | 360.49 | | | |
| 4 | 工程设计费 | | | | 1,927.86 | 1,927.86 | | | |
| 5 | 工程监理费 | | | | 1,151.33 | 1,151.33 | | | |
| 6 | 前期工作咨询费 | | | | 90.47 | 90.47 | | | |
| 7 | 招标代理服务费 | | | | 58.00 | 58.00 | | | |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 540.73 | 540.73 | | | |
| 9 | 环境影响评价费 | | | | 10.00 | 10.00 | | | |
| 10 | 消防电气安全检测费 | | | | 20.00 | 20.00 | | | |
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | | 2,634.00 | 2,634.00 | | | |
| 三 | 预备费 | | | | 4,472.90 | 4,472.90 | | | |
| 其中 | 基本预备费 | | | | 4,472.90 | 4,472.90 | | | |
| 四 | 建设期利息 | | | | 5,440.00 | 5,440.00 | | | |
| 五 | 项目总投资 | 58,598.09 | 12,384.60 | 1,115.00 | 27,273.24 | 99,370.93 | | | |

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 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 10,000.00 | 20,000.00 | 13370.93 | 43,370.93 | 43.65% |
| 专项债券资金 | 30,000.00 | 20,000.00 | 6,000.00 | 56,000.00 | 56.35% |
| **合计** | **40,000.00** | **40,000.00** | **19,370.93** | **99,370.93** | **100.00%** |
| **投资比例** | **40.25%** | **40.25%** | **19.49%** | **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。

3.项目形成资产内容权属及收支安排情况

项目总建筑面积为 219,500.00 ㎡：地上建筑面积为 162,500.00 ㎡，地下建筑面积为 57,000.00 ㎡。建设安置房 1,206 套。

经预估，项目建成后形成资产价值为 99,370.93 万元，项目资产权益归属于项目单位卫辉市孙杏村镇人民政府，资产登记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 114,362.20 万元，成本及相关税费为 28,163.42 万元，总收益为 86,198.78 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 83.16%。

**（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，不得用于完全无收益

项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过渡化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛场地设施以及其他各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。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卫辉市孙杏村镇人民政府，主管部门为卫辉市孙杏村镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为卫辉市孙杏村镇人民政府，项目建设及运营单位均为卫辉市孙杏村镇人民政府。

关于项目债券资金使用，由卫辉市孙杏村镇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，由卫辉市孙杏村镇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，由卫辉市孙杏村镇人民政府根据运营情况及时向当地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

本项目计划申请使用债券资金总额56,000.00万元。其中：2025年度申请使用30,000.00万元，2026年度申请使用20,000.00万元，2027年度申请使用6,000.00万元，本次申请使用12,800.00万元，其中使用第一批限额（提前批）金额5,400.00万元，使用11月份下达限额（结存限额金额）7,400.00万元。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。

本项目债券存续期7年，运营期6年，由于项目建设期为3年，因此债券分3年申请，第1年申请债券第7年还本，第2年申请债券第8年还本，第3年申请债券第9年还本，因此运营期间为第4年到第9年。

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 | | 30,000.00 | | 30,000.00 | 4.00% | 1,200.00 | 1,200.00 |
| 第2年 | 30,000.00 | 20,000.00 | | 50,000.00 | 4.00% | 2,000.00 | 2,000.00 |
| 第3年 | 50,000.00 | 6,000.00 | | 56,000.00 | 4.00% | 2,240.00 | 2,240.00 |
| 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 |

| 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 7 年 | 56,000.00 | | 30,000.00 | 26,000.00 | 4.00% | 2,240.00 | 32,240.00 |
| 第 8 年 | 26,000.00 | | 20,000.00 | 6,000.00 | 4.00% | 1,040.00 | 21,040.00 |
| 第 9 年 | 6,000.00 | | 6,000.00 | | 4.00% | 240.00 | 6,240.00 |
| 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，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅约为 0.80%。考虑物价上涨因素，部分支出项目价格增长标准按照 0.80%的平均增长率逐年递增；

8.本项目债券存续期 7 年，运营期 6 年，由于项目建设期为 3 年，因此债券分 3 年申请，第 1 年申请债券第 7 年还本，第 2 年申请债券第 8 年还本，第 3 年申请债券第 9 年还本，因此运营期间为第 4 年到

第 9 年。

## （二）项目运营收入分析

**表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 建设内容 | 项目收入 | 收入金额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 腾出土地 | 腾出土地出让收入 | 91,598.10 | 80.09% |
| 2 | 停车位 | 停车位收入 | 4,263.00 | 3.73% |
| 3 | 商业配套用房 | 商业配套用房出售收入 | 7,040.00 | 6.16% |
| 4 | 安置房 | 多建安置房回购收入 | 11,461.10 | 10.02% |
| 合计 | | | 114362.20 | 100.00% |

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入、停车位收入、商业配套用房出售收入、多建安置房回购收入。

（1）腾出土地收入

①数量

项目区将腾出土地 678.26 亩，均为居住、商业用地。其中：居住用地共 2 块，面积分别为 267.68 亩、196.27 亩，共 463.95 亩；商业用地共 2 块，面积分别为 127.20 亩、87.11 亩，共 214.31 亩。本项目腾出土地来源均在拆迁范围内，具体位置如下：

| 地块 | 位置 | 用地性质 | 面积 |
|---|---|---|---|
| 1#地块 | 丰华路以南、滨湖路以北、自由路以东、工业南路以西 | 二类居住用地 | 267.68 |
| 2#地块 | 丰华路以南、滨湖路以北、工业南路以东、翟阳路以西 | 二类居住用地 | 196.27 |
| 3#地块 | 振兴路以南、丰华路以北、翟阳路以东、环湖路以西 | 商业用地 | 127.20 |
| 4#地块 | 丰华路以南、滨湖路以北、翟阳路以东、翟阳路以西 | 商业用地 | 87.11 |




②价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 6 年全部出售完毕，居住用地出让价格参考本项目周边近三年价格，具体如下表所示：

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价 | 面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024 年 | 4107812024B000057 | 卫辉市汲水镇后李良屯村 | 住宅用地 | 30.57 | 3,669.00 | 120.03 | 20,377.92 |
| 2024 年 | 4107812024B000021-2 | 卫辉市城郊乡吉磬路东、卫辉南路西 | 住宅用地 | 44.26 | 5,312.00 | 120.03 | 29,504.68 |
| 2023 年 | 4107812023B000034 | 卫辉市贺生屯村领秀城北 | 住宅用地 | 87.16 | 13,074.00 | 150.01 | 58,104.77 |
| 2023 年 | 4107812023B000151 | 卫辉市汲水镇后李良屯村 | 住宅用地 | 22.27 | 2,673.00 | 120.00 | 14,849.84 |
| 2022 年 | 4107812022B00389 | 胜利路东、振兴路北、学院西路西 | 住宅用地 | 60.29 | 10,853.00 | 180.01 | 40,193.84 |
| 2022 年 | 4107812022B00256 | 宝塔东路东侧 | 住宅用地 | 42.52 | 6,378.00 | 150.01 | 28,344.04 |
| 合计 | | | | 287.06 | 41,959.00 | 840.09 | 163,031.05 |

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价 | 面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 平均价格 | | | | | | 146.17 | |



卫辉市汲水镇后李良屯村

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812024B000057 |
| 项目名称： | 卫辉市新神月置业有限公司 | | |
| 项目位置： | 卫辉市汲水镇后李良屯村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 20377.92 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(一类) | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 二级 | 成交价格(万元)： | 3669 |

| 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 | 2024-07-04 | 3669 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 卫辉市新神月置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1.5 | 上限： | 2.5 | 约定交地时间： 2024-09-03 |
| 约定开工时间： | 2025-06-03 | | | | 约定竣工时间： 2028-06-02 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： -- |
| 批准单位： | 卫辉市人民政府 | | | | 合同签订日期： 2024-06-04 |

*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划拨决定书等为准

## 卫辉市城郊乡吉磬路东、卫辉南路西

行政区：河南省>新乡市>卫辉市

结果详情　　地块信息

### 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812024B000021-2 |
| 项目名称： | 卫辉市恒泰置业有限公司 | | |
| 项目位置： | 卫辉市城郊乡吉磬路东、卫辉南路西 | | |
| 土地面积(㎡)： | 29504.68 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 二级 | 成交价格(万元)： | 5312 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 2 | 2025-01-08 | 2656 | -- |
| | 1 | 2024-02-08 | 2656 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 卫辉市恒泰置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1.5 | 上限： | 2.5 | 约定交地时间： 2024-04-08 |
| 约定开工时间： | 2025-01-08 | | | | 约定竣工时间： 2028-01-07 |
| 实际开工时间： | 2026-01-07 | | | | 实际竣工时间： 2029-01-06 |
| 批准单位： | 卫辉市人民政府 | | | | 合同签订日期： 2024-01-09 |

*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划拨决定书等为准

## 卫辉市贺生屯村领秀城北

行政区：河南省>新乡市>卫辉市

结果详情　　地块信息

### 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812023B000034 |
| 项目名称： | 卫辉市汲水镇贺生屯村城中村改造项目 | | |
| 项目位置： | 卫辉市贺生屯村领秀城北 | | |
| 土地面积(㎡)： | 58104.77 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 13074 |

| 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 | 2023-08-22 | 13074 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 卫辉市卫建资本运营有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | 1.5 | 上限： | 2.5 | 约定交地时间： 2023-10-23 |
| 约定开工时间： | 2024-07-23 | | | | 约定竣工时间： 2027-07-22 |
| 实际开工时间： | -- | | | | 实际竣工时间： -- |
| 批准单位： | 卫辉市人民政府 | | | | 合同签订日期： 2023-07-24 |

*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划拨决定书等为准

## 卫辉市汲水镇后李良屯村

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

### 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812023B000151 |
| 项目名称： | 卫辉市新神月置业有限公司 | | |
| 项目位置： | 卫辉市汲水镇后李良屯村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 14849.84 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 二级 | 成交价格(万元)： | 2673 |

| | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 分期支付约定： | 1 | 2024-01-25 | 1337 | -- |
| | 2 | 2024-12-25 | 1336 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 卫辉市新神月置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1.5 | 上限： 2.5 | | 约定交地时间： | 2024-03-25 |
| 约定开工时间： | 2024-12-25 | | | 约定竣工时间： | 2027-12-24 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 卫辉市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2023-12-26 |

*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划拨决定书等为准

### 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812022B00389 |
| 项目名称： | 河南山水投资管理有限公司 | | |
| 项目位置： | 胜利路东、振兴路北、学院西路西 | | |
| 土地面积(㎡)： | 68319.08 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 城镇住宅-普通商品住房用地70年;其他商服用地40年; | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 二级 | 成交价格(万元)： | 18447 |

| | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 分期支付约定： | 1 | 2022-12-10 | 18447 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 河南山水投资管理有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1.5 | 上限： 2.5 | | 约定交地时间： | 2023-02-09 |
| 约定开工时间： | 2023-11-09 | | | 约定竣工时间： | 2026-11-08 |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 卫辉市 | | | 合同签订日期： | 2022-11-10 |

*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划拨决定书等为准



宝塔东路东侧

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812022B00256 |
| 项目名称： | 卫辉市新投建设发展有限公司 | | |
| 项目位置： | 宝塔东路东侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 28344.04 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 其他商服用地40年; 城镇住宅-普通商品住房用地70年; | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 三级 | 成交价格(万元)： | 6378 |

分期支付约定：

| 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 1 | 2022-07-28 | 3189 | -- |
| 3 | 2023-06-28 | 1594.5 | -- |
| 2 | 2022-12-28 | 1594.5 | -- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 卫辉市新投建设发展有限公司 | | |
| 约定容积率： | 下限： 1.5 上限： 2.5 | 约定交地时间： | 2022-09-28 |
| 约定开工时间： | 2023-06-28 | 约定竣工时间： | 2026-06-27 |
| 实际开工时间： | -- | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 卫辉市 | 合同签订日期： | 2022-06-29 |

经查询中国土地市场网，近三年商业用地仅能查询到以下三个，因此只参考以下 3 个土地出让案例，具体如下：



| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价 | 面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2024 年 | 4107812024B000088 | 卫辉市城郊乡县前街 | 商业用地 | 11.10 | 1,189.26 | 107.13 | 7,400.51 |
| 2024 年 | 4107812024B000068 | 卫辉市城郊乡建设路中段北侧 | 商业用地 | 6.11 | 674.48 | 110.33 | 4,075.40 |
| 2023 年 | 4107812023B000023-1 | 卫辉市汲水镇八里屯村 | 商业用地 | 8.55 | 1,283.00 | 150.10 | 5,698.49 |
| 合计 | | | | 25.76 | 3,146.74 | 367.57 | 17,174.40 |
| 平均价格 | | | | | | 122.15 | |

**卫辉市城郊乡县前街**

行政区：河南省 > 新乡市 > 卫辉市

结果详情　　地块信息

供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812024B000088 |
| 项目名称： | 卫辉投资集团有限公司 | | |
| 项目位置： | 卫辉市城郊乡县前街 | | |
| 土地面积(㎡)： | 7400.51 | | |
| 土地用途： | 零售商业用地 | 供地方式： | 协议出让 |
| 土地使用年限： | 40 | 行业分类： | 住宿和餐饮业 |
| 土地级别： | 二级 | 成交价格(万元)： | 1189.26 |

| 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 | 2024-10-10 | 1189.26 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 卫辉投资集团有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | | 上限： 1.37 | 约定交地时间： | 2024-09-10 |
| 约定开工时间： | -- | | | 约定竣工时间： | -- |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 卫辉市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2024-09-10 |

*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划拨决定书等为准

## 卫辉市城郊乡建设路中段北侧

行政区：河南省>新乡市>卫辉市

结果详情　　地块信息

### 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812024B000068 |
| 项目名称： | 卫辉投资集团有限公司 | | |
| 项目位置： | 卫辉市城郊乡建设路中段北侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 4075.40 | | |
| 土地用途： | 商务金融用地 | 供地方式： | 协议出让 |
| 土地使用年限： | 40 | 行业分类： | 其他金融服务 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 674.48 |

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 | 2024-09-15 | 674.48 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 卫辉投资集团有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | | 上限： 1.24 | 约定交地时间： | 2024-08-16 |
| 约定开工时间： | -- | | | 约定竣工时间： | -- |
| 实际开工时间： | -- | | | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 卫辉市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2024-08-16 |

*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划拨决定书等为准

## 卫辉市汲水镇八里屯村

行政区：河南省>新乡市>卫辉市

结果详情　　地块信息

### 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市卫辉市 | 电子监管号： | 4107812023B000023-1 |
| 项目名称： | 中国石化销售股份有限公司河南新乡石油分公司八里屯加油加氢充电站 | | |
| 项目位置： | 卫辉市汲水镇八里屯村 | | |
| 土地面积(㎡)： | 5698.49 | | |
| 土地用途： | 零售商业用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 40 | 行业分类： | 零售业 |
| 土地级别： | 二级 | 成交价格(万元)： | 1283 |

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 | 2023-08-19 | 1283 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 中国石化销售股份有限公司河南新乡石油分公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： | | 上限： 0.5 | 约定交地时间： | 2023-10-19 |
| 约定开工时间： | 2024-07-19 | | | 约定竣工时间： | 2027-07-18 |
| 实际开工时间： | 2025-01-18 | | | 实际竣工时间： | 2028-01-17 |
| 批准单位： | 卫辉市人民政府 | | | 合同签订日期： | 2023-07-20 |

*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划拨决定书等为准

本项目拆迁范围与上述案例中地价为180.01万元/亩的胜利路东、振兴路北、学院西路西地块位置相近，**地块价值相似，可参考性较强。**同时本项目腾出地块的价值源于其不可复制的战略位置，位于孙杏村镇七里铺村，是卫辉市中心城区“南拓”战略的桥头堡。根据《卫辉市城乡总体规划（2017-2035）》，中心城区明确发展方向为“南拓、北延”，而七里铺村正处于这一发展主轴之上，是城市空间拓展和功能升级的首要承接区域。相较于城市边缘或非重点发展方向的远郊地块，其区位优势带来的未来价值兑现具有高度的确定性。

综上，结合上述案例，近几年住宅用地出让均价为146.17万元/亩，商服用地出让均价为120.00万元/亩，基于谨慎性原则，根据本项目的实际情况，暂定本项目住宅用地土地出让价格为142.00万元/亩，商业用地土地出让价格为120.00万元/亩。

根据国家年度统计公报，2022年、2023年、2024年居民消费价格上涨幅度分别为2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅约为0.80%。考虑项目实际情况，本项目土地出让价格在运营期内不再考虑增长。

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 | |
| 商业 | 29.04 | 29.04 | 29.03 | 42.4 | 42.4 | 42.4 | 214.31 |
| 居住 | 65.42 | 65.42 | 65.42 | 89.23 | 89.23 | 89.23 | 463.95 |

（2）停车位出售收入

①数量

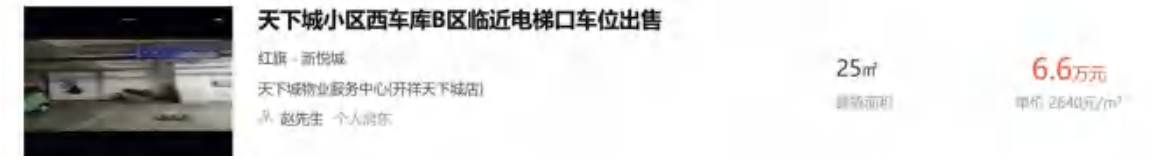
项目建设 1,421 个停车位。

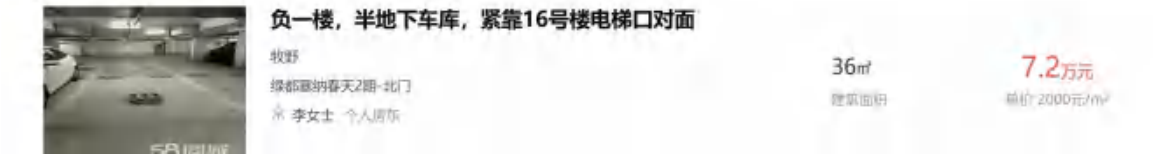
②价格

根据 58 同城查询，周边停车位收费如下：

| 序号 | 位置 | 价格（万元/个） |
|---|---|---|
| 1 | 林溪湾五号楼车位 | 7.00 |
| 2 | 天下城小区车库 | 6.60 |
| 3 | 绿都塞纳春天 2 期 | 7.20 |
| 平均值 | | 6.93 |




考虑项目公益性，项目建成后停车位收费按照 3 万元/个计算，运营期内不再考虑增长。

③出让率

假设停车位分年度出售，具体如下：

| 项目 | 出让率 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
| | 10.00% | 10.00% | 20.00% | 20.00% | 20.00% | 20.00% |

（3）商业配套用房出售收入

①数量

项目建设 1 栋 3 层、1 栋 2 层，框架结构商业配套用房，共计建筑面积 16,000.00 ㎡。

②价格

由于卫辉当地无相关商业用房出让案例，因此参考周边县出售价格：

| 序号 | 位置 | 面积 | 单价（元/㎡） |
|---|---|---|---|
| 1 | 新乡县万德隆 | 300.00 | 5,000.00 |
| 2 | 新乡县翟坡镇 | 224.13 | 5,800.21 |
| 3 | 获嘉县金鼎国际大道边 | 263.00 | 5,551.33 |
| 4 | 辉县锦绣瑞园 | 142.15 | 5,557.51 |
| 5 | 辉县盛合怡居 | 77.17 | 8,008.29 |
| 平均值 | | | 5,983.47 |






参考上表，平均出售价格为 5,983.47 元/㎡，考虑项目公益性，保守估计本项目商业用房出售价格按照 4,400.00 元/㎡计算。运营期内不再考虑增长。

③出让面积

假设商业建筑分年度进行出让，具体如下：

| 项目 | 出让面积（㎡） | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
| | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 | 4,000.00 |

（4）多建安置房回购收入

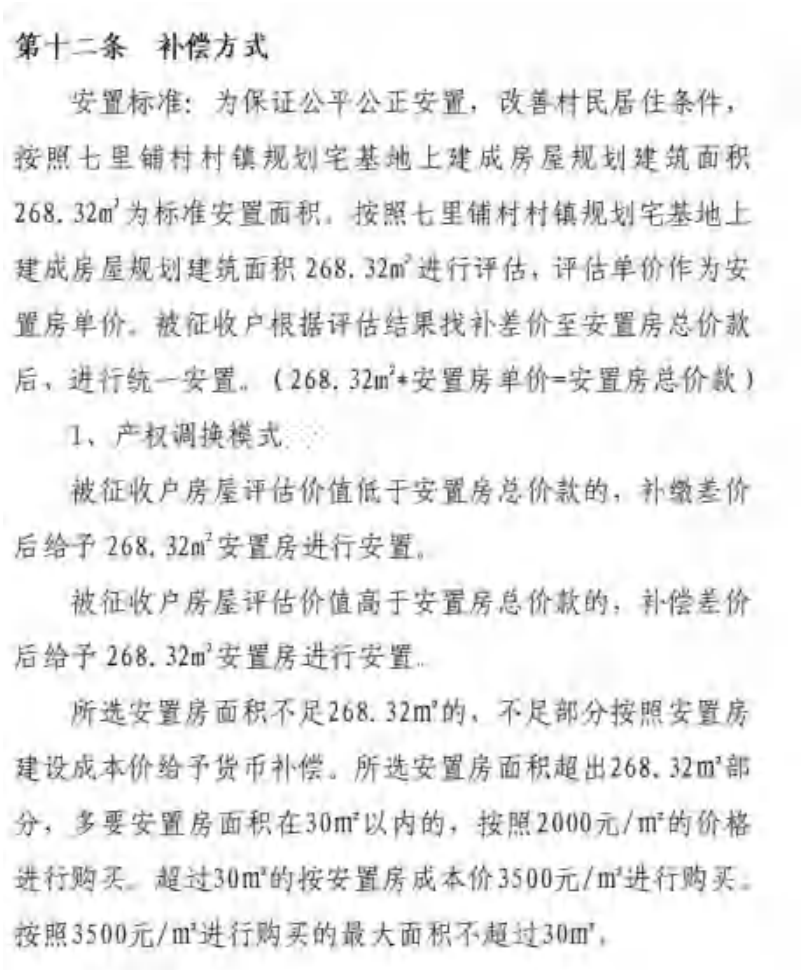
①数量

**本项目拆迁户数 385 户，人口 1,500 人，建筑面积 12 万平方米，拆迁土地 1,024 亩，扣除不可出让用地外，腾出可出让土地有 678.26 亩。**根据《卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造征收安置补偿方案》，标准安置面积为 268.32 ㎡/户，共需安置房 103,303.20 ㎡。本项目住宅建筑面积 141,000 ㎡，户均 366.23 ㎡。

②价格

根据《卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造征收安置补偿方案》：所选安置房面积不足 268.32 ㎡的，不足部分按照安置房建设成本价给予货币补偿。所选安置房面积超出 268.32 ㎡部分，若要安置房面积在 30 ㎡以内的，按照 2,000 元/㎡的价格进行购买。超过 30 ㎡的按安置房成本价 3,500 元/㎡进行购买。按照 3,500 元/㎡进行购买的最大面积

不超过 30 ㎡。



第十二条　补偿方式

安置标准：为保证公平公正安置，改善村民居住条件，按照七里铺村村镇规划宅基地上建成房屋规划建筑面积268.32㎡为标准安置面积。按照七里铺村村镇规划宅基地上建成房屋规划建筑面积268.32㎡进行评估，评估单价作为安置房单价。被征收户根据评估结果找补差价至安置房总价款后，进行统一安置。（268.32㎡*安置房单价=安置房总价款）

1、产权调换模式

被征收户房屋评估价值低于安置房总价款的，补缴差价后给予268.32㎡安置房进行安置。

被征收户房屋评估价值高于安置房总价款的，补偿差价后给予268.32㎡安置房进行安置。

所选安置房面积不足268.32㎡的，不足部分按照安置房建设成本价给予货币补偿。所选安置房面积超出268.32㎡部分，多要安置房面积在30㎡以内的，按照2000元/㎡的价格进行购买。超过30㎡的按安置房成本价3500元/㎡进行购买。按照3500元/㎡进行购买的最大面积不超过30㎡。

③回购率

项目保守估计运营期前三年回购完毕，回购率分别为 30.00%、30.00%、40.00%。

**（三）项目运营成本分析**

项目运营成本主要包括以下几项：

（1）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：上级省财政费用 | 根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，卫辉市标准为30.00元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），卫辉市标准为20.00元/平方米。 |
| （2）土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。 |

（2）销售收入成本

①工资及福利费

后续项目建成后将引入物业，由物业配备所需人员，本项目正常运转暂定需要员工5人，基于谨慎性原则，本项目人均工资及福利费

按5.00万元/年计算，考虑物价上涨因素，该成本按照0.80%的平均增长率逐年递增。

②管理及其他费用

该成本包括项目运营过程中管理活动产生相关费用以及其他无法预计的费用，每年按照工资及福利费的5.00%测算。

③销售费用

本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，每年按照销售收入的0.50%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、企业所得税。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项规定，纳税人建造普通标准住宅出售，如果增值额未超过扣除项目金额的20%，可以免征土地增值税。本项目符合免征增值税政策。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，进项税管理及其他费用和销售费用按6%测算；销售不动产进项税税率按5%测算；附加税税率按10%测算；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。

## （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）后的息税前收益。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

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 总收入 | | | | | 17519.07 | 17519.07 | 19090.28 | 19931.26 | 19931.26 | 20371.26 | 114,362.20 |
| 1 | 土地出让收入 | | | | | 12,774.44 | 12,774.44 | 12,773.24 | 17,758.66 | 17,758.66 | 17,758.66 | 91,598.10 |
| | 土地类型及面积（亩） | 商业 | | | | 29.04 | 29.04 | 29.03 | 42.40 | 42.40 | 42.40 | 214.31 |
| | | 居住 | | | | 65.42 | 65.42 | 65.42 | 89.23 | 89.23 | 89.23 | 463.95 |
| | 单价 | 商业 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | 120.00 | |
| | | 居住 | 142.00 | 142.00 | 142.00 | 142.00 | 142.00 | 142.00 | 142.00 | 142.00 | 142.00 | |
| 2 | 停车位收入 | | | | | 426.30 | 426.30 | 852.60 | 852.60 | 852.60 | 852.60 | 4,263.00 |
| | 数量（个） | | | | | 1,421 | 1,421 | 1,421 | 1,421 | 1,421 | 1,421 | |
| | 价格（万元/个） | | | | | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 3.00 | |
| | 出售率 | | | | | 10.00% | 10.00% | 20.00% | 20.00% | 20.00% | 20.00% | |
| 3 | 商业配套用房出售收入 | | | | | 880.00 | 880.00 | 880.00 | 1,320.00 | 1,320.00 | 1,760.00 | 7,040.00 |
| | 面积（㎡） | | | | | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 | 4,000.00 | |
| | 价格（元/㎡） | | | | | 4,400.00 | 4,400.00 | 4,400.00 | 4,400.00 | 4,400.00 | 4,400.00 | |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 多建安置房回购收入 | | | | | 3,438.33 | 3,438.33 | 4,584.44 | | | | 11,461.10 |
| （1） | 超出 30 ㎡以内部分收入 | | | | | 693.00 | 693.00 | 924.00 | | | | 2,310.00 |
| | 每户回购面积（㎡） | | | | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | | | | |
| | 户数（户） | | | | | 385 | 385 | 385 | | | | |
| | 单价（元/㎡） | | | | | 2,000.00 | 2,000.00 | 2,000.00 | | | | |
| | 回购率 | | | | | 30.00% | 30.00% | 40.00% | | | | |
| （2） | 超出 30 ㎡以外部分收入 | | | | | 2,745.33 | 2,745.33 | 3,660.44 | | | | 9,151.10 |
| | 回购面积（㎡） | | | | | 26,146.00 | 26,146.00 | 26,146.00 | | | | |
| | 单价（元/㎡） | | | | | 3,500.00 | 3,500.00 | 3,500.00 | | | | |
| | 回购率 | | | | | 30.00% | 30.00% | 40.00% | | | | |
| 二 | 成本合计 | | | | | 4,021.45 | 4,021.66 | 4,111.73 | 5,327.56 | 5,327.78 | 5,353.24 | 28,163.42 |
| 1 | 土地出让收入对应成本 | | | | | 3,722.95 | 3,722.95 | 3,722.58 | 5,176.01 | 5,176.01 | 5,176.01 | 26,696.51 |
| （1） | 土地出让基金及费用 | 万元 | | | | 1,460.07 | 1,460.07 | 1,459.92 | 2,030.35 | 2,030.35 | 2,030.35 | 10,471.11 |
| | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3% | | | | 383.23 | 383.23 | 383.20 | 532.76 | 532.76 | 532.76 | 2,747.94 |
| | 农业土地开发资金 | 30 元/平方米 *30% | | | | 56.68 | 56.68 | 56.67 | 78.98 | 78.98 | 78.98 | 406.97 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的2% | | | | 255.49 | 255.49 | 255.46 | 355.17 | 355.17 | 355.17 | 1,831.95 |
| | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的3% | | | | 383.23 | 383.23 | 383.20 | 532.76 | 532.76 | 532.76 | 2,747.94 |
| | 土地开发费用 | 土地出让收入的2% | | | | 255.49 | 255.49 | 255.46 | 355.17 | 355.17 | 355.17 | 1,831.95 |
| | 新增建设用地土地有偿使用费 | 20 元/平方米 | | | | 125.95 | 125.95 | 125.93 | 175.51 | 175.51 | 175.51 | 904.36 |
| | 土地出让收益（1-2） | 万元 | | | | 11,314.37 | 11,314.37 | 11,313.32 | 15,728.31 | 15,728.31 | 15,728.31 | 81,126.99 |
| （2） | 土地收益提取各类资金 | 万元 | | | | 2,262.88 | 2,262.88 | 2,262.66 | 3,145.66 | 3,145.66 | 3,145.66 | 16,225.40 |
| | 教育资金 | 土地出让收益的10% | | | | 1,131.44 | 1,131.44 | 1,131.33 | 1,572.83 | 1,572.83 | 1,572.83 | 8,112.70 |
| | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的10% | | | | 1,131.44 | 1,131.44 | 1,131.33 | 1,572.83 | 1,572.83 | 1,572.83 | 8,112.70 |
| 2 | 其他收入成本 | | | | | 298.50 | 298.71 | 389.15 | 151.55 | 151.77 | 177.23 | 1,466.91 |
| （1） | 职工薪酬 | | | | | 25.00 | 25.20 | 25.40 | 25.60 | 25.81 | 26.02 | 153.03 |
| （2） | 管理及其他费用 | | | | | 1.25 | 1.26 | 1.27 | 1.28 | 1.29 | 1.30 | 7.65 |
| （3） | 销售费用 | | | | | 23.72 | 23.72 | 31.59 | 10.86 | 10.86 | 13.06 | 113.82 |
| （4） | 税费 | | | | | 248.53 | 248.53 | 330.89 | 113.80 | 113.80 | 136.85 | 1,192.41 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三 | 收益 | 万元 | | | | 13,497.62 | 13,497.41 | 14,978.55 | 14,603.70 | 14,603.48 | 15,018.02 | 86,198.78 |

## （四）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 | 合计 | 建设期 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 经营活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动收入 | 114,362.20 | | 17,519.07 | 17,519.07 | 19,090.28 | 19,931.26 | 19,931.26 | 20,371.26 |
| 2 | 经营活动支出（含税费） | 28,163.42 | | 4,021.45 | 4,021.66 | 4,111.73 | 5,327.56 | 5,327.78 | 5,353.24 |
| | 经营活动产生的现金净额 | 86,198.78 | | 13,497.62 | 13,497.41 | 14,978.55 | 14,603.70 | 14,603.48 | 15,018.02 |
| 二 | 投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 1 | 建设成本支出（含建设期利息） | 93,370.93 | 93,370.93 | | | | | | |
| | 投资活动产生的现金净额 | -93,370.93 | -93,370.93 | - | | | | | |
| 三 | 融资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金 | 37,370.93 | 37,370.93 | | | | | | |
| 2 | 债券资金 | 56,000.00 | 56,000.00 | | | | | | |
| 3 | 偿还债券本金 | 56,000.00 | | | | | 30,000.00 | 20,000.00 | 6,000.00 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 支付运营期债券利息 | 10,240.00 | | 2,240.00 | 2,240.00 | 2,240.00 | 2,240.00 | 1,040.00 | 240.00 |
| | 融资活动产生的现金净额 | 27,130.93 | 93,370.93 | -2,240.00 | -2,240.00 | -2,240.00 | -32,240.00 | -21,040.00 | -6,240.00 |
| 四 | 净现金流量 | 19,958.78 | | 11,257.62 | 11,257.41 | 12,738.55 | -17,636.30 | -6,436.52 | 8,778.02 |
| 五 | 累计现金流量 | 19,958.78 | | 11,257.62 | 22,515.03 | 35,253.58 | 17,617.28 | 11,180.76 | 19,958.78 |

### （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 | | 1,200.00 | 1,200.00 | |
| 第 2 年 | | 2,000.00 | 2,000.00 | |
| 第 3 年 | | 2,240.00 | 2,240.00 | |
| 第 4 年 | | 2,240.00 | 2,240.00 | 13,497.62 |
| 第 5 年 | | 2,240.00 | 2,240.00 | 13,497.41 |
| 第 6 年 | | 2,240.00 | 2,240.00 | 14,978.55 |
| 第 7 年 | 30,000.00 | 2,240.00 | 32,240.00 | 14,603.70 |
| 第 8 年 | 20,000.00 | 1,040.00 | 21,040.00 | 14,603.48 |
| 第 9 年 | 6,000.00 | 240.00 | 6,240.00 | 15,018.02 |
| 合计 | 56,000.00 | 15,680.00 | 71,680.00 | 86,198.78 |
| **本息覆盖倍数** | **1.20** | | | |

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，为卫辉市孙杏村镇七里铺村城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

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：

二〇二五年五月三十日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

证件与原件一致 再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

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

此件与原件一致
再次复印无效

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055388559



姓　　名 Full name：刘方微

性　　别 Sex：女

出生日期 Date of birth：1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No.：41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　张瑞芳

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1980-09-12

工作单位 Working Unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）



本证书供执行证券、期货相关业务时使用

此证件仅供证券业务平衡专项评价报告使用　复印无效

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.

张瑞芳 370100010296

年　月　日
/y　/m　/d

证书编号：
No. of Certificate 370100010296

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

发证日期：
Date of Issuance 2024 年 01 月 25 日
/y /m /d

8

5

# 辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2023）第090901号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年四月二十八日

# 目录

**专项评价报告** ..... 1
**一、简称与定义** ..... 2
**二、方法与限制** ..... 2
**三、项目概况** ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 5
（三）投资估算与资金筹措 ..... 5
（四）债券资金使用合规性 ..... 16
（五）项目主体及运作模式 ..... 16
**四、应付债券本息情况** ..... 17
**五、经营现金流分析** ..... 18
（一）基本假设条件及依据 ..... 18
（二）项目运营收入分析 ..... 18
（三）项目运营成本分析 ..... 18
（四）净收益分析 ..... 22
（五）现金流分析 ..... 22
（六）本息覆盖倍数 ..... 22
**六、总体评价结果** ..... 25
**七、使用限制** ..... 26

# 辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2023）第 090901 号**

我们接受委托，对辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目（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，了解辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。辉县市房产服务中心的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据辉县市房产服务中心提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对辉县市灾后重建百泉片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” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 4 月 28 日出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从辉县市房产服务中心或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指辉县市灾后重建百泉片区棚户区改造项目 |

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

（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

本项目为异地安置，安置区位于学院路以东，苏门大道以北，卫源路以西，药贸路以南。

2.项目参与主体

本项目主管部门为辉县市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为辉县市房产服务中心。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

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

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

3.建设规模与内容

（1）改造范围

本项目为灾后重建棚户区改造项目，改造范围涉及百泉村、楼根村，南至苏门大道，西至学院路，东至百泉路，北至南水北调河。拆迁区占地面积 1,727.42 亩，年度计划征收 658 户，计划征收房屋建筑

面积 164,525.00 ㎡。本项目拆迁范围图如下：




（2）安置区建设规模及内容

本项目为灾后重建项目，项目建设内容主要为灾后迁建安置房。总建设用地面积 128,796.83 ㎡，193.20 亩，总建筑面积 379,446.54 ㎡，其中地上建筑面积 280,720.77 ㎡，地下建筑面积 98,725.77 ㎡。

地上主要建设住宅 242,023.05 ㎡，底层商业 28,997.72 ㎡，幼儿园 3,086.82 ㎡，公共配套用房面积 5,113.18 ㎡（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 1,500.00 ㎡（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 13,955.77 ㎡，普通车库 65,926.75 ㎡，人防车库 16,843.25 ㎡，设备用房 2,000.00 ㎡。

本项目共建设安置住房 2,000 套。室外建设道路硬化面积 49,135.99 ㎡，绿地面积 47,912.42 ㎡，建设机动车停车位 2,781 个（地下 2,511 个，地上 270 个），并配备相应的充电桩；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防、热力等配套工程。

**（二）项目建设周期**

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

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目估算总投资154,000.28万元，其中：工程费用为102,946.91万元，工程建设其他费用36,314.30万元（其中土地费用28,980.00万元），预备费5,514.06万元，建设期利息9,225.00万元。

## 表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 一 | 工程费用 | 84,800.00 | 12,336.49 | 5,810.43 | | 102,946.91 | ㎡ | 379,446.54 | 2,713.08 |
| 1 | 装配率 50%增加指标 | 5,614.42 | | | | 5,614.42 | ㎡ | 280,720.77 | 200.00 |
| 2 | 住宅 | 44,895.28 | 6,843.61 | | | 51,738.89 | ㎡ | 242,023.05 | 2,137.77 |
| 2.1 | 土建工程 | 31,099.96 | | | | 31,099.96 | ㎡ | 242,023.05 | 1,285.00 |
| 2.1.1 | 22 层住宅 | 4,900.97 | | | | 4,900.97 | ㎡ | 36,303.46 | 1,350.00 |
| 2.1.2 | 18 层住宅 | 12,585.20 | | | | 12,585.20 | ㎡ | 96,809.22 | 1,300.00 |
| 2.1.3 | 15 层住宅 | 13,613.80 | | | | 13,613.80 | ㎡ | 108,910.37 | 1,250.00 |
| 2.2 | 室内装修 | 7,986.76 | | | | 7,986.76 | ㎡ | 242,023.05 | 330.00 |
| 2.3 | 室外装饰 | 5,808.55 | | | | 5,808.55 | ㎡ | 242,023.05 | 240.00 |
| 2.4 | 安装工程 | | 6,843.61 | | | 6,843.61 | ㎡ | 242,023.05 | |
| 2.4.1 | 给排水工程（含消防水） | | 726.07 | | | 726.07 | ㎡ | 242,023.05 | 30.00 |
| 2.4.2 | 电气工程（含消防电） | | 2,420.23 | | | 2,420.23 | ㎡ | 242,023.05 | 100.00 |
| 2.4.3 | 供暖空调 | | 1,936.18 | | | 1,936.18 | ㎡ | 242,023.05 | 80.00 |
| 2.4.4 | 消防自动报警 | | 484.05 | | | 484.05 | ㎡ | 242,023.05 | 20.00 |
| 2.4.5 | 通风工程 | | 363.03 | | | 363.03 | ㎡ | 242,023.05 | 15.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 2.4.6 | 燃气工程 | | 430.00 | | | 430.00 | 户 | 2,000 | 2,150.00 |
| 2.4.7 | 抗震支架 | | 242.02 | | | 242.02 | ㎡ | 242,023.05 | 10.00 |
| 2.4.8 | 弱电工程 | | 242.02 | | | 242.02 | ㎡ | 242,023.05 | 10.00 |
| 3 | 底层商业 | 5,422.57 | 536.46 | | | 5,959.03 | ㎡ | 28,997.72 | 2,055.00 |
| 3.1 | 土建工程 | 3,769.70 | | | | 3,769.70 | ㎡ | 28,997.72 | 1,300.00 |
| 3.2 | 室内装修 | 956.92 | | | | 956.92 | ㎡ | 28,997.72 | 330.00 |
| 3.3 | 室外装饰 | 695.95 | | | | 695.95 | ㎡ | 28,997.72 | 240.00 |
| 3.4 | 安装工程 | | 536.46 | | | 536.46 | ㎡ | 28,997.72 | |
| 3.4.1 | 给排水工程（含消防水） | | 115.99 | | | 115.99 | ㎡ | 28,997.72 | 40.00 |
| 3.4.2 | 电气工程（含消防电） | | 173.99 | | | 173.99 | ㎡ | 28,997.72 | 60.00 |
| 3.4.3 | 消防自动报警 | | 58.00 | | | 58.00 | ㎡ | 28,997.72 | 20.00 |
| 3.4.4 | 通风工程 | | 43.50 | | | 43.50 | ㎡ | 28,997.72 | 15.00 |
| 3.4.5 | 燃气工程 | | 58.00 | | | 58.00 | ㎡ | 28,997.72 | 20.00 |
| 3.4.6 | 抗震支架 | | 58.00 | | | 58.00 | ㎡ | 28,997.72 | 20.00 |
| 3.4.7 | 弱电工程 | | 29.00 | | | 29.00 | ㎡ | 28,997.72 | 10.00 |
| 4 | 配套服务用房 | 997.07 | 120.16 | | | 1,117.23 | ㎡ | 5,113.18 | 2,185.00 |
| 4.1 | 土建工程 | 664.71 | | | | 664.71 | ㎡ | 5,113.18 | 1,300.00 |
| 4.2 | 室内装修 | 230.09 | | | | 230.09 | ㎡ | 5,113.18 | 450.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 4.3 | 室外装饰 | 102.26 | | | | 102.26 | ㎡ | 5,113.18 | 200.00 |
| 4.4 | 安装工程 | | 120.16 | | | 120.16 | ㎡ | 5,113.18 | |
| 4.4.1 | 给排水工程（含消防水） | | 15.34 | | | 15.34 | ㎡ | 5,113.18 | 30.00 |
| 4.4.2 | 电气工程（含消防电） | | 35.79 | | | 35.79 | ㎡ | 5,113.18 | 70.00 |
| 4.4.3 | 供暖空调 | | 40.91 | | | 40.91 | ㎡ | 5,113.18 | 80.00 |
| 4.4.4 | 消防自动报警 | | 10.23 | | | 10.23 | ㎡ | 5,113.18 | 20.00 |
| 4.4.5 | 通风工程 | | 7.67 | | | 7.67 | ㎡ | 5,113.18 | 15.00 |
| 4.4.6 | 抗震支架 | | 5.11 | | | 5.11 | ㎡ | 5,113.18 | 10.00 |
| 4.4.7 | 弱电工程 | | 5.11 | | | 5.11 | ㎡ | 5,113.18 | 10.00 |
| 5 | 幼儿园 | 645.15 | 84.89 | | | 730.03 | ㎡ | 3,086.82 | 2,365.00 |
| 5.1 | 土建工程 | 432.15 | | | | 432.15 | ㎡ | 3,086.82 | 1,400.00 |
| 5.2 | 室内装修 | 138.91 | | | | 138.91 | ㎡ | 3,086.82 | 450.00 |
| 5.3 | 室外装饰 | 74.08 | | | | 74.08 | ㎡ | 3,086.82 | 240.00 |
| 5.4 | 安装工程 | | 84.89 | | | 84.89 | ㎡ | 3,086.82 | |
| 5.4.1 | 给排水工程（含消防水） | | 15.43 | | | 15.43 | ㎡ | 3,086.82 | 50.00 |
| 5.4.2 | 电气工程（含消防电） | | 21.61 | | | 21.61 | ㎡ | 3,086.82 | 70.00 |
| 5.4.3 | 供暖空调 | | 24.69 | | | 24.69 | ㎡ | 3,086.82 | 80.00 |
| 5.4.4 | 消防自动报警 | | 6.17 | | | 6.17 | ㎡ | 3,086.82 | 20.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 5.4.5 | 通风工程 | | 4.63 | | | 4.63 | ㎡ | 3,086.82 | 15.00 |
| 5.4.6 | 燃气工程 | | 6.17 | | | 6.17 | ㎡ | 3,086.82 | 20.00 |
| 5.4.7 | 抗震支架 | | 3.09 | | | 3.09 | ㎡ | 3,086.82 | 10.00 |
| 5.4.8 | 弱电工程 | | 3.09 | | | 3.09 | ㎡ | 3,086.82 | 10.00 |
| 6 | 其他配套 | 243.00 | 58.25 | | | 301.25 | ㎡ | 1,500.00 | 2,008.33 |
| 6.1 | 土建工程 | 150.00 | | | | 150.00 | ㎡ | 1,500.00 | 1,000.00 |
| 6.2 | 室内装修 | 57.00 | | | | 57.00 | ㎡ | 1,500.00 | 380.00 |
| 6.3 | 室外装饰 | 36.00 | | | | 36.00 | ㎡ | 1,500.00 | 240.00 |
| 6.4 | 安装工程 | | 58.25 | | | 58.25 | ㎡ | 1,500.00 | |
| 6.4.1 | 给排水工程（含消防水） | | 3.00 | | | 3.00 | ㎡ | 1,500.00 | 20.00 |
| 6.4.2 | 电气工程（含消防电） | | 22.50 | | | 22.50 | ㎡ | 1,500.00 | 150.00 |
| 6.4.3 | 消防自动报警 | | 3.00 | | | 3.00 | ㎡ | 1,500.00 | 20.00 |
| 6.4.4 | 通风工程 | | 6.00 | | | 6.00 | ㎡ | 1,500.00 | 40.00 |
| 6.4.5 | 抗震支架 | | 3.75 | | | 3.75 | ㎡ | 1,500.00 | 25.00 |
| 6.4.6 | 气体灭火系统 | | 20.00 | | | 20.00 | 项 | 1.00 | 200,000.00 |
| 7 | 地下建筑 | 24,577.23 | 2,369.42 | | | 26,946.65 | ㎡ | 98,725.77 | 2,729.44 |
| 7.1 | 土方工程 | 1,480.89 | | | | 1,480.89 | m³ | 592,354.62 | 25.00 |
| 7.2 | 基坑支护工程 | 250.00 | | | | 250.00 | ㎡ | 5,000.00 | 500.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 7.3 | 桩基工程 | 1,777.06 | | | | 1,777.06 | ㎡ | 98,725.77 | 180.00 |
| 7.4 | 土建工程 | 18,107.50 | | | | 18,107.50 | ㎡ | | |
| 7.4.1 | 人防地下室 | 3,368.65 | | | | 3,368.65 | ㎡ | 16,843.25 | 2,000.00 |
| 7.4.2 | 普通地下室 | 14,738.85 | | | | 14,738.85 | ㎡ | 81,882.52 | 1,800.00 |
| 7.5 | 装饰装修工程 | 2,961.77 | | | | 2,961.77 | ㎡ | 98,725.77 | 300.00 |
| 7.6 | 公用工程 | | 2,369.42 | | | 2,369.42 | | | |
| 7.6.1 | 给排水工程（含消防水） | | 296.18 | | | 296.18 | ㎡ | 98,725.77 | 30.00 |
| 7.6.2 | 电气工程（含消防电） | | 592.35 | | | 592.35 | ㎡ | 98,725.77 | 60.00 |
| 7.6.3 | 消防自动报警 | | 246.81 | | | 246.81 | ㎡ | 98,725.77 | 25.00 |
| 7.6.4 | 通风工程 | | 691.08 | | | 691.08 | ㎡ | 98,725.77 | 70.00 |
| 7.6.5 | 抗震支架 | | 444.27 | | | 444.27 | ㎡ | 98,725.77 | 45.00 |
| 7.6.6 | 弱电工程 | | 98.73 | | | 98.73 | ㎡ | 98,725.77 | 10.00 |
| 8 | 室外工程 | 2,405.29 | 2,323.70 | | | 4,728.99 | | | |
| 8.1 | 道路广场 | 1,447.04 | | | | 1,447.04 | | | |
| 8.1.1 | 沥青混凝土车行道 | 285.60 | | | | 285.60 | ㎡ | 8,400.00 | 340.00 |
| 8.1.2 | 花岗岩板硬质铺装 | 637.44 | | | | 637.44 | ㎡ | 15,935.99 | 400.00 |
| 8.1.3 | 陶瓷砖步道 | 426.80 | | | | 426.80 | ㎡ | 19,400.00 | 220.00 |
| 8.1.4 | 植草砖停车场 | 97.20 | | | | 97.20 | ㎡ | 5,400.00 | 180.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 8.2 | 绿化景观 | 958.25 | | | | 958.25 | ㎡ | 47,912.42 | 200.00 |
| 8.3 | 室外照明 | | 49.14 | | | 49.14 | ㎡ | 49,135.99 | 10.00 |
| 8.4 | 室外监控 | | 24.57 | | | 24.57 | ㎡ | 49,135.99 | 5.00 |
| 8.5 | 室外管网 | | 2,250.00 | | | 2,250.00 | ㎡ | 128,796.83 | |
| 8.5.1 | 给水工程 | | 330.00 | | | 330.00 | m | 5,500.00 | 600.00 |
| 8.5.2 | 雨水工程 | | 175.00 | | | 175.00 | m | 3,500.00 | 500.00 |
| 8.5.3 | 污水工程 | | 140.00 | | | 140.00 | m | 3,500.00 | 400.00 |
| 8.5.4 | 电力工程 | | 340.00 | | | 340.00 | m | 4,000.00 | 850.00 |
| 8.5.5 | 弱电工程 | | 140.00 | | | 140.00 | m | 4,000.00 | 350.00 |
| 8.5.6 | 燃气工程 | | 360.00 | | | 360.00 | m | 4,000.00 | 900.00 |
| 8.5.7 | 热力工程 | | 600.00 | | | 600.00 | m | 4,000.00 | 1,500.00 |
| 8.5.8 | 消防工程 | | 165.00 | | | 165.00 | m | 5,500.00 | 300.00 |
| 9 | 设施设备工程 | | | 5,810.43 | | 5,810.43 | ㎡ | 379,446.54 | 153.13 |
| 9.1 | 给排水工程 | | | 429.00 | | 429.00 | | | |
| 9.1.1 | 住宅太阳能热水系统 | | | 300.00 | | 300.00 | 户 | 2,000 | 1,500.00 |
| 9.1.2 | 物业中心、幼儿园太阳能热水系统 | | | 41.00 | | 41.00 | ㎡ | 8,200.00 | 50.00 |
| 9.1.3 | 消防水泵 | | | 48.00 | | 48.00 | 套 | 4 | 120,000.00 |
| 9.1.4 | 生活水泵 | | | 40.00 | | 40.00 | 套 | 4 | 100,000.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 9.2 | 暖通工程 | | | 418.83 | | 418.83 | | | |
| 9.2.1 | 换热站 | | | 418.83 | | 418.83 | ㎡ | 279,220.77 | 15.00 |
| 9.3 | 电气工程 | | | 1,453.00 | | 1,453.00 | | | |
| 9.3.1 | 开关柜 | | | 800.00 | | 800.00 | 项 | 1 | 8,000,000.00 |
| 9.3.2 | SCB15-800 变压器 | | | 225.00 | | 225.00 | 台 | 15 | 150,000.00 |
| 9.3.3 | SCB15-1250 变压器 | | | 80.00 | | 80.00 | 台 | 4 | 200,000.00 |
| 9.3.4 | SCB15-630 变压器 | | | 48.00 | | 48.00 | 台 | 4 | 120,000.00 |
| 9.3.5 | 高压进线电缆 | | | 300.00 | | 300.00 | 项 | 1 | 3,000,000.00 |
| 9.4 | 充电桩 | | | 908.00 | | 908.00 | | | |
| 9.4.1 | 30kW 机动车充电桩 | | | 300.00 | | 300.00 | 辆 | 100 | 30,000.00 |
| 9.4.2 | 7kW 机动车充电桩 | | | 520.00 | | 520.00 | 辆 | 520 | 10,000.00 |
| 9.4.3 | 地面非机动车充电 | | | 88.00 | | 88.00 | 辆 | 2,200 | 400.00 |
| 9.5 | 电梯 | | | 2,601.60 | | 2,601.60 | | | |
| 9.5.1 | 22 层住宅电梯 | | | 403.20 | | 403.20 | 台 | 14 | 288,000.00 |
| 9.5.2 | 18 层住宅电梯 | | | 1,056.00 | | 1,056.00 | 台 | 44 | 240,000.00 |
| 9.5.3 | 15 层住宅电梯 | | | 1,142.40 | | 1,142.40 | 台 | 56 | 204,000.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 36,314.30 | 36,314.30 | | | |
| 1 | 建设单位管理费 | | | | 998.99 | 998.99 | 除建设单位管理费、土 | 114,764.34 | 0.87% |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| | | | | | | | 地费外 | | |
| 2 | 前期工作咨询费 | | | | 55.00 | 55.00 | | | |
| 2.1 | 项目建议书编制费 | | | | 5.00 | 5.00 | 项 | 1 | 50,000.00 |
| 2.2 | 可行性研究报告编制费 | | | | 25.00 | 25.00 | 项 | 1 | 250,000.00 |
| 2.3 | 可行性研究报告评审费 | | | | 5.00 | 5.00 | 项 | 1 | 50,000.00 |
| 2.4 | 节能报告编制及评审费 | | | | 15.00 | 15.00 | 项 | 1 | 150,000.00 |
| 2.5 | 环境影响评价费 | | | | 5.00 | 5.00 | 项 | 1 | 50,000.00 |
| 3 | 工程勘察费 | | | | 514.73 | 514.73 | 工程费用 | 102,946.91 | 0.50% |
| 4 | 工程设计费 | | | | 1,717.82 | 1,717.82 | 工程费用 | 102,946.91 | 1.67% |
| 5 | 工程监理费 | | | | 1,079.77 | 1,079.77 | 工程费用 | 102,946.91 | 1.05% |
| 6 | 工程造价咨询服务费 | | | | 120.00 | 120.00 | 工程费用 | 102,946.91 | 0.50% |
| 7 | 施工图审查费 | | | | 75.89 | 75.89 | 总建筑面积 | 379,446.54 | 2 |
| 8 | 招标代理服务费 | | | | 75.84 | 75.84 | 工程费用 | 102,946.91 | 0.07% |
| 9 | 工程保险费 | | | | 308.84 | 308.84 | 工程费用 | 102,946.91 | 0.30% |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | | | | 308.84 | 308.84 | 工程费用 | 102,946.91 | 0.30% |
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | | 1,897.23 | 1,897.23 | 总建筑面积 | 379,446.54 | 50 |
| 12 | 水土保持补偿费 | | | | 15.46 | 15.46 | 征地面积 | 128,796.83 | 1.2 |
| 13 | 地质灾害评价费 | | | | 30.00 | 30.00 | 项 | 1 | 300,000.00 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 14 | 特殊设备检测费 | | | | 135.89 | 135.89 | | | |
| 14.1 | 电梯设备检测 | | | | 30.00 | 30.00 | 项 | 1 | 300,000.00 |
| 14.2 | 防雷装置安全性能检测 | | | | 30.00 | 30.00 | 项 | 1 | 300,000.00 |
| 14.3 | 建筑工程消防设施安全监测 | | | | 75.89 | 75.89 | 总建筑面积 | 379,446.54 | 2 |
| 15 | 土地费用 | | | | 28,980.00 | 28,980.00 | | | |
| 15.1 | 住宅用地 | | | | 28,980.00 | 28,980.00 | 亩 | 193.2 | 1,500,000.00 |
| 三 | 预备费用 | | | | 5,514.06 | 5,514.06 | 一+二（不含土地费用） | 110,281.22 | 5% |
| 四 | 建设期利息 | | | | 9,225.00 | 9,225.00 | 发债额度 | 100,000.00 | |
| 五 | 总投资 | 84,800.00 | 12,336.49 | 5,810.43 | 51,053.36 | 154,000.28 | | | |

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 | 20,000.00 | 20,000.00 | 14,000.28 | 54,000.28 | 35.07% |
| 专项债券资金 | 8,300.00 | 20,050.00 | 71,650.00 | 100,000.00 | 64.93% |
| 合计 | 28,300.00 | 40,050.00 | 85,650.28 | 154,000.28 | 100.00% |
| 投资比例 | 18.38% | 26.01% | 55.62% | 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。

3.项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要包括灾后迁建安置房，总建设用地面积 128,796.83 ㎡，193.20 亩，总建筑面积 379,446.54 ㎡，其中地上建筑面积 280,720.77 ㎡，地下建筑面积 98,725.77 ㎡。地上主要建设住宅 242,023.05 ㎡，底层商业 28,997.72 ㎡，幼儿园 3,086.82 ㎡，公共配套用房面积 5,113.18 ㎡（包含社区服务用房、养老服务设施用房、未成年人活动场所、社区卫生服务站、物业管理用房、生活垃圾收集者、公厕、治安联防站），其他配套用房 1,500.00 ㎡（包含车库出入口、配电用房、大门、风井）。地下主要建设地下储藏室 13,955.77 ㎡，普通车库 65,926.75 ㎡，人防车库 16,843.25 ㎡，设备用房 2,000.00 ㎡。

经预估，项目建成后形成资产价值为 154,000.28 万元，项目资产权益归属于项目单位辉县市房产服务中心，资产登记在项目单位辉县市房产服务中心。

本项目债券存续期内预计收入 229,127.19 万元，相关成本 66,298.51 万元，总收益 162,828.68 万元。本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 80.76%。

**（四）债券资金使用合规性**

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

**（五）项目主体及运作模式**

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

关于项目债券资金使用，由辉县市房产服务中心按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

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

关于债券本息偿付，由辉县市房产服务中心根据运营情况及时向当地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

本项目计划申请使用债券资金总额100,000.00万元。其中：2024年已发行8,300.00万元，2025年计划使用20,050.00万元，2026年计划使用71,650.00万元；2025年已发行12,700.00万元，本次申请使用7,350.00万元，其中：11月份下达限额金额（新增限额金额）850.00万元，11月份下达限额金额（结存限额金额）6,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期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 | | 8,300.00 | | 8,300.00 | 4.50% | 373.50 | 373.50 |
| 第2年 | 8,300.00 | 20,050.00 | | 28,350.00 | 4.50% | 1,275.75 | 1,275.75 |
| 第3年 | 28,350.00 | 71,650.00 | | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 第4年 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 第5年 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 第6年 | 100,000.00 | | | 100,000.00 | 4.50% | 4,500.00 | 4,500.00 |
| 第7年 | 100,000.00 | | 8,300.00 | 91,700.00 | 4.50% | 4,500.00 | 12,800.00 |
| 第8年 | 91,700.00 | | 20,050.00 | 71,650.00 | 4.50% | 4,126.50 | 24,176.50 |
| 第9年 | 71,650.00 | | 71,650.00 | - | 4.50% | 3,224.25 | 74,874.25 |
| 合计 | | 100,000.00 | 100,000.00 | | | 31,500.00 | 131,500.00 |

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.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 6 年。

### （二）项目运营收入分析

**表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 建设内容 | 项目收入 | 收入金额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 腾出土地 | 腾出土地出让收入 | 229,127.19 | 100.00% |
| 合计 | | | **229,127.19** | **100.00%** |

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入：

（1）数量

本项目为原地安置，项目区拆迁总占地面积 1,727.42 亩，政府对本项目改造区域实施征收后，将腾出土地 1,727.42 亩，将根据城市总体规划，将收储的土地规划为居住、商服等用地。整合拆迁的 1,727.42 亩扣除 341.92 亩（安置区 217.72 亩+药贸路 66.20 亩+其他绿化水系用地约 58 亩）后，腾出可出让土地约为 1,385.50 亩，其中商业用地 284.93

亩（一般保护区范围内），住宅用地 1,100.57 亩。其用地规划图如下：




（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 4 年开始土地挂牌交易，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考辉县市同类型出让土地价格如下：

**住宅用地**

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 | 4107822022B00441 | 太行大道与经四巷西南 A-1 地块 | 城镇住宅-普通商品住宅用地 | 25.32 | 3,799.50 | 150.03 |
| 2022 | 4107822022B00516 | 卫源路以东、夏峰路以北、百泉路以西、佳怡街以南 | 城镇住宅-普通商品住宅用地 | 53.84 | 7,537.60 | 140.00 |
| 2021 | 4107822021B00156-1 | 迎宾大道与学院路西南角 | 城镇住宅-普通商品住宅用地 | 77.54 | 13,182.70 | 170.00 |
| 2020 | 4107822020B00641 | 百泉路以东、和谐路以西、苏门大道以南 | 城镇住宅-普通商品住宅用地 | 101.35 | 18,243.96 | 180.00 |
| 2020 | 4107822020B00296 | 迎宾大道与学院路西南角 | 城镇住宅-普通商品住宅用地 | 55.60 | 9,871.64 | 177.56 |

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 平均价格 | | | | | | 163.51 |

商业用地

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2022 年 | 4107822022B00236 | 胡桥南路以南、学院路以东 | 商业用地 | 9.33 | 1,838.01 | 197.10 |
| 2021 年 | 4107822021B00148 | 学院路与苏门大道东北角 | 商业用地 | 7.96 | 1,433.70 | 180.00 |
| 2021 年 | 4107822021B00139 | 老辉薄路以南一地块 | 商业用地 | 3.00 | 599.68 | 200.05 |
| 2020 年 | 4107822020B00517 | 苏门大道中段路北 | 商业用地 | 1.24 | 223.56 | 179.92 |
| 2020 年 | 4107822020B00379 | 清晖路北段西侧 | 商业用地 | 1.84 | 349.60 | 190.03 |
| 平均价格 | | | | | | 190.18 |

参考上述案例，近三年住宅用地出让均价为 163.51 万元/亩、住宅用地出让均价为 190.18 万元/亩。基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年住宅用地土地出让价格为 140.00 万元/亩、商业用地土地出让价格为 180.00 万元/亩。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，本项目土地出让价格每年增长 2.00%。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第 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 | 183.43 | 183.43 | 183.43 | 183.43 | 183.43 | 183.42 | 1,100.57 |
| 商业用地 | 47.49 | 47.49 | 47.49 | 47.49 | 47.49 | 47.48 | 284.93 |

## （三）项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

| 类型 | 征收标准 |
|---|---|
| （1）土地出让基金及费用 | |
| 其中：上级省财政费用 | 根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，辉县市标准为 30.00 元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》(豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），辉县市标准为 20.00 元/平方米。 |
| （2）土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。 |

## （四）净收益分析

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

**表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一** | **出让收入** | | | | | **36,323.73** | **37,049.93** | **37,790.94** | **38,546.27** | **39,316.41** | **40,099.91** | **229,127.19** |
| 1 | 收储土地类型及面积（亩） | 居住 | | | | 183.43 | 183.43 | 183.43 | 183.43 | 183.43 | 183.42 | 1,100.57 |
| | | 商业 | | | | 47.49 | 47.49 | 47.49 | 47.49 | 47.49 | 47.48 | 284.93 |
| 2 | 单价（万元/亩） | 居住 | 140.00 | 142.80 | 145.66 | 148.57 | 151.54 | 154.57 | 157.66 | 160.81 | 164.03 | |
| | | 商业 | 180.00 | 183.60 | 187.27 | 191.02 | 194.84 | 198.74 | 202.71 | 206.76 | 210.90 | |
| **二** | **成本合计** | | | | | **10,527.78** | **10,731.14** | **10,938.62** | **11,150.12** | **11,365.74** | **11,585.11** | **66,298.51** |
| 1 | 土地出让基金及费用 | 万元 | | | | 4,078.80 | 4,151.44 | 4,225.54 | 4,301.08 | 4,378.08 | 4,456.41 | 25,591.34 |
| | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3% | | | | 1,089.71 | 1,111.50 | 1,133.73 | 1,156.39 | 1,179.49 | 1,203.00 | 6,873.82 |
| | 农业土地开发资金 | 30 元/平方米*30% | | | | 138.55 | 138.55 | 138.55 | 138.55 | 138.55 | 138.54 | 831.29 |
| | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2% | | | | 726.47 | 741.00 | 755.82 | 770.93 | 786.33 | 802.00 | 4,582.55 |
| | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3% | | | | 1,089.71 | 1,111.50 | 1,133.73 | 1,156.39 | 1,179.49 | 1,203.00 | 6,873.82 |
| | 土地开发费用 | 土地出让收入的 2% | | | | 726.47 | 741.00 | 755.82 | 770.93 | 786.33 | 802.00 | 4,582.54 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 新增建设用地土地有偿使用费 | 20 元/平方米 | | | | 307.89 | 307.89 | 307.89 | 307.89 | 307.89 | 307.87 | 1,847.32 |
| | 土地出让收益 | 万元 | | | | 32,244.93 | 32,898.49 | 33,565.40 | 34,245.19 | 34,938.33 | 35,643.50 | 203,535.85 |
| 2 | 土地收益提取各类资金 | 万元 | | | | 6,448.98 | 6,579.70 | 6,713.08 | 6,849.04 | 6,987.66 | 7,128.70 | 40,707.16 |
| | 教育资金 | 土地出让收益的 10% | | | | 3,224.49 | 3,289.85 | 3,356.54 | 3,424.52 | 3,493.83 | 3,564.35 | 20,353.58 |
| | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10% | | | | 3,224.49 | 3,289.85 | 3,356.54 | 3,424.52 | 3,493.83 | 3,564.35 | 20,353.58 |
| **三** | **收益** | **万元** | | | | **25,795.95** | **26,318.79** | **26,852.32** | **27,396.15** | **27,950.67** | **28,514.80** | **162,828.68** |

## （五）现金流分析

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

### 表 5-3　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 合计 | 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 | 229,127.19 | | | | 36,323.73 | 37,049.93 | 37,790.94 | 38,546.27 | 39,316.41 | 40,099.91 |
| 经营活动支出（含税费） | 66,298.51 | | | | 10,527.78 | 10,731.14 | 10,938.62 | 11,150.12 | 11,365.74 | 11,585.11 |
| 经营活动产生的现金净额 | 162,828.68 | | | | 25,795.95 | 26,318.79 | 26,852.32 | 27,396.15 | 27,950.67 | 28,514.80 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 建设成本支出（含建设期利息） | 154,000.28 | 28,300.00 | 40,050.00 | 85,650.28 | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -154,000.28 | -28,300.00 | -40,050.00 | -85,650.28 | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | | | |
| 财政资金 | 54,000.28 | 20,000.00 | 20,000.00 | 14,000.28 | | | | | | |
| 债券资金 | 100,000.00 | 8,300.00 | 20,050.00 | 71,650.00 | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 100,000.00 | | | | | | | 8,300.00 | 20,050.00 | 71,650.00 |
| 支付运营期债券利息 | 22,126.50 | | | | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,500.00 | 4,126.50 | 3,224.25 |
| 融资活动产生的现金净额 | 103,523.78 | 28,300.00 | 40,050.00 | 85,650.28 | -4,500.00 | -4,500.00 | -4,500.00 | -12,800.00 | -24,176.50 | -74,874.25 |
| 四、净现金流量 | 37,477.93 | - | | | 21,295.95 | 21,818.79 | 22,352.32 | 14,596.15 | 3,774.17 | -46,359.45 |
| 五、累计现金流量 | 37,477.93 | - | | | 21,295.95 | 43,114.74 | 65,467.06 | 80,063.21 | 83,837.38 | 37,477.93 |

### （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 | | 373.50 | 373.50 | |
| 第 2 年 | | 1,275.75 | 1,275.75 | |
| 第 3 年 | | 4,500.00 | 4,500.00 | |
| 第 4 年 | | 4,500.00 | 4,500.00 | 25,795.95 |
| 第 5 年 | | 4,500.00 | 4,500.00 | 26,318.79 |
| 第 6 年 | | 4,500.00 | 4,500.00 | 26,852.32 |
| 第 7 年 | 8,300.00 | 4,500.00 | 12,800.00 | 27,396.15 |
| 第 8 年 | 20,050.00 | 4,126.50 | 24,176.50 | 27,950.67 |
| 第 9 年 | 71,650.00 | 3,224.25 | 74,874.25 | 28,514.80 |
| 合计 | 100,000.00 | 31,500.00 | 131,500.00 | 162,828.68 |
| 本息覆盖倍数 | 1.24 | | | |

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，为辉县市灾后重建百泉片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）

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：

二〇二三年四月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

370100010171

证书编号：
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 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
y m d

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.

2021年6月30日
y m d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

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



姓　　名 Full name　李春阳

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1987-03-08

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

身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

此件与原件一致
再次复印无效

# 长垣市治岗棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0119 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年一月二十六日

# 长垣市治岗棚户区改造项目

# 项目收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0119 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对长垣市治岗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长垣市治岗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**

长垣市治岗棚户区改造项目拟申请政府专项债券资金 7,000.00 万元，其中：2025 年计划使用 7,000.00 万元，本次申请使用 5,000.00 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，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金 | 本期增加 | 本期偿还 | 期末本金 | 测算利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | | | | | | |
| 第 2 年 | | 7,000.00 | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 | 315.00 |
| 第 3 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 | 315.00 |
| 第 4 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 | 315.00 |
| 第 5 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 | 315.00 |
| 第 6 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 | 315.00 |
| 第 7 年 | 7,000.00 | | | 7,000.00 | 4.50% | 315.00 | 315.00 |
| 第 8 年 | 7,000.00 | | 7,000.00 | | 4.50% | 315.00 | 7,315.00 |
| 小计 | | 7,000.00 | 7,000.00 | | | 2,205.00 | 9,205.00 |

注：假设第一年的起始点为发行日，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

长垣市治岗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。

根据长垣市蒲东建设服务中心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

以长垣市治岗棚户区改造项目建成后以土地出让收入为基础，考虑各项成本费用，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3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目净收益 | 12,008.26 | 2,001.95 | 2,001.95 | 2,001.95 | 2,001.95 | 2,000.23 | 2,000.23 |

续表

**三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况**

项目收益为长垣市治岗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，长垣市治岗棚户区改造项目本息覆盖倍数为1.30。

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 |
|---|---|---|---|
| 12,008.26 | 9,205.00 | 1,928.33 | 1.30 |

**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16,800.00万元、运营成本合计为4,791.74万元，偿债净收益合计为12,008.26万元。

本次评价的长垣市治岗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长垣市治岗棚户区改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

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

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国·郑州

中国注册会计师：

二〇二五年一月二十六日

附件：

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目建设背景

（1）我国棚户区改造概况

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。

2016 年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》指出，大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大 2016 年棚户区改造支持力度，通知同时表示，将引导棚户区改造居民优先选择货币化安置方式。特别是对于商品住房库存量较大、市场房源充足的地方，进一步提高棚户区改造货币化安置比例，切实化解存量商品住房。

2017 年 1 月 17 日，全国棚户区改造工作电视电话会议在京召开。会议指出，2016 年不仅按照棚户区改造三年计划（2015 年-2017 年）安排，全面完成了开工 600 万套的目标任务，而且表现出三个明显特点：一是棚改工作动手早，绝大多数省（区、市）2016 年棚改开工进度明显快于 2015 年，15 个省（区、市）在去年 9 月底就完成了全年开工任务；二是货币化安置力度大，2016 年全国棚改货币化安置比例达到 48.50%，比 2015 年提高 18.6 个百分点；三是实现了按合同约定及时偿还贷款，开发银行、农业发展银行棚改贷款的逾期不还率、贷款不良率均为零。会议要求，要加快棚改进度，2017 年新开工项目进度要快于去年，续建项目也要力争早日竣工和入住；国务院有关部门将尽早下达中央补助资金，各地还要加快落实开发银行、农业发展银行棚户区改造贷款，为加快棚改进度创造条件；要依法依规控制棚户区改造成本，科学规划腾空土地，确保按合同约定及时偿还贷款；要继续提高房地产库存量大的城市棚改货币化安置比例；推进棚户区改造，要符合城市规划，结合生态修复、城市修补工程等要求，重视维护城市传统风貌特色，要加快配套设施建设，高度重视工程质量安全。

2017年3月5日，李克强总理在《政府工作报告》中指出，目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造。今年再完成棚户区住房改造600万套，继续发展公租房等保障性住房，因地制宜、多种方式提高货币化安置比例，加强配套设施建设和公共服务，让更多住房困难家庭告别棚户区，让广大人民群众在住有所居中创造新生活。

2018年，全国各类棚户区改造开工626万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.74万亿元。2019年，全国各类棚户区改造开工316万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.2万亿元。2020年中国各类棚户区改造开工209万套，较2019年减少了107万套，同比减少33.90%。

（2）河南省棚户区改造概况

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）提出，以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的棚户区改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、棚户区统一纳入棚户区改造范围。

2015年1月18日，河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示，要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇，今年河南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。

为加快推进河南省棚户区改造工作的进行，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达给各省辖市2016年棚户区改造项目计划（台账）的通知（豫保安居办〔2016〕1号）中强调各市县政府相关部门按照职责分工，严格履行项目基本建设程序，加快项目土地供应，按规定渠道筹集建设资金，确保项目规范运作，按时开工、及时竣工。同时，为推进棚户区改造和去库存，货币化安置成今后一个时期保障房供应的主方向。

2016年2月24日，河南省人民政府办公厅制定了《关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号），其中明确要求：原

则上全面推行货币化安置，不再进行实物安置。为使该项政策落实到位，河南省提出：对省辖市、县（市），要适度控制对新建棚户区改造安置住房项目的贷款支持；对实行货币化安置的棚户区改造项目要加大信贷支持力度。在棚户区改造中大力推行货币化安置，通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方式有效消化库存商品住房，在不建或少建安置房的情况下对棚户区改造居民进行安置，有利于加快安置进度，缩短安置周期，消化市场存量商品住房，对满足棚户区居民多元化需求、促进房地产市场健康持续发展具有重要意义。

2016 年，全省实际开工棚户区改造 38.81 万套，为目标任务的 107.80%。其中货币化安置 12.29 万套（户），占已开工量的 31.67%，货币化安置率较 2015 年有大幅度提高；基本建成 28.79 万套，为目标任务的 192.00%。全省新分配公租房 17.89 万套，为目标任务的 119.00%。2017 年全省计划新开工棚户区改造 42 万套（户），实际开工建设棚户区改造安置房 58.85 万套，开工率为 105.09%，基本建成 64.29 万套，基本建成率为责任目标的 160.72%，新增公租房分配 13.36 万套。

河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），下达 2018 年计划城市棚户区改造项目 438 个，计划新开工（筹集）安置住房 541,261 套（户）。

河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），下达 2018 年计划城市棚户区改造项目 158 个，计划开工安置住房 177,153 套（户），其中新建住房套数 152,436 套；货币化安置套数 24,717 套（户）。

## 二、项目概况

### （一）项目建设地点

本项目采用异地安置，建设地点具体位于长垣市山海大道以北、桂陵大道以东区域，总占地面积 37,685.55 ㎡（合 56.53 亩）。

### （二）建设规模及内容

根据《关于长垣市治岗棚户区改造项目可行性研究报告》以及长垣市发展

和改革委员会出具的《关于长垣市治岗棚户区改造项目可行性研究报告建设规模变更的批复》（长发改字〔2024〕142号）文件：项目主要建设内容为：

⑴建设规模

本项目安置区规划总用地面积37,686.86㎡（合56.53亩），总建筑面积141,982.65㎡，其中：地上建筑97,141.65㎡，地下建筑44,841.00㎡。项目规划机动车停车位1,227个，新建安置房768套。

本项目一期规划总用地面积12,060.06㎡（合18.09亩），总建筑面积45,434.45㎡，其中：地上建筑31,085.33㎡，地下建筑14,349.12㎡。项目规划机动车停车位393个，新建安置房188套。

本项目二期规划总用地面积25,626.79㎡（合38.44亩），总建筑面积96,548.20㎡，其中：地上建筑66,056.32㎡，地下建筑30,491.88㎡。项目规划机动车停车位834个，新建安置房580套。

地上建筑包括安置住宅建筑面积86,160.00㎡，商业建筑面积9,335.80㎡，出地面楼梯间面积300.00㎡，公共服务配套设施建筑面积1,345.85㎡。地下建筑面积44,841.00㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

一期地上建筑包括安置住宅建筑面积27,571.2㎡，商业建筑面积2,987.46㎡，出地面楼梯间面积96.00㎡，公共服务配套设施建筑面积430.67㎡。地下建筑面积14,349.12㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

二期地上建筑包括安置住宅建筑面积58,588.8㎡，商业建筑面积6,348.34㎡，出地面楼梯间面积204.00㎡，公共服务配套设施建筑面积915.18㎡。地下建筑面积30,491.88㎡，主要用做地下储藏室、车库及设备附属用房等。

⑵建设内容

1）建筑工程

包括2层框架商业及公共配套设施用房裙房，地下1F框架结构的机动车停车库。

2）室外工程

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

**注：本方案以一期为研究对象。**

**（三）项目建设期**

本项目建设期 24 个月。

**（四）投资估算与资金筹措方式**

1、资金估算

一期项目总投资为 14,940.60 万元，其中：工程费用 10,703.01 万元，工程建设其他费用 3,091.81 万元，基本预备费 585.78 万元，建设期利息 560.00 万元。

投资估算表如下：

金额：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 一 | **第一部分工程费用** | | | | | | | | | |
| **1** | **建筑工程** | **8,109.93** | **1,431.16** | | | **9,541.09** | **㎡** | **45,434.45** | | |
| 1.1 | 地上建筑面积 | 4,987.96 | 880.23 | | | 5,868.19 | | 31,085.33 | 1,888.00 | |
| 1.1.1 | 住宅建筑面积 | 4,452.75 | 785.78 | | | 5,238.53 | ㎡ | 27,571.20 | 1,900.00 | |
| 1.1.2 | 商业建筑面积 | 457.08 | 80.66 | | | 537.74 | ㎡ | 2,987.46 | 1,800.00 | 2F 框架结构 |
| 1.1.3 | 出地面楼梯间 | 12.24 | 2.16 | | | 14.40 | ㎡ | 96.00 | 1,500.00 | |
| 1.1.4 | 公共服务配套设施 | 65.89 | 11.63 | | | 77.52 | ㎡ | 430.67 | 1,800.00 | 2F 框架结构 |
| 1.2 | 地下建筑面积 | 3,121.97 | 550.93 | | | 3,672.90 | ㎡ | 14,349.12 | 2,300.00 | |
| 1.2.1 | 地下车库兼人防 | 2,851.43 | 503.19 | | | 3,354.62 | | 12,902.40 | 2,600.00 | |
| 1.2.2 | 地下设备用房及储藏室 | 270.54 | 47.74 | | | 318.28 | | 1,446.72 | 2,200.00 | |
| **2** | **设备购置** | | **107.68** | **610.20** | | **717.88** | | | | |
| 2.1 | 电梯 | | 23.04 | 130.56 | | 153.60 | 部 | 8 | 200,000.00 | |
| 2.2 | 电力设备 | | 20.44 | 115.86 | | 136.30 | 总建筑面积 | 45,434.45 | 30.00 | |
| 2.3 | 热力设备 | | 13.99 | 79.27 | | 93.26 | 地上建筑面积 | 31,085.33 | 30.00 | |
| 2.4 | 供水设备 | | 13.63 | 77.24 | | 90.87 | 总建筑面积 | 45,434.45 | 20.00 | |
| 2.5 | 燃气设备 | | 4.66 | 26.42 | | 31.08 | 地上建筑面积 | 31,085.33 | 10.00 | |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 2.6 | 机动车充电桩设备 | | 23.62 | 133.82 | | 157.44 | 个 | 39 | 40,000.00 | |
| 2.7 | 非机动车充电桩设备 | | 1.84 | 10.44 | | 12.28 | 个 | 246 | 500.00 | |
| 2.8 | 通风设备 | | 6.46 | 36.59 | | 43.05 | 地下建筑面积 | 14,349.00 | 30.00 | |
| **3** | **室外工程** | **193.17** | **250.87** | | | **444.04** | | | | |
| 3.1 | 绿化 | 38.62 | | | | 38.62 | ㎡ | 4,291.57 | 90.00 | |
| 3.2 | 道路及硬化 | 122.60 | | | | 122.60 | ㎡ | 4,086.60 | 300.00 | |
| 3.3 | 大门及围墙 | 31.95 | 5.64 | | | 37.59 | 项 | 250 | 1,500.00 | |
| 3.4 | 室外基础设施 | | 245.23 | | | 245.23 | 总建筑面积 | 12,060.06 | 200.00 | 含给排水、电力、热力、消防、燃气、弱电 |
| | **第一部分费用小计** | **8,303.10** | **1,789.71** | **610.20** | | **10,703.01** | | | | |
| 二 | **第二部分其它费用** | | | | | | | | | |
| 1 | 安置区土地费用 | | | | - | - | 亩 | 18.09 | 0 | 划拨 |
| 2 | 拆迁补偿费用 | | | | 2,079.16 | 2,079.16 | 项 | 1 | 20,791,539.2 | 详见附表 1-2 |
| 3 | 项目建设管理费 | | | | 141.97 | 141.97 | 工程建设总投资（不含建设单位管理费本身） | 13,652.85 | | |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| 4 | 工程监理费 | | | | 139.26 | 139.26 | 第一部分工程费用 | 10,703.75 | | |
| 5 | 建设项目前期咨询费 | | | | 10.15 | 10.15 | 第一部分工程费用 | 10,703.75 | | |
| 6 | 节能报告费用 | | | | 10.15 | 10.15 | 第一部分工程费用 | 10,703.75 | | |
| 7 | 工程勘察费 | | | | 85.63 | 85.63 | 第一部分工程费用 | 10,703.75 | 0.80% | |
| 8 | 工程设计费 | | | | 173.35 | 173.35 | 第一部分工程费用 | 10,703.75 | | |
| 9 | 工程造价咨询服务费 | | | | 39.28 | 39.28 | 建安费用 | 10,092.82 | | 参照豫价协【2022】6号文并结合市场情况 |
| 10 | 招标代理服务费 | | | | 13.53 | 13.53 | 第一部分工程费用 | 10,703.75 | | |
| 11 | 工程保险费 | | | | 32.11 | 32.11 | 第一部分工程费用 | 10,703.33 | 0.30% | |
| 12 | 场地准备及临时设施费 | | | | 53.51 | 53.51 | 第一部分工程费用 | 10,702.00 | 0.50% | |
| 13 | 环境影响咨询费 | | | | 1.09 | 1.09 | 第一部分工程费用 | 10,703.75 | | |
| 14 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 32.11 | 32.11 | 第一部分工程费用 | 10,703.33 | 0.30% | |
| 15 | 城市基础设施配套费 | | | | 272.61 | 272.61 | 按总建筑面积 | 45,434.45 | 60 | 减半征收 |
| 16 | 文物勘探费 | | | | 2.45 | 2.45 | 按总用地面积 | 12,060.06 | 2.00 | |
| 17 | 消防电气检测费 | | | | 5.45 | 5.45 | 按总建筑面积 | 45,434.45 | 1.20 | |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | | 主要技术经济指标 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） | |
| | **第二部分费用小计** | | | | | **3,091.81** | | | | |
| | **第一、第二部分费用合计** | | | | | **13,794.82** | | | | |
| 三 | **基本预备费** | | | | **585.78** | **585.78** | **第一、第二部分费用之和（不含拆迁补偿费用）** | **11,715.66** | **5.00%** | |
| 四 | **建设投资** | | | | | **14,380.61** | | | | |
| 五 | **建设期利息** | | | | | **560.00** | **申请专项债券** | **7,000.00** | **4.00%** | |
| 六 | **项目总投资** | | | | | **14,940.60** | | | | |

## 拆迁补偿费用估算表

| 序号 | 项目 | 补偿标准 | | 数量 | 单位 | 金额（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 单价 | 单位 | | | | |
| 1 | 土地补偿 | 59,800.00 | 元/亩 | 51.20 | 亩 | 306.18 | 《长垣县人民政府关于调整长垣县国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿标准的通知》（长政文【2017】4号） |
| 2 | 地面附着物补偿 | 28,000.00 | 元/亩 | 51.20 | 亩 | 143.36 | |
| 3 | 社保费 | 37,735.00 | 元/亩 | 51.20 | 亩 | 193.20 | 《长垣市被征地农民参加基本养老保险补贴实施办法（试行）》（长政办【2020】4号）24个月 |
| 4 | 周转房租 | 5.00 | 元/㎡.月 | 10,240.00 | ㎡ | 122.88 | |
| 5 | 搬迁补助费 | 2,000.00 | 元/户 | 51.00 | 户 | 10.18 | 每户2000元 |

| 序号 | 项目 | 补偿标准 | | 数量 | 单位 | 金额（万元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 单价 | 单位 | | | | |
| 5 | 按时签约拆迁奖励 | 80,000.00 | 元/户 | 51.00 | 户 | 407.04 | |
| 7 | 农户特殊照顾性奖励 | 50,000.00 | 元/人 | 163.00 | 人 | 814.40 | |
| 8 | 货币补偿资金 | 3,000.00 | 元/㎡ | 0.00 | ㎡ | 0.00 | 大于容积率 1.0 的部分 |
| 9 | 拆迁工程费 | 80.00 | 元/㎡ | 10240.00 | ㎡ | 81.92 | |
| 10 | 小计 | | | | | 2,079.16 | |
| 11 | 村民需支付的安置房回购资金 | 2,000.00 | 元/㎡ | 0.00 | ㎡ | 0.00 | 容积率不足 0.8 的部分，以及容积率 0.8-1.0 的部分 |
| 总计 | | | | | | 2,079.16 | |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目总投资 14,940.60 万元。其中：财政预算资金 7,940.60 万元，专项债券资金 7,000.00 万元。

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 | | 第 1 年 | 第 2 年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 资本金 | 财政预算资金 | 4,000.00 | 3,940.60 | 7,940.60 | 53.15% |
| 建设资金 | 专项债券资金 | | 7,000.00 | 7,000.00 | 46.85% |
| 合计 | | 4,000.00 | 3,940.60 | 14,940.60 | 100.00% |
| 占比 | | 26.77% | 26.38% | 100.00% | |

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 53.15%，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。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**

长垣市蒲东街道办事处为本项目主管部门，长垣市蒲东建设服务中心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** | 长垣市蒲东建设服务中心有限公司 |
| **成立日期** | 2020/12/24 |
| **注册资本** | 500 万人民币 |
| **统一社会信用代码** | 91410728MA9G75BY8X |
| **注册地址** | 河南省新乡市长垣市蒲东街道办事处院内 408 号 |
| **法定代表人** | 秦飞 |
| **登记机关** | 长垣市市场监督管理局 |
| **业务范围** | 一般项目：对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；土地使用权租赁；汽车租赁；市政设施管理;城乡市容管理;城市绿化管理；城市公园管理；房屋拆迁服务；单位后勤管理服务；公共事业管理服务；供应链管理服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） |

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

**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**

长垣市治岗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。

7、根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅约为 0.80%；

8、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 2 年，债券在

建设期第 2 年申请，收益期 6 年。

**（三）项目运营模式**

本项目债券申请单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司，主管部门为长垣市蒲东街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司，项目建设单位为长垣市蒲东街道办事处，项目运营单位为长垣市蒲东建设服务中心有限公司。

关于项目债券资金使用，由长垣市蒲东建设服务中心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，由长垣市蒲东建设服务中心有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由长垣市蒲东建设服务中心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）项目收益及现金流入预测**

**1、项目收入预测**

**建设内容与项目收入对应关系表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 建设内容 | 项目收入 | 收入金额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 腾出土地 | 土地出让收入 | 16,800.00 | 100.00% |
| 合计 | | | 16,800.00 | 100.00% |

①拟出让面积

本项目拟对长垣市治岗村进行改造，拆迁范围为长垣市桂陵大道以东，治岗沟以西，项目总拆迁户数为 159 户，拆迁区域土地面积 270.00 亩，拆迁建筑面积为 32,000.00 平方米。主要征收上述土地范围内的建筑物、构筑物及附属物设施等。

经统计，本项目共计腾出可出让住宅土地面积 270.00 亩。（一期 70.00 亩，

二期 200.00 亩）土地性质为住宅用地。本项目采用异地安置，本项目土地腾出后便可全部进行出让，本次收入测算按照一期可腾出面积 70.00 亩进行测算。

②出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 日期 | 电子监管号 | 宗地位置 | 供应方式 | 出让面积 | 成交价格 | 单价 | 出让类型 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2021-8-24 | 4107282021B02271 | 桂陵大道以西、纬二路南侧 | 挂牌 | 55.83 | 17,417.93 | 312.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 2 | 2021-8-24 | 4107282021B02256 | 博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧 | 挂牌 | 60.9 | 19,611.37 | 322.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 3 | 2022-3-4 | 4107282022B00259 | 桂陵大道东侧、匡城路北侧、长垣市金源房地产开发有限公司西侧 | 挂牌 | 5.82 | 1,430.55 | 246.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 4 | 2022-4-2 | 4107282022B00336 | 人民路南侧、笃信路东侧、河南省龙祥电力电缆有限公司西侧 | 挂牌 | 33.57 | 7,956.37 | 237.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 5 | 2023-8-3 | 4107282023B000065 | 修德路北侧、桂陵大道东侧 | 挂牌 | 77.00 | 20,173.99 | 262.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 6 | 2023-11-7 | 4107282023B000122 | 兴华路西侧、政德路南侧 | 挂牌 | 86.63 | 20,876.76 | 241.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 7 | 2024-12-27 | 4107282024B000227 | 德邻大道东侧、规划一街西侧 | 挂牌 | 31.87 | 9752.16 | 306.02 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 8 | 2024-12-25 | 4107282024B000218 | 德邻大道东侧、卫华大道南侧 | 挂牌 | 80.00 | 28,319.82 | 354.00 | 城镇住宅-普通商品住房用地 |
| 平均价格 | | | | | | | 285.00 | |



供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市长垣县 | 电子监管号： | 410728202180227I |
| 项目名称： | 金源•城墅府 | | |
| 项目位置： | 桂陵大道以西、纬二路南侧 | | |
| 面积(㎡)： | 37217.01 | 土地来源： | 现有建设用地 |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年； | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 17417.9335 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2021-09-23 | 17417.9335 | -- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 长垣市金源房地产开发有限公司 | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 上限： 2 | 约定交地时间： | 2021-11-24 |
| 约定开工时间： | 2022-02-24 | 约定竣工时间： | 2025-02-23 |
| 实际开工时间： | -- | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 长垣市 | 合同签订日期： | 2021-08-24 |

公告保存



供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市长垣县 | 电子监管号： | 410728202180225G |
| 项目名称： | 天诚•龙城华韶三期西区 | | |
| 项目位置： | 博爱路以西、崇德路南侧、规划二街东侧 | | |
| 面积(㎡)： | 40603.25 | 土地来源： | 现有建设用地 |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年； | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 19611.3726 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2021-09-23 | 19611.3726 | -- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 河南省天诚房地产开发有限公司 | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 上限： 2 | 约定交地时间： | 2021-11-24 |
| 约定开工时间： | 2022-02-24 | 约定竣工时间： | 2025-02-23 |
| 实际开工时间： | -- | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 长垣市 | 合同签订日期： | 2021-08-24 |

公告保存



供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市长垣县 | 电子监管号： | 410728202280059 |
| 项目名称： | 金源•万和府 | | |
| 项目位置： | 桂陵大道东侧、区域南北侧、长垣市金源房地产开发有限公司西侧 | | |
| 面积(㎡)： | 3676.84 | 土地来源： | 现有建设用地 |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 城镇住宅-普通商品住房用地70年；其他商服用地40年； | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 1430.5548 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2022-04-03 | 1430.5548 | -- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 长垣市金源房地产开发有限公司 | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 上限： 2 | 约定交地时间： | 2022-06-01 |
| 约定开工时间： | 2022-09-03 | 约定竣工时间： | 2025-09-03 |
| 实际开工时间： | -- | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 长垣市 | 合同签订日期： | 2022-03-04 |

公告保存



供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市长垣县 | 电子监管号： | 410728202280033G |
| 项目名称： | 长垣县城投置业有限公司 | | |
| 项目位置： | 政德路南侧、益业路东侧 | | |
| 面积(㎡)： | 22380.77 | 土地来源： | 现有建设用地 |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 城镇住宅-普通商品住房用地70年；零售商业用地40年； | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 7956.3652 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2022-05-02 | 7956.3652 | -- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 长垣县城投置业有限公司 | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 上限： 2 | 约定交地时间： | 2022-07-01 |
| 约定开工时间： | 2022-10-01 | 约定竣工时间： | 2025-10-01 |
| 实际开工时间： | -- | 实际竣工时间： | -- |
| 批准单位： | 长垣市 | 合同签订日期： | 2022-04-02 |



## 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市长垣县 | 电子监管号： | 4107282023B000065 |
| 项目名称： | 碧和·山水云墅 | | |
| 项目位置： | 原德路北侧、规划大道东侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 57750.40 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 20876.7696 |

| 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 | 2023-09-01 | 20876.7696 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 长垣市碧降置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2 | 约定交地时间： | 2023-11-02 | |
| 约定开工时间： | 2024-02-02 | | 约定竣工时间： | 2027-02-02 | |
| 实际开工时间： | -- | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 长垣市人民政府 | | 合同签订日期： | 2023-08-03 | |

*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划拨决定书等为准

公告保存



## 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市长垣县 | 电子监管号： | 410728202380000122 |
| 项目名称： | 城投置业房地产开发项目 | | |
| 项目位置： | 长垣路西侧、规划建南路南 | | |
| 土地面积(㎡)： | 53333.32 | | |
| 土地用途： | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 20173.9987 |

| 分期支付约定： | 支付期号 | 约定支付日期 | 约定支付金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| | 3 | 2024-03-07 | 2017.39987 | -- |
| | 4 | 2024-04-07 | 2017.39987 | -- |
| | 5 | 2024-05-07 | 2017.39987 | -- |
| | 2 | 2024-02-07 | 4034.79974 | -- |
| | 1 | 2023-12-07 | 10086.99935 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 长垣县城投置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 2 | 约定交地时间： | 2024-03-07 | |
| 约定开工时间： | 2024-05-07 | | 约定竣工时间： | 2027-05-07 | |
| 实际开工时间： | -- | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 长垣市人民政府 | | 合同签订日期： | 2023-11-07 | |

*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划拨决定书等为准

公告保存

## 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市长垣县 | 电子监管号： | 4107282024B000227 |
| 项目名称： | 长垣市华冠置业有限公司项目 | | |
| 项目位置： | 德邻大道东侧、规划一街西侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 21246.54 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 9752.1619 |

| 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 | 2025-01-26 | 9752.1619 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 长垣市华冠置业有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.8 | 约定交地时间： | 2025-06-27 | |
| 约定开工时间： | 2025-07-07 | | 约定竣工时间： | 2028-07-07 | |
| 实际开工时间： | -- | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 长垣市人民政府 | | 合同签订日期： | 2024-12-27 | |

## 供地结果信息

| | | | |
|---|---|---|---|
| 行政区： | 河南省新乡市长垣县 | 电子监管号： | 4107282024B000218 |
| 项目名称： | 央能置业（河南）有限公司开发项目 | | |
| 项目位置： | 德邻大道东侧、卫华大道南侧 | | |
| 土地面积(㎡)： | 53333.00 | | |
| 土地用途： | 普通商品住房用地(二类) | 供地方式： | 挂牌出让 |
| 土地使用年限： | 70 | 行业分类： | 房地产业 |
| 土地级别： | 一级 | 成交价格(万元)： | 28319.823 |

| 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 | 2025-01-24 | 28319.823 | -- |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 土地使用权人： | 央能置业（河南）有限公司 | | | | |
| 约定容积率： | 下限： 1 | 上限： 1.8 | 约定交地时间： | 2025-06-25 | |
| 约定开工时间： | 2025-07-05 | | 约定竣工时间： | 2028-07-05 | |
| 实际开工时间： | -- | | 实际竣工时间： | -- | |
| 批准单位： | 长垣市人民政府 | | 合同签订日期： | 2024-12-25 | |

结合以上信息，基于谨慎性原则，本项目债券运营期第一年土地出让价格按照 240.00 万元/亩进行测算，基于谨慎性原则，以后年度不再考虑价格的上涨。

③增长率

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 3-8 年出让：第 3-8 年分别每年出让用地面积的 16.67%。

基于上述假设条件及依据，债券存续期内本项目收入预测如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 计算期 | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | |
| **出让收入** | **2,800.80** | **2,800.80** | **2,800.80** | **2,800.80** | **2,798.40** | **2,798.40** | **16,800.00** |
| 收储土地类型及面积（亩） | 11.67 | 11.67 | 11.67 | 11.67 | 11.66 | 11.66 | 70.00 |
| 单价 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | 240.00 | |

**2、运营成本预测**

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

| 类型 | 征收标准 |
|---|---|
| 1、土地出让基金及费用 | |
| 其中：上解省财政费用 | 根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（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，长垣市标准为 25 元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。 |
| 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） |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 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。 |
| 土地出让业务费 | 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），长垣市标准 16 元/平方米。 |
| 2、土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取。 |

基于以上假设条件及依据，债券存续期内项目支出预测如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 计算期 | | | | | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | |
| **土地出让基金及费用** | **298.37** | **298.37** | **298.37** | **298.37** | **298.11** | **298.11** |
| 上解省财政费用 | 84.02 | 84.02 | 84.02 | 84.02 | 83.95 | 83.95 |
| 农业土地开发资金 | 5.84 | 5.84 | 5.84 | 5.84 | 5.83 | 5.83 |
| 国有土地收益基金 | 56.02 | 56.02 | 56.02 | 56.02 | 55.97 | 55.97 |
| 保障性安居工程资金 | 84.02 | 84.02 | 84.02 | 84.02 | 83.95 | 83.95 |
| 土地出让业务费 | 56.02 | 56.02 | 56.02 | 56.02 | 55.97 | 55.97 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 12.45 | 12.45 | 12.45 | 12.45 | 12.44 | 12.44 |
| 土地出让收益 | **2,502.43** | **2,502.43** | **2,502.43** | **2,502.43** | **2,500.29** | **2,500.29** |
| **土地收益提取各类资金** | **500.48** | **500.48** | **500.48** | **500.48** | **500.06** | **500.06** |
| 教育资金 | 250.24 | 250.24 | 250.24 | 250.24 | 250.03 | 250.03 |
| 农田水利建设资金 | 250.24 | 250.24 | 250.24 | 250.24 | 250.03 | 250.03 |
| **成本合计** | **798.85** | **798.85** | **798.85** | **798.85** | **798.17** | **798.17** |

3.项目现金净流入

根据以上对土地出让收入、土地出让成本预测，假设本项目在债券存续期第 3 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 12,008.26 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 | 现金净流入 |
|---|---|---|---|
| 第 3 年 | 2,800.80 | 798.85 | 2,001.95 |
| 第 4 年 | 2,800.80 | 798.85 | 2,001.95 |
| 第 5 年 | 2,800.80 | 798.85 | 2,001.95 |
| 第 6 年 | 2,800.80 | 798.85 | 2,001.95 |
| 第 7 年 | 2,798.40 | 798.17 | 2,000.23 |
| 第 8 年 | 2,798.40 | 798.17 | 2,000.23 |
| 合计 | 16,800.00 | 4,791.74 | 12,008.26 |

**4、现金流量分析**

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。债券存续期现金流量如下：

**项目现金流量分析表**

金额单位：人民币万元

| 年度 | 合计 | 建设期 | 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 | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 16,800.00 | | 2,800.80 | 2,800.80 | 2,800.80 | 2,800.80 | 2,798.40 | 2,798.40 |
| 经营活动支出（含税费） | 4,791.74 | | 798.85 | 798.85 | 798.85 | 798.85 | 798.17 | 798.17 |
| 经营活动产生的现金净额 | 12,008.26 | | 2,001.95 | 2,001.95 | 2,001.95 | 2,001.95 | 2,000.23 | 2,000.23 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 建设成本支出（含建设期利息） | 14,940.60 | 14,940.60 | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -14,940.60 | -14,940.60 | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 财政资金 | 7,940.60 | 7,940.60 | | | | | | |
| 债券资金 | 7,000.00 | 7,000.00 | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 7,000.00 | | | | | | | 7,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 1,890.00 | | 315.00 | 315.00 | 315.00 | 315.00 | 315.00 | 315.00 |

| 年度 | 合计 | 建设期 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 支付银行借款利息 | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | -1,575.00 | | -315.00 | -315.00 | -315.00 | -315.00 | -315.00 | -7,315.00 |
| 四、净现金流量 | 8,433.03 | | 1,686.95 | 1,686.95 | 1,686.95 | 1,686.95 | 1,685.23 | -5,314.77 |
| 五、累计现金流量 | 8,433.03 | | 1,686.95 | 3,373.90 | 5,060.85 | 6,747.80 | 8,433.03 | 3,118.26 |

**（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：

**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 | | 0.00 | 0.00 | |
| 第 2 年 | | 315.00 | 315.00 | |
| 第 3 年 | | 315.00 | 315.00 | 2,001.95 |
| 第 4 年 | | 315.00 | 315.00 | 2,001.95 |
| 第 5 年 | | 315.00 | 315.00 | 2,001.95 |
| 第 6 年 | | 315.00 | 315.00 | 2,001.95 |
| 第 7 年 | | 315.00 | 315.00 | 2,000.23 |
| 第 8 年 | 7,000.00 | 315.00 | 7,315.00 | 2,000.23 |
| 小计 | 7,000.00 | 2,205.00 | 9,205.00 | 12,008.26 |

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。

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1.30，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
91410100692192428 3

# 营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座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〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　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.

2021年6月30日

与原件一致，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.

李彦 110001620116

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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

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

410001140008

河南省注册会计师协会

2008 12 01



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止再次复印

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

王伟东 410001140008

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

和信咨字（2021）第 090538 号

[redacted]和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二一年十二月二十日

# 目　录

**专项评价报告** ..... 1
**一、简称与定义** ..... 2
**二、方法与限制** ..... 2
**三、项目概况** ..... 3
（一）项目情况 ..... 3
（二）项目建设周期 ..... 6
（三）投资估算与资金筹措方式 ..... 6
**四、应付债券本息情况** ..... 11
**五、经营现金流分析** ..... 12
（一）基本假设条件及依据 ..... 12
（二）项目运营模式 ..... 13
（三）项目运营收入分析 ..... 13
（四）项目运营成本分析 ..... 14
（五）净收益分析 ..... 16
（六）现金流量分析 ..... 17
（七）本息覆盖倍数 ..... 18
（八）敏感性分析 ..... 18
**六、总体评价结果** ..... 19
**七、使用限制** ..... 19

# 焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信咨字（2021）第090538号**

我们接受委托，对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财预〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区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。

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

## 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 2021 年 12 月 20 日出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室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” | 指焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目 |

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

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目为异地安置，安置地点位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北。

2.项目参与主体

（1）主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

（2）项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室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** | 焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室 |
| **统一社会信用代码** | 12410801MB14845968 |
| **住所** | 焦作市神州西路 1698 号 B210 |
| **负责人** | 郭朝辉 |
| **赋码机关** | 焦作市机构编制委员会办公室 |

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，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

根据唐山市规划建筑设计研究院出具的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计》以及焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22 号），项目主要建设内容包括：

项目建设用地面积 126,099 平方米（约 189.15 亩），总建筑面积 392,952.11 ㎡，主要包含三个地块，包含 34 栋高层住宅楼、1 栋综合商业、1 栋社区综合服务中心、1 栋幼儿园、1 栋公厕、垃圾收集点、4 栋室外配电室、1 栋开闭所及地下车库。地块一总建筑面积 200,899.54 ㎡，地块二总建筑面积 176,690.2 ㎡，地块三总建筑面积 14,986.67 ㎡。

其中地块一：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 ㎡；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 ㎡；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 ㎡；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 ㎡；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

11,065.40 ㎡；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；17#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,410.40 ㎡；19#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,868.63 ㎡；20#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,416.85 ㎡；21#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,815.82 ㎡；幼儿园建筑层数为地上 3 层，建筑面积为 3,554.14 ㎡；公厕、垃圾转运站建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 130.05 ㎡；室外配电室建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 521.06 ㎡（2 栋）；地下车库建筑层数为地下 1 层，建筑面积为 39,635.27 ㎡。

其中地块二：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,704.61 ㎡；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,127.81 ㎡；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,159.26 ㎡；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,149.43 ㎡；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 56,76.72 ㎡；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 ㎡；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 ㎡；16＃楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

5,631.43 ㎡；社区综合服务中心建筑层数为地下 1 层、地上 3 层，建筑面积为 3,088.21 ㎡；开闭所建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 135.36 ㎡；配电室建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 529.06 ㎡（2 栋）；地下车库建筑层数为地下 1 层，建筑面积为 34,101.20 ㎡。

其中地块三：综合商业建筑层数为地下 1 层、地上 4 层，建筑面积为 14,986.67 ㎡。

### （二）项目建设周期

本项目计划建设周期 43 个月，开工日期 2019 年 3 月，因环境因素因响，项目延期，预计完工时间 2025 年 1 2 月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目建设总投资 257,944.88 万元，其中：建筑工程费 106,517.43 万元，设备购置及安装 13,249.31 万元，其他费用 105,686.85 万元，基本预备费 18,036.29 万元，建设期利息 14,455.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 名称 | 建筑工程费 | 设备及工器具购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **一** | **第一部分工程费用** | **88,707.69** | **60.02** | **17,249.72** | **13,749.31** | **119,766.74** |
| **1** | **建筑工程** | **86,653.54** | | **14,106.10** | | **100,759.64** |
| 1.1 | 地块一 1 号楼 | 2,175.08 | | 319.34 | | 2,494.42 |
| 1.2 | 地块一 2 号楼 | 2,172.93 | | 318.97 | | 2,491.90 |
| 1.3 | 地块一 3 号楼 | 1,135.09 | | 166.53 | | 1,301.62 |
| 1.4 | 地块一 5 号楼 | 2,177.88 | | 319.15 | | 2,497.03 |
| 1.5 | 地块一 6 号楼 | 2,176.38 | | 319.21 | | 2,495.59 |
| 1.6 | 地块一 7 号楼 | 1,142.62 | | 166.62 | | 1,309.24 |
| 1.7 | 地块一 8 号楼 | 1,138.11 | | 166.64 | | 1,304.75 |
| 1.8 | 地块一 9 号楼 | 1,138.05 | | 166.26 | | 1,304.31 |

| 序号 | 名称 | 建筑工程费 | 设备及工器具购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.9 | 地块一 10 号楼 | 1,139.53 | | 166.64 | | 1,306.17 |
| 1.1 | 地块一 11 号楼 | 1,135.99 | | 166.49 | | 1,302.48 |
| 1.11 | 地块一 12 号楼 | 1,132.03 | | 166.49 | | 1,298.52 |
| 1.12 | 地块一 13 号楼 | 1,141.91 | | 162.88 | | 1,304.79 |
| 1.13 | 地块一 14 号楼 | 2,194.73 | | 318.73 | | 2,513.46 |
| 1.14 | 地块一 15 号楼 | 2,197.81 | | 318.87 | | 2,516.68 |
| 1.15 | 地块一 16 号楼 | 2,203.64 | | 318.71 | | 2,522.35 |
| 1.16 | 地块一 17 号楼 | 2,267.40 | | 325.79 | | 2,593.19 |
| 1.17 | 地块一 19 号楼 | 1,241.45 | | 170.53 | | 1,411.98 |
| 1.18 | 地块一 20 号楼 | 2,269.41 | | 325.68 | | 2,595.09 |
| 1.19 | 地块一 21 号楼 | 1,219.46 | | 170.71 | | 1,390.17 |
| 1.2 | 地块一地下车库 | 10,874.96 | | 2,479.02 | | 13,353.98 |
| 1.21 | 地块一幼儿园 | 710.83 | | 140.99 | | 851.82 |
| 1.22 | 地块一综合商业楼 | 1,918.17 | | | | 1,918.17 |
| 1.23 | 地块一配电室 | 98.13 | | | | 98.13 |
| 1.24 | 地块一垃圾中运站、公厕 | 33.17 | | | | 33.17 |
| 1.25 | 地块二 1 号楼 | 1,188.37 | | 167.43 | | 1,355.80 |
| 1.26 | 地块二 2 号楼 | 2,223.53 | | 324.92 | | 2,548.45 |
| 1.27 | 地块二 3 号楼 | 2,225.48 | | 322.59 | | 2,548.07 |
| 1.28 | 地块二 5 号楼 | 2,239.10 | | 321.11 | | 2,560.21 |
| 1.29 | 地块二 6 号楼 | 2,191.33 | | 321.32 | | 2,512.65 |
| 1.3 | 地块二 7 号楼 | 1,135.03 | | 167.02 | | 1,302.05 |
| 1.31 | 地块二 8 号楼 | 2,177.59 | | 320.47 | | 2,498.06 |
| 1.32 | 地块二 9 号楼 | 2,186.36 | | 320.48 | | 2,506.84 |
| 1.33 | 地块二 10 号楼 | 2,195.68 | | 320.48 | | 2,516.16 |
| 1.34 | 地块二 11 号楼 | 1,145.84 | | 166.04 | | 1,311.88 |
| 1.35 | 地块二 12 号楼 | 2,190.47 | | 320.48 | | 2,510.95 |
| 1.36 | 地块二 13 号楼 | 2,183.94 | | 320.48 | | 2,504.42 |
| 1.37 | 地块二 14 号楼 | 1,132.41 | | 166.02 | | 1,298.43 |
| 1.38 | 地块二 15 号楼 | 2,183.30 | | 320.48 | | 2,503.78 |
| 1.39 | 地块二 16 号楼 | 1,134.93 | | 166.24 | | 1,301.17 |

| 序号 | 名称 | 建筑工程费 | 设备及工器具购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.4 | 地块二地下车库 | 9,451.38 | | 2,161.64 | | 11,613.02 |
| 1.41 | 地块二服务用房 | 763.02 | | 217.96 | | 980.98 |
| 1.42 | 地块二配电室 | 100.03 | | | | 100.03 |
| 1.43 | 地块二幼儿园 | 694.46 | | | | 694.46 |
| 1.44 | 地块二开闭所 | 29.05 | | | | 29.05 |
| 1.45 | 地块三商业 | 2,847.47 | | 506.69 | | 3,354.16 |
| **2** | **设备购置费** | | | | **13,249.31** | **13,249.31** |
| 2.1 | 电力设备 | | | | 6,173.83 | 6,173.83 |
| 2.2 | 热力设备 | | | | 2,961.48 | 2,961.48 |
| 2.3 | 燃气设备 | | | | 340.00 | 340.00 |
| 2.4 | 供水二次加压设备 | | | | 170.00 | 170.00 |
| 2.5 | 电梯 | | | | 3,604.00 | 3,604.00 |
| **3** | **辅助工程** | **2,054.15** | **60.02** | **3,143.62** | **500.00** | **5,757.79** |
| 3.1 | 道路工程 | 240.10 | 60.02 | | | 300.12 |
| 3.2 | 景观及绿化 | 1,714.05 | | | | 1,714.05 |
| 3.3 | 大门 | 60.00 | | | | 60.00 |
| 3.4 | 围墙 | 40.00 | | | | 40.00 |
| 3.5 | 配套设施 | | | 3,143.62 | | 3,143.62 |
| 3.6 | 与市政主管网相连接增加费用 | | | | 500.00 | 500.00 |
| **二** | **第二部分工程建设其他费用** | | | | **105,686.85** | **105,686.85** |
| 1 | 安置区土地费用 | | | | 53,843.67 | 53,843.67 |
| 2 | 拆迁补偿及过渡费用 | | | | 42,234.15 | 42,234.15 |
| 3 | 建设单位管理费 | | | | 2,395.33 | 2,395.33 |
| 4 | 环境影响咨询服务费 | | | | 4.06 | 4.06 |
| 5 | 工程勘察费 | | | | 1,197.67 | 1,197.67 |
| 6 | 工程设计费 | | | | 2,395.33 | 2,395.33 |
| 7 | 工程监理费 | | | | 1,317.43 | 1,317.43 |
| 8 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 44.31 | 44.31 |
| 9 | 节能评估费 | | | | 16.77 | 16.77 |
| 10 | 招标代理服务费 | | | | 59.88 | 59.88 |
| 11 | 工程造价咨询服务费 | | | | 261.98 | 261.98 |

| 序号 | 名称 | 建筑工程费 | 设备及工器具购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | 施工图审查费 | | | | 119.77 | 119.77 |
| 13 | 场地准备及临时设施费 | | | | 1,197.66 | 1,197.66 |
| 14 | 工程保险费 | | | | 598.83 | 598.83 |
| 15 | 城市基础设施配套费 | | | | | |
| **三** | **预备费** | | | | **18,036.29** | **18,036.29** |
| 3.1 | 基本预备费 | | | | 18,036.29 | 18,036.29 |
| 3.2 | 价差预备费 | | | | | |
| 3.4 | 铺底流动资金 | | | | | |
| **四** | **建设期利息** | | | | **14,455.00** | **14,455.00** |
| 4.1 | 建设期利息 | | | | 14,455.00 | 14,455.00 |
| **五** | **建设项目概算总投资** | | | | **257,944.88** | **257,944.88** |

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.资金筹措方式

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 | 67,344.88 | 26.11% |
| | 专项债券资金 | - | - |
| | 小计 | 67,344.88 | 26.11% |
| 2.债务资金 | 专项债券资金 | 190,600.00 | 73.89% |
| | 银行贷款 | - | - |
| | 小计 | 190,600.00 | 73.89% |
| 合计 | | 257,944.88 | 100.00% |

除专项债券以及财政预算资金外，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。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比

26.11%，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、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）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 | 2019年3-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2024年 | 2025年 | 金额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.资本金 | 自有资金 | - | - | - | - | | | - |
| | 财政预算资金 | 1,190.38 | 2,054.18 | 2,877.18 | 61,223.14 | | | 67,344.88 |
| | 专项债券资金 | - | - | - | - | - | | - |
| | 小计 | 1,190.38 | 2,054.18 | 2,877.18 | 61,223.14 | | | 67,344.88 |
| 2.债务资金 | 专项债券资金 | 18,600.00 | 32,000.00 | 40,000.00 | 34,400.00 | 14,600.00 | 51,000.00 | 190,600.00 |
| | 银行贷款 | - | - | - | - | - | | - |
| | 小计 | 18,600.00 | 32,000.00 | 40,000.00 | 34,400.00 | 14,600.00 | 51,000.00 | 190,600.00 |
| 合计 | | 19,790.38 | 34,054.18 | 42,877.18 | 95,623.14 | 14,600.00 | 51,000.00 | 257,944.88 |
| 占比 | | 7.67% | 13.20% | 16.62% | 37.07% | 5.66% | 19.77% | 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。

4.1 债券使用计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目计划申请使用债券资金总额190,600.00万元，已于2019年使用债券资金18,600.00万元，2020年使用债券资金32,000.00万元，2021年使用债券资金40,000.00万元；2022年使用债券资金34,400.00万元，2024年已申请使用14,600.00万元，2025年计划使用债券资金51,000.00万元，已使用11,000.00万元，本次申请使用债券资金6,000.00万元。

4.2 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应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单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

**5. 应付债券本息情况**

本项目计划申请使用政府专项债券资金190,600.00万元，已于2019年使用债券资金18,600.00万元，2020年使用债券资金32,000.00万元，2021年使用债券资金40,000.00万元；2022年使用债券资金34,400.00万元，2024年已申请使用14,600.00万元，2025年计划使用债券资金51,000.00万元，已使用11,000.00万元，本次申请使用债券资金6,000.00万元。

1.已发行债券还本付息情况

| 年度 | 2019发行8,600.00万（利率3.33%） | | | 2019年发行10,000.00万（利率3.34%） | | | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本期增加 | 本期偿还 | 利息支付 | 本期增加 | 本期偿还 | 利息支付 | |
| 第1年 | 8,600.00 | | 286.38 | 10,000.00 | | 334.00 | 620.38 |
| 第2年 | | | 286.38 | | | 334.00 | 620.38 |
| 第3年 | | | 286.38 | | | 334.00 | 620.38 |
| 第4年 | | | 286.38 | | | 334.00 | 620.38 |
| 第5年 | | 8,600.00 | 286.38 | | 10,000.00 | 334.00 | 19,220.38 |
| **合计** | **8,600.00** | **8,600.00** | **1,431.90** | **10,000.00** | **10,000.00** | **1,670.00** | **21,701.90** |

（续）

| 年度 | 2020年发行32,000.00万（利率3.34%） | | | 2021年发行40,000.00万（利率2.97%） | | | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 本期增加 | 本期偿还 | 利息支付 | 本期增加 | 本期偿还 | 利息支付 | |
| 第2年 | 32,000.00 | | 1,068.80 | | | | 1,068.80 |
| 第3年 | | | 1,068.80 | 40,000.00 | | 1,188.00 | 2,256.80 |
| 第4年 | | | 1,068.80 | | | 1,188.00 | 2,256.80 |
| 第5年 | | | 1,068.80 | | | 1,188.00 | 2,256.80 |
| 第6年 | | 32,000.00 | 1,068.80 | | | 1,188.00 | 34,256.80 |
| 第7年 | | | | | 40,000.00 | 1,188.00 | 41,188.00 |
| **合计** | **32,000.00** | **32,000.00** | **5,344.00** | **40,000.00** | **40,000.00** | **5,940.00** | **83,284.00** |

（续）

| 年度 | 2022年发行9,400.00万（利率2.78%） | 2022年发行7,500.00万（利率2.81%） | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|

| | 本期增加 | 本期偿还 | 利息支付 | 本期增加 | 本期偿还 | 利息支付 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 4 年 | 9,400.00 | | 261.32 | 7,500.00 | | 210.00 | 471.32 |
| 第 5 年 | | | 261.32 | | | 210.00 | 471.32 |
| 第 6 年 | | | 261.32 | | | 210.00 | 471.32 |
| 第 7 年 | | | 261.32 | | | 210.00 | 471.32 |
| 第 8 年 | | 9,400.00 | 261.32 | | 7,500.00 | 210.00 | 17,371.32 |
| **合计** | **9,400.00** | **9,400.00** | **1,306.60** | **7,500.00** | **7,500.00** | **1,470.00** | **20,199.24** |

（续）

| **年度** | **2022 年发行 17,500.00 万** | | |
|---|---|---|---|
| | **（利率 2.88%）** | | |
| | **本期增加** | **本期偿还** | **利息支付** |
| 第 **4** 年 | 17,500.00 | | 504.00 |
| 第 **5** 年 | | | 504.00 |
| 第 **6** 年 | | | 504.00 |
| 第 **7** 年 | | | 504.00 |
| 第 **8** 年 | | 17,500.00 | 504.00 |
| **合计** | **17,500.00** | **17,500.00** | **2,520.00** |

2.本次发行债券还本付息情况

2024 年计划使用债券资金 14,600.00 万元，2024 年已申请使用 6,200.00 万元，本次发行债券 8,400.00 万元。其中为 2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）债券中 5,000.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（六期）——2023 年河南省政府专项债券（十二期）采取分期偿还本金，期限 15 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 11-15 年每年的还本日偿还本金的 15%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下所示：

| **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** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 6 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 3.10% | | |
| 第 7 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 3.10% | 155.00 | 155.00 |
| 第 8 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 3.10% | 155.00 | 155.00 |
| 第 9 年 | 5,000.00 | | | 5,000.00 | 3.10% | 155.00 | 155.00 |
| 第 10 年 | 5,000.00 | | 250.00 | 4,750.00 | 3.10% | 155.00 | 405.00 |
| 第 11 年 | 4,750.00 | | 250.00 | 4,500.00 | 3.10% | 147.25 | 397.25 |
| 第 12 年 | 4,500.00 | | 250.00 | 4,250.00 | 3.10% | 139.50 | 389.50 |
| 第 13 年 | 4,250.00 | | 250.00 | 4,000.00 | 3.10% | 131.75 | 381.75 |
| 第 14 年 | 4,000.00 | | 250.00 | 3,750.00 | 3.10% | 124.00 | 374.00 |
| 第 15 年 | 3,750.00 | | 750.00 | 3,000.00 | 3.10% | 116.25 | 866.25 |
| 第 16 年 | 3,000.00 | | 750.00 | 2,250.00 | 3.10% | 93.00 | 843.00 |
| 第 17 年 | 2,250.00 | | 750.00 | 1,500.00 | 3.10% | 69.75 | 819.75 |
| 第 18 年 | 1,500.00 | | 750.00 | 750.00 | 3.10% | 46.50 | 796.50 |
| 第 19 年 | 750.00 | | 750.00 | | 3.10% | 23.25 | 773.25 |
| **合计** | | **5,000.00** | **5,000.00** | | | **1,821.25** | **6,821.25** |

考虑到债券期限为 15 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）－－2023 年河南省政府专项债券（三十七期）中 3,400.00 万元资金用途调整，2023 年河南省城乡发展专项债券（十五期）－－2023 年河南省政府专项债券（三十七期）采取分期偿还本金，期限 30 年，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。还本付息情况如下：

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 测算利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 6 年 | 3,400.00 | | | 3,400.00 | 3.00% | | |
| 第 7 年 | 3,400.00 | | | 3,400.00 | 3.00% | 102.00 | 102.00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 8 年 | 3,400.00 | | | 3,400.00 | 3.00% | 102.00 | 102.00 |
| 第 9 年 | 3,400.00 | | | 3,400.00 | 3.00% | 102.00 | 102.00 |
| 第 10 年 | 3,400.00 | | 34.00 | 3,366.00 | 3.00% | 102.00 | 136.00 |
| 第 11 年 | 3,366.00 | | 34.00 | 3,332.00 | 3.00% | 100.98 | 134.98 |
| 第 12 年 | 3,332.00 | | 34.00 | 3,298.00 | 3.00% | 99.96 | 133.96 |
| 第 13 年 | 3,298.00 | | 34.00 | 3,264.00 | 3.00% | 98.94 | 132.94 |
| 第 14 年 | 3,264.00 | | 34.00 | 3,230.00 | 3.00% | 97.92 | 131.92 |
| 第 15 年 | 3,230.00 | | 68.00 | 3,162.00 | 3.00% | 96.90 | 164.90 |
| 第 16 年 | 3,162.00 | | 68.00 | 3,094.00 | 3.00% | 94.86 | 162.86 |
| 第 17 年 | 3,094.00 | | 68.00 | 3,026.00 | 3.00% | 92.82 | 160.82 |
| 第 18 年 | 3,026.00 | | 68.00 | 2,958.00 | 3.00% | 90.78 | 158.78 |
| 第 19 年 | 2,958.00 | | 68.00 | 2,890.00 | 3.00% | 88.74 | 156.74 |
| 第 20 年 | 2,890.00 | | 68.00 | 2,822.00 | 3.00% | 86.70 | 154.70 |
| 第 21 年 | 2,822.00 | | 68.00 | 2,754.00 | 3.00% | 84.66 | 152.66 |
| 第 22 年 | 2,754.00 | | 68.00 | 2,686.00 | 3.00% | 82.62 | 150.62 |
| 第 23 年 | 2,686.00 | | 68.00 | 2,618.00 | 3.00% | 80.58 | 148.58 |
| 第 24 年 | 2,618.00 | | 68.00 | 2,550.00 | 3.00% | 78.54 | 146.54 |
| 第 25 年 | 2,550.00 | | 170.00 | 2,380.00 | 3.00% | 76.50 | 246.50 |
| 第 26 年 | 2,380.00 | | 170.00 | 2,210.00 | 3.00% | 71.40 | 241.40 |
| 第 27 年 | 2,210.00 | | 170.00 | 2,040.00 | 3.00% | 66.30 | 236.30 |
| 第 28 年 | 2,040.00 | | 170.00 | 1,870.00 | 3.00% | 61.20 | 231.20 |
| 第 29 年 | 1,870.00 | | 170.00 | 1,700.00 | 3.00% | 56.10 | 226.10 |
| 第 30 年 | 1,700.00 | | 340.00 | 1,360.00 | 3.00% | 51.00 | 391.00 |
| 第 31 年 | 1,360.00 | | 340.00 | 1,020.00 | 3.00% | 40.80 | 380.80 |
| 第 32 年 | 1,020.00 | | 340.00 | 680.00 | 3.00% | 30.60 | 370.60 |
| 第 33 年 | 680.00 | | 340.00 | 340.00 | 3.00% | 20.40 | 360.40 |
| 第 34 年 | 340.00 | | 340.00 | | 3.00% | 10.20 | 350.20 |
| **合计** | | **3,400.00** | **3,400.00** | | | **2,371.50** | **5,771.50** |

考虑到债券期限为 30 年，采用分期偿还本金，债券期限增加而产生的利息金额已计算在内。

3.2025 年其他债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元。其中：2025

年计划申请债券 51,000.00 万元，已使用 11,000.00 万元，本次申请使用债券资金 6,000.00 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。

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 6 年 | | 51,000.00 | | 51,000.00 | 4.50% | 2,295.00 | 2,295.00 |
| 第 7 年 | 51,000.00 | | | 51,000.00 | 4.50% | 2,574.00 | 2,574.00 |
| 第 8 年 | 51,000.00 | | | 51,000.00 | 4.50% | 2,574.00 | 2,574.00 |
| 第 9 年 | 51,000.00 | | | 51,000.00 | 4.50% | 2,574.00 | 2,574.00 |
| 第 10 年 | 51,000.00 | | | 51,000.00 | 4.50% | 2,574.00 | 2,574.00 |
| 第 11 年 | 51,000.00 | | | 51,000.00 | 4.50% | 2,574.00 | 2,574.00 |
| 第 12 年 | 51,000.00 | | 51,000.00 | | 4.50% | 2,574.00 | 53,574.00 |
| 合计 | | 51,000.00 | 51,000.00 | | | 20,664.00 | 86,264.00 |

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。

综上所述，债券还本付息情况，如下表所示：

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 18,600.00 | | 18,600.00 | | 620.38 |
| 第 2 年 | 18,600.00 | 32,000.00 | | 50,600.00 | | 1689.18 |
| 第 3 年 | 50,600.00 | 40,000.00 | | 90,600.00 | | 2877.18 |
| 第 4 年 | 90,600.00 | 34,400.00 | | 125,000.00 | | 3852.5 |
| 第 5 年 | 125,000.00 | 14,600.00 | 18,600.00 | 121,000.00 | | 3852.5 |
| 第 6 年 | 121,000.00 | 51,000.00 | 32,000.00 | 140,000.00 | | 5527.12 |
| 第 7 年 | 140,000.00 | | 40,000.00 | 100,000.00 | | 4994.32 |
| 第 8 年 | 100,000.00 | | 34,400.00 | 65,600.00 | | 3806.32 |
| 第 9 年 | 65,600.00 | | - | 65,600.00 | | 2831 |
| 第 10 年 | 65,600.00 | | 284.00 | 65,316.00 | | 3115 |
| 第 11 年 | 65,316.00 | | 284.00 | 65,032.00 | | 3106.23 |
| 第 12 年 | 65,032.00 | | 57,484.00 | 7,548.00 | | 3097.46 |
| 第 13 年 | 7,548.00 | | 284.00 | 7,264.00 | | 514.69 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 14 年 | 7,264.00 | | 284.00 | 6,980.00 | | 505.92 |
| 第 15 年 | 6,980.00 | | 818.00 | 6,162.00 | | 1031.15 |
| 第 16 年 | 6,162.00 | | 818.00 | 5,344.00 | | 1005.86 |
| 第 17 年 | 5,344.00 | | 818.00 | 4,526.00 | | 980.57 |
| 第 18 年 | 4,526.00 | | 818.00 | 3,708.00 | | 955.28 |
| 第 19 年 | 3,708.00 | | 818.00 | 2,890.00 | | 929.99 |
| 第 20 年 | 2,890.00 | | 68.00 | 2,822.00 | | 154.7 |
| 第 21 年 | 2,822.00 | | 68.00 | 2,754.00 | | 152.66 |
| 第 22 年 | 2,754.00 | | 68.00 | 2,686.00 | | 150.62 |
| 第 23 年 | 2,686.00 | | 68.00 | 2,618.00 | | 148.58 |
| 第 24 年 | 2,618.00 | | 68.00 | 2,550.00 | | 146.54 |
| 第 25 年 | 2,550.00 | | 170.00 | 2,380.00 | | 246.5 |
| 第 26 年 | 2,380.00 | | 170.00 | 2,210.00 | | 241.4 |
| 第 27 年 | 2,210.00 | | 170.00 | 2,040.00 | | 236.3 |
| 第 28 年 | 2,040.00 | | 170.00 | 1,870.00 | | 231.2 |
| 第 29 年 | 1,870.00 | | 170.00 | 1,700.00 | | 226.1 |
| 第 30 年 | 1,700.00 | | 340.00 | 1,360.00 | | 391 |
| 第 31 年 | 1,360.00 | | 340.00 | 1,020.00 | | 380.8 |
| 第 32 年 | 1,020.00 | | 340.00 | 680.00 | | 370.6 |
| 第 33 年 | 680.00 | | 340.00 | 340.00 | | 360.4 |
| 第 34 年 | 340.00 | | 340.00 | | | 350.2 |
| **合计** | | **190,600.00** | **190,600.00** | | | **49,080.25** |

## 5.1 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）土地价格假设以2018年GDP增长率6.30%、2019年GDP增长率8.00%和2020年GDP增长率6.15%三者平均值的66%（即：4.56%）增长。

2.项目运营模式

项目运营期内，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市城乡一体化示范区自然资源和规划局负责拆迁腾出地块的土地招拍挂工作，并按规定流程将土地出让收益上交国库，列入基金预算以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为1,190.20亩，土地性质为商住用地；腾出土地中可用于出让的土地面积为1,190.20亩。

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

| 序号 | 土地位置 | 电子监管号 | 面积（亩） | 土地用途 | 成交单价（万元/亩） | 成交额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 示范区云阳路东侧、世纪路北侧 | 4108002019B00571-1 | 194.83 | 商住用地 | 258.05 | 50,275.00 |
| 2 | 示范区碧莲路南侧、文景路东侧 | 4108002019B00581 | 82.41 | 商住用地 | 337.68 | 27,828.00 |
| 3 | 示范区普济路东侧、神州路北侧 | 4108002019B00455 | 108.97 | 商住用地 | 319.69 | 34,835.00 |
| 4 | 示范区文汇路东 | 4108002019B00461-1 | 113.23 | 商住 | 353.39 | 40,013.00 |

| 序号 | 土地位置 | 电子监管号 | 面积（亩） | 土地用途 | 成交单价（万元/亩） | 成交额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 侧、龙源路北侧 | | | 用地 | | |

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为300.00万元/亩。

拟出让土地面积及价格如下：

| 项目 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 | 第9年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 出让面积（亩） | 119.02 | 178.53 | 178.53 | 119.02 | 119.02 | 476.08 | 1,190.20 |
| 出让单价（万元/亩） | 313.68 | 327.98 | 342.94 | 358.58 | 374.93 | 392.03 | |
| 出让收入（万元） | 37,334.19 | 58,554.95 | 61,225.05 | 42,677.94 | 44,624.06 | 186,635.67 | 431,051.86 |

4.项目运营成本分析

（1）上解省财政费用：土地出让总价款×3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积×53元/平方米×30%

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

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

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

（4）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-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 | 第 9 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **出让土地收入** | **37,334.19** | **58,554.95** | **61,225.05** | **42,677.94** | **44,624.06** | **186,635.67** | **431,051.86** |
| 1.1 | 其中：土地出让面积（亩） | 119.02 | 178.53 | 178.53 | 119.02 | 119.02 | 476.08 | 1,190.20 |
| 1.2 | 土地出让价格 | 313.68 | 327.98 | 342.94 | 358.58 | 374.93 | 392.03 | |
| **2** | **政策性基金及费用** | **10,554.56** | **16,546.86** | **17,294.48** | **12,050.80** | **12,595.70** | **52,661.90** | **121,704.30** |
| **2.1** | **土地出让基金及费用** | **3,859.64** | **6,044.84** | **6,311.84** | **4,394.02** | **4,588.62** | **19,168.46** | **44,367.42** |
| 2.1.1 | 其中：上解省财政费用 | 1,120.03 | 1,756.65 | 1,836.75 | 1,280.34 | 1,338.72 | 5,599.07 | 12,931.56 |
| 2.1.2 | 国有土地收益基金 | 746.68 | 1,171.10 | 1,224.50 | 853.56 | 892.48 | 3,732.71 | 8,621.03 |
| 2.1.3 | 农业土地开发资金 | 126.22 | 189.34 | 189.34 | 126.22 | 126.22 | 504.90 | 1,262.24 |
| 2.1.4 | 土地出让业务费 | 746.68 | 1,171.10 | 1,224.50 | 853.56 | 892.48 | 3,732.71 | 8,621.03 |
| 2.1.5 | 保障性安居工程资金 | 1,120.03 | 1,756.65 | 1,836.75 | 1,280.34 | 1,338.72 | 5,599.07 | 12,931.56 |
| **2.2** | **土地收益提取各类资金** | **6,694.92** | **10,502.02** | **10,982.64** | **7,656.78** | **8,007.08** | **33,493.44** | **77,336.88** |
| 2.3.1 | 其中：教育资金 | 3,347.46 | 5,251.01 | 5,491.32 | 3,828.39 | 4,003.54 | 16,746.72 | 38,668.44 |
| 2.3.2 | 农田水利建设资金 | 3,347.46 | 5,251.01 | 5,491.32 | 3,828.39 | 4,003.54 | 16,746.72 | 38,668.44 |
| **3** | **用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）** | **26,779.63** | **42,008.09** | **43,930.57** | **30,627.14** | **32,028.36** | **133,973.77** | **309,347.56** |

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **经营活动产生的现金** | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动收入 | 431,051.86 | | | | 37,334.19 | 58,554.95 | 61,225.05 | 42,677.94 |
| 2 | 经营活动支出（含税费） | 121,704.30 | | | | 10,554.56 | 16,546.86 | 17,294.48 | 12,050.80 |
| | **经营活动产生的现金净额** | 309,347.56 | | | | **26,779.63** | **42,008.09** | **43,930.57** | **30,627.14** |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | | |
| 1 | 建设成本支出（含建设期利息） | 257,944.88 | 18,600.00 | 32,000.00 | 40,000.00 | 101,744.88 | 8,400.00 | 57,200.00 | |
| | **投资活动产生的现金净额** | -257,944.88 | -18,600.00 | -32,000.00 | -40,000.00 | -101,744.88 | -8,400.00 | -57,200.00 | |
| 三 | **融资活动产生的现金** | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金 | 67,344.88 | | | | 67,344.88 | | | |
| 2 | 债券资金 | 190,600.00 | 18,600.00 | 32,000.00 | 40,000.00 | 34,400.00 | 8,400.00 | 57,200.00 | |
| 3 | 财政垫资 | | | | | | | | |
| 4 | 归还财政垫资 | | | | | | | | |
| 5 | 偿还债券本金 | 190,600.00 | | | | | 18,600.00 | 32,000.00 | 40,000.00 |
| 6 | 偿还银行借款本金 | | | | | | | | |
| 7 | 支付运营期债券利息 | 25,667.07 | | | | | | | |
| 8 | 支付银行借款利息 | | | | | | | | |
| | **融资活动产生的现金净额** | **41,677.81** | **18,600.00** | **32,000.00** | **40,000.00** | **101,744.88** | **-10,200.00** | **25,200.00** | **-40,000.00** |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **四** | **净现金流量** | **93,080.49** | | | **-** | **26,779.63** | **23,408.09** | **11,930.57** | **-9,372.86** |
| **五** | **累计现金流量** | **3,061,572.28** | | | **-** | **26,779.63** | **50,187.72** | **62,118.29** | **52,745.43** |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 8 年 | 第 9 年 | 第 10 年 | 第 11 年 | 第 12 年 | 第 13 年 | 第 14 年 | 第 15 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **经营活动产生的现金** | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动收入 | 44,624.06 | 186,635.67 | | | | | | |
| 2 | 经营活动支出（含税费） | 12,595.70 | 52,661.90 | | | | | | |
| | **经营活动产生的现金净额** | **32,028.36** | **133,973.77** | | | | | | |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | | |
| 1 | 建设成本支出（含建设期利息） | | | | | | | | |
| | **投资活动产生的现金净额** | | | | | | | | |
| 三 | **融资活动产生的现金** | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金 | | | | | | | | |
| 2 | 债券资金 | | | | | | | | |
| 3 | 财政垫资 | | | | | | | | |
| 4 | 归还财政垫资 | | | | | | | | |
| 5 | 偿还债券本金 | 34,400.00 | - | 284.00 | 284.00 | 57,484.00 | 284.00 | 284.00 | 818.00 |
| 6 | 偿还银行借款本金 | | | | | | | | |
| 7 | 支付运营期债券利息 | 3,806.32 | 2,831.00 | 3,115.00 | 3,106.23 | 3,097.46 | 514.69 | 505.92 | 1,031.15 |
| 8 | 支付银行借款利息 | | | | | | | | |
| | **融资活动产生的现金净额** | **-38,206.32** | **-2,831.00** | **-3,399.00** | **-3,390.23** | **-60,581.46** | **-798.69** | **-789.92** | **-1,849.15** |
| **四** | **净现金流量** | **-6,177.96** | **131,142.77** | **-3,399.00** | **-3,390.23** | **-60,581.46** | **-798.69** | **-789.92** | **-1,849.15** |
| **五** | **累计现金流量** | **46,567.47** | **177,710.24** | **174,311.24** | **170,921.01** | **110,339.55** | **109,540.86** | **108,750.94** | **106,901.79** |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 16 年 | 第 17 年 | 第 18 年 | 第 19 年 | 第 20 年 | 第 21 年 | 第 22 年 | 第 23 年 | 第 24 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **经营活动产生的现金** | | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动收入 | | | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 经营活动支出（含税费） | | | - | - | - | - | - | - | - |
| | **经营活动产生的现金净额** | | | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | | | |
| 1 | 建设成本支出（含建设期利息） | | | | | | | | | |
| | **投资活动产生的现金净额** | | | | | | | | | |
| 三 | **融资活动产生的现金** | | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金 | | | | | | | | | |
| 2 | 债券资金 | | | | | | | | | |
| 3 | 财政垫资 | | | | | | | | | |
| 4 | 归还财政垫资 | | | | | | | | | |
| 5 | 偿还债券本金 | 818.00 | 818.00 | 818.00 | 818.00 | 68.00 | 68.00 | 68.00 | 68.00 | 68.00 |
| 6 | 偿还银行借款本金 | | | | | | | | | |
| 7 | 支付运营期债券利息 | 1,005.86 | 980.57 | 955.28 | 929.99 | 154.70 | 152.66 | 150.62 | 148.58 | 146.54 |
| 8 | 支付银行借款利息 | | | | | | | | | |
| | **融资活动产生的现金净额** | **-1,823.86** | **-1,798.57** | **-1,773.28** | **-1,747.99** | **-222.70** | **-220.66** | **-218.62** | **-216.58** | **-214.54** |
| **四** | **净现金流量** | **-1,823.86** | **-1,798.57** | **-1,773.28** | **-1,747.99** | **-222.70** | **-220.66** | **-218.62** | **-216.58** | **-214.54** |
| **五** | **累计现金流量** | **105,077.93** | **103,279.36** | **101,506.08** | **99,758.09** | **99,535.39** | **99,314.73** | **99,096.11** | **98,879.53** | **98,664.99** |

（续）

| 序号 | 项目 | 第 25 年 | 第 26 年 | 第 27 年 | 第 28 年 | 第 29 年 | 第 30 年 | 第 31 年 | 第 32 年 | 第 33 年 | 第 34 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **经营活动产生的现金** | | | | | | | | | | |
| 1 | 经营活动收入 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2 | 经营活动支出（含税费） | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | **经营活动产生的现金净额** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** | **-** |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | | | | |
| 1 | 建设成本支出（含建设期利息） | | | | | | | | | | |
| | **投资活动产生的现金净额** | | | | | | | | | | |
| 三 | **融资活动产生的现金** | | | | | | | | | | |
| 1 | 财政资金 | | | | | | | | | | |
| 2 | 债券资金 | | | | | | | | | | |
| 3 | 财政垫资 | | | | | | | | | | |
| 4 | 归还财政垫资 | | | | | | | | | | |
| 5 | 偿还债券本金 | 170.00 | 170.00 | 170.00 | 170.00 | 170.00 | 340.00 | 340.00 | 340.00 | 340.00 | 340.00 |
| 6 | 偿还银行借款本金 | | | | | | | | | | |
| 7 | 支付运营期债券利息 | 246.50 | 241.40 | 236.30 | 231.20 | 226.10 | 391.00 | 380.80 | 370.60 | 360.40 | 350.20 |
| 8 | 支付银行借款利息 | | | | | | | | | | |
| | **融资活动产生的现金净额** | **-416.50** | **-411.40** | **-406.30** | **-401.20** | **-396.10** | **-731.00** | **-720.80** | **-710.60** | **-700.40** | **-690.20** |
| 四 | **净现金流量** | **-416.50** | **-411.40** | **-406.30** | **-401.20** | **-396.10** | **-731.00** | **-720.80** | **-710.60** | **-700.40** | **-690.20** |
| 五 | **累计现金流量** | **98,248.49** | **97,837.09** | **97,430.79** | **97,029.59** | **96,633.49** | **95,902.49** | **95,181.69** | **94,471.09** | **93,770.69** | **93,080.49** |

### 5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 620.38 | 620.38 | |
| 第 2 年 | | 1,689.18 | 1689.18 | |
| 第 3 年 | | 2,877.18 | 2877.18 | |
| 第 4 年 | | 3,852.50 | 3852.5 | 26,779.63 |
| 第 5 年 | 18,600.00 | 3,852.50 | 22452.5 | 42,008.09 |
| 第 6 年 | 32,000.00 | 5,806.12 | 37806.12 | 43,930.57 |
| 第 7 年 | 40,000.00 | 4,994.32 | 44994.32 | 30,627.14 |
| 第 8 年 | 34,400.00 | 3,806.32 | 38206.32 | 32,028.36 |
| 第 9 年 | | 2,831.00 | 2831 | 133,973.77 |
| 第 10 年 | 284.00 | 3,115.00 | 3399 | |
| 第 11 年 | 284.00 | 3,106.23 | 3390.23 | |
| 第 12 年 | 57,484.00 | 3,097.46 | 60581.46 | |
| 第 13 年 | 284.00 | 514.69 | 798.69 | |
| 第 14 年 | 284.00 | 505.92 | 789.92 | |
| 第 15 年 | 818.00 | 1,031.15 | 1849.15 | |
| 第 16 年 | 818.00 | 1,005.86 | 1823.86 | |
| 第 17 年 | 818.00 | 980.57 | 1798.57 | |
| 第 18 年 | 818.00 | 955.28 | 1773.28 | |
| 第 19 年 | 818.00 | 929.99 | 1747.99 | |
| 第 20 年 | 68.00 | 154.70 | 222.7 | |
| 第 21 年 | 68.00 | 152.66 | 220.66 | |
| 第 22 年 | 68.00 | 150.62 | 218.62 | |
| 第 23 年 | 68.00 | 148.58 | 216.58 | |

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 24 年 | 68.00 | 146.54 | 214.54 | |
| 第 25 年 | 170.00 | 246.50 | 416.5 | |
| 第 26 年 | 170.00 | 241.40 | 411.4 | |
| 第 27 年 | 170.00 | 236.30 | 406.3 | |
| 第 28 年 | 170.00 | 231.20 | 401.2 | |
| 第 29 年 | 170.00 | 226.10 | 396.1 | |
| 第 30 年 | 340.00 | 391.00 | 731 | |
| 第 31 年 | 340.00 | 380.80 | 720.8 | |
| 第 32 年 | 340.00 | 370.60 | 710.6 | |
| 第 33 年 | 340.00 | 360.40 | 700.4 | |
| 第 34 年 | 340.00 | 350.20 | 690.2 | |
| 合计 | **190,600.00** | **49,359.25** | **239,959.25** | **309,347.56** |
| **覆盖倍数** | **1.29** | | | |

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。

5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 309,347.56 万元，应付债券本金及利息合计 239,959.25 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.29 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 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：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 不变化 | 收入下降 5% | 成本上升 5% | 利率上升 5% |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 债券本金 | 190,600.00 | 190,600.00 | 190,600.00 | 190,600.00 |
| 债券本息合计 | 234,831.50 | 234,831.50 | 234,831.50 | 237,043.08 |
| 项目收益 | 309,347.56 | 287,794.97 | 303,262.35 | 309,347.56 |
| 覆盖倍数 | 1.32 | 1.23 | 1.29 | 1.31 |

## 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，为焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二一年十二月二十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月九 日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



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

证书编号：370100010135
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

# 焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2022）第091262号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年八月二十七日

# 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 ..... 3
（三）投资估算与资金筹措方式 ..... 3
**四、应付债券本息情况** ..... 6
**五、项目收益情况** ..... 6
（一）基本假设条件及依据 ..... 6
（二）项目运营模式 ..... 7
（三）项目运营收入分析 ..... 7
（四）项目运营成本分析 ..... 8
（五）净收益分析 ..... 11
（六）本息覆盖倍数 ..... 12
**六、总体评价结果** ..... 12
**七、使用限制** ..... 12

# 焦作西部产业集聚区和祥安置小区
# （三号地块和四号地块）项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信咨字（2022）第 091262 号**

我们接受委托，对焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目收益与融资自求平衡情况而实施。焦作经济技术开发区管理委员会的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据焦作经济技术开发区管理委员会提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）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。

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年8月27日出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从焦作经济技术开发区管理委员会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” | 指焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）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

本项目建设地点位于中站区河西路以东、春晓路以西、影视路以北、山前路以南。

2.建设规模与内容

根据焦作市中站区发展和改革委员会《关于焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目建设项目可行性研究报告的批复》（中区发改〔2018〕16 号），本项目主要建设内容和规模：拟建项目规划用地面积 238.09 亩，总建筑面积 376,179.952 平方米，其中，地上建筑面积 276,746.62 平方米，地下建筑面积 99,433.332 平方米。本项目建设内容为 29 栋住宅楼、5 栋小学建筑、3 栋幼儿园建筑、地下车库、地面停车位及室外景观、道路、绿化、给排水、供电、消防、供暖、燃气等配套设施的建设。

### （二）项目建设周期

本项目建设期为 36个月，开工日期2022年10月，因疫情原因，预计完工时间2025年12月。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

该项目总估算投资 130,332.00 万元。其中：工程费用 85,096.00 万元，工程建设及其他费用 4,332.00 万元，基本预备费 4,471.00 万元，征地拆迁费用估算为 25,177.00 万元（其中，征地费用为 2,857.00 万元，拆迁补偿及过渡费 22,320.00 万元），建设期利息为 11,256.00 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 | 建安工程 | 设备工程 | 其它费用 | 合计 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 工程费用 | 80,736.00 | 4,360.00 | | 85,096.00 | |
| 1.1 | 建安工程费用 | 73,209.00 | | | 73,209.00 | |
| 1.1.1 | 高层住宅建筑面积 | 47,891.00 | | | 47,891.00 | 剪力墙结构，含土建、外装修、安装等 |
| 1.1.2 | 社区配套设施建筑面积 | 414.00 | | | 414.00 | 框架结构，含土建、外装修、部分内装修、安装等 |
| 1.1.3 | 地下建筑面积 | 19,637.00 | | | 19,638.00 | |
| 1.1.3.1 | 地下人防工程 | 4,306.00 | | | 4,306.00 | 框架结构，含土建、装修、安装等 |
| 1.1.3.2 | 非人防工程 | 15,332.00 | | | 15,332.00 | 框架结构，含土建、装修、安装等 |
| 1.1.4 | 小学 | 3,780.00 | | | 3,780.00 | |
| 1.1.4.1 | 教学用房及教学辅助用房 | 2,027.00 | | | 2,027.00 | 框架结构，含土建、装修、安装等 |
| 1.1.4.2 | 行政办公用房 | 1,032.00 | | | 1,032.00 | 框架结构，含土建、装修、安装等 |
| 1.1.4.3 | 食堂 | 395.00 | | | 395.00 | 框架结构，含土建、装修、安装等 |
| 1.1.4.4 | 其他用房 | 26.00 | | | 26.00 | 砖混结构，含土建、装修、安装等 |
| 1.1.4.5 | 运动场地 | 300.00 | | | 300.00 | |
| 1.1.5 | 幼儿园 | 1,486.00 | | | 1,486.00 | 框架结构，含土建、内外装修、安装等 |
| 1.2 | 设备费用 | | 4,360.00 | | 4,360.00 | 包括电梯、变压器、防排烟设备、消防水泵、无负压供水设备等 |
| 1.3 | 室外总体工程 | 7,527.00 | | | 7,527.00 | 包含室外给排水、消防、供电、道路、绿化、消防水池、大门等 |
| 1.3.1 | 室外强弱电 | 1,881.00 | | | 1,881.00 | |
| 1.3.2 | 室外给排水及消防 | 1,129.00 | | | 1,129.00 | |
| 1.3.3 | 燃气 | 752.00 | | | 752.00 | |
| 1.3.4 | 供暖 | 1,467.00 | | | 1,467.00 | |
| 1.3.5 | 道路、人行道、地面停车位 | 1,023.00 | | | 1,023.00 | |
| 1.3.6 | 景观绿化 | 675.00 | | | 675.00 | |
| 1.3.7 | 与室外市政管网的连接费用 | 400.00 | | | 400.00 | |
| 1.3.8 | 其他 | 200.00 | | | 200.00 | |
| 二 | 工程建设其它费用 | | | 4,332.00 | 4,332.00 | |

| 序号 | 工程或费用名称 | 建安工程 | 设备工程 | 其它费用 | 合计 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.1 | 前期工作费 | | | 232.00 | 232.00 | 包括临时用水、用电、项目建议书及可研报告编制费、可研评审费、土地测绘费、规划费及规划测量费等 |
| 2.2 | 建设单位管理费 | | | 575.00 | 575.00 | 按《基本建设财务管理规定》计取 |
| 2.3 | 勘察费 | | | 94.00 | 94.00 | 按《工程勘察收费标准》暂估 |
| 2.4 | 设计费 | | | 800.00 | 800.00 | 按《工程设计收费标准》暂估 |
| 2.5 | 施工图审查费 | | | 46.00 | 46.00 | 按设计费的 5%计取 |
| 2.6 | 工程监理费 | | | 511.00 | 511.00 | 按《工程监理收费标准》暂估 |
| 2.7 | 招标代理费 | | | 95.00 | 95.00 | 按《招标代理服务收费标准》暂估 |
| 2.8 | 地震安全性评价费 | | | 113.00 | 113.00 | 根据豫震发防【2000】12 号文件暂估 |
| 2.9 | 工程造价咨询费 | | | 52.00 | 52.00 | 按豫发改收费［2008］2510 号文件计取 |
| 2.10 | 环境影响评价费 | | | 11.00 | 11.00 | 按计价格[2002]125 号暂估 |
| 2.11 | 消防检测费 | | | 75.00 | 75.00 | |
| 2.12 | 避雷检测费 | | | 75.00 | 75.00 | |
| 2.13 | 基础设施配套费 | | | 979.00 | 979.00 | 按《焦作市城市基础设施配套费征收管理办法》和焦发改行一［2014］311 号文件计取 |
| 2.14 | 电力增容费 | | | 88.00 | 88.00 | 按豫发改办〔2004〕97 号文件计取，107 元/KVA |
| 2.15 | 场地准备及临时设施费 | | | 215.00 | 215.00 | 按工程费用的 0.25%计取 |
| 2.16 | 室内环境检测费 | | | 75.00 | 75.00 | |
| 2.17 | 工程保险费 | | | 258.00 | 258.00 | 按工程费用的 0.3%计取 |
| 2.18 | 氡气检测费 | | | 38.00 | 38.00 | |
| 三 | 预备费 | | | 4,471.00 | 4,471.00 | |
| 3.1 | 基本预备费 | | | 4,471.00 | 4,471.00 | 按一、二部分费用的 5%计 |
| 四 | 征地拆迁费用 | | | 25,177.00 | 25,177.00 | |
| 4.1 | 征地费用 | | | 2,857.00 | 2,857.00 | |
| 4.2 | 拆迁补偿及过渡费用 | | | 22,320.00 | 22,320.00 | |
| 五 | 建设期利息 | | | 11,256.00 | 11,256.00 | |
| | **总计** | **80,736.00** | **4,360.00** | **45,236.00** | **130,332.00** | |

2.资金筹措计划

项目所需资金由自筹资金和申请政府债券资金相结合的方式筹

措，拟申请债券资金 90,800.00 万元，自筹资金 39,532.00 万元。

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 自筹资金 | 12,763.33 | 11,005.33 | 12,763.34 | **39,532.00** |
| 2 | 专项债券资金 | 7,000.00 | 1,000.00 | 85,800.00 | **90,800.00** |
| 合计 | | **19,763.33** | **12,005.33** | **98,563.34** | **130,332.00** |

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 90,800.00 万元，其中，2022 年已申请 7,000.00 万元，2024 年已申请 1,000.00 万元，2025 年计划申请 85,800.00 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，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第一年 | | 90,800.00 | | 90,800.00 | 4.00% | 3,632.00 | **3,632.00** |
| 第二年 | 90,800.00 | | | 90,800.00 | 4.00% | 3,632.00 | **3,632.00** |
| 第三年 | 90,800.00 | | | 90,800.00 | 4.00% | 3,632.00 | **3,632.00** |
| 第四年 | 90,800.00 | | | 90,800.00 | 4.00% | 3,632.00 | **3,632.00** |
| 第五年 | 90,800.00 | | | 90,800.00 | 4.00% | 3,632.00 | **3,632.00** |
| 第六年 | 90,800.00 | | | 90,800.00 | 4.00% | 3,632.00 | **3,632.00** |
| 第七年 | 90,800.00 | | 90,800.00 | | 4.00% | 3,632.00 | **94,432.00** |
| **合计** | | **90,800.00** | **90,800.00** | | | **25,424.00** | **116,224.00** |

## 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本项目债券存续期 7 年，建设期为 36 个月，开工日期 2022 年 10 月，预计完工日期 2025 年 12 月。为便于测算，项目运营期为债券存续期第 4 年至第 7 年。

**（二）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焦作经济技术开发区管理委员会，焦作经济技术开发区管理委员会负责项目的建设与运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给焦作经济技术开发区管理委员会。项目运营期内，焦作经济技术开发区管理委员会负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

**（三）项目运营收入分析**

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）项目土地出让价格参考同地区同类型土地出让价格：

| 电子监管号 | 土地坐落 | 出让面积 | 土地用途 | 成交价格（万元） | 单价（万元/平方米） | 单价换算(万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4108002022B03639 | 焦作西部工业集聚区内雪莲路北侧、经四路西侧 | 42577.60㎡ | 工业 | 2,538.00 | 0.06 | 39.74 |
| 4108002021B03049 | 卫源路西侧、新区建设开发有限公司南侧 | 3410.00㎡ | 工业 | 154 | 0.045 | 30.11 |
| 4108002021B03086 | 神州路南侧、云阳路东侧 | 61,236.00㎡ | 工业 | 2755.8 | 0.045 | 30.00 |
| 4108002021B03073 | 神州路北侧、西经大道西侧 | 30518.00㎡ | 工业 | 1373.4 | 0.045 | 30.00 |
| | | | | | 平均单价 | 32.46 |

本项目周边同类型已出让土地平均单价为 32.46 万元/亩，基于谨

慎性原则，本项目出让价格按照 32.00 万元/亩测算，运营期内单价不再增长。

根据焦作市本级近三年国有建设用地供应计划，焦作市中站区 2020 年、2021 年、2022 年计划出让工业用地面积分别为 1979.36 亩、2773.47 亩、1705.27 亩。

中站区未来几年（2022-2028 年）实际工业土地需求达 62,749.00 亩。本项目债券存续期内共出让土地 7,204 亩（出让计划详见下表），周边实际工业土地需求情况完全满足本项目的出让计划。

根据近三年土地供应计划，并考虑到近年经济形势，前三年预计出让面积较低，最后一年较高，具体出让计划如下：

| 项目 | 拟出让面积（亩） | 占可出让总面积的比例 | 土地性质 | 使用年限（年） |
|---|---|---|---|---|
| 第四年 | 1,404.80 | 20% | 工业用地 | 50 |
| 第五年 | 1,404.80 | 20% | 工业用地 | 50 |
| 第六年 | 1,404.80 | 20% | 工业用地 | 50 |
| 第七年 | 2,809.60 | 40% | 工业用地 | 50 |
| **合计** | **7,204.00** | **100%** | 工业用地 | 50 |

**（四）项目运营成本分析**

1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2）国有土地收益基金：土地出让总价款*5%

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

顺市与区国有土地使用权出让收支管理体制的意见》（焦政〔2016〕24号）的规定，按照土地出让总价5%提取。

3）农业土地开发基金：根据《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），农业土地开发基金按照规定的土地出让平均纯收益的30%提取，中站区为每平方米35元，每亩收益为35*666.7*30%=0.70万元。

4）新增建设用地有偿使用费：《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），中站区为每平方米24元。

5）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%。

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

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

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

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

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

## （五）净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 第四年 | 第五年 | 第六年 | 第七年 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **土地出让收入** | **230,528.00** | **46,105.60** | **46,105.60** | **46,105.60** | **92,211.20** |
| | 单价（万元） | | 32.00 | 32.00 | 32.00 | 32.00 |
| | 土地可出让面积 | | 7,204.00 | 7,204.00 | 7,204.00 | 7,204.00 |
| | 每年出让比例 | 100% | 20% | 20% | 20% | 40% |
| **2** | **应上交和提取的费用** | **79,652.06** | **15,930.41** | **15,930.41** | **15,930.41** | **31,860.83** |
| | 上缴省级费用 | 6,915.85 | 1,383.17 | 1,383.17 | 1,383.17 | 2,766.34 |
| | 国有土地收益基金 | 11,526.40 | 2,305.28 | 2,305.28 | 2,305.28 | 4,610.56 |
| | 建设用地新增费 | 11,532.16 | 2,306.43 | 2,306.43 | 2,306.43 | 4,612.87 |
| | 农业土地开发资金 | 5,042.80 | 1,008.56 | 1,008.56 | 1,008.56 | 2,017.12 |
| | 廉住房保障资金 | 6,915.85 | 1,383.17 | 1,383.17 | 1,383.17 | 2,766.34 |
| | 农田水利建设资金 | 18,859.49 | 3,771.90 | 3,771.90 | 3,771.90 | 7,543.80 |
| | 教育资金 | 18,859.50 | 3,771.90 | 3,771.90 | 3,771.90 | 7,543.80 |
| **3** | **净收益** | **150,875.94** | **30,175.19** | **30,175.19** | **30,175.19** | **60,350.37** |

### （六）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为 150,875.94 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.26。

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 | 7,000.00 | 280.00 | 280.00 | |
| 第 2 年 | | 280.00 | 280.00 | |
| 第 3 年 | 86,800.00 | 3,752.00 | 3,752.00 | |
| 第 4 年 | | 3,752.00 | 3,752.00 | 30,175.19 |
| 第 5 年 | | 3,752.00 | 3,752.00 | 30,175.19 |
| 第 6 年 | | 3,752.00 | 3,752.00 | 30,175.19 |
| 第 7 年 | | 3,752.00 | 10,752.00 | 60,350.37 |
| 第 8 年 | | 3,472.00 | 3,472.00 | |
| 第 9 年 | | 3,472.00 | 90,272.00 | |
| **合计** | **93,800.00** | **26,264.00** | **120,064.00** | **150,875.94** |
| **本息覆盖倍数** | **1.26** | | | |

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、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，为焦作西部产业集聚区和祥安置小区（三号地块和四号地块）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：

二〇二二年八月二十七日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

此件与原件一致 再次复印无效

证书序号：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



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

证书编号：370100010135
No. of Certificate

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

# 示范区班家等七村改造安置房项目（一期）
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2022）第 090999 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年七月十三日

# 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方式 ..... 4
**四、应付债券本息情况** ..... 7
**五、经营现金流分析** ..... 8
（一）基本假设条件及依据 ..... 8
（二）项目运营方案 ..... 9
（三）项目运营收入分析 ..... 9
（四）项目运营成本分析 ..... 12
（五）净收益分析 ..... 14
（六）现金流量分析 ..... 15
（七）本息覆盖倍数 ..... 17
（八）敏感性分析 ..... 17
**六、总体评价结果** ..... 18
**七、使用限制** ..... 18

# 示范区班家等七村改造安置房项目（一期）
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信咨字（2022）第 090999 号**

我们接受委托，对示范区班家等七村改造安置房项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解示范区班家等七村改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。濮阳市城乡一体化示范区管理委员会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市城乡一体化示范区管理委员会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示范区班家等七村改造安置房项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，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 7 月 13 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市城乡一体化示范区管理委员会或有关部门获取的与咨询相关的文件、 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指示范区班家等七村改造安置房项目（一期） |

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，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濮阳市城乡一体化示范区龙门路以东，祥源北路以西，禅林路以南，儒林街以北，净用地面积68,544.78㎡（约102.82亩。

2.项目参与主体

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会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** | 濮阳市城乡一体化示范区管理委员会 |
| **统一社会信用代码** | 11410900588584 78XM |
| **住所** | 河南省濮阳市卫都大街与振兴路交叉口 |
| **负责人** | 孔伟 |
| **登记机关** | 濮阳市事业单位登记管理局 |

濮阳市城乡一体化示范区管理委员会系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

3.建设规模及内容

根据深圳群伦项目管理有限公司2021年4月出具的《示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告》和濮阳市城乡一体化示范区管理委员会《关于示范区班家等七村改造安置房项目（一期）可行性研究报告的批复》（濮示范政文〔2021〕27号），本项目主要建设内容和规模：本项目用地面积为68,544.78㎡，总建筑面积248,070.20㎡，地上建筑面积178,178.34㎡，地下建筑面积69,891.86㎡。共建设26F住宅楼10栋及其他配套基础设施、绿化。

**（二）项目建设周期**

根据棚改计划台账，本项目计划建设周期36个月，实际已于2021年5月开工，预计完工日期2025年10月。

**（三）投资估算与资金筹措方式**

1.投资估算

本项目总投资为74,402.00万元，其中：工程费用70,084.91万元、工程建设其他费用2,185.14万元、基本预备费2,131.95万元。

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 | 合计 |
|---|---|---|
| 一 | 工程费用 | 70,084.91 |
| 1 | 住宅 | 40,426.21 |
| 1.1 | 土建 | 36,005.12 |
| 1.2 | 水电暖 | 4,421.09 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| 1.2.1 | 强电 | 2,009.59 |
| 1.2.2 | 弱电 | 334.93 |
| 1.2.3 | 消防弱电 | 502.40 |
| 1.2.4 | 给排水 | 569.38 |
| 1.2.5 | 消防水 | 251.20 |
| 1.2.6 | 通风 | 251.20 |
| 1.2.7 | 采暖 | 502.40 |
| 2 | 其他公共服务及生产保 障性用房 | 2,999.55 |
| 3 | 地下总建筑面积 | 22,424.11 |
| 3.1 | 地下车库 | 18,383.42 |
| 3.1.1 | 普通车库 | 14,278.40 |
| 3.1.2 | 地下人防 | 4,105.02 |
| 3.2 | 主楼地下室 | 4,040.69 |
| 4 | 室外配套工程 | 4,235.04 |
| 4.1 | 绿化 | 721.90 |
| 4.2 | 道路铺装 | 813.30 |
| 4.3 | 给水 | 40.48 |
| 4.4 | 消防水 | 34.27 |
| 4.5 | 雨污水 | 183.82 |
| 4.6 | 景观灌溉给水 | 20.54 |
| 4.7 | 强弱电预埋管 | 1,026.12 |
| 4.8 | 照明 | 21.73 |
| 4.9 | 路灯 | 30.84 |
| 4.10 | 供电 | 845.04 |
| 4.11 | 天然气 | 147.00 |
| 4.12 | 大门围墙 | 200.00 |
| 4.13 | 监控系统 | 150.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | 2,185.14 |
| 1 | 项目建设管理费 | 300.40 |
| 2 | 项目前期工作咨询费 | 44.79 |
| 3 | 工程勘察费 | 54.23 |
| 4 | 工程设计费 | 881.42 |
| 5 | 建设工程监理费 | 352.13 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 合计 |
| --- | --- | --- |
| 6 | 招标代理服务费 | 122.93 |
| 7 | 工程造价咨询服务费 | 242.20 |
| 8 | 场地准备及临时设施费 | 187.04 |
| 三 | 基本预备费 | 2,131.95 |
| 四 | 项目总投资 | 74,402.00 |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

项目所需资金为自筹，自筹方式主要为财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式，拟申请债券资金 59,000.00 万元，财政资金安排 15,402.00 万元。除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3.分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 已到位金额 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 财政投入 | | 2,655.00 | 10,000.00 | 2,747.00 | 15,402.00 |
| 2 | 专项债券资金 | 40,000.00 | 8,000.00 | | 11,000.00 | 59,000.00 |
| 合计 | | 40,000.00 | 10,655.00 | 10,000.00 | 13,747.00 | 74,402.00 |

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情形。

## 四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额59,000.00万元。其中：已于2022年使用债券资金40,000.00万元，由于资金短缺，拟再计划申请19,000.00万元，其中：2023年计划使用8,000.00万元，2025年计划使用11,000.00万元。已于2023年使用债券资金8,000.00万元，已于2025年使用债券资金1,900.00万元，本次申请使用4,100.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本。

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2022年 | 2022年 | 2023年 | 2025年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.计划使用 | 18,400.00 | 21,600.00 | 8,000.00 | 11,000.00 | 59,000.00 |
| 2.期限 | 5年 | 5年 | 7年 | 7年 | |
| 3.测算利率 | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | |
| 4.付息方式 | 每年一次 | 每年一次 | 每年一次 | 每年一次 | |
| 5.还本方式 | 到期还本 | 到期还本 | 到期还本 | 到期还本 | |
| 6.备注 | 1.2022年1月“2022年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行18,400.00万元，期限5年，利率2.78%;<br>2.2022年3月“2022年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行21,600.00万元，期限5年，利率2.72%。<br>3.2023年4月“2023年河南省专项债券十九期（棚改专项债）”中已发行8,000.00万元，期限5年，利率2.94%。<br>4.2025年2月“2025年河南省专项债券十期（棚改专项债）”中已发行1,900.00万元，期限5年，利率1.73%。 | | | | |

债券还本付息表如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按4.50%计算）：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 利率 | 应付利息 | 还本付息合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | 40,000.00 | 8,000.00 | | 48,000.00 | 4.50% | 2,160.00 | 2,160.00 |
| 第 2 年 | 48,000.00 | | | 48,000.00 | 4.50% | 2,160.00 | 2,160.00 |
| 第 3 年 | 48,000.00 | 11,000.00 | | 59,000.00 | 4.50% | 2,655.00 | 2,655.00 |
| 第 4 年 | 59,000.00 | | | 59,000.00 | 4.50% | 2,655.00 | 2,655.00 |
| 第 5 年 | 59,000.00 | | 40,000.00 | 19,000.00 | 4.50% | 2,655.00 | 42,655.00 |
| 第 6 年 | 19,000.00 | | | 19,000.00 | 4.50% | 855.00 | 855.00 |
| 第 7 年 | 19,000.00 | | 8,000.00 | 11,000.00 | 4.50% | 855.00 | 8,855.00 |
| 第 8 年 | 11,000.00 | | | 11,000.00 | 4.50% | 495.00 | 495.00 |
| 第 9 年 | 11,000.00 | | 11,000.00 | | 4.50% | 495.00 | 11,495.00 |
| 合计 | | 19,000.00 | 59,000.00 | | | 14,985.00 | 73,985.00 |

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考

虑物价上涨因素，部分收入项目价格增长标准按照2.10%的平均增长率递增；

8. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设期36个月，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1年）。

**（二）项目运营模式**

本项目债券资金申请单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目资产登记单位为濮阳市城乡一体化示范区管理委员会。项目建设单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会，项目运营单位为濮阳市城乡一体化示范区开州街道办事处七星城社区居民委员会。

项目债券资金到位后，由财政部门负责将其拨付给施工单位。项目运营期内，濮阳市城乡一体化示范区管理委员会将清表土地交付至濮阳市自然资源部门，濮阳市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，濮阳市财政局根据濮阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

**（三）项目运营收入分析**

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的腾出土地的出让收入作为债券还款资金来源。

1.腾出土地的出让收入

（1）出让面积

根据可行性研究报告，本期计划可出让土地面积384.62亩，均为住宅用地。

（2）出让价格

本项目拟出让土地参考价格如下：

| 序号 | 项目名称 | 取得时间 | 地块位置 | 地块性质 | 面积（亩） | 成交价(万元) | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 濮华地2021-R-75号 | 2022-4-20 | 绿城路南、黄城北路西 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 25.85 | 5,945.27 | 230.00 |
| 2 | 濮华地2021-R-14号 | 2022-6-12 | 龙都路西、中原路北 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 81.15 | 32,458.98 | 400.00 |
| 3 | 濮华地2021-RB-70号 | 2022-6-10 | 建设路南、帝丘路东 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 143.17 | 48,533.79 | 339.00 |
| 4 | 濮示范地2021-R-37号 | 2022-3-19 | 龙泽大街南、民生路西 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 77.98 | 34,311.91 | 440.00 |
| 5 | 濮示范地2021-R-38号 | 2022-3-19 | 卫河路东、龙泽大街南 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 40.48 | 18,743.61 | 463.00 |
| 6 | 濮华地2021-R-60号 | 2022-6-11 | 建设路南，长庆路东 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 141.81 | 49,633.87 | 350.00 |
| 7 | 濮华地2021-R-51号 | 2022-2-27 | 龙都路西、中原路北 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 39.21 | 16,084.87 | 410.20 |
| 平均值 | | | | | | | 376.03 |

棚户区改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收

入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市棚户区改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市棚户区、工矿棚户区改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做了的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

《纲要》中指出：保障性安居工程及房地产业。优化房地产供给结构，合理引导和发展商品房市场，推动房地产业平稳健康发展。加大保障性住房建设力度，增加中低价位、中小户型普通商品住房供给，建立健全满足多层次需求的住房供给体系。推进住房制度改革，探索建立租购并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。到2020年基本完成现有7万户城市棚户区改造任务，完成现有约1万户城中村改造。

本项目住宅用地出让价格参考以上平均价，2022年住宅用地出让价格按照376.03万元/亩进行测算。本项目出让计划为从债券存续期第一年即2022年开始出让，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%、0.9%，三年平均涨幅为2.10%。考虑物价上涨因素，出让价格每年增长2.10%。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 1-6 年出让，具体出让情况如下：

| 项目 | 出让面积（亩） | | | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 384.62 |

## （四）项目运营成本分析

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 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(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，濮阳市标准为 41.00 元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》〔财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 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），濮阳市28.00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，按照土地出让收益的10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让收益的10.00%提取。 |

## （五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、出让收入 | 154,077.09 | 20,662.89 | 21,096.95 | 21,539.85 | 21,992.09 | 22,453.67 | 22,925.14 | 23,406.50 |
| 住宅用地收储土地面积（亩） | - | 376.03 | 383.93 | 391.99 | 400.22 | 408.62 | 417.20 | 425.96 |
| 单价（万元/亩） | 384.65 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 54.95 | 54.95 |
| 二、成本合计 | 43,968.33 | 5,903.73 | 6,025.25 | 6,149.27 | 6,275.89 | 6,405.13 | 6,537.13 | 6,671.93 |
| 1.上解省财政费用 | 4,622.32 | 619.89 | 632.91 | 646.20 | 659.76 | 673.61 | 687.75 | 702.20 |
| 2.农业土地开发资金 | 315.42 | 45.06 | 45.06 | 45.06 | 45.06 | 45.06 | 45.06 | 45.06 |
| 3.国有土地收益基金 | 3,081.54 | 413.26 | 421.94 | 430.80 | 439.84 | 449.07 | 458.50 | 468.13 |
| 4.保障性安居工程资金 | 4,622.32 | 619.89 | 632.91 | 646.20 | 659.76 | 673.61 | 687.75 | 702.20 |
| 5.土地开发费用 | 3,081.54 | 413.26 | 421.94 | 430.80 | 439.84 | 449.07 | 458.50 | 468.13 |
| 6.新增建设用地土地有偿使用费 | 717.99 | 102.57 | 102.57 | 102.57 | 102.57 | 102.57 | 102.57 | 102.57 |
| 7.教育资金 | 13,763.60 | 1,844.90 | 1,883.96 | 1,923.82 | 1,964.53 | 2,006.07 | 2,048.50 | 2,091.82 |
| 8.农田水利建设资金 | 13,763.60 | 1,844.90 | 1,883.96 | 1,923.82 | 1,964.53 | 2,006.07 | 2,048.50 | 2,091.82 |
| 三、净收益 | 110,108.76 | 14,759.16 | 15,071.70 | 15,390.58 | 15,716.20 | 16,048.54 | 16,388.01 | 16,734.57 |

## （六）现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 合计 | 已支出金额 | 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 | | | | | | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | 154,077.09 | | 20,662.89 | 21,096.95 | 21,539.85 | 21,992.09 | 22,453.67 | 22,925.14 | 23,406.50 | | |
| 经营活动现金流出 | 43,968.33 | | 5,903.73 | 6,025.25 | 6,149.27 | 6,275.89 | 6,405.13 | 6,537.13 | 6,671.93 | | |
| 经营活动产生的现金净额 | 110,108.76 | - | 14,759.16 | 15,071.70 | 15,390.58 | 15,716.20 | 16,048.54 | 16,388.01 | 16,734.57 | | |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | 74,402.00 | 40,000.00 | 10,655.00 | 10,000.00 | 13,747.00 | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -74,402.00 | -40,000.00 | -10,655.00 | -10,000.00 | -13,747.00 | | | | | | |
| 三、筹资活动产生的现金 | - | | | | | | | | | | |
| 财政资金 | 15,402.00 | - | 2,655.00 | 10,000.00 | 2,747.00 | | | | | | |
| 债券资金 | 59,000.00 | 40,000.00 | 8,000.00 | - | 11,000.00 | | | | | | |

| 年度 | 合计 | 已支出金额 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 银行借款 | - | | | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 59,000.00 | | - | - | - | - | 40,000.00 | - | 8,000.00 | - | 11,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | - | | | | | | | | | | |
| 支付运营期债券利息 | 14,985.00 | | 2,160.00 | 2,160.00 | 2,655.00 | 2,655.00 | 2,655.00 | 855.00 | 855.00 | 495.00 | 495.00 |
| 支付银行借款利息 | - | | | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | 417.00 | 40,000.00 | 8,495.00 | 7,840.00 | 11,092.00 | -2,655.00 | -42,655.00 | -855.00 | -8,855.00 | -495.00 | -11,495.00 |
| 四、净现金流量 | 36,123.76 | - | 12,599.16 | 12,911.70 | 12,735.58 | 13,061.20 | -26,606.46 | 15,533.01 | 7,879.57 | -495.00 | -11,495.00 |
| 五、累计现金流量 | 36,123.76 | - | 12,599.16 | 25,510.86 | 38,246.44 | 51,307.64 | 24,701.18 | 40,234.19 | 48,113.76 | 47,618.76 | 36,123.76 |

## （七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 110,108.76 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.49 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 2,160.00 | 2,160.00 | 14,759.16 |
| 第 2 年 | | 2,160.00 | 2,160.00 | 15,071.70 |
| 第 3 年 | | 2,655.00 | 2,655.00 | 15,390.58 |
| 第 4 年 | | 2,655.00 | 2,655.00 | 15,716.20 |
| 第 5 年 | 40,000.00 | 2,655.00 | 42,655.00 | 16,048.54 |
| 第 6 年 | | 855.00 | 855.00 | 16,388.01 |
| 第 7 年 | 8,000.00 | 855.00 | 8,855.00 | 16,734.57 |
| 第 8 年 | | 495.00 | 495.00 | |
| 第 9 年 | 11,000.00 | 495.00 | 11,495.00 | |
| 合计 | 59,000.00 | 14,985.00 | 73,985.00 | 110,108.76 |
| 本息覆盖倍数 | 1.49 | | | |

## （八）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：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 不变化 | 收入下降 5% | 成本上升 5% | 利率上升 5% |
|---|---|---|---|---|
| 债券本金 | 59,000.00 | 59,000.00 | 59,000.00 | 59,000.00 |
| 债券本息合计 | 73,985.00 | 73,985.00 | 73,985.00 | 74,734.25 |

| 项目 | 不变化 | 收入下降 5% | 成本上升 5% | 利率上升 5% |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目收益 | 110,108.76 | 102,404.91 | 107,910.34 | 110,108.76 |
| 覆盖倍数 | 1.49 | 1.38 | 1.46 | 1.47 |

## 六、总体评价结果

经测算，在示范区班家等七村改造安置房项目（一期）收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益110,108.76万元，应付债券本金及利息合计73,985.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.49倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、使用限制

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

（本页无正文，为示范区班家等七村改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

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：

二〇二二年七月十三日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

此件与原件一致 再次复印无效

证书序号：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



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

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：370100010175
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 /y /m /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



姓　　名 Full name　罗川
性　　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1990-11-03
工作单位 Working unit　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No.　411526199011032913

# 范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2023）第090172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.....10
（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.....16
六、总体评价结果.....16
七、使用限制.....16

# 范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信咨字（2023）第 090172 号**

我们接受委托，对范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目（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，了解范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。范县王楼镇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。我们的责任是根据范县王楼镇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范县王楼镇金牙头等四村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6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范县王楼镇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” | 指范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还

是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。

2.项目参与主体

本项目主管部门为范县王楼镇人民政府。

本项目专项债券申请单位为范县王楼镇人民政府。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 范县王楼镇人民政府 |
| **统一社会信用代码** | 11410926005645641R |
| **机构性质** | 行政单位 |
| **法定代表人** | 李庆科 |
| **机构地址** | 范县王楼镇王楼村人民路 1 号 |
| **赋码机关** | 中共范县县委机构编制委员会办公室 |

范县王楼镇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：项目安置占地面积 146,667.40 平方米（约合 220.00 亩），总建筑面积 193,059.00 平方米，其中住宅面积 173,690.00 平方米，商业 15,790.00 平方米，社区服务用房 1,579.00 平方米，幼儿园 2,000.00 平方米，配套建设道路 3.00 千米，污水管网 8.00 千米，雨水管网 8.00 千米，燃气管网 20.00 千米，暖气管网 15.00 千米，供水管网 1.40 千米。

**（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 2023 年 11 月，预计完工时间 2026 年 10 月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目估算总投资 59,437.06 万元，其中：工程费用为 47,196.85 万元，工程建设其他费用 4,331.30 万元，工程预备费 3,971.41 万元，建设期利息 3,937.50 万元。

## 表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 名称 | 估算金额 | | | | | 技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 一 | 工程费用 | 39,045.18 | 6,928.92 | 1,222.75 | | 47,196.85 | | | |
| （一） | 主体工程 | 38,073.89 | 6,399.37 | 1,129.30 | | 45,602.56 | | | |
| 1 | 多层住宅 | 33,869.55 | 5,905.46 | 1,042.14 | | 40,817.15 | ㎡ | 173,690.00 | 2,350.00 |
| 1.1 | 土建 | 33,869.55 | | | | 33,869.55 | ㎡ | 173,690.00 | 1,950.00 |
| 1.2 | 安装 | | 5,905.46 | 1,042.10 | | 6,947.60 | ㎡ | 173,690.00 | 400.00 |
| 2 | 商业 | 3,394.85 | 402.65 | 71.06 | | 3,868.55 | ㎡ | 15,790.00 | 2,450.00 |
| 2.1 | 土建 | 2,763.25 | | | | 2,763.25 | ㎡ | 15,790.00 | 1,750.00 |
| 2.2 | 装修 | 631.60 | | | | 631.60 | ㎡ | 15,790.00 | 400.00 |
| 2.3 | 安装 | | 402.65 | 71.06 | | 473.70 | ㎡ | 15,790.00 | 300.00 |
| 3 | 社区服务用房 | 339.49 | 40.26 | 7.11 | | 386.86 | ㎡ | 1,579.00 | 2,450.00 |
| 3.1 | 土建 | 276.33 | | | | 276.33 | ㎡ | 1,579.00 | 1,750.00 |
| 3.2 | 装修 | 63.16 | | | | 63.16 | ㎡ | 1,579.00 | 400.00 |
| 3.3 | 安装 | | 40.26 | 7.11 | | 47.37 | ㎡ | 1,579.00 | 300.00 |
| 4 | 幼儿园 | 470.00 | 51.00 | 9.00 | | 530.00 | ㎡ | 2,000.00 | 2,650.00 |
| 4.1 | 土建 | 350.00 | | | | 350.00 | ㎡ | 2,000.00 | 1,750.00 |
| 4.2 | 装修 | 120.00 | | | | 120.00 | ㎡ | 2,000.00 | 600.00 |

| 序号 | 名称 | 估算金额 | | | | | 技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 4.3 | 安装 | | 51.00 | 9.00 | | 60.00 | ㎡ | 2,000.00 | 300.00 |
| （二） | 设备 | | 476.00 | 84.00 | | 560.00 | | | |
| 1 | 电梯 | | 433.50 | 76.50 | | 510.00 | 部 | 34 | 150,000.00 |
| 2 | 变压器 | | 34.00 | 6.00 | | 40.00 | 台 | 4 | 100,000.00 |
| 3 | 柴油发电机组 | | 8.50 | 1.50 | | 10.00 | 组 | 1 | 100,000.00 |
| （三） | 室外配套工程 | 971.30 | 53.55 | 9.45 | | 1,034.30 | | | |
| 1 | 道路、停车场、广场 | 464.76 | | | | 464.76 | ㎡ | 46,476.00 | 100.00 |
| 2 | 绿化面积 | 416.54 | | | | 416.54 | ㎡ | 52,066.93 | 80.00 |
| 3 | 围墙 | 45.00 | | | | 45.00 | m | 900.00 | 500.00 |
| 4 | 大门 | 45.00 | | | | 45.00 | 处 | 3 | 150,000.00 |
| 5 | 室外综合管网 | | 53.55 | 9.45 | | 63.00 | m | 900.00 | 700.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 4,331.30 | 4,331.30 | | | |
| 1 | 拆迁安置补偿费 | | | | 1,606.50 | 1,606.50 | | | |
| 2 | 项目建设管理费 | | | | 511.97 | 511.97 | | | |
| 3 | 工程监理费 | | | | 492.89 | 492.89 | | | |
| 4 | 前期工作咨询费 | | | | 30.00 | 30.00 | | | |
| 5 | 工程勘察费 | | | | 94.39 | 94.39 | | | |
| 6 | 工程设计费 | | | | 701.82 | 701.82 | | | |

| 序号 | 名称 | 估算金额 | | | | | 技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 7 | 工程造价咨询服务费 | | | | 207.67 | 207.67 | | | |
| 8 | 节能评估费 | | | | 6.00 | 6.00 | | | |
| 9 | 场地准备及临时设施费 | | | | 377.57 | 377.57 | | | |
| 10 | 消防设施及电气安全监测服务费 | | | | 19.31 | 19.31 | | | |
| 11 | 工程保险费 | | | | 283.18 | 283.18 | | | |
| 三 | 预备费 | | | | 3,971.41 | 3,971.41 | | | |
| | 基本预备费用 | | | | 3,971.41 | 3,971.41 | | | |
| 四 | 建设期利息 | | | | 3,937.50 | 3,937.50 | | | |
| 五 | 总投资 | 39,045.18 | 6,928.92 | 1,222.75 | 12,240.21 | 59,437.06 | | | |

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 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 4,437.06 | 10,000.00 | 10,000.00 | 24,437.06 | 41.11% |
| 专项债券资金 | 15,000.00 | 20,000.00 | | 35,000.00 | 58.89% |
| **合计** | **19,437.06** | **30,000.00** | **10,000.00** | **59,437.06** | **100.00%** |
| **占比** | **32.70%** | **50.47%** | **16.82%** | **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范县王楼镇人民政府，主管部门为范县王楼镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为范县王楼镇人民政府，项目建设单位是范县王楼镇人民政府，委托当地国有企业负责项目的运营。

关于项目债券资金使用，由范县王楼镇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，由范县王楼镇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，由范县王楼镇人民政府根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由范县王楼镇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

本项目计划申请使用债券资金总额35,000.00万元。其中：2024年已发行15,000.00万元，2025年计划发行20,000.00万元；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 | | 15,000.00 | | 15,000.00 | 4.50% | 675.00 | 675.00 |
| 第2年 | 15,000.00 | 20,000.00 | | 35,000.00 | 4.50% | 1,575.00 | 1,575.00 |
| 第3年 | 35,000.00 | | | 35,000.00 | 4.50% | 1,575.00 | 1,575.00 |
| 第4年 | 35,000.00 | | | 35,000.00 | 4.50% | 1,575.00 | 1,575.00 |
| 第5年 | 35,000.00 | | | 35,000.00 | 4.50% | 1,575.00 | 1,575.00 |
| 第6年 | 35,000.00 | | | 35,000.00 | 4.50% | 1,575.00 | 1,575.00 |

| 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 7 年 | 35,000.00 | | 15,000.00 | 20,000.00 | 4.50% | 1,575.00 | 16,575.00 |
| 第 8 年 | 20,000.00 | | 20,000.00 | | 4.50% | 900.00 | 20,900.00 |
| 合计 | | 35,000.00 | 35,000.00 | | | 11,025.00 | 46,025.00 |

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，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%；

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

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。

（1）拟出让面积

本项目拆迁安置完成后，预计可置换建设土地指标 4,500.00 亩，

项目建设用地为异地建设，即 4,500.00 亩可用于土地挂牌出让，均为工业用地。据当地实际情况需要，计划 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 亩。

（2）出让价格

经查近期中国土地市场网濮阳市范县土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

**表 5-1 范县土地出让信息表**

| 序号 | 位置 | 用途 | 亩数 | 成交价格（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 范县新区朝阳路与金堤大道交叉口西北角 | 工业用地 | 251.60 | 4,529.00 | 18.00 |
| 2 | 范县濮州化工工业园区振兴路与纵二路交叉口西北角 | 工业用地 | 33.79 | 1,168.00 | 34.57 |
| 3 | 范县濮王产业园滨河东路与濮北路交叉口东北角 | 工业用地 | 327.35 | 5,238.00 | 16.00 |
| 平均单价（万元/亩） | | | | | 22.86 |

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定工业用地的基础地价为 18.00 万元/亩。

（3）土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

**表 5-2 土地出让价格表**

| 项目 | 单价（万元/亩） |
|---|---|
| 价格增幅 | 0.90% |
| 第 1 年（2023 年） | 18.00 |
| 第 2 年（2024 年） | 18.16 |
| 第 3 年（2025 年） | 18.32 |
| 第 4 年（2026 年） | 18.48 |

| 项目 | 单价（万元/亩） |
| --- | --- |
| 第 5 年（2027 年） | 18.65 |
| 第 6 年（2028 年） | 18.82 |
| 第 7 年（2029 年） | 18.99 |

结合范县的基本情况，本项目可出让土地拟于 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 亩。则项目现金流入情况如下：

**表 5-3 土地出让收入表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 土地出让单价 | 土地出让面积（亩） | 收入合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 2026 | 18.48 | 800.00 | 14,784.00 |
| 2027 | 18.65 | 1,000.00 | 18,650.00 |
| 2028 | 18.82 | 1,200.00 | 22,584.00 |
| 2029 | 18.99 | 1,500.00 | 28,485.00 |
| 合计 | | 4,500.00 | 84,503.00 |

### （三）项目运营成本分析

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、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：

**表 5-4 土地出让成本依据表**

| 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 3.00% |
| 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2.00% |
| 农业土地开发资金 | 20.00 元/平方米*30.00% |
| 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 3.00% |
| 2、土地收益提取各类资金 | |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| 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% |

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

**表 5-5 土地出让成本表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 上缴省财政费用 | 443.52 | 559.50 | 677.52 | 854.55 | 2,535.09 |
| 农业土地开发基金 | 320.00 | 400.00 | 480.00 | 600.00 | 1,800.00 |
| 国有土地收益基金 | 295.68 | 373.00 | 451.68 | 569.70 | 1,690.06 |
| 新增建设用地有偿使用费 | 746.67 | 933.34 | 1,120.01 | 1,400.01 | 4,200.03 |
| 保障性安居工程资金 | 443.52 | 559.50 | 677.52 | 854.55 | 2,535.09 |
| 教育资金 | 1,253.46 | 1,582.47 | 1,917.73 | 2,420.62 | 7,174.28 |
| 农田水利建设资金 | 1,253.46 | 1,582.47 | 1,917.73 | 2,420.62 | 7,174.28 |
| 合计 | 4,756.31 | 5,990.28 | 7,242.19 | 9,120.05 | 27,108.83 |

**（四）净收益分析**

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

**表 5-6 项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

| 年度 | 经营收入 | 经营成本 | 项目收益 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第 4 年 | 14,784.00 | 4,756.31 | 10,027.69 |
| 第 5 年 | 18,650.00 | 5,990.28 | 12,659.72 |
| 第 6 年 | 22,584.00 | 7,242.19 | 15,341.81 |
| 第 7 年 | 28,485.00 | 9,120.05 | 19,364.95 |
| **合计** | **84,503.00** | **27,108.83** | **57,394.17** |

## （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 5-7　项目现金流量分析表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 合计 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 经营活动现金流入 | 84,503.00 | | | | 14,784.00 | 18,650.00 | 22,584.00 | 28,485.00 | |
| 经营活动现金流出 | 27,108.83 | | | | 4,756.31 | 5,990.28 | 7,242.19 | 9,120.05 | |
| 经营活动产生的现金净额 | 57,394.17 | | | | 10,027.69 | 12,659.72 | 15,341.81 | 19,364.95 | |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | 59,437.06 | 19,437.06 | 30,000.00 | 10,000.00 | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -59,437.06 | -19,437.06 | -30,000.00 | -10,000.00 | | | | | |
| 三、筹资活动产生的现金 | | | | | | | | | |
| 财政资金 | 24,437.06 | 4,437.06 | 10,000.00 | 10,000.00 | | | | | |
| 债券资金 | 35,000.00 | 15,000.00 | 20,000.00 | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 15,000.00 | | | | | | | 15,000.00 | 20,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | | |
| 支付运营期债券利息 | 6,300.00 | | | | 1,575.00 | 1,575.00 | 1,575.00 | 1,575.00 | 1,575.00 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 支付银行借款利息 | | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | 38,137.06 | 19,437.06 | 30,000.00 | 10,000.00 | -1,575.00 | -1,575.00 | -1,575.00 | -16,575.00 | -21,575.00 |
| 四、净现金流量 | 36,094.17 | | | | 8,452.69 | 11,084.72 | 13,766.81 | 2,789.95 | -21,575.00 |
| 五、累计现金流量 | 36,094.17 | | | | 8,452.69 | 19,537.41 | 33,304.22 | 36,094.17 | 14,519.17 |

### （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 5-8　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 | | 675.00 | 675.00 | |
| 第 2 年 | | 1,575.00 | 1,575.00 | |
| 第 3 年 | | 1,575.00 | 1,575.00 | |
| 第 4 年 | | 1,575.00 | 1,575.00 | 10,027.69 |
| 第 5 年 | | 1,575.00 | 1,575.00 | 12,659.72 |
| 第 6 年 | | 1,575.00 | 1,575.00 | 15,341.81 |
| 第 7 年 | 15,000.00 | 1,575.00 | 16,575.00 | 19,364.95 |
| 第 8 年 | 20,000.00 | 1,575.00 | 20,900.00 | |
| 合计 | 35,000.00 | 11,700.00 | 46,025.00 | 57,394.17 |
| 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，为范县王楼镇金牙头等四村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：

二〇二三年二月六日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

此件与原件一致 再次复印无效

证书序号：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010175
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 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

6

7

此件与原件一致
再次复印无效

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 5 4101055388559

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



姓名 Full name 罗川

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1990-11-03

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

身份证号码 Identity card No. 411526199011032913

# 襄城县西部片区棚户区改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2023〕第 130 号

河南兴华会计师事务所有限公司

HeNanXingHuaCertifiedPublicAccountantsLtd

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：豫23ZL6PM2QQ

# 襄城县西部片区棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2023〕第 130 号

**襄城县乾明实业发展有限公司：**

我们接受委托，对襄城县西部片区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的襄城县西部片区棚户区改造项目预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

## 一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目计划申请使用债券资金总额46,000.00万元，期限7年。假设债券利率4.5%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

**单位：万元**

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | | 46,000.00 | | 46,000.00 | 2,070.00 | 2,070.00 |
| 第2年 | 46,000.00 | | | 46,000.00 | 2,070.00 | 2,070.00 |
| 第3年 | 46,000.00 | | | 46,000.00 | 2,070.00 | 2,070.00 |
| 第4年 | 46,000.00 | | | 46,000.00 | 2,070.00 | 2,070.00 |
| 第5年 | 46,000.00 | | | 46,000.00 | 2,070.00 | 2,070.00 |
| 第6年 | 46,000.00 | | | 46,000.00 | 2,070.00 | 2,070.00 |
| 第7年 | 46,000.00 | | 46,000.00 | - | 2,070.00 | 48,070.00 |
| 合计 | | 46,000.00 | 46,000.00 | | 14,490.00 | 60,490.00 |

## 二、销售产生的现金流入

### 1、基本依据

本项目征收总用地面积1,426.00亩，其中可出让用地面积为1,112.72万元，其中居住用地面积537.91亩，工业土地面积574.81亩。预计在债券存续期第3-6年出让完毕。

根据近三年襄城县国有土地使用权的出让情况，选取10宗位于本项目周边的土地出让信息，包含5宗居住用地和5宗工业用地。保守估计，以居住用地157.19万元/亩、工业用地17.26万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

襄城县2020-2022年全市生产总值（GDP）增长率分别为2.7%、4.7%、3.2%，近三年平均增速为3.53%，2023年GDP目标增速为7.50%，此次预测按照近三年平均增速与2023年目标增速较低者的80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为2.83%。

**2、预期土地出让收入**

根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期第 3-6 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 2.83%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入情况如下：

| 地块名称 | 规划用途 | 出让面积（亩） | 计划出让年份 | 出让单价（万元/亩） | 出让收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 开源路东侧，纬一路南侧，经七路西侧，纬二路北侧 | 居住 | 255.71 | 第 3 年 | 166.21 | 42,501.56 |
| | 工业 | 0.00 | | 18.25 | 0.00 |
| 开源路东侧，纬二路南侧，经七路西侧，纬三路北侧 | 居住 | 282.20 | 第 4 年 | 170.91 | 48,230.80 |
| | 工业 | 0.00 | | 18.77 | 0.00 |
| 开源路东侧，纬三路南侧，经七路西侧，公明路北侧 | 居住 | 0.00 | 第 5 年 | 175.75 | 0.00 |
| | 工业 | 252.93 | | 19.30 | 4,881.55 |
| 开源路东侧，公明路南侧，经七路西侧，行政大道北侧 | 居住 | 0.00 | 第 6 年 | 180.72 | 0.00 |
| | 工业 | 321.88 | | 19.85 | 6,389.32 |
| **合计** | | | | | **102,003.23** |

**三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况**

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

**单位：万元**

| 项目名称 | 出让收入 | 各项计提 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 襄城县西部片区棚户区改造项目 | 102,003.23 | 26,602.74 | 75,400.49 | 60,490.00 | 1.25 |

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.25。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供襄城县西部片区棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益预测说明

（本页无正文，为《襄城县西部片区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南兴华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国．郑州　　中国注册会计师：

二〇二三年十二月十四日

附件：

# 项目收益预测说明

## 一、编制基础

本次预测以襄城县西部片区棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制襄城县西部片区棚户区改造项目土地出让收益预测表。

## 二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

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

4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。

5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。

6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

## 三、项目概况

### 1、项目情况

#### （1）项目位置

本项目位于河南省许昌市襄城县，东至古城路，西至襄禹铁路，南至文化路西路，北至规划路。

**（2）项目实施单位**

项目实施单位为襄城县乾明实业发展有限公司。

**（3）项目主体及运作模式**

债券资金申请单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目资产登记单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目建设单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目运营单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目主管部门为襄城县财政局。

项目建设模式：项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

项目运营模式：待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。项目主管部门督促项目单位将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。

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。

**（4）项目建设内容及规模**

①建设内容

1）建筑工程

包括 4 栋 13 层剪力墙结构的住宅楼，6 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，沿街规划 2 层沿街商业，住宅楼下布置配套设施，配电房独立设置以及地下 1 层框架结构的机动车停车库和人防工程。

2）设备购置

包括电梯、机动车充电桩、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

3）公用及辅助工程

包括项目区内道路及硬化、室外体育活动场地、地面非机动车停车场及大门、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

②建设规模

本项目规划总用地面积 56,945.15 ㎡，约合 85.42 亩，总建筑面积 171,293.84 ㎡，其中地上建筑面积 130,973.84 ㎡，地下建筑面积 40,320.00 ㎡，项目新建安置房 1,120 套。

地上建筑面积包括住宅建筑面积 123,200.00 ㎡，商业建筑面积 4,649.30 ㎡，配套服务用房 3,124.54 ㎡（含物业管理用房建筑面积 465.00 ㎡，养老服务设施建筑面积 336.00 ㎡，室内活动场地建筑面积 537.60 ㎡，社区服务用房建筑面积 500.00 ㎡，农副产品经营店 310.00 ㎡，便民店建筑面积 246.40 ㎡，治安联防站建筑面积 50.54 ㎡，公厕建筑面积 30.00 ㎡，垃圾中转站建筑面积 50.00 ㎡，垃圾分拣房建筑面积 20.00 ㎡，开闭所建筑面积 140.00 ㎡，配电房建筑面积 200.00 ㎡，大门及风井建筑面积 239.00 ㎡）。

地下建筑面积包括人防工程建筑面积 7,858.43 ㎡，地下车库建筑面积 32,461.57 ㎡。

**2、项目建设周期**

本项目建设期 2 年。

**3、投资估算与资金筹措方式**

**（1）投资估算**

本项目总投资 63,664.89 万元，其中：工程费用 39,774.96 万元，工程建设其他费用 17,353.91 万元，基本预备费 2,856.01 万元。项目总投资估算明细详见表 1。

**表 1：项目总投资估算明细表**

| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元） | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 一 | 工程费用 | 31,919.65 | 5,576.28 | 2,279.03 | 0.00 | 39,774.96 | ㎡ | 171,293.84 | 2,322.03 |
| （一） | 主体工程 | 31,337.68 | 4,891.11 | | | 36,228.79 | ㎡ | 171,293.84 | 2,115.01 |
| 1 | 地上建筑工程 | 20,618.73 | 3,762.15 | | | 24,380.88 | ㎡ | 130,973.84 | 1,861.51 |
| 1.1 | 住宅 | 19,416.32 | 3,572.80 | | | 22,989.12 | ㎡ | 123,200.00 | 1,866.00 |
| 1.1.1 | 土建工程 | 16,705.92 | | | | 16,705.92 | ㎡ | 123,200.00 | 1,356.00 |
| 1.1.2 | 装修装饰工程 | 2,710.40 | | | | 2,710.40 | ㎡ | 123,200.00 | 220.00 |
| - | 外装修装饰 | 2,464.00 | | | | 2,464.00 | ㎡ | 123,200.00 | 200.00 |
| - | 内装饰（公共区域） | 246.40 | | | | 246.40 | ㎡ | 12,320.00 | 200.00 |
| 1.1.3 | 安装 | | 3,572.80 | | | 3,572.80 | ㎡ | 123,200.00 | 290.00 |
| - | 给排水工程 | | 492.80 | | | 492.80 | ㎡ | 123,200.00 | 40.00 |
| - | 消防工程 | | 369.60 | | | 369.60 | ㎡ | 123,200.00 | 30.00 |
| - | 暖通工程 | | 862.40 | | | 862.40 | ㎡ | 123,200.00 | 70.00 |
| - | 强电工程 | | 985.60 | | | 985.60 | ㎡ | 123,200.00 | 80.00 |
| - | 弱电工程 | | 369.60 | | | 369.60 | ㎡ | 123,200.00 | 30.00 |
| - | 燃气工程 | | 492.80 | | | 492.80 | ㎡ | 123,200.00 | 40.00 |
| 1.2 | 配套商业 | 732.73 | 116.23 | | | 848.96 | ㎡ | 4,649.30 | 1,826.00 |
| 1.2.1 | 土建工程 | 630.45 | | | | 630.45 | ㎡ | 4,649.30 | 1,356.00 |
| 1.2.2 | 装修装饰工程 | 102.28 | | | | 102.28 | ㎡ | 4,649.30 | 220.00 |
| - | 外装修装饰 | 92.99 | | | | 92.99 | ㎡ | 4,649.30 | 200.00 |
| - | 内装饰（公共区域） | 9.30 | | | | 9.30 | ㎡ | 464.93 | 200.00 |
| 1.2.3 | 安装 | | 116.23 | | | 116.23 | ㎡ | 4,649.30 | 250.00 |
| - | 给排水工程 | | 18.60 | | | 18.60 | ㎡ | 4,649.30 | 40.00 |
| - | 消防工程 | | 13.95 | | | 13.95 | ㎡ | 4,649.30 | 30.00 |
| - | 暖通工程 | | 32.55 | | | 32.55 | ㎡ | 4,649.30 | 70.00 |





| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元） | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| - | 强电工程 | | 37.19 | | | 37.19 | ㎡ | 4,649.30 | 80.00 |
| - | 弱电工程 | | 13.95 | | | 13.95 | ㎡ | 4,649.30 | 30.00 |
| - | 燃气工程 | | 0.00 | | | 0.00 | ㎡ | 4,649.30 | |
| 1.3 | 配套服务用房（不含配电房） | 469.68 | 73.11 | | | 542.79 | ㎡ | 2,924.54 | 1,856.00 |
| 1.3.1 | 土建工程 | 396.57 | | | | 396.57 | ㎡ | 2,924.54 | 1,356.00 |
| 1.3.2 | 装修装饰工程 | 73.11 | | | | 73.11 | ㎡ | 2,924.54 | 250.00 |
| - | 外装修装饰 | 58.49 | | | | 58.49 | ㎡ | 2,924.54 | 200.00 |
| - | 内装饰 | 14.62 | | | | 14.62 | ㎡ | 584.91 | 250.00 |
| 1.3.3 | 安装 | | 73.11 | | | 73.11 | ㎡ | 2,924.54 | 250.00 |
| - | 给排水工程 | | 11.70 | | | 11.70 | ㎡ | 2,924.54 | 40.00 |
| - | 消防工程 | | 8.77 | | | 8.77 | ㎡ | 2,924.54 | 30.00 |
| - | 暖通工程 | | 20.47 | | | 20.47 | ㎡ | 2,924.54 | 70.00 |
| - | 强电工程 | | 23.40 | | | 23.40 | ㎡ | 2,924.54 | 80.00 |
| - | 弱电工程 | | 8.77 | | | 8.77 | ㎡ | 2,924.54 | 30.00 |
| - | 燃气工程 | | 0.00 | | | 0.00 | ㎡ | 2,924.54 | |
| 1.1.4 | 配电房 | 20.00 | | | | 20.00 | ㎡ | 200.00 | 1,000.00 |
| 2 | 地下建筑工程 | 10,718.95 | 1,128.96 | | | 11,847.91 | ㎡ | 40,320.00 | 2,938.47 |
| 2.1 | 人防工程 | 2,278.94 | 220.04 | | | 2,498.98 | ㎡ | 7,858.43 | 3,180.00 |
| 2.1.1 | 土建工程 | 2,121.78 | | | | 2,121.78 | ㎡ | 7,858.43 | 2,700.00 |
| 2.1.2 | 装修装饰工程 | 157.17 | | | | 157.17 | ㎡ | 7,858.43 | 200.00 |
| - | 内装饰 | 157.17 | | | | 157.17 | ㎡ | 7,858.43 | 200.00 |
| 2.1.3 | 安装 | | 220.04 | | | 220.04 | ㎡ | 7,858.43 | 280.00 |
| - | 给排水工程 | | 39.29 | | | 39.29 | ㎡ | 7,858.43 | 50.00 |
| - | 消防工程 | | 23.58 | | | 23.58 | ㎡ | 7,858.43 | 30.00 |
| - | 暖通工程 | | 47.15 | | | 47.15 | ㎡ | 7,858.43 | 60.00 |





| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元） | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| - | 强电工程 | | 62.87 | | | 62.87 | ㎡ | 7,858.43 | 80.00 |
| - | 弱电工程 | | 47.15 | | | 47.15 | ㎡ | 7,858.43 | 60.00 |
| - | 燃气工程 | | 0.00 | | | 0.00 | ㎡ | 7,858.43 | |
| 2.2 | 地下车库 | 8,440.01 | 908.92 | | | 9,348.93 | ㎡ | 32,461.57 | 2,880.00 |
| 2.2.1 | 土建工程 | 7,790.78 | | | | 7,790.78 | ㎡ | 32,461.57 | 2,400.00 |
| 2.2.2 | 装修装饰工程 | 649.23 | | | | 649.23 | ㎡ | 32,461.57 | |
| - | 内装饰 | 649.23 | | | | 649.23 | ㎡ | 32,461.57 | 200.00 |
| 2.2.3 | 安装 | | 908.92 | | | 908.92 | ㎡ | 32,461.57 | 280.00 |
| - | 给排水工程 | | 162.31 | | | 162.31 | ㎡ | 32,461.57 | 50.00 |
| - | 消防工程 | | 97.38 | | | 97.38 | ㎡ | 32,461.57 | 30.00 |
| - | 暖通工程 | | 194.77 | | | 194.77 | ㎡ | 32,461.57 | 60.00 |
| - | 强电工程 | | 259.69 | | | 259.69 | ㎡ | 32,461.57 | 80.00 |
| - | 弱电工程 | | 194.77 | | | 194.77 | ㎡ | 32,461.57 | 60.00 |
| - | 燃气工程 | | 0.00 | | | 0.00 | ㎡ | 32,461.57 | |
| （二） | 设备购置费 | | | 2,279.03 | | 2,279.03 | | | |
| 1 | 电梯 | | | 400.00 | | 400.00 | 部 | 20.00 | 200,000.00 |
| 2 | 变配电 | | | 513.88 | | 513.88 | ㎡ | 171,293.84 | 30.00 |
| 3 | 供水设备 | | | 261.95 | | 261.95 | ㎡ | 130,973.84 | 20.00 |
| 4 | 燃气设备 | | | 184.80 | | 184.80 | ㎡ | 123,200.00 | 15.00 |
| 5 | 热力设备 | | | 246.40 | | 246.40 | ㎡ | 123,200.00 | 20.00 |
| 6 | 充电桩 | | | 672.00 | | 672.00 | 个 | 224.00 | 30,000.00 |
| （三） | 室外工程配套 | 581.97 | 685.18 | | | 1,267.14 | | | |
| 1 | 道路硬化 | 362.07 | | | | 362.07 | ㎡ | 24,137.82 | 150.00 |
| 2 | 室外体育设施用地 | 40.00 | | | | 40.00 | ㎡ | 2,000.00 | 200.00 |
| 3 | 景观 | 159.90 | | | | 159.90 | ㎡ | 19,987.75 | 80.00 |





| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元） | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元） |
| 4 | 大门及围墙 | 20.00 | | | | 20.00 | 项 | 1 | 200,000.00 |
| 5 | 室外配套工程 | | 685.18 | | | 685.18 | ㎡ | 171,293.84 | 40.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 17,353.91 | 17,353.91 | | | |
| 1 | 土地费用 | | | | 14,213.44 | 14,213.44 | | | |
| 1.1 | 土地出让金 | | | | 13,666.77 | 13,666.77 | 亩 | 85.42 | 1,600,000.00 |
| 1.2 | 土地契税 | | | | 546.67 | 546.67 | 土地出让金 | 13,666.77 | 4% |
| 2 | 拆迁补偿费 | | | | 1,512.00 | 1,512.00 | 项 | 1 | 15,120,000.00 |
| 3 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 18.90 | 18.90 | 工程费用 | 39,774.96 | 0.05% |
| 4 | 项目建设管理费 | | | | 236.13 | 236.13 | 项目动态投资（不含项目建设管理费本身，并扣除土地费用） | 43,225.67 | 0.55% |
| 5 | 工程勘察费 | | | | 119.32 | 119.32 | 工程费用 | 39,774.96 | 0.30% |
| 6 | 工程设计费 | | | | 399.29 | 399.29 | 工程费用 | 39,774.96 | 1.00% |
| 7 | 工程监理费 | | | | 286.56 | 286.56 | 工程费用 | 39,774.96 | 0.72% |
| 8 | 招标代理服务费 | | | | 45.44 | 45.44 | 工程费用 | 39,774.96 | 0.11% |
| 9 | 工程造价咨询服务费 | | | | 235.32 | 235.32 | 建安工程费 | 37,495.93 | 0.63% |
| 10 | 工程保险费 | | | | 119.32 | 119.32 | 工程费用 | 39,774.96 | 0.30% |
| 11 | 消防设施检测费 | | | | 29.98 | 29.98 | 建筑面积 | 171,293.84 | 1.75 |
| 12 | 节能评估费 | | | | 18.90 | 18.90 | 工程费用 | 39,774.96 | 0.05% |
| 13 | 城市基础设施配套费 | | | | | 0.00 | 建筑面积 | 171,293.84 | 90.00 |
| 14 | 场地准备及临时设施费 | | | | 119.32 | 119.32 | 工程费用 | 39,774.96 | 0.30% |
| 三 | 基本预备费 | | | | | 2,856.01 | 工程费用+工程建设其他费用之和 | 57,128.87 | 5% |
| 四 | 建设投资 | | | | | 59,984.89 | 一+二+三 | | |
| 五 | 建设期利息 | | | | | 3,680.00 | 发债金额 | 46,000.00 | 4.00% |
| 六 | 项目总投资 | | | | | 63,664.89 | | | |





**（2）资金筹措计划**

本项目资金筹措具体如下：

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 金额 | 占比 |
|---|---|---|---|
| 1 | 财政资金 | 17,664.89 | 72.25% |
| 2 | 专项债券资金 | 46,000.00 | 27.75% |
| 总投资 | | 63,664.89 | 100.00% |

本项目计划申请使用债券资金总额 46,000.00 万元，本项目计划缴纳资本金 17,664.89 万元，占总投资的 27.75%，资本金来源为财政资金，不涉及使用专项债券用作项目资本金的情况。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。

**（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：

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 财政资金 | 10,000.00 | 7,664.89 | 17,664.89 |
| 2 | 专项债券资金 | 46,000.00 | 0.00 | 46,000.00 |
| **合计** | | 56,000.00 | 7,664.89 | 63,664.89 |

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

## 四、项目收益预测

### 1、拟出让面积

本项目征收总用地面积 1,426.00 亩，其中可出让用地面积为 1,112.72 万元，其中居住用地面积 537.91 亩，工业土地面积 574.81 亩。预计在债券存续期第 3-6 年出让完毕。项目出让地块信息详见下表：

| 序号 | 编号 | 地块信息 | 用地性质 | 出让面积（亩） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | XC-F1 | 开源路东侧，纬一路南侧，经七路西侧，纬二路北侧 | 二类居住用地（R2） | 255.71 | |
| 2 | XC-F2 | 开源路东侧，纬二路南侧，经七 | 二类居住用地（R2） | 282.20 | |

| 序号 | 编号 | 地块信息 | 用地性质 | 出让面积（亩） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 路西侧，纬三路北侧 | | | |
| 3 | XC-E1 | 开源路东侧，纬三路南侧，经七路西侧，公明路北侧 | 工业用地（M3） | 252.93 | |
| 4 | XC-E2 | 开源路东侧，公明路南侧，经七路西侧，行政大道北侧 | 工业用地（M3） | 321.88 | |
| 合计 | | | | **1,112.72** | |

**2、土地出让价格预测**

根据襄城县最近三年土地出让情况，选取 10 宗位于本项目周边的土地出让信息，包含 5 宗居住用地和 5 宗工业用地。详细情况如下表：

| 序号 | 宗地编号 | 所在位置 | 规划用途 | 成交年份 | 出让面积（亩） | 成交价格（万元） | 成交单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 10-25-3 | 迎宾路以南、滨河路以北、汝河路以西、丽水苑以东 | 居住用地 | 2021 年 | 84.51 | 14,367.00 | 170.00 |
| 2 | 09-40-4 | 紫云大道以西、首山大道以东、滨河路以北、纬八路以南 | 居住用地 | 2021 年 | 81.64 | 14,539.00 | 178.09 |
| 3 | XCX-2021-01 | 中心路东段路南、迎宾路北侧、未来路东侧、灵武大道西侧 | 居住用地 | 2021 年 | 107.51 | 22,053.00 | 205.13 |
| 4 | 10-5-18 | 西邻灵武大道、北邻吉祥路、南邻县委党校、东邻商业二路 | 居住用地 | 2022 年 | 67.17 | 10,748.00 | 160.01 |
| 5 | 10-25-6 | 迎宾路以南、滨河路以北、青云路以东、三里沟安置区二期以西 | 居住用地 | 2023 年 | 30.27 | 4,844.00 | 160.03 |
| 居住用地成交单价平均值 | | | | | | | 174.65 |
| 6 | 8-2-2 | 紫云镇大庙李村 | 工业用地 | 2021 年 | 101.69 | 2,034.00 | 20.00 |
| 7 | 6-21-55 | 建设路与经六北路交叉口西北侧 | 工业用地 | 2022 年 | 21.50 | 359.00 | 16.70 |
| 8 | 8-13-16 | 开发区（南区）,经三路与纬二路交叉口东北侧南 | 工业用地 | 2023 年 | 201.33 | 4,228.00 | 21.00 |
| 9 | 6-18-18 | 襄业路以北、经十三路以西、纬一路以南 | 工业用地 | 2023 年 | 110.14 | 1,895.00 | 17.21 |
| 10 | 8-24-12 | 开源路以西、8-24-13 宗地以北 | 工业用地 | 2023 年 | 43.51 | 914.00 | 21.01 |
| 工业用地成交单价平均值 | | | | | | | 19.18 |

经测算，5 宗居住用地出让均价为 174.65 万元/亩、5 宗工业用地出让均价 19.18 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地

出让的基准价格，即居住用地 157.19 万元/亩、工业用地 17.26 万元/亩，同时考虑未来土地的升值，襄城县 2020-2022 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 2.7%、4.7%、3.2%，近三年平均增速为 3.53%，2023 年 GDP 目标增速为 7.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2023 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 2.83%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。本项目所涉及土地在债券存续期内预期土地出让单价如下表 2。

**表 2：债券存续期内预期土地出让单价**

| 规划用途 | 出让单价（万元/亩） | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
| 居住用地 | 157.19 | 161.64 | 166.21 | 170.91 | 175.75 | 180.72 | 185.83 |
| 工业用地 | 17.26 | 17.75 | 18.25 | 18.77 | 19.30 | 19.85 | 20.41 |

**3、土地出让净收益预测**

依据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）、《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 号）、《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除省级分成（土地出让收入*3%）、计提农业土地开发资金（20 元/平方米*30%）、国有土地收益基金（土地出让收入*2%）、新增建设用地有偿使用费（14 元/平方米）、土地出让业务费（土地出让收入*2%）、保障性住房建设资金（土地出让收入*3%）、农田水利资金（土地出让净收益*10%）、教育资金（土地出让净收益*10%）后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

襄城县西部片区棚户区改造项目净收益情况如下表 3：

**表 3：襄城县西部片区棚户区改造项目收益预测（单位：万元）**

| 出让年份 | 规划用途 | 出让收入 | | | 各项计提 | | | | | | | | | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 出让面积（亩） | 出让单价（万元/亩） | 各年度出让收入 | 省集中 | 农业土地开发资金 | 国有土地收益基金 | 新增建设用地有偿使用费 | 土地出让业务费 | 保障性住房建设资金 | 教育资金 | 农田水利建设资金 | 合计 | | | |
| 第1年 | 居住用地 | | 157.19 | | | | | | | | | | | | 60,490.00 | 1.25 |
| | 工业用地 | | 17.26 | | | | | | | | | | | | | |
| 第2年 | 居住用地 | | 161.64 | | | | | | | | | | | | | |
| | 工业用地 | | 17.75 | | | | | | | | | | | | | |
| 第3年 | 居住用地 | 255.71 | 166.21 | 42,501.56 | 1,275.05 | 102.28 | 850.03 | 238.66 | 850.03 | 1,275.05 | 3,135.82 | 3,135.82 | 10,862.74 | 31,638.82 | | |
| | 工业用地 | 0.00 | 18.25 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 第4年 | 居住用地 | 282.20 | 170.91 | 48,230.80 | 1,446.92 | 112.88 | 964.62 | 263.39 | 964.62 | 1,446.92 | 3,559.59 | 3,559.59 | 12,318.53 | 35,912.27 | | |
| | 工业用地 | 0.00 | 18.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 第5年 | 居住用地 | 0.00 | 175.75 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| | 工业用地 | 252.93 | 19.30 | 4,881.55 | 146.45 | 101.17 | 97.63 | 236.07 | 97.63 | 146.45 | 330.36 | 330.36 | 1,486.12 | 3,395.43 | | |
| 第6年 | 居住用地 | 0.00 | 180.72 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| | 工业用地 | 321.88 | 19.85 | 6,389.32 | 191.68 | 128.75 | 127.79 | 300.42 | 127.79 | 191.68 | 433.62 | 433.62 | 1,935.35 | 4,453.97 | | |
| 第7年 | 居住用地 | 0.00 | 185.83 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| | 工业用地 | 0.00 | 20.41 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| **合计** | / | **1,112.72** | / | **102,003.23** | **3,060.10** | **445.08** | **2,040.07** | **1,038.54** | **2,040.07** | **3,060.10** | **7,459.39** | **7,459.39** | **26,602.74** | **75,400.49** | | |

## 五、债券资金使用合规性

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





统一社会信用代码
91410100766230311X1

# 营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　李尽贤

经营范围　审计（审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

登记机关

2021年 04月 02日



# 会计师事务所
# 执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0010063

## 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

二〇二一年五月二十日

中华人民共和国财政部制




会员印

姓 名 Full name

性 别 Sex

出生日期 Date of birth 1967-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410102196711140035






年度检验登记

Annual Renewal Registration

会书印 410000790006

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07月30日

年 月 日

/y /m /d

证书编号：

No. of Certificate 410000790006

批准注册协会：

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

发证日期：

Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 杨凤

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-08-30

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410521199008301542



HENAN XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD. 4101043500

河南兴华会计师事务所有限公司

证书编号：
No. of Certificate 410000790001

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

杨凤 410000790001

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 y　月 m　日 d

7

# 襄城县新区棚户区改造项目一期

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2023〕第 129 号

河南兴华会计师事务所有限公司

HeNanXingHuaCertifiedPublicAccountantsLtd

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：豫23HXGMMET2

# 襄城县新区棚户区改造项目一期
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

豫兴华专审字〔2023〕第 129 号

**襄城县乾明实业发展有限公司：**

我们接受委托，对襄城县新区棚户区改造项目一期（以下简称“本项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，而预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。本评价报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的襄城县新区棚户区改造项目一期预期收益能够合理保障偿还拟申请的专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

现将总体评价结果表述如下：

## 一、拟申请使用债券的成本和利息分析

本项目拟申请专项债券资金 19,500.00 万元，假设债券利率 4.5%，期限 7 年。每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

**单位：万元**

| 年度 | 期初本金余额 | 本期新增本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 应付利息 | 应付本金利息 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 19,500.00 | | 19,500.00 | 877.50 | 877.50 |
| 第 2 年 | 19,500.00 | | | 19,500.00 | 877.50 | 877.50 |
| 第 3 年 | 19,500.00 | | | 19,500.00 | 877.50 | 877.50 |
| 第 4 年 | 19,500.00 | | | 19,500.00 | 877.50 | 877.50 |
| 第 5 年 | 19,500.00 | | | 19,500.00 | 877.50 | 877.50 |
| 第 6 年 | 19,500.00 | | | 19,500.00 | 877.50 | 877.50 |
| 第 7 年 | 19,500.00 | | 19,500.00 | - | 877.50 | 20,377.50 |
| 合计 | | 19,500.00 | 19,500.00 | | 6,142.50 | 25,642.50 |

## 二、销售产生的现金流入

### 1、基本依据

本项目选址位于襄城县令武大道东侧，吉祥路南侧，党校北侧，可用于出让的土地共计 323.60 亩。根据襄城县最近三年土地出让情况，选取 5 宗位于本项目周边的居住用地出让信息，保守估计，以居住用地 157.19 万元/亩作为本次拟申请债券对应土地的基准价格。

襄城县 2020-2022 年全市生产总值（GDP）增长率分别为 2.7%、4.7%、3.2%，近三年平均增速为 3.53%，2023 年 GDP 目标增速为 7.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2023 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 2.83%。

### 2、预期土地出让收入

根据本项目所涉及土地的出让计划，对应地块预计在债券存续期第 3-7 年出让完毕，以本项目所涉及土地的当前基准价为基础，按照土地价格增长率 2.83%估算债券存续期内土地出让产生的现金流入详见下表：

| 位置 | 规划用途 | 可出让面积（亩） | 计划出让年份 | 出让单价（万元/亩） | 出让收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 灵武大道东侧，文化路南侧，文博西路西侧，商业一街北侧 | 居住 | 99.53 | 第 3 年 | 166.21 | 16,542.88 |
| 灵武大道东侧，商业一街南侧，商业二街西侧，文昌路北侧 | | 52.23 | 第 4 年 | 170.91 | 8,926.63 |
| 商业二街东侧，商业一街南侧，文博西路西侧，文昌路北侧 | | 45.78 | 第 5 年 | 175.75 | 8,045.84 |
| 灵武大道东侧，文昌路南侧，商业二街西侧，吉祥路北侧 | | 72.58 | 第 6 年 | 180.72 | 13,116.66 |
| 商业二街东侧，文昌路南侧，文博西路西侧，吉祥路北侧 | | 53.48 | 第 7 年 | 185.83 | 9,938.19 |
| **合计** | | **323.60** | | | **56,570.20** |

## 三、预期项目现金流覆盖债券还本付息情况

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

**单位：万元**

| 项目名称 | 出让收入 | 各项计提 | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|
| 襄城县新区棚户区改造项目一期 | 56,570.20 | 14,912.22 | 41,657.98 | 25,642.50 | 1.62 |

经分析，本项目预期偿债覆盖率为 1.62。在债券存续期内，用于本项目资金平衡的预期土地出让收益能够合理保障偿还债券本金和利息。

本评价报告供襄城县新区棚户区改造项目一期申请专项债券及后续发行使用。

附件：项目收益及融资本息平衡情况说明

（本页无正文，为《襄城县新区棚户区改造项目一期收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南兴华会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国．郑州　　中国注册会计师：

二〇二三年十二月十四日

附件：

# 项目收益及融资本息平衡情况说明

## 一、编制基础

本次预测以襄城县新区棚户区改造项目一期预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制襄城县新区棚户区改造项目一期土地出让收益预测表。

## 二、基本假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和制度无重大变化，其他社会、经济环境无重大变化。

2、预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化。

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

4、预测期内所在行业的市场需求状况、价格状况无重大变化。

5、预测期内土地出让计划能如期实施并取得预期收益。

6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成的重大不利影响。

## 三、项目基本情况

### 1、项目实施单位

项目实施单位为襄城县乾明实业发展有限公司。

### 2、项目主体及运作模式

债券资金申请单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目资产登记单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目建设单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项

目运营单位为襄城县乾明实业发展有限公司、项目主管部门为襄城县财政局。

项目建设模式：项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局国库支付中心转到项目单位设立的专项账户，项目单位按照施工合同约定的付款节点向施工单位支付工程款。

项目运营模式：待项目竣工后，项目单位负责运营管理，并负责将项目运营收益纳入专项账户。项目主管部门督促项目单位将专项债券项目对应的专项收入及时足额上缴财政，保障专项债券本息偿付。

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。

**3、投资估算与资金筹措方式**

（1）项目投资估算

项目计划投资总额为 26,681.53 万元，其中：工程费用 16,802.67 万元，工程建设其他费用 7,123.00 万元，基本预备费 1,195.85 万元。项目总投资估算明细详见表 1。

**表 1：项目总投资估算明细表**

| 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 |
| 一 | 工程费用 | 12,910.44 | 2,357.55 | 1,534.68 | 0.00 | 16,802.67 |
| （一） | 主体工程 | 12,662.14 | 1,976.37 | | | 14,638.51 |
| 1 | 地上建筑工程 | 8,323.56 | 1,519.41 | | | 9,842.98 |
| 1.1 | 住宅 | 7,870.54 | 1,448.26 | | | 9,318.80 |
| 1.1.1 | 土建工程 | 6,771.86 | | | | 6,771.86 |
| 1.1.2 | 装修装饰工程 | 1,098.68 | | | | 1,098.68 |
| - | 外装修装饰 | 998.80 | | | | 998.80 |
| - | 内装饰（公共区域） | 99.88 | | | | 99.88 |
| 1.1.3 | 安装 | | 1,448.26 | | | 1,448.26 |
| - | 给排水工程 | | 199.76 | | | 199.76 |

| 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 |
| - | 消防工程 | | 149.82 | | | 149.82 |
| - | 暖通工程 | | 349.58 | | | 349.58 |
| - | 强电工程 | | 399.52 | | | 399.52 |
| - | 弱电工程 | | 149.82 | | | 149.82 |
| - | 燃气工程 | | 199.76 | | | 199.76 |
| 1.2 | 配套商业 | 212.76 | 33.75 | | | 246.51 |
| 1.2.1 | 土建工程 | 183.06 | | | | 183.06 |
| 1.2.2 | 装修装饰工程 | 29.70 | | | | 29.70 |
| - | 外装修装饰 | 27.00 | | | | 27.00 |
| - | 内装饰（公共区域） | 2.70 | | | | 2.70 |
| 1.2.3 | 安装 | | 33.75 | | | 33.75 |
| - | 给排水工程 | | 5.40 | | | 5.40 |
| - | 消防工程 | | 4.05 | | | 4.05 |
| - | 暖通工程 | | 9.45 | | | 9.45 |
| - | 强电工程 | | 10.80 | | | 10.80 |
| - | 弱电工程 | | 4.05 | | | 4.05 |
| - | 燃气工程 | | 0.00 | | | 0.00 |
| 1.3 | 配套服务用房（不含配电房） | 240.26 | 37.40 | | | 277.66 |
| 1.3.1 | 土建工程 | 202.86 | | | | 202.86 |
| 1.3.2 | 装修装饰工程 | 37.40 | | | | 37.40 |
| - | 外装修装饰 | 29.92 | | | | 29.92 |
| - | 内装饰 | 7.48 | | | | 7.48 |
| 1.3.3 | 安装 | | 37.40 | | | 37.40 |
| - | 给排水工程 | | 5.98 | | | 5.98 |
| - | 消防工程 | | 4.49 | | | 4.49 |
| - | 暖通工程 | | 10.47 | | | 10.47 |
| - | 强电工程 | | 11.97 | | | 11.97 |
| - | 弱电工程 | | 4.49 | | | 4.49 |
| - | 燃气工程 | | 0.00 | | | 0.00 |
| 1.1.4 | 配电房 | 20.00 | | | | 20.00 |
| 2 | 地下建筑工程 | 4,338.57 | 456.96 | | | 4,795.53 |





| 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 | 人防工程 | 921.96 | 89.02 | | | 1,010.97 |
| 2.1.1 | 土建工程 | 858.37 | | | | 858.37 |
| 2.1.2 | 装修装饰工程 | 63.58 | | | | 63.58 |
| - | 内装饰 | 63.58 | | | | 63.58 |
| 2.1.3 | 安装 | | 89.02 | | | 89.02 |
| - | 给排水工程 | | 15.90 | | | 15.90 |
| - | 消防工程 | | 9.54 | | | 9.54 |
| - | 暖通工程 | | 19.07 | | | 19.07 |
| - | 强电工程 | | 25.43 | | | 25.43 |
| - | 弱电工程 | | 19.07 | | | 19.07 |
| - | 燃气工程 | | 0.00 | | | 0.00 |
| 2.2 | 地下车库 | 3,416.62 | 367.94 | | | 3,784.56 |
| 2.2.1 | 土建工程 | 3,153.80 | | | | 3,153.80 |
| 2.2.2 | 装修装饰工程 | 262.82 | | | | 262.82 |
| - | 内装饰 | 262.82 | | | | 262.82 |
| 2.2.3 | 安装 | | 367.94 | | | 367.94 |
| - | 给排水工程 | | 65.70 | | | 65.70 |
| - | 消防工程 | | 39.42 | | | 39.42 |
| - | 暖通工程 | | 78.85 | | | 78.85 |
| - | 强电工程 | | 105.13 | | | 105.13 |
| - | 弱电工程 | | 78.85 | | | 78.85 |
| - | 燃气工程 | | 0.00 | | | 0.00 |
| （二） | 设备购置费 | | | 1,534.68 | | 1,534.68 |
| 1 | 电梯 | | | 800.00 | | 800.00 |
| 2 | 变配电 | | | 207.92 | | 207.92 |
| 3 | 供水设备 | | | 105.97 | | 105.97 |
| 4 | 燃气设备 | | | 74.91 | | 74.91 |
| 5 | 热力设备 | | | 99.88 | | 99.88 |
| 6 | 机动车充电桩 | | | 246.00 | | 246.00 |
| （三） | 室外工程配套 | 248.30 | 381.18 | | | 629.48 |
| 1 | 道路硬化 | 143.61 | | | | 143.61 |

| 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 | 室外体育设施用地 | 20.00 | | | | 20.00 |
| 3 | 景观 | 64.69 | | | | 64.69 |
| 4 | 大门及围墙 | 20.00 | | | | 20.00 |
| 5 | 室外配套工程 | | 381.18 | | | 381.18 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 7,123.00 | 7,123.00 |
| 1 | 土地费用 | | | | 5,750.11 | 5,750.11 |
| 1.1 | 土地出让金 | | | | 5,528.95 | 5,528.95 |
| 1.2 | 土地契税 | | | | 221.16 | 221.16 |
| 2 | 拆迁补偿费 | | | | 612.90 | 612.90 |
| 3 | 建设项目前期工作咨询费 | | | | 15.12 | 15.12 |
| 4 | 项目建设管理费 | | | | 100.19 | 100.19 |
| 5 | 工程勘察费 | | | | 50.41 | 50.41 |
| 6 | 工程设计费 | | | | 193.21 | 193.21 |
| 7 | 工程监理费 | | | | 136.98 | 136.98 |
| 8 | 招标代理服务费 | | | | 33.95 | 33.95 |
| 9 | 工程造价咨询服务费 | | | | 106.39 | 106.39 |
| 10 | 工程保险费 | | | | 50.41 | 50.41 |
| 11 | 消防设施检测费 | | | | 12.13 | 12.13 |
| 12 | 节能评估费 | | | | 10.80 | 10.80 |
| 13 | 城市基础设施配套费 | | | | | 0.00 |
| 14 | 场地准备及临时设施费 | | | | 50.41 | 50.41 |
| 三 | 基本预备费 | | | | | 1,195.85 |
| 四 | 建设投资 | | | | | 25,121.53 |
| 五 | 建设期利息 | | | | | 1,560.00 |
| 六 | 项目总投资 | | | | | 26,681.53 |

（2）资金筹措计划

本项目资金来源为专项债券资金及县财政配套资金，其中拟申请专项债券资金 19,500.00 万元，占总投资的 73.08%；剩余 7,181.53 万元资金为县财政配套资金，占总投资的 26.92%。

本项目计划申请使用债券资金总额 19,500.00 万元，本项目计划缴纳资本金

7,181.53 万元，占总投资的 26.92%，资本金来源为县财政配套资金，不涉及使用专项债券用作项目资本金的情况。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。

（3）分年度投资计划

根据本项目计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

**表 2：分年度投资计划表**

**单位：万元**

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 县财政配套资金 | 4,000.00 | 3,181.53 | 7,181.53 |
| 2 | 专项债券资金 | 19,500.00 | 0.00 | 19,500.00 |
| 合计 | | 23,500.00 | 3,181.53 | 26,681.53 |

**注：项目建设期债券利息由县财政配套资金进行支付。**

**4、项目建设地点**

本项目位于襄城县令武大道东侧，吉祥路南侧，党校北侧。

**5、项目建设期**

项目建设期为 24 个月。

**6、项目建设内容及规模**

（1）建设规模

本项目规划总用地面积 23,037.40 ㎡，约合 34.56 亩，总建筑面积 69,306.02 ㎡，其中地上建筑面积 52,986.02 ㎡，地下建筑面积 16,320.00 ㎡，项目新建安置房 454 套。

地上建筑面积包括住宅建筑面积 49,940.00 ㎡，商业建筑面积 1,350.00 ㎡，配套服务用房 1,696.02 ㎡（含物业管理用房建筑面积 200.00 ㎡，养老服务设施建筑面积 140.00 ㎡，室内活动场地建筑面积 290.60 ㎡，社区服务用房建筑面积 200.00 ㎡，农副产品经营店 150.00 ㎡，便民店建筑面积 99.88 ㎡，治安联防站建筑面积 50.54 ㎡，公厕建筑面积 30.00 ㎡，垃圾中转站建筑面积 50.00 ㎡，垃圾分拣房建筑面积 20.00 ㎡，开闭所建筑面积 140.00 ㎡，配电房建筑面积 200.00 ㎡，大门及风井建筑面积 125.00 ㎡）。





地下建筑面积包括人防工程建筑面积 3,179.16 ㎡，地下车库建筑面积 13,140.84 ㎡。

（2）建设内容

1）建筑工程

包括 2 栋 13 层剪力墙结构的住宅楼，2 栋 18 层剪力墙结构的住宅楼，沿吉祥路规划 2 层沿街商业，北侧住宅楼下布置配套设施，配电房独立设置以及地下 1 层框架结构的机动车停车库和人防工程。

2）设备购置

包括电梯、机动车充电桩、变配电设备、给排水及消防设备、燃气设备、热力设备等。

3）公用及辅助工程

包括项目区内道路及硬化、室外体育活动场地、地面非机动车停车场及大门、围墙，室外给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力等基础设施工程。

## 四、项目收益预测

### 1、拟出让面积

根据规划，本项目征收总用地面积 2,683.65 亩，改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 323.60 亩，预计在债券存续期第 3-7 年出让完毕。

**表 3：项目出让地块信息一览表**

| 编号 | 地块信息 | 用地性质 | 地块面积（亩） | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| XC-D1 | 灵武大道东侧，文化路南侧，文博西路西侧，商业一街北侧 | 二类居住用地（R2） | 99.53 | |
| XC-D2 | 灵武大道东侧，商业一街南侧，商业二街西侧，文昌路北侧 | 二类居住用地（R2） | 52.23 | |
| XC-D3 | 商业二街东侧，商业一街南侧，文博西路西侧，文昌路北侧 | 二类居住用地（R2） | 45.78 | |
| XC-D4 | 灵武大道东侧，文昌路南侧，商业二街西侧，吉祥路北侧 | 二类居住用地（R2） | 72.58 | |
| XC-D5 | 商业二街东侧，文昌路南侧，文博西路西侧，吉祥路北侧 | 二类居住用地（R2） | 53.48 | |
| **合计** | | | **323.60** | |

### 2、土地出让价格预测

根据襄城县最近三年土地出让情况，选取 5 宗位于本项目周边的居住用地出让信息。详细情况如下表：

| 序号 | 宗地编号 | 宗地位置 | 规划用途 | 出让面积（亩） | 成交年份 | 成交价格（万元） | 成交单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 10-25-3 | 迎宾路以南、滨河路以北、汝河路以西、丽水苑以东 | 居住用地 | 84.51 | 2021 | 14,367.00 | 170.00 |
| 2 | 09-40-4 | 紫云大道以西、首山大道以东、滨河路以北、纬八路以南 | 居住用地 | 81.64 | 2021 | 14,539.00 | 178.09 |
| 3 | XCX-2021-01 | 中心路东段路南、迎宾路北侧、未来路东侧、灵武大道西侧 | 居住用地 | 107.51 | 2021 | 22,053.00 | 205.13 |
| 4 | 10-5-18 | 西邻灵武大道、北邻吉祥路、南邻县委党校、东邻商业二路 | 居住用地 | 67.17 | 2022 | 10,748.00 | 160.01 |
| 5 | 10-25-6 | 迎宾路以南、滨河路以北、青云路以东、三里沟安置区二期以西 | 居住用地 | 30.27 | 2023 | 4,844.00 | 160.03 |

经测算，5 宗居住用地出让均价为 174.65 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地均价的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地 157.19 万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照襄城县近三年平均增速与 2023 年目标增速较低者的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 2.83%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。本项目所涉及土地在债券存续期内预期土地出让单价如下表 3。

**表 4：债券存续期内预期土地出让单价**

| 规划用途 | 出让单价（万元/亩） | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
| 居住用地 | 157.19 | 161.64 | 166.21 | 170.91 | 175.75 | 180.72 | 185.83 |

**3、土地出让净收益预测**

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

《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除省级分成（土地出让收入*3%）、计提农业土地开发资金（20 元/平方米*30%）、国有土地收益基金（土地出让收入*2%）、新增建设用地有偿使用费（14 元/平方米）、土地出让业务费（土地出让收入*2%）、保障性住房建设资金（土地出让收入*3%）、农田水利资金（土地出让净收益*10%）、教育资金（土地出让净收益*10%）后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

襄城县新区棚户区改造项目一期净收益情况如下表 4：

**表 5：襄城县新区棚户区改造项目一期收益预测（单位：万元）**

| 出让年份 | 规划用途 | 出让收入 | | | 各项计提 | | | | | | | | | 项目收益 | 债券本息 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 可出让面积（亩） | 出让单价（万元/亩） | 各年度出让收入（万元） | 省集中 | 农业土地开发资金 | 国有土地收益基金 | 新增建设用地有偿使用费 | 土地出让业务费 | 保障性住房建设资金 | 教育资金 | 农田水利建设基金 | 合计 | | | |
| 第 1 年 | | | | | | | | | | | | | | | 25,642.50 | 1.62 |
| 第 2 年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 第 3 年 | 居住用地 | 99.53 | 166.21 | 16,542.88 | 496.29 | 39.81 | 330.86 | 92.90 | 330.86 | 496.29 | 1,279.86 | 1,279.86 | 4,346.73 | 12,196.15 | | |
| 第 4 年 | | 52.23 | 170.91 | 8,926.63 | 267.80 | 20.89 | 178.53 | 48.75 | 178.53 | 267.80 | 693.73 | 693.73 | 2,349.76 | 6,576.87 | | |
| 第 5 年 | | 45.78 | 175.75 | 8,045.84 | 241.38 | 18.31 | 160.92 | 42.73 | 160.92 | 241.38 | 627.98 | 627.98 | 2,121.60 | 5,924.24 | | |
| 第 6 年 | | 72.58 | 180.72 | 13,116.66 | 393.50 | 29.03 | 262.33 | 67.74 | 262.33 | 393.50 | 1,028.10 | 1,028.10 | 3,464.63 | 9,652.03 | | |
| 第 7 年 | | 53.48 | 185.83 | 9,938.19 | 298.15 | 21.39 | 198.76 | 49.91 | 198.76 | 298.15 | 782.19 | 782.19 | 2,629.50 | 7,308.69 | | |
| 合计 | / | 323.60 | / | 56,570.20 | 1,697.12 | 129.43 | 1,131.40 | 302.03 | 1,131.40 | 1,697.12 | 4,411.86 | 4,411.86 | 14,912.22 | 41,657.98 | | |

## 五、债券资金使用合规性

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





统一社会信用代码
91410100766230311X1

# 营业执照

（副 本） 1-1

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

名　　称　河南兴华会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　李尽贤

经营范围　审计（审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务）、会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　伍佰万圆整

成立日期　2004年09月10日

营业期限　长期

住　　所　河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

登记机关　郑州市金水区市场监督管理局

2021年 04月 02日



会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南兴华会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：李尽贤

经营场所：河南省郑州市金水区东风路217号院9号楼2层

组织形式：有限责任

执业证书编号：41000079

批准执业文号：豫会协[2004]85号

批准执业日期：2004年09月08日

证书序号：0010063

## 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

二〇二一年五月二十日

中华人民共和国财政部制




会员印

姓 名 Full name

性 别 Sex

出生日期 Date of birth 1967-11-14

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410102196711140035






年度检验登记

Annual Renewal Registration

会书印 410000790006

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07月30日

年 月 日

/y /m /d

证书编号：

No. of Certificate 410000790006

批准注册协会：

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

发证日期：

Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name 杨凤

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-08-30

工作单位 Working unit 河南兴华会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 410521199008301542



HENAN XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD. 4101043500

河南兴华会计师事务所有限公司

证书编号：
No. of Certificate 410000790001

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

杨凤 410000790001

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

年 y 月 m 日 d

7

# 南召县闫沟城中村改造（三期）项目
# 项目收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第019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：二〇二二年三月九日

# 南召县闫沟城中村改造（三期）项目
# 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中喜豫咨字〔2022〕第019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召县闫沟城中村改造（三期）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。南召县房地产管理局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，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供南召县闫沟城中村改造（三期）项目申请使用专项债券资金使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南召县闫沟城中村改造（三期）项目相关单位南召县房地产管理局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南召县闫沟城中村改造（三期）项目预计土地出让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

债券资金拟使用人拟就南召县闫沟城中村改造（三期）项目申报使用专项债券资金16,000.00万元，其中：2022年5月已发行专项债券12,000.00万元、2025年申请使用专项债券金额4,000.00万元。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。自发行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 | | 12,000.00 | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 2 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 3 年 | 12,000.00 | | | 12,000.00 | 4.50% | 540.00 | 540.00 |
| 第 4 年 | 12,000.00 | 4,000.00 | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 5 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 6 年 | 16,000.00 | | | 16,000.00 | 4.50% | 720.00 | 720.00 |
| 第 7 年 | 16,000.00 | | 12,000.00 | 4,000.00 | 4.50% | 720.00 | 12,720.00 |
| 第 8 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 4.50% | 180.00 | 180.00 |
| 第 9 年 | 4,000.00 | | | 4,000.00 | 4.50% | 180.00 | 180.00 |
| 第 10 年 | 4,000.00 | | 4,000.00 | - | 4.50% | 180.00 | 4,180.00 |
| **合计** | | **16,000.00** | **16,000.00** | | | **5,040.00** | **21,040.00** |

**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。南召县闫沟城中村改造（三期）项目拟出让土地全部位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质为商业用地、工业用地。经查询拟出让土地相邻地块 2019 年至 2021 年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

南召县 2018 至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.30%、7.10%和 7.60%，三年平均增速为 7.67%；经查询中国地价监测网，中部地区 2018 年至 2020 年度商业用地、工业用地地价平均增速分别为 4.25%、1.27%，本次预测按照南召县近三年 GDP 平均增速、中部地区近三年商业用地、工业用地平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测拟出让商业用地、工业用地地价增速分别为 4.25%、1.27%。

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涉及的南召县闫沟城中村改造（三期）项目自债券存续期债券存续期内开始土地挂牌交易，可供出让的土地全部于一年内出售完毕，

分别以本次预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期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5.44%的100% | 按本次预测土地地价增速5.44%的90% | 按本次预测土地地价增速5.44%的80% |
|---|---|---|---|
| 南召县闫沟城中村改造（三期）项目 | 26,822.30 | 26,119.98 | 25,437.56 |
| **合计** | **26,822.30** | **26,119.98** | **25,437.56** |

**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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。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）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，预测本批募投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债券存续期内开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.27倍；按本次预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.24倍；按本次预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.21倍。

表1：按本次预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的100%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 | 12,000.00 | 540.00 | 540.00 | |
| 第 2 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 第 3 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 第 4 年 | 4,000.00 | 720.00 | 720.00 | |
| 第 5 年 | | 720.00 | 720.00 | |
| 第 6 年 | | 720.00 | 720.00 | |
| 第 7 年 | | 720.00 | 12,720.00 | 26,822.30 |
| 第 8 年 | | 180.00 | 180.00 | |
| 第 9 年 | | 180.00 | 180.00 | |
| 第 10 年 | | 180.00 | 4,180.00 | |
| **合计** | **16,000.00** | **5,040.00** | **21,040.00** | **26,822.30** |
| **本息覆盖倍数** | **1.27** | | | |

表 2：按本次预测商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 90%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 | 12,000.00 | 540.00 | 540.00 | |
| 第 2 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 第 3 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 第 4 年 | 4,000.00 | 720.00 | 720.00 | |
| 第 5 年 | | 720.00 | 720.00 | |
| 第 6 年 | | 720.00 | 720.00 | |
| 第 7 年 | | 720.00 | 12,720.00 | 26,119.98 |
| 第 8 年 | | 180.00 | 180.00 | |
| 第 9 年 | | 180.00 | 180.00 | |
| 第 10 年 | | 180.00 | 4,180.00 | |
| **合计** | **16,000.00** | **5,040.00** | **21,040.00** | **26,119.98** |
| **本息覆盖倍数** | **1.24** | | | |

表 3：按本次预测商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 80%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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 | 12,000.00 | 540.00 | 540.00 | |
| 第 2 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 第 3 年 | | 540.00 | 540.00 | |
| 第 4 年 | 4,000.00 | 720.00 | 720.00 | |
| 第 5 年 | | 720.00 | 720.00 | |
| 第 6 年 | | 720.00 | 720.00 | |
| 第 7 年 | | 720.00 | 12,720.00 | 25,437.56 |
| 第 8 年 | | 180.00 | 180.00 | |
| 第 9 年 | | 180.00 | 180.00 | |
| 第 10 年 | | 180.00 | 4,180.00 | |
| **合计** | **16,000.00** | **5,040.00** | **21,040.00** | **25,437.56** |
| **本息覆盖倍数** | **1.21** | | | |

**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，认为南召县闫沟城中村改造（三期）项目申报使用专项债券资金，项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南召县棚改提供足够的资金支持，保证南召县闫沟城中村改造（三期）项目的顺利施工。同时，拟出让土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南召县闫沟城中村改造（三期）项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南召县闫沟城中村改造（三期）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

中国　郑州

二〇二二年三月九日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

附件：

# 南召县闫沟城中村改造（三期）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

本次预测以南召县闫沟城中村改造（三期）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 GDP 的增速、2018 年至 2020 年中部地区地价平均增速；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，编制南召县闫沟城中村改造（三期）项目土地出让收益预测表（参照本次预测的商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）。

南召县 2018 至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.30%、7.10%、7.60%，三年平均增速为 7.67%；经查询中国地价监测网，中部地区 2018 年至 2020 年度商业用地、工业用地地价平均增速分别为 4.25%、1.27%，本次预测按照南召县近三年 GDP 平均增速、中部地区近三年商业用地、工业用地平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测拟出让商业用地、工业用地地价增速分别为 4.25%、1.27%。

南召县闫沟城中村改造（三期）项目拟用申报棚改项目对应区域土地出让收入对应的政府性基金收入寻求整个债券项目的融资自平衡。

## 二、项目收益及现金流入预测假设

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、假设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、假设预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4、假设项目能够如期完工并交付使用，预测期内发行人预测的各项收入能够顺利实现；

5、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

6、假设项目生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；

7、假设项目单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，项目运行的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

8、假设项目在预测期内的资产规模、构成，业务收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及业务等状况的变化所带来的损益；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

10、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

**三、项目收益及现金流入预测编制说明**

（一）项目概况

1、征迁区域概况

南召县闫沟城中村改造（三期）项目位于南召县民生路以东、丹霞路以南、花园路以西。项目共拆迁闫沟村民 160 户，拆迁占地总面积 40000 平方米。新建安置房 320 套，规划建设用地面积 28550 平方米，总建筑面积 66147.37 平方米，其中地上总建筑面积 45747.37 平方米，地下建筑面积 20400 平方米。配套建设室外给排水、供电、天燃气、道路、绿化、围墙、大门等总图工程。

2、项目实施主体

南召县房地产管理局现持有统一社会信用代码为 12411321419106306R 的《事业单位法人证书》，名称为南召县房地产管理局，宗旨和业务范围为人民群众提供房管服务、房地产管理、房地产权属登记与发证、房地产产籍档案整理保管，住所为河南南召县城关镇中华路，法定代表人为李毅，经费来源为财政补助，开办资金为 824.2 万元，举办单位为南召县人民政府。

3、项目手续情况

（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 2019 年 12 月 26 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 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），南召县闫沟城中村改造（三期）项目已列入河南省 2020 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

（2）项目建议书批复

2019 年 10 月 18 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目建议书的批复》（召发改[2019]131 号），原则同意该项目实施。

（3）可研批复

2020 年 2 月 24 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目可行性研究报告的批复》（召发改[2020]20 号），原则同意该项目实施。

（4）用地手续

2020 年 2 月 18 日，南召县自然资源局下发《关于南召县上河宛城中村改（三期）项目用地的预审意见》（召自然资[2020]39 号），同意该项目通过用地预审。

2020 年 2 月 20 日，该项目取得南召县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 X2020-009 号）。

2020 年 2 月 25 日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 D2020-010 号）。

2019 年 10 月 25 日，该项目取得南召县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2019）南召县不动产权第 0001750 号）。

（5）建设工程规划许可证

2020 年 2 月 26 日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 J2020-004 号）。

（6）建筑工程施工许可证

2020 年 2 月 29 日，该项目取得了南召县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 411321202002290301）。

（7）环保手续

该项目于 2020 年 2 月 25 日完成建设项目环境影响登记备案，备案号为 202041132100000005。

4、项目运营模式

项目运营管理模式，根据南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县闫沟城中村改造（三期）项目可行性研究报告的批复》（召发改[2020]20 号），本项目债

券申请单位为南召县房地产管理局，南召县结合实际情况拟决定，资产登记单位为南召县房地产管理局；项目建设单位南召县房地产管理局，经南召县人政府授权南召县房地产管理局作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：南召县房地产管理局，负责运营管理。

项目地块经出让款扣除相关成本后，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。

5、项目单位使用债券资金合法规范性责任

（1）本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。

（2）申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与

（3）项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般行企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

（4）申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。

（5）申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。

（6）债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

（二）拟出让土地位置及四至范围

南召县闫沟城中村改造（三期）项目的腾空土地面积 400,142.10 平方米，该项目腾空土地中规划可供出让面积为 400,142.10 平方米，其中：商业用地面积为 130,065.00 平方米、工业面积为 270,077.10 平方米，本次拟全部出让，四至范围等具体情况如下表：

| 拟出让土地名称 | 位置 | 规划用地性质 | 规划用地面积（平方米） |
|---|---|---|---|
| NZ2020-02A-13 号 | 南召县产业集聚区辛夷大道到以东，理想大道两侧 | 商业用地 | 130,065.00 |
| NZ2020-02A-13 号 | 南召县产业集聚区辛夷大道到以东，理想大道两侧 | 工业用地 | 124,000.10 |

| 拟出让土地名称 | 位置 | 规划用地性质 | 规划用地面积（平方米） |
|---|---|---|---|
| NZ2020-02A-13 号 | 南召县产业集聚区辛夷大道到以东，理想大道两侧 | 工业用地 | 128,068.00 |
| NZ2020-02A-13 号 | 南召县产业集聚区辛夷大道到以东，理想大道两侧 | 工业用地 | 18,009.00 |
| 合计 | | | 400,142.10 |

（三）投资估算与资金筹措方式

1、项目总投资

南召县闫沟城中村改造（三期）项目总投资为 27,112.38 万元。

主要建设内容指标

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 数量 |
|---|---|---|---|
| 1 | 总用地面积 | ㎡ | 28550 |
| 2 | 实用地面积 | | |
| 3 | 总建筑面积 | ㎡ | 66147.37 |
| 4 | 地上建筑面积 | ㎡ | 45747.37 |
| 5 | 地下建筑面积 | ㎡ | 20400 |
| 6 | 建筑总基底面积 | ㎡ | 6200 |
| 7 | 总套数 | 套 | 320 |
| 8 | 机动车总停车位 | 辆 | 445 |

2、资金筹措计划以及项目分年度投资计划

南召县闫沟城中村改造（三期）项目总投资估算为 27,112.38 万元，其中 16,000.00 万元拟申请地方政府专项债券资金，剩余资金来源于财政拨款。

单位：万元

| 资金分类 | 资金来源 | 2022 年 | 2023 年 | 2023 年 | 2024 年 | 金额/万元 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 资本金 | 财政资金 | | 5000 | 5000 | 1112.38 | 11112.38 |
| | 专项债券资金 | | | | | |
| | 合计 | | | | | |
| 债务资金 | 专项债券资金 | 16000 | | | | 16000 |
| | 其他债务资金 | | | | | |
| | 合计 | | | | | |
| 合计 | | 16000 | 5000 | 5000 | 1112.38 | 27112.38 |

（四）资金平衡

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）、财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发土地出让金收入管理办法》的通

知（财综〔2004〕49号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）等相关文件的相关规定，本项目可供出让地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（五）项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目建设背景

十七大之后，新农村建设成为国家保增长，拉内需的重中之重，加快推进示范小城镇建设势在必行。南召县政府积极探索寻找既能适应新的经济建发展形势和城市化要求，又能加快改善农村居住条件、努力提高农民收入、加强土地集约使用的新途径。

2、项目收益及现金流入预测

（1）商业土地出让价格预测

南召县闫沟城中村改造（三期）项目涉及一宗商业土地，单价预测具体如下：

经查询中国土地市场网南召县2019年至2021年土地出让信息，选取具有代表性的三宗商业用地出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例，案例1：南阳亿鑫置业有限公司2019年12月25日购入南召县产业集聚区商业用地，交易价格为每平方米1,159.16元；案例2：南召县汇融实业有限公司2020年5月13日购入南召县产业集聚区商业用地，交易价格为每平方米1,291.21元；案例3：南阳市鸿欣房地产开发有限公司2021年3月30日购入南召县城关镇北外居委会商业用地，交易价格为每平方米1,213.22元。

结合距棚户区改造区域距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整10.58%，案例二因素调整6.72%，案例三因素调整8.00%，估算出本次拟出让商业用地价格为每平方米1,323.37元。

| 序号 | 位置 | 土地面积（㎡） | 中标总地价（万元） | 单位土地价格（元/㎡） | 因素调整 | 权重 | 计算权重（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南召县产业集聚区 | 46,542.20 | 5,395.00 | 1,159.16 | 10.58% | 0.33 | 427.27 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 南召县产业集聚区 | 13,026.54 | 1,682.00 | 1,291.21 | 6.72% | 0.33 | 459.34 |
| 3 | 南召县城关镇北外居委会 | 5,027.95 | 610.00 | 1,213.22 | 8.00% | 0.33 | 436.76 |
| | **综合单价** | | | | | **1.00** | **1,323.37** |

（2）工业土地出让价格预测

南召县闫沟城中村改造（三期）项目涉及一宗工业土地，单价预测具体如下：

经查询中国土地市场网南召县 2019 年至 2021 年土地出让信息，选取具有代表性的三宗工业用地出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例，案例 1：南召县悯农食品有限公司 2019 年 11 月 27 日购入南召县产业集聚区黄洋路以西工业用地，交易价格为每平方米 298.34 元；案例 2：南召开创商品混凝土有限公司 2020 年 1 月 15 日购入南召县产业集聚区阳光大道与环城西路东北角工业用地，交易价格为每平方米 356.21 元；案例 3：南召县悯农食品有限公司 2021 年 3 月 30 日购入南召县产业集聚区黄洋路以东、理想大道以南工业用地，交易价格为每平方米 340.37 元。

结合距棚户区改造区域距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 18.58%，案例二因素调整 10.72%，案例三因素调整 8.00%，估算出本次拟出让工业用地价格为每平方米 371.92 元。

| 序号 | 位置 | 土地面积（㎡） | 中标总地价（万元） | 单位土地价格（元/㎡） | 因素调整 | 权重 | 计算权重（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 南召县产业集聚区黄洋路以西 | 26,345.60 | 786.00 | 298.34 | 18.58% | 0.33 | 117.92 |
| 2 | 南召县产业集聚区阳光大道与环城西路东北角 | 3,059.97 | 109.00 | 356.21 | 10.72% | 0.33 | 131.47 |
| 3 | 南召县产业集聚区黄洋路以东、理想大道以南 | 17,510.49 | 596.00 | 340.37 | 8.00% | 0.33 | 122.53 |
| | **综合单价** | | | | | **1.00** | **371.92** |

（3）土地出让收入预测

根据上述近期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长率（以商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%的 100%、90%、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：预计商业用地地价增速为 4.25%、工业用地地价增速为 1.27%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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 商业用地 | 18,148.77 | 19,136.06 | 20,177.06 | 21,274.69 | 22,432.03 | 23,652.33 | 24,939.02 |
| 工业用地 | 10,172.61 | 10,302.14 | 10,433.32 | 10,566.17 | 10,700.71 | 10,836.97 | 10,974.96 |
| **小计** | **28,321.38** | **29,438.20** | **30,610.38** | **31,840.86** | **33,132.74** | **34,489.30** | **35,913.98** |

测算表二：预计商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 商业用地 | 18,055.13 | 18,939.11 | 19,866.37 | 20,839.03 | 21,859.31 | 22,929.54 | 24,052.17 |
| 工业用地 | 10,159.82 | 10,276.25 | 10,394.02 | 10,513.14 | 10,633.62 | 10,755.48 | 10,878.74 |
| **小计** | **28,214.95** | **29,215.36** | **30,260.39** | **31,352.17** | **32,492.93** | **33,685.02** | **34,930.91** |

测算表三：预计商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 商业用地 | 17,961.49 | 18,743.17 | 19,558.87 | 20,410.07 | 21,298.32 | 22,225.22 | 23,192.46 |
| 工业用地 | 10,147.03 | 10,250.39 | 10,354.81 | 10,460.29 | 10,566.85 | 10,674.49 | 10,783.23 |
| **小计** | **28,108.52** | **28,993.56** | **29,913.68** | **30,870.36** | **31,865.17** | **32,899.71** | **33,975.69** |

（4）土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券发行开始日起债券存续期内土地挂牌交易，并于债券存续期内全部完成。

测算表四：预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的100%情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 一 | 二 | 三 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 四 | 五 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7)) | 应扣除成本合计 | 农业土地开发基金（面积×75×40%） | 国有土地收益基金（土地收入×2%） | 保障性住房建设基金（土地收入×3%） | 上交省政府土地收益（政府收益×6%） | 教育资金（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 |
| 1 | 南召县回沟城中村改造（三期）项目 | 万元 | 35,913.98 | 26,822.30 | 9,091.68 | 1,200.43 | 718.28 | 1,077.42 | 1,474.73 | 2,310.41 | 2,310.41 | 21,040.00 | 1.27 |
| 合计 | | | **35,913.98** | **26,822.30** | **9,091.68** | **1,200.43** | **718.28** | **1,077.42** | **1,474.73** | **2,310.41** | **2,310.41** | **21,040.00** | **1.27** |

测算表五：预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的90%情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 一 | 二 | 三 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 四 | 五 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7)) | 应扣除成本合计 | 农业土地开发基金（面积×25×30%） | 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 |
| 1 | 南召县回沟城中村改造（三期）项目 | 万元 | 34,930.91 | 26,119.98 | 8,810.93 | 1,200.43 | 481.04 | 721.57 | 1,184.93 | 1,856.39 | 1,856.39 | 21,040.00 | 1.24 |
| 合计 | | | **34,930.91** | **26,119.98** | **8,810.93** | **1,200.43** | **481.04** | **721.57** | **1,184.93** | **1,856.39** | **1,856.39** | **21,040.00** | **1.24** |

测算表六：预测商业用地地价增速为4.25%、工业用地地价增速为1.27%的80%情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

| 序号 | 项目名称 | 单位 | 一 | 二 | 三 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 四 | 五 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 出让土地回款 | 用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7)) | 应扣除成本合计 | 农业土地开发基金（面积×25×30%） | 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 |
| 1 | 南召县回沟城中村改造（三期）项目 | 万元 | 33,975.69 | 25,437.56 | 8,538.13 | 1,200.43 | 679.51 | 1,019.27 | 1,364.26 | 2,137.33 | 2,137.33 | 21,040.00 | 1.21 |
| 合计 | | | **33,975.69** | **25,437.56** | **8,538.13** | **1,200.43** | **679.51** | **1,019.27** | **1,364.26** | **2,137.33** | **2,137.33** | **21,040.00** | **1.21** |

根据上述测算，在按预测商业用地、工业用地地价增速分别为4.25%、1.27%的100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为26,822.30万元，本息覆盖倍数1.27倍。

在按预测商业用地、工业用地地价增速分别为4.25%、1.27%的90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为26,119.98万元，本息覆盖倍数1.24倍。

在按预测商业用地、工业用地地价增速分别为4.25%、1.27%的80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为25,437.56万元，本息覆盖倍数1.21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，本次评价的南召县闫沟城中村改造（三期）项目，在商业用地、工业用地土地挂牌出让价格分别以增速4.25%、1.27%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土地收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（七）相关风险提示

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，报告中南召县闫沟城中村改造（三期）项目中拟出让的宗地，以南召县规划局出具的规划用地性质可研等作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

# 营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91410100MA40DGQR5D

(1—1)

名　　称　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　合伙企业分支机构

营业场所　郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室

负 责 人　王宣稼

成立日期　2014年03月05日

营业期限　长期

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

登记机关

2014 年 03 月 05 日

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号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

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

姓名 蔡永利
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-08-07
Date of birth
工作单位 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 410728199008076023
Identity card No.



中兴华会计师事务所（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 y m d

年 月 日
y m d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 王文霞 |
| 性别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1978-10-14 |
| 工作单位 Working unit | 中审华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410781197810142968 |



中审华会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

4107043300981

申请会计师事务所（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.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 年 /y | 月 /m | 日 /d |
| | | | |

证书编号：110001680301
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 /y /m /d

# 南召县阳光城中村改造（二期）项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫融成专评字〔2022〕第A131号

河南融成会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年九月

# 南召县阳光城中村改造（二期）项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫融成专评字〔2022〕第A131号

河南融成会计师事务所(普通合伙)接受委托，对南召县阳光城中村改造（二期）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》。

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

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

经专项审核，在相关项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的南召县阳光城中村改造（二期）项目，预期收入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价如下：

## 一、应付债券本息情况

南召县阳光城中村改造（二期）项目债券存续期为7年，其中建设

期为3年，运营期为4年。拟申请地方政府专项债券5,500.00万元。债券利率为4.0%，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。拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

**还本付息估算表**

（金额单位：人民币万元）

| 年度 | 债券本息支付 | | |
|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 |
| 第 1 年 | | 220.00 | 220.00 |
| 第 2 年 | | 220.00 | 220.00 |
| 第 3 年 | | 220.00 | 220.00 |
| 第 4 年 | | 220.00 | 220.00 |
| 第 5 年 | | 220.00 | 220.00 |
| 第 6 年 | | 220.00 | 220.00 |
| 第 7 年 | 5,500.00 | 220.00 | 5,720.00 |
| 合计 | 5,500.00 | 1,540.00 | 7,040.00 |

## 二、项目基本情况

（一）项目单位

南召县房产服务中心

（二）项目基本情况

1.项目名称

南召县阳光城中村改造（二期）项目

2.建设规模及内容

本项目总用地面积7768.23㎡（11.65亩），总建筑面积24497.74㎡。

地上建筑面积17335.82㎡。包括安置房住宅面积16279.98㎡，配套商业用房建筑面积724.65㎡，配套物业及服务用房建筑面积331.19

㎡。

地下建筑面积7161.92㎡。

配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。

项目建成后，可提供安置房124套。

**本项目技术经济指标一览表**

| 序号 | 名称 | | 数量 | 单位 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 总用地面积 | | 7768.23 | ㎡ | 11.65亩 |
| 2 | 总建筑面积 | | 24497.74 | ㎡ | |
| 3 | 地上建筑面积 | | 17335.82 | m | |
| | 其中 | 住宅建筑面积 | 16279.98 | m | |
| | | 商业网点面积 | 724.65 | ㎡ | |
| | | 物业 | 117.1 | ㎡ | 总建筑面积4% |
| | | 社区卫生服务 | 132.58 | ㎡ | |
| | | 公厕 | 32 | ㎡ | |
| | | 便民店 | 49.51 | ㎡ | |
| 4 | 地下建筑面积 | | 7161.92 | ㎡ | |
| 5 | 建筑总基底面积 | | 1731.18 | ㎡ | |
| 6 | 机动停车位(含充电车位) | | 144 | 辆 | 90-130㎡,1辆/户;130-150㎡,1.2辆/户,配套及商业0.5辆/百平方 |
| | 其中 | 地上停车位 | 14 | 辆 | |
| | | 地下停车位 | 130 | 辆 | |
| 7 | 非机动车停车位(含充电车位) | | 327 | 辆 | 2辆/户,配套及商业7.5辆/百平方 |
| 8 | 充电桩 | | 20 | 个 | |
| 9 | 居住户数 | | 124 | 户 | |
| | 其中 | 120 | 62 | 套 | |
| | | 140 | 62 | 套 | |
| 10 | 居住人口 | | 397 | 人 | 3.2人/户 |
| 11 | 容积率 | | 2.23 | | |
| 12 | 建筑密度 | | 22.28 | % | |
| 13 | 绿地率 | | 35.01 | % | |

3.项目选址

本项目位于南召县锦绣路以南、龙盘路以北、玉兰路以西、杏花

山路以东。项目所在位置交通、水、电、通讯等基础设施配套较为完善，可以满足项目建设和投入使用的需要。

（三）项目审批情况

2020年11月16日该项目取得《国有建设用地划拨决定书》（豫（南召）划拨（2020年）第0015号），宗地用途为住宅用地，面积0.776823公顷。本宗地位置为锦绣路以南、龙盘路以北、玉兰路以西、杏花山路以东。

2020年11月23日该项目获得《建设用地规划许可证》（地字第D2020-067号），项目名称为南召县阳光城中村改造（二期）项目，建设位置为南召县城郊乡秦老庄村（龙盘路以北），用地性质为居住用地。

2021年2月7日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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），将该项目列入国家棚改计划。

2021年9月9日该项目取得南召县发展和改革委员会《关于对南召县阳光城中村改造(二期)项目可行性研究报告的批复》召发改〔2021〕145号，原则同意该项目实施。

2022年9月26日南召县环境保护局出具《证明》，证明南召县阳光城中村改造（二期）项目无需办理环评。

（四）项目总投资

本项目计划总投资为9,811.96万元，其中工程费用为7,584.08万元，占项目总投资的77.29%；工程建设其他费为620.59万元，占项目

总投资的6.32%；预备费410.23万元,占项目总投资的4.18%;拆迁补偿费用417.05万元，占项目总投资的4.25%；建设期利息780.00万元,占项目总投资的7.95%。

项目总投资构成见下表（单位：人民币万元）：

| 序号 | 项目 | 金额 | 比例 | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 工程费用 | 7,584.08 | 77.29% | |
| 2 | 工程建设其他费用 | 620.59 | 6.32% | |
| 3 | 拆迁补偿费用 | 410.23 | 4.18% | |
| 3 | 基本预备费 | 417.05 | 4.25% | |
| 4 | 建设期利息 | 780.00 | 7.95% | |
| | 合计 | 9,811.96 | 100.00% | |

（五）项目资金筹措计划及投资计划

本项目计划总投资为9,811.96万元，拟发行专项债券5,500.00万元，占总投资的56.05%，剩余的4,311.96万元为财政资金，占总投资的43.95%。

资金筹措具体安排如下表（单位：人民币万元）：

| 资金来源 | 名称 | 2023 年 |
|---|---|---|
| 一、资本金 | 财政资金 | 4,311.96 |
| 二、发债金额 | 专项债券资金 | 5,500.00 |
| 合计 | | 9,811.96 |

（六）项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位为：南召县房产服务中心；项目建设单位、项目运营单位为：南召县房产服务中心。

项目主管单位：南召县住房和城乡建设局。项目主管单位负有指导、监督相关单位申报项目、规范使用和按时偿还债券资金的责任。项目运营单位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。

（七）项目单位使用债券资金合法规范性责任

专项债券资金到位后拟由相关财政部门拨付至项目单位计划为该项目设置的募集资金专项账户，专款用于该项目的投资建设，确保债券资金专款专用；为归集收缴项目未来收益以正常偿付本期债存续期间的本息，项目单位计划为本期债券设立专门的收入归集专项账户，安排专人收集项目单位收入，在本期债券付息日及兑付日前20个工作日将归集的偿债资金拨付至财政部门偿债资金专户，以确保本期债券本息按时足额偿付；项目单位承诺在本期债券发行材料在中国债券信息网公告之日起30天内与监管银行和第三方受托服务机构签订《募集资金专项账户及偿债资金专项账户监管协议》，确保专项债券资金专款专用而不被挪用及债券本息的偿还保障。

## 三、项目收益及现金流入评价

（一）评价假设条件说明

本次预测以本项目在债券存续期内所预期产生的项目收入为基础，基于谨慎性原则，依据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、《投资项目可行性研究指南》、现行有关财税制度及其它有关经济法规和文件及项目单位提供的基础数据。并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间影响因素测算项目实现的现金流入，以收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

项目基本假设条件如下：

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本次债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

6.假设项目单位在项目建设及运营期内建立并运行良好的内部控制，管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可得到有效化解；

7.假设项目在预测期内的资金规模、构成，业务收入与成本构成及经营活动未发生较大变化。

（二）预期项目收益

1.项目参数设定

（1）项目计算期7年，其中：建设期3年，土地出让期4年；

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

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

定，按照土地出让收入2%提取；

（4）农业土地开发资金根据《河南省土地专项资金管理试运办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）和《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）的规定，按照出让土地 20 元/㎡*30%提取；

（5）新增建设用地使用费根据《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问题的通知》(财综〔2006〕48 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）文规定，按照出让土地 14 元/㎡提取；

（6）保障性安居工程资金根据《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）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（7）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）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，按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的 10%提取。

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

设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的10%提取；

(9)土地开发费用

暂按5万元/亩计取。经测算，本项目土地开发费用775万元。

(10)增值税税金及附加

增值税及税金附加是指在房地产销售、出租与自营过程中发生的税费，主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税等。

增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）进行计算。

目前增值税的税率是5%；城市维护建设税税率取5%；教育费附加税率为3%，地方教育附加为增值税的2%；印花税为销售收入的0.05%。

2.土地出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共4年，计算期第4年以招拍挂方式开始出让，出让规模按照25.00%、25.00%、25.00%、25.00%的比例计算；计算期第7年出让完毕。

| 项目 | 出让面积(亩) | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | |
| 工业用地 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 100 |
| 商业用地 | 13.75 | 13.75 | 13.75 | 13.75 | 55 |

3.土地出让价格及收入测算

该项目根据南召县近三年GDP增长率及土地价格测算；

2019年全县生产总值完成155亿元，同比增长7.6%；2020年全县生产总值完成162.7亿元，同比增长3.3%；2021年全县生产总值完成177.6亿元，同比增长9.15%。

根据南召县近三年GDP平均增长率的80%测算，上浮率为5.35%，基于谨慎性原则，年增长率暂按5%为基数测算出让土地的增长价格。

| 使用权人 | 取得时间 | 地块位置 | 地块性质 | 面积(㎡) | 成交价(万元) | 单价(万元/亩) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 河南联源生物科技有限公司 | 2022.1.4 | 南召县产业集聚区辛夷大道以西，阳光大道以南 | 工业用地 | 37120.26 | 1335 | 23.98 |
| 河南银鱼钙业有限公司 | 2022.6.23 | 南召县产业集聚区理想大道以南 | 工业用地 | 11985.54 | 432 | 24.03 |
| 南召县聚业开发建设有限公司 | 2022.6.23 | 南召县产业集聚区理想大道以南 | 工业用地 | 37509.84 | 1352 | 24.03 |
| 南召东原石业有限公司 | 2022.8.10 | 皇后乡分水岭村三间房组 | 工业用地 | 78432.36 | 2815 | 23.93 |
| 工业用地合计 | | | | 165048.00 | 5934 | 23.99 |
| 南召县产业集聚区辛夷大道以东，理想大道以北 | 2022.3.30 | 南召县产业集聚区辛夷大道以东，理想大道以北 | 商业用地 | 28875.74 | 2386 | 55.09 |
| 南召县城郊乡庙坡村 | 2022.5.23 | 南召县城郊乡庙坡村 | 商业用地 | 3008.41 | 326 | 72.24 |
| 商业用地合计 | | | | 31884.15 | 2712 | 63.67 |

以2022年南召县工业用地平均出让价格23.99万元/亩，商业用地平均出让价格63.67万元/亩为基价，每年上涨5%，土地出让价格测算

如下：

**土地出让价格测算表**

| 序号 | 年份 | 工业用地出让价格(万元) | 商业用地出让价格(万元) |
|---|---|---|---|
| 1 | 上浮率 | 5% | |
| 2 | 2022年(基准年) | 23.99 | 63.67 |
| 3 | 2023年 | 25.19 | 66.85 |
| 4 | 2024年 | 26.45 | 70.20 |
| 5 | 2025年 | 27.77 | 73.71 |
| 6 | 2026年 | 29.16 | 77.39 |
| 7 | 2027年 | 30.62 | 81.26 |
| 8 | 2028年 | 32.15 | 85.32 |

4.土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含税金）共计2950.82万元，具体如下：

（1）上解省财政费用：计算期共计220.82万元；

（2）农业土地开发资金：计算期共计62.00万元；

（3）国有土地收益基金：计算期共计147.21万元；

（4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计144.67万元；

（5）保障性安居工程资金：计算期共计220.82万元；

（6）农田水利建设资金：计算期共计579.01万元；

（7）教育资金：计算期共计579.01万元。

（8）土地开发费用：计算期共计775.00万元。

（9）增值税税金及附加：计算期共计220.28万元。

（10）印花税：计算期共计2.00万元。

5.项目收入

本项目净收益主要为居民回购超出安置部分收入。根据拆迁补偿

安置方案，拆迁居民住宅建筑面积与安置住宅套内使用面积约为1:0.5，则本项目超出安置面积的住宅建筑面积为12404.98㎡，居民回购单价暂按3390元/㎡估算。

则本项目居民回购超出安置部分收入为4205.29万元。

具体预测如下所示：

| 序号 | 项目 | 合计（万元） | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 单位/标准 | 取价依据 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 25% | 25% | 25% | 25% | | |
| 1 | 腾出土地出让收入 | 7360.59 | 1707.74 | 1793.13 | 1882.79 | 1976.93 | 万元 | |
| 1.1 | 腾空工业用地收入 | 2992.46 | 694.29 | 729.00 | 765.45 | 803.72 | | |
| | 出让价格 | | 27.77 | 29.16 | 30.62 | 32.15 | 万元/亩 | |
| | 工业用地出让土地数量 | 100 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 25.00 | 亩 | |
| 1.2 | 腾空商业用地收入 | 4368.13 | 1,013.46 | 1,064.13 | 1,117.34 | 1,173.20 | | |
| | 出让价格 | | 73.71 | 77.39 | 81.26 | 85.32 | 万元/亩 | |
| | 商业用地出让土地数量 | 55 | 13.75 | 13.75 | 13.75 | 13.75 | 亩 | |
| 2 | 项目自身净收益 | 4,205.29 | | | 4,205.29 | | 12404.98 ㎡<br>3390 元/㎡ | |
| 3 | 土地出让基金及费用 | 795.51 | 188.29 | 195.12 | 202.29 | 209.82 | 万元 | |
| 3.1 | 上解省财政费用 | 220.82 | 51.23 | 53.79 | 56.48 | 59.31 | 土地出让收入的3%计算 | 豫财办综〔2007〕44号文 |
| 3.2 | 农业土地开发资金 | 62.00 | 15.50 | 15.50 | 15.50 | 15.50 | 20元/㎡*30% | 财综〔2004〕49号及豫政办〔(2009〕38号文 |
| 3.3 | 国有土地收益基金 | 147.21 | 34.15 | 35.86 | 37.66 | 39.54 | 土地出让收入的2% | 财综〔2006〕68号 |
| 3.4 | 保障性安居工程资金 | 220.82 | 51.23 | 53.79 | 56.48 | 59.31 | 土地出让收入的3% | 财综〔2010〕95号及豫政〔2011〕84号 |
| 3.5 | 新增建设用地有偿使用费 | 144.67 | 36.17 | 36.17 | 36.17 | 36.17 | 14元/㎡计算 | 财综〔2006〕48号及豫政办〔2009〕38号 |
| 4 | 土地收益提取各类资金 | 1,158.01 | 265.14 | 280.85 | 297.35 | 314.67 | 万元 | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.1 | 教育资金 | 579.01 | 132.57 | 140.43 | 148.67 | 157.34 | 土地出让收益的10%计算 | 财综〔2011〕62号及豫财综〔2011〕94号 |
| 4.2 | 农田水利建设资金 | 579.01 | 132.57 | 140.43 | 148.67 | 157.34 | 土地出让收益的10%计算 | 财综〔2011〕48号及豫财综〔2011〕79号 |
| 5 | 土地开发费用 | 775.00 | 193.75 | 193.75 | 193.75 | 193.75 | | |
| 6 | 增值税税金及附加 | 220.28 | | | 220.28 | | 万元 | |
| 7 | 印花税 | 2.00 | | | 2.00 | | 万元 | |
| 7 | 净收益 | 8,615.07 | 1,060.57 | 1,123.41 | 5,172.41 | 1,258.68 | 万元 | |

（三）项目收益与覆盖本息覆盖情况

本项目偿还资金来源为土地出让收入和项目自身收益扣除土地出让税费、基金后的收益。本项目的预期总收益为8,615.07万元，本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为7,040.00万元，总体覆盖倍数为1.22倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 第一年 | | 220.00 | 220.00 | |
| 第二年 | | 220.00 | 220.00 | |
| 第三年 | | 220.00 | 220.00 | |
| 第四年 | | 220.00 | 220.00 | 1,060.57 |
| 第五年 | | 220.00 | 220.00 | 1,123.41 |
| 第六年 | | 220.00 | 220.00 | 5,172.41 |
| 第七年 | 5,500.00 | 220.00 | 5,720.00 | 1,258.68 |
| 合计 | 5,500.00 | 1,540.00 | 7,040.00 | 8,615.07 |
| 本息覆盖倍数 | 1.22 | | | |

## 五、总体评价结果

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，在南召县阳光城中村改造（二期）项目收益预测及其依据的各项假设前提下，通过对项目收益与融资自求平衡分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况，我们认为，本项目债券存续期内累计净收益8,615.07万元，应付债券本金及利息合计7,040.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.22。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

## 六、风险提示及报告使用说明

### （一）风险提示

因本项目各项收入受到宏观经济、相关政策及不可抗等诸多因素影响，现实中可能存在各项收入和运营成本项目不确定等问题。

报告中收入以南召县房产服务中心提供的《南召县阳光城中村改造（二期）项目可行性研究报告》作为测算依据，可能因文件中测算依据的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

### （二）报告使用说明

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

2、本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

3、本评价报告只能用于本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评价机构及执业注册会计师无关。

（本页无正文，为南召县阳光城中村改造（二期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南融成会计师事务所（普通合伙）　　注册会计师：

河南·郑州　　注册会计师：

二0二二年九月二十八日

# 营业执照

（副 本）

统一社会信用代码 91411281877360176X

（1—1）

名　　称　河南融成会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

主要经营场所　郑州市金水区东风路23号院21号楼25层2511号

执行事务合伙人　宁成民

成 立 日 期　2000年03月09日

合 伙 期 限　长期

经 营 范 围　会计服务；税务服务；审计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

与原件核对无误

登 记 机 关

2018年 02月 09日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南融成会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：宁成民

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区东风路28号院21号楼25层2511号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41120002

批准执业文号：豫财会协[2000]15号

批准执业日期：2000年01月31日

与原件核对无误

证书序号：0009919

## 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

二〇二〇年　五月　八日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 宁晓凤

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1983-08-27

工作单位 Working unit 义马市新义联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 411219196308270054



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756696656390459306432217070

证书编号：
No. of Certificate 410000320013

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

发证日期：
Date of Issuance 年 /y 1999 月 /m 06 日 /d 02

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756696656390459306

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.

与原件核对无误

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y 2021 月 /m 6 日 /d 30

2021年6月30日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 李晓英

性别 Sex 女

出生日期 Date of Birth 1966-11-26

工作单位 Working unit 义马市新义联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 410305196611281528



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=5460702394130534480868941180518

证书编号：
No. of Certificate 410000040054

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

发证日期：
Date of Issuance 年 /y 2001 月 /m 11 日 /d 14

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件核对无误

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y 2021 月 /m 6 日 /d 30

http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=54607023941305341

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

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

2022年7月1日

# 邓州市古城六门堤棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2023）第091284号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年九月十三日

# 邓州市古城六门堤棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信咨字（2023）第 091284 号**

我们接受委托，对邓州市古城六门堤棚户区改造项目（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，了解邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。邓州市自然资源开发集团有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据邓州市自然资源开发集团有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对邓州市古城六门堤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。

经专项评价，我们认为，在邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，本次评价的项目预期收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现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

本项目计划申请债券资金总额 42,000.00 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，本项目自使用债券起债券存续期应还本付息如下表：

**表 1-1　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 | | 2,000.00 | | 2,000.00 | 4.00% | 80.00 | 80.00 |
| 第 2 年 | 2,000.00 | 40,000.00 | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第 3 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第 4 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第 5 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第 6 年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第 7 年 | 42,000.00 | | 2,000.00 | 40,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 3,680.00 |
| 第 8 年 | 40,000.00 | | 40,000.00 | | 4.00% | 1,600.00 | 41,600.00 |
| 合计 | | 42,000.00 | 42,000.00 | | | 11,760.00 | 53,760.00 |

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

## 二、项目预期收益

（一）基本假设条件及依据

邓州市古城六门堤棚户区改造项目建设期为 2 年，现金流入拟建项目在债券存续期内预期收益实现。预期项目收入为土地出让收入，与预期项目收入相关的现金流出主要为运营成本。

本次预测根据项目单位提供的《邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告》及本项目可研批复中相关数据，在项目建成后可实现的收入基础上，考虑运营期间产生的各项收入及运营成本对项目收益的影响程度。

（二）项目预期收益

根据《邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目建设期 2 年，债券存续期产生的土地出让收入扣除相关支出，可用于资金平衡的收益情况如下表：

**表 2-1　项目预期收益表**

金额单位：人民币万元

| 年度 | 预期运营收入 | 预期运营成本 | 预计项目收益 |
|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | | |
| 第 2 年 | | | |
| 第 3 年 | 9,180.60 | 2,635.12 | 6,545.48 |

| 年度 | 预期运营收入 | 预期运营成本 | 预计项目收益 |
|---|---|---|---|
| 第 4 年 | 13,772.00 | 3,952.99 | 9,819.01 |
| 第 5 年 | 18,361.20 | 5,270.22 | 13,090.98 |
| 第 6 年 | 22,952.60 | 6,588.09 | 16,364.51 |
| 第 7 年 | 27,541.80 | 7,905.33 | 19,636.47 |
| 第 8 年 | | | |
| 合计 | 91,808.20 | 26,351.75 | 65,456.45 |

## 三、预期收益偿还债券本金和利息情况

根据“二、项目预期收益”测算，在债券存续期内本项目可实现的项目预期收益为 65,456.45 万元，债券到期应付本息 53,760.00 万元，项目收益与使用债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

**表 3-1　项目收益与融资平衡表**

金额单位：人民币万元

| 年度 | 债券本息支付 | | | 预计项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 债券本金 | 债券利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 80.00 | 80.00 | |
| 第 2 年 | | 1,680.00 | 1,680.00 | |
| 第 3 年 | | 1,680.00 | 1,680.00 | 6,545.48 |
| 第 4 年 | | 1,680.00 | 1,680.00 | 9,819.01 |
| 第 5 年 | | 1,680.00 | 1,680.00 | 13,090.98 |
| 第 6 年 | | 1,680.00 | 1,680.00 | 16,364.51 |
| 第 7 年 | 2,000.00 | 1,680.00 | 3,680.00 | 19,636.47 |
| 第 8 年 | 40,000.00 | 1,600.00 | 41,600.00 | |
| 合计 | 42,000.00 | 11,760.00 | 53,760.00 | 65,456.45 |
| 本息覆盖倍数 | 1.22 | | | |

## 四、总体评价

基于财政部对地方政府申请专项债券的要求，根据我们对当前国内融资环境的研究，我们认为可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以项目预测收入对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，通过对本项目收益与融资自求平衡的分析，我们未注意到本期专项债券存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过申请地方政府债券的方式，满足本项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

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。

附件：邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与现金流入评价说明。

（此页无正文，仅供邓州市古城六门堤棚户区改造项目收益与融资自求平衡评价报告签章页之用）

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：

二〇二三年九月十三日

附件

# 邓州市古城六门堤棚户区改造项目

# 收益及现金流入评价说明

## 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 9 月 13 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邓州市自然资源开发集团有限公司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” | 指邓州市古城六门堤棚户区改造项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们

的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目基本情况

### （一）项目情况

1.项目参与主体

本项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **名称** | 邓州市自然资源开发集团有限公司 | | |
| **法定代表人** | 刘振阳 | **成立日期** | 2020-08-21 |
| **注册资本** | 60,000 万人民币 | **营业期限** | 2020-08-21 至 2050-08-20 |
| **统一社会信用代码** | 91411381MA9FM71293 | | |
| **注册地址** | 邓州市人民路综合服务中心 5 楼 505-509 室 | | |
| **经营范围** | 土地治理、土地开发、土地交易服务、农村土地流转、土地储备管理服务；土地利用咨询服务；土地管理服务；灌溉与排水、生态环境治理；农业种植服务、农业观光服务；矿山治理修复服务、地理信息测绘服务；房地产开发；招投标代理服务；工程项目咨询服务*涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营 | | |
| **公司类型** | 有限责任公司（国有独资） | | |
| **股东及持股比例** | 邓州市国有资产管理办公室持股比例 100% | | |

邓州市自然资源开发集团有限公司不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2.项目位置

项目位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

3.建设规模与内容

本项目总占地面积约 45,567.00 ㎡，使用权面积约 31,434.42 ㎡（约合 47.15 亩），总建筑面积 130,655.00 ㎡，其中地上建筑面积 94,155.00 ㎡，地下建筑面积 36,500.00 ㎡。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 ㎡，公共配套服务用房

建筑面积约6,085.00㎡（其中养老服务设施建筑面积约812.00㎡，物业管理用房建筑面积约523.00㎡，党建活动室建筑面积约300.00㎡，变配电室建筑面积约500.00㎡，公厕建筑面积约50.00㎡，其他配套用房建筑面积约3,900.00㎡）；地下建筑面积约36,500.00㎡；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期为24个月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目总投资58,318.09万元，其中：工程建设费用45,132.56万元，工程建设其他费用5,492.91万元，基本预备费3,822.62万元，建设期利息3,870.00万元。

**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 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 一 | 工程建设费用 | 36,307.25 | 7,175.91 | 1,649.40 | | 45,132.56 |
| 1 | 建筑工程 | 31,527.87 | 7,175.91 | | | 38,703.78 |
| 1.1 | 住宅 | 20,256.10 | 3,346.66 | | | 23,602.76 |
| 1.1.1 | 土建工程 | 20,256.10 | | | | 20,256.10 |
| 1.1.2 | 给排水工程 | | 880.70 | | | 880.70 |
| 1.1.3 | 电气工程 | | 1,056.84 | | | 1,056.84 |
| 1.1.4 | 弱电工程 | | 264.21 | | | 264.21 |
| 1.1.5 | 消防工程 | | 528.42 | | | 528.42 |
| 1.1.6 | 通风工程 | | 264.21 | | | 264.21 |
| 1.1.7 | 燃气工程 | | 352.28 | | | 352.28 |
| 1.2 | 其他配套用房面积 | 897.00 | 132.60 | | | 1,029.60 |
| 1.2.1 | 土建工程 | 897.00 | | | | 897.00 |
| 1.2.2 | 给排水工程 | | 39.00 | | | 39.00 |
| 1.2.3 | 电气工程 | | 46.80 | | | 46.80 |
| 1.2.4 | 弱电工程 | | 11.70 | | | 11.70 |
| 1.2.5 | 消防工程 | | 23.40 | | | 23.40 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 1.2.6 | 通风工程 | | 11.70 | | | 11.70 |
| 1.3 | 公共配套建筑面积 | 502.55 | 74.29 | | | 576.84 |
| 1.3.1 | 土建工程 | 502.55 | | | | 502.55 |
| 1.3.2 | 给排水工程 | | 21.85 | | | 21.85 |
| 1.3.3 | 电气工程 | | 26.22 | | | 26.22 |
| 1.3.4 | 弱电工程 | | 6.56 | | | 6.56 |
| 1.3.5 | 消防工程 | | 13.11 | | | 13.11 |
| 1.3.6 | 通风工程 | | 6.56 | | | 6.56 |
| 1.4 | 地下建筑 | 9,872.22 | 3,622.36 | | | 13,494.58 |
| 1.4.1 | 土建工程 | 9,872.22 | | | | 9,872.22 |
| 1.4.2 | 给排水工程 | | 277.66 | | | 277.66 |
| 1.4.3 | 电气工程 | | 370.21 | | | 370.21 |
| 1.4.4 | 弱电工程 | | 215.95 | | | 215.95 |
| 1.4.5 | 消防工程 | | 308.51 | | | 308.51 |
| 1.4.6 | 通风工程 | | 246.81 | | | 246.81 |
| 1.4.7 | 人防工程 | | 2,203.23 | | | 2,203.23 |
| 2 | 设备购置 | | | 1,649.40 | | 1,649.40 |
| 2.1 | 电梯 | | | 1,080.00 | | 1,080.00 |
| 2.2 | 变配电设备 | | | 200.00 | | 200.00 |
| 2.3 | 智能化设备 | | | 20.00 | | 20.00 |
| 2.4 | 机动车充电桩（快充） | | | 124.00 | | 124.00 |
| 2.5 | 机动车充电桩（慢充） | | | 142.00 | | 142.00 |
| 2.6 | 非机动车充电桩 | | | 83.40 | | 83.40 |
| 3 | 室外公用工程 | 4,779.38 | | | | 4,779.38 |
| 3.1 | 广场硬化铺装 | 502.95 | | | | 502.95 |
| 3.2 | 绿地工程 | 330.53 | | | | 330.53 |
| 3.3 | 室外配套基础设施 | 3,645.90 | | | | 3,645.90 |
| 3.3.1 | 给水工程 | 653.28 | | | | 653.28 |
| 3.3.2 | 雨水工程 | 653.28 | | | | 653.28 |
| 3.3.3 | 污水工程 | 653.28 | | | | 653.28 |
| 3.3.4 | 电气工程 | 653.28 | | | | 653.28 |
| 3.3.5 | 弱电工程 | 376.62 | | | | 376.62 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 3.3.6 | 燃气工程 | 264.21 | | | | 264.21 |
| 3.3.7 | 消防工程 | 391.97 | | | | 391.97 |
| 3.4 | 围墙及大门 | 300.00 | | | | 300.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 5,492.91 | 5,492.91 |
| 1 | 土地补偿费 | | | | 363.99 | 363.99 |
| 2 | 拆迁补偿费 | | | | 2,842.72 | 2,842.72 |
| 3 | 项目建设管理费 | | | | 273.67 | 273.67 |
| 4 | 工程勘察费 | | | | 119.58 | 119.58 |
| 5 | 工程设计费 | | | | 597.90 | 597.90 |
| 6 | 工程监理费 | | | | 374.82 | 374.82 |
| 7 | 项目前期工程咨询费 | | | | 48.50 | 48.50 |
| 8 | 工程造价咨询服务费 | | | | 106.42 | 106.42 |
| 9 | 招标代理服务费 | | | | 50.63 | 50.63 |
| 10 | 建设工程文物勘探费 | | | | 12.64 | 12.64 |
| 11 | 水土保持及补偿费 | | | | 3.77 | 3.77 |
| 12 | 环境影响评价费用 | | | | 21.28 | 21.28 |
| 13 | 检测试验费 | | | | 180.53 | 180.53 |
| 14 | 劳动安全卫生评审费 | | | | 135.40 | 135.40 |
| 15 | 工程保险费 | | | | 135.40 | 135.40 |
| 16 | 场地准备及临时设施费 | | | | 225.66 | 225.66 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 3,822.62 | 3,822.62 |
| 四 | 建设期利息 | | | | 3,870.00 | 3,870.00 |
| 五 | 项目总投资 | 36,307.25 | 7,175.91 | 1,649.40 | 13,185.53 | 58,318.09 |

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 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 8,000.00 | 8,318.09 | 16,318.09 | 27.98% |
| 专项债券资金 | 2,000.00 | 40,000.00 | 42,000.00 | 72.02% |
| 合计 | 10,000.00 | 48,318.09 | 58,318.09 | 100.00% |

| 资金来源 | 第 1 年 | 第 2 年 | 合计 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 占比 | 17.15% | 82.85% | 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邓州市自然资源开发集团有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市自然资源开发集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市自然资源开发集团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，由邓州市自然资源开发集团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，由邓州市自然资源开发集团有限公司根据运营情况及时向邓州市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

本项目计划申请债券资金总额42,000.00万元。其中：2024年已发行2,000.00万元；2025年计划使用40,000.00万元。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 | | 2,000.00 | | 2,000.00 | 4.00% | 80.00 | 80.00 |
| 第2年 | 2,000.00 | 40,000.00 | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第3年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第4年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第5年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第6年 | 42,000.00 | | | 42,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 1,680.00 |
| 第7年 | 42,000.00 | | 2,000.00 | 40,000.00 | 4.00% | 1,680.00 | 3,680.00 |
| 第8年 | 40,000.00 | | 40,000.00 | | 4.00% | 1,600.00 | 41,600.00 |
| 合计 | | 42,000.00 | 42,000.00 | | | 11,760.00 | 53,760.00 |

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24个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三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、配套用房等 | 土地出让收入 | 91,808.20 | 100.00% |
| 合计 | | | 91,808.20 | 100.00% |

项目拆迁区域村民生活环境比较差，大多路网结构、布局不合理，不成系统，无法满足人流、物流的基本需要。道路等级低，道路狭窄、曲折，消防车根本无法进入，火灾隐患很大；没有排水设施或排水不畅，每到雨季，小区内道路泥泞，污水横流；居民私拉乱扯电线，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，随着电路的老化，存在较大安全隐患；环卫设施缺乏，没有垃圾处理站点，致使蚊蝇乱飞，臭气熏天，成为环境脏乱差的典型；医疗主要为简易的医疗诊所，设备极不完善，范围内没有任何可供居民休闲活动的社区活动场所。整个村庄的村容村貌与邓州市的城乡发展环境极不协调，亟需改造来解决现状。

**1.土地出让数量**

本项目改造后可集约出城镇住宅用地417.31亩，地块一面积192.23亩，位于邓罗路以西，世纪花园以北；地块二面积225.08亩，位于湍河南侧，邓罗路西侧、东侧。

**2.出让价格**

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） |
|---|---|---|---|---|---|
| 4113812023B00010 | 中州大道东侧、书院路北侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 9.51 | 2,002.00 | 210.41 |
| 4113812022B00525 | 功勋路南侧、富民路东侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 44.25 | 9,740.00 | 220.09 |
| 4113812021B00866-1 | 中州大道东侧、人民路北侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 34.02 | 7,830.00 | 230.18 |
| 4113812021B00698 | 中州大道东侧、北环路南侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 44.25 | 9,740.00 | 220.09 |
| 平均价格 | | | | | 221.99 |

本项目所在地附近住宅用地出让价格210.41万元/亩~230.18万元/亩，平均价

格为221.99万元/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。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，运营期土地出让价格按照220.00万元/亩进行测算，基于谨慎性原则运营期内不再考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年开始出让，各年出让土地价格如下：

| 年份 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 价格（万元/亩） | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 |

**3.出让计划**

假设本项目可出让土地在债券存续的第3-7年出让，具体出让情况如下：

| 项目 | 合计 | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | |
| 居住用地 | 41.73 | 62.60 | 83.46 | 104.33 | 125.19 | 417.31 |

综上，项目运营收入预测情况如下：

**5-2 项目收入测算表**

金额单位：人民币万元

| 项目 | 用地类型 | 合计 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、收入合计 | | 91,808.20 | 9,180.60 | 13,772.00 | 18,361.20 | 22,952.60 | 27,541.80 |
| 面积（亩） | 居住用地 | 417.31 | 41.73 | 62.60 | 83.46 | 104.33 | 125.19 |
| 单价（万元/亩） | 居住用地 | | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 | 220.00 |

**（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，邓州市标准为30.00元/㎡。 |
| 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 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 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 | 根据财政部自然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），邓州市标准 20.00 元/㎡。 |
| 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。 |

综上，项目运营成本预测情况如下：

## 5-3 项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **二、成本支出** | | **26,351.75** | **2,635.12** | **3,952.99** | **5,270.22** | **6,588.09** | **7,905.33** |
| 1.土地出让基金及费用 | | 9,987.63 | 998.74 | 1,498.23 | 1,997.48 | 2,496.97 | 2,996.21 |
| 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3% | 2,754.25 | 275.42 | 413.16 | 550.84 | 688.58 | 826.25 |
| 农业土地开发资金 | 30 元/㎡*30% | 250.39 | 25.04 | 37.56 | 50.08 | 62.60 | 75.11 |
| 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2% | 1,836.16 | 183.61 | 275.44 | 367.22 | 459.05 | 550.84 |
| 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3% | 2,754.25 | 275.42 | 413.16 | 550.84 | 688.58 | 826.25 |
| 土地开发费用 | 土地出让收入的 2% | 1,836.16 | 183.61 | 275.44 | 367.22 | 459.05 | 550.84 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 20 元/㎡ | 556.42 | 55.64 | 83.47 | 111.28 | 139.11 | 166.92 |
| 2.土地收益提取各类资金 | | 16,364.12 | 1,636.38 | 2,454.76 | 3,272.74 | 4,091.12 | 4,909.12 |
| 教育资金 | 土地出让收益的 10% | 8,182.06 | 818.19 | 1,227.38 | 1,636.37 | 2,045.56 | 2,454.56 |

| 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10% | 8,182.06 | 818.19 | 1,227.38 | 1,636.37 | 2,045.56 | 2,454.56 |

**（四）覆盖倍数测算**

**表 5-4　专项债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数**

金额单位：人民币万元

| 年度 | 现金流入 | 现金流出 | 预计项目收益 | 累计净收益 | 债券本息合计 | 债券本息覆盖倍数 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 预期运营收入 | 预期运营成本 | | | | |
| 第 1 年 | | | | | 80.00 | 1.22 |
| 第 2 年 | | | | | 1,680.00 | |
| 第 3 年 | 9,180.60 | 2,635.12 | 6,545.48 | 6,545.48 | 1,680.00 | |
| 第 4 年 | 13,772.00 | 3,952.99 | 9,819.01 | 16,364.49 | 1,680.00 | |
| 第 5 年 | 18,361.20 | 5,270.22 | 13,090.98 | 29,455.47 | 1,680.00 | |
| 第 6 年 | 22,952.60 | 6,588.09 | 16,364.51 | 45,819.98 | 1,680.00 | |
| 第 7 年 | 27,541.80 | 7,905.33 | 19,636.47 | 65,456.45 | 3,680.00 | |
| 第 8 年 | | | | 65,456.45 | 41,600.00 | |
| 合计 | 91,808.20 | 26,351.75 | 65,456.45 | | 53,760.00 | 1.22 |

## 六、总体评价结果

经上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 65,456.45 万元，偿还债券本息合计为 53,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22 倍。债券存续期内，项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

## 七、使用提示和使用限制

（一）使用提示

1.本评价报告出具意见是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2.本评价报告评价结果，是以当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力等因素纳入评价范围。

（二）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。

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

# 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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2023年07月 | 年检通过 |

## 历年记录

2022年

通过

2022-09-20

370100010171

证书编号：
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 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
y m d

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.

2021年6月30日
y m d

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

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



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 李春阳 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1987-03-08 |
| 工作单位 Working unit | 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 412821198703081012 |

# 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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2023年07月 | 年检通过 |

## 历年记录

2022年

通过

2022-09-20

# 商丘市梁园区北岸尚城
# 棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信专字（2020)第091103号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十八日

# 商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

**和信专字（2020）第 091103 号**

我们接受商丘市梁园区高铁建设办公室委托，对商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

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

总体评价结果如下：

## 一、项目概况

### （一）项目概括

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（梁发改投资〔2020〕54号）及可行性研究报告的内容，本项目主要建设内容及规模为：总用地面积55102.968㎡（约82.65亩），规划用地面积44708.975㎡（约67.06亩），总建筑面积187836.63㎡，包括地上建筑面积128997.01㎡，其中：住宅建筑面积124972.63㎡，物业管理及其他建筑面积4024.38㎡；地下建筑面积58839.62㎡。配套建设围墙、大门、道路、绿化、给排水、电力、热力、燃气、消防等设施。

### （二）项目建设周期

该项目计划建设期3年，根据项目实际建设情况，工期延长。

### （三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资84,200.00万元，其中：工程建设费用43,281.08万元，工程建设其他费用36,909.40万元，基本预备费4,009.52万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资84,200.00万元，其中财政资金安排30,100.00万元，拟申请政府专项债券资金54,100.00万元。

3、项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为84,200.00万元，项目资产权益归属于项目单位商丘市梁园区高铁建设办公室，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 349,138.50 万元，为土地出

让收入，成本及相关税费为 92,508.57 万元，总收益为 256,629.93 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例 100%。

## 二、应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 54,100.00 万元，其中：其中：2025 年计划使用 3,000.00 万元，2026 年计划使用 51,100.00 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，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

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 | 本期本金增加 | 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 | | 3,000.00 | | 3,000.00 | 4.00% | 120.00 | 120.00 |
| 第 2 年 | 3,000.00 | 51,100.00 | | 54,100.00 | 4.00% | 2,164.00 | 2,164.00 |
| 第 3 年 | 54,100.00 | | | 54,100.00 | 4.00% | 2,164.00 | 2,164.00 |
| 第 4 年 | 54,100.00 | | | 54,100.00 | 4.00% | 2,164.00 | 2,164.00 |
| 第 5 年 | 54,100.00 | | | 54,100.00 | 4.00% | 2,164.00 | 2,164.00 |
| 第 6 年 | 54,100.00 | | | 54,100.00 | 4.00% | 2,164.00 | 2,164.00 |
| 第 7 年 | 54,100.00 | | 3,000.00 | 51,100.00 | 4.00% | 2,164.00 | 5,164.00 |
| 第 8 年 | 51,100.00 | | 51,100.00 | 0.00 | 4.00% | 2,044.00 | 53,144.00 |
| 合计 | | 54,100.00 | 54,100.00 | | | 15,148.00 | 69,248.00 |

## 三、项目收益情况

### （一）基本假设条件及依据

1、土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目完成后将为商住用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，项目所在区域的2018年以来土地出让价格如下：

| 使用权人 | 取得时间 | 地块位置 | 地块性质 | 面积（亩） | 成交价（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 商丘市钟辉房地产开发有限公司 | 2018/4/18 | 商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧 | 商住用地 | 87.13 | 34,852.00 | 400.01 |
| 商丘市金桂苑置业有限公司 | 2018/4/17 | 商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧 | 商住用地 | 77.05 | 30,820.00 | 400.02 |
| 同信地产有限公司 | 2018/3/30 | 商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧 | 商住用地 | 56.16 | 27,561.65 | 490.74 |
| 商丘市大宇房地产开发有限公司 | 2018/2/11 | 商丘市梁园区宾阳路南侧 | 商住用地 | 13.78 | 5,512.00 | 399.92 |
| 商丘锦尚置业有限公司 | 2019/7/9 | 民主路北侧，归德路西侧 | 商住用地 | 8.58 | 4,244.06 | 494.53 |
| 商丘博文置业有限公司 | 2019/11/6 | 归德路东侧，八一路南侧 | 商住用地 | 70.52 | 31,448.00 | 445.98 |
| **商住用地合计** | | | | **313.22** | **134,437.71** | **429.21** |

商丘市2016年-2018年GDP增速分别为8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，同时按照近三年GDP平均增速的80%，即6.93%作为土地价格增速进行测算。

2、政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

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），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本项目非新增建设用地。

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

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

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

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

## （二）土地出让收益预测

1、可出让土地面积

通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、拆迁、补偿，项目可腾空土地面积600亩。

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2027年 | 2028年 | 2029年 | 2030年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 出让土地收入 | 78,717.00 | 84,172.50 | 90,006.00 | 96,243.00 | 349,138.50 |

| 序号 | 项目 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.1 | 其中：土地出让面积（亩） | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 150.00 | 600.00 |
| 1.2 | 土地出让价格（万元/亩） | 524.78 | 561.15 | 600.04 | 641.62 | |
| **2** | **政策性基金及费用** | **20,865.28** | **22,305.55** | **23,845.58** | **25,492.16** | **92,508.57** |
| **2.1** | **土地出让基金及费用** | **6,402.36** | **6,838.81** | **7,305.48** | **7,804.44** | **28,351.09** |
| 2.1.1 | 其中：上解省财政费用 | 2,361.51 | 2,525.18 | 2,700.18 | 2,887.29 | 10,474.16 |
| 2.1.2 | 农业土地开发资金 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 105.00 | 420.00 |
| 2.1.3 | 国有土地收益基金 | 1,574.34 | 1,683.45 | 1,800.12 | 1,924.86 | 6,982.77 |
| 2.1.4 | 新增建设用地有偿使用费 | - | - | - | - | - |
| 2.1.5 | 廉租住房保障资金 | 2,361.51 | 2,525.18 | 2,700.18 | 2,887.29 | 10,474.16 |
| **2.2** | **土地收益提取各类资金** | **14,462.92** | **15,466.74** | **16,540.10** | **17,687.72** | **64,157.48** |
| 2.2.1 | 其中：教育资金 | 7,231.46 | 7,733.37 | 8,270.05 | 8,843.86 | 32,078.74 |
| 2.2.2 | 农田水利建设资金 | 7,231.46 | 7,733.37 | 8,270.05 | 8,843.86 | 32,078.74 |
| **3** | **用于偿还债券本息的相关收益（1-2）** | **57,851.72** | **61,866.95** | **66,160.42** | **70,750.84** | **256,629.93** |

## 四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 256,629.93 万元，计算的本息覆盖倍数为 3.71 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 120.00 | 120.00 | |
| 第 2 年 | | 2,164.00 | 2,164.00 | |
| 第 3 年 | | 2,164.00 | 2,164.00 | 57,851.72 |
| 第 4 年 | | 2,164.00 | 2,164.00 | 61,866.95 |
| 第 5 年 | | 2,164.00 | 2,164.00 | 66,160.42 |
| 第 6 年 | | 2,164.00 | 2,164.00 | 70,750.84 |
| 第 7 年 | 3,000.00 | 2,164.00 | 5,164.00 | |
| 第 8 年 | 51,100.00 | 2,044.00 | 53,144.00 | |
| 合计 | 54,100.00 | 15,148.00 | 69,248.00 | 256,629.93 |
| 本息覆盖倍数 | 3.71 | | | |

## 五、总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益256,629.93万元，应付债券本金及利息合计69,248.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为3.71，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为商丘市梁园区北岸尚城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　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年五月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　名 Full name　李雯利

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-03-02

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410725198503020045

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

13年03月28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

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.

2019年3月30日

证书编号：No. of Certificate　110001620149

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

发证日期：Date of Issuance　2010 年/y 7 月/m 26 日/d

2019 年/y 3 月/m 29 日/d

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年2月30日

年 月 日
y m d

2014 03 23

## 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.

2015 03 30

年 月 日
y m d

此件与原件一致
再次复印无效

## 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

亚信河南分

事务所
CPA

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

2013 年 11 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚信河南分

事务所
CPA

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

2013 年 11 月 1 日

## 注意事项

一、注册会计师在执行本事务所业务时，应出示本证书。

二、本证书只供本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师在转出协会办理变更事项前，应将本证书交回注册会计师所在协会。

四、本证书遗失，应立即向注册会计师所在协会报告，经登报声明作废后，方可补发。

## NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the agency for handling the procedure of transfer-out before handling the procedure of CPAs' separation from the practising institute.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent institute of CPAs immediately and shall go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分

事务所
CPA

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

2013 年 11 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚信河南分

事务所
CPA

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

2013 年 11 月 1 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

亚太河南分

事务所
CPA

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

2016 年 12 月 26 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分

事务所
CPA

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

2016 年 12 月 26 日



| | |
|---|---|
| 姓　　名 Full name | 刘方德 |
| 性　　别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1985-11-23 |
| 工作单位 Working unit | 中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410329198511234086 |

证书编号：No. of Certificate 110001629949

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

发证日期：Date of Issuance 2013 年/y 12 月/m 03 日/d

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.

2018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.

2019年3月30日

2015 03 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.

河南省注册会计师协会
CPA
年检专用章

2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分
事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分
事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 20 日

此件与原件一致
再次复印无效

注意事项

一、注册会计师执行业务，必须加入会计师事务所。

二、本证书不得转让、涂改，丢失应当及时报告发证协会。

三、注册会计师变更工作单位，应当在从新的会计师事务所取得调入证明文件后，向原会计师事务所领取本证书，并在规定的时间内到新的会计师事务所报到。

四、本证书遗失，应当在报纸上登出遗失声明，并向原发证协会申请补发。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the original Institute of CPAs when the CPA stops practising or changes statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分
事务所 CPAs

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

2016 年 5 月 [illegible] 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分所
事务所 CPAs

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

2016 年 5 月 [illegible] 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

中勤万信河南分
事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分
事务所 CPAs

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

2016 年 9 月 7 日

# 睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2024）第090053号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年一月十五日

# 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 ..... 3
（三）投资估算与资金筹措 ..... 5
（四）债券资金使用合规性 ..... 10
（五）项目主体及运作模式 ..... 11
**四、应付债券本息情况** ..... 11
**五、经营现金流分析** ..... 12
（一）基本假设条件及依据 ..... 12
（二）项目运营收入分析 ..... 13
（三）项目运营成本分析 ..... 13
（四）净收益分析 ..... 16
（五）现金流分析 ..... 16
（六）本息覆盖倍数 ..... 16
**六、总体评价结果** ..... 19
**七、使用限制** ..... 20

# 睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2024）第 090053 号**

我们接受委托，对睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。睢县城市发展投资有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据睢县城市发展投资有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 1 月 15 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睢县城市发展投资有限公司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” | 指睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

项目安置区建设地点位于睢县凤栖路南侧、凤仪路西侧、凤鸣路北侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为睢县住房保障中心。

本项目专项债券申请单位为睢县城市发展投资有限公司。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **名称** | 睢县城市发展投资有限公司 | | |
| **法定代表人** | 刘超 | **成立日期** | 2011-12-27 |
| **注册资本** | 10,000.00 万人民币 | **营业期限** | 2011-12-27 至无固定期限 |
| **统一社会信用代码** | 91411422588576552G | | |
| **注册地址** | 睢县产业集聚区世纪大道中段西侧 | | |
| **经营范围** | 对工业结构调整；高新技术企业投资与经营，城市基础建设与投资，农业产业化及交通旅游的投资经营与管理，土地整理开发；水利基础设施投资、开发及建设；保障房项目的建设与投资；建筑工程材料购销；化工原料（不含危险化学品）、有色金属的销售。 | | |
| **公司类型** | 有限责任公司（国有独资） | | |
| **股东及持股比例** | 睢县财政局持股 100% | | |

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

3.建设规模与内容

（1）项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收 区

域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 ㎡（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 ㎡，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 ㎡（239.79 亩）。

（2）睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目采用异地安置，地块总占地面积 13,952.02 ㎡（约 20.93 亩），总建筑面积 35,992.63 ㎡，其中：地下建筑面积 8,460.25 ㎡，地上建筑面积 27,532.38 ㎡（含：住宅面积 25,582.69 ㎡、商业面积 1,269.57 ㎡、物业管理中心 191.73 ㎡、社区服务用房 311.05 ㎡、养老用房 107.90 ㎡、消防水箱 50.39 ㎡、出地面风井 19.05 ㎡），总户数 212 户，基底建筑面积 3,363.15 ㎡，容积率为 1.97，建筑密度为 24.11%，绿地率约 30.01%。

**表 3-2 项目主要建设技术指标一览表**

| 序号 | 项目名称 | | | 数量 | 单位 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | 规划用地面积 | | | 13,952.02 | ㎡ | 约 20.93 亩 |
| 二 | 总建筑面积 | | | 35,992.63 | ㎡ | |
| 1 | 其中 | 地下建筑面积 | | 8,460.25 | ㎡ | 不计容建筑面积 |
| 2 | | 地上建筑面积 | | 27,532.38 | ㎡ | 计容建筑面积 |
| 2.1 | | 其中 | 住宅面积 | 25,582.69 | ㎡ | |
| 2.2 | | | 商业面积 | 1,269.57 | ㎡ | |
| 2.3 | | | 物业管理中心 | 191.73 | ㎡ | |
| 2.4 | | | 社区服务用房 | 311.05 | ㎡ | |
| 2.5 | | | 养老用房 | 107.90 | ㎡ | |
| 2.6 | | | 消防水箱 | 50.39 | ㎡ | |
| 2.7 | | | 出地面风井 | 19.05 | ㎡ | |
| 三 | 总户数 | | | 212 | 户 | |
| 四 | 基地面积 | | | 3,363.15 | ㎡ | |
| 五 | 容积率 | | | 1.97 | | |
| 六 | 建筑密度 | | | 24.11% | | |
| 七 | 绿地率 | | | 30.01% | | |
| 八 | 机动车停车位 | | | 212 | 个 | |
| 1 | 其中 | 地上 | | 32 | 个 | |
| 2 | | 地下 | | 180 | 个 | |

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期24个月，预计开工日期2024年4月，预计完工时间2026年3月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

项目预计总投资约15,498.45万元，包含工程费用12,495.38万元，其他费用1,932.90万元，建设期利息675.00万元，预备费39.005.17万元。

## 表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 估算价值 | | | | 主要技术经济指标 | | | 取值标准 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 数量 | 单位 | 单位价值（元） | | |
| 一 | 工程建设费用 | 11,056.18 | 535.26 | | 11,591.44 | | | | | |
| 1 | 主体工程 | 11,056.18 | | | 11,056.18 | | | | | |
| 1.1 | 住宅面积 | 5,884.02 | | | 5,884.02 | 25,582.69 | ㎡ | 2,300.00 | | |
| 1.2 | 商业面积 | 292.00 | | | 292.00 | 1,269.57 | ㎡ | 2,300.00 | | |
| 1.3 | 物业管理中心 | 38.35 | | | 38.35 | 191.73 | ㎡ | 2,000.00 | | |
| 1.4 | 社区服务用房 | 62.21 | | | 62.21 | 311.05 | ㎡ | 2,000.00 | | |
| 1.5 | 养老用房 | 21.58 | | | 21.58 | 107.90 | ㎡ | 2,000.00 | | |
| 1.6 | 消防水箱 | 10.08 | | | 10.08 | 50.39 | ㎡ | 2,000.00 | | |
| 1.7 | 出地面风井 | 7.24 | | | 7.24 | 19.05 | ㎡ | 3,800.00 | | |
| 1.8 | 地下建筑 | 3,045.69 | | | 3,045.69 | 8,460.25 | ㎡ | 3,600.00 | | |
| 1.9 | 绿化面积 | 66.99 | | | 66.99 | 4,187.00 | ㎡ | 160.00 | | |
| 1.1 | 道路 | 128.02 | | | 128.02 | 6,401.19 | ㎡ | 200.00 | | |
| 1.11 | 其他配套费用 | 1,500.00 | | | 1,500.00 | 1 | 项 | 15,000,000.00 | | 雨污管网、热力管网等 |
| 2 | 设备工程 | | 535.26 | | 535.26 | | | | | |

| 序号 | 项目 | 估算价值 | | | | 主要技术经济指标 | | | 取值标准 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 数量 | 单位 | 单位价值（元） | | |
| 2.1 | 监控系统 | | 40.00 | | 40.00 | 1 | 项 | 400,000.00 | | |
| 2.2 | 电梯 | | 276.00 | | 276.00 | 12 | 部 | 230,000.00 | | |
| 2.3 | 非机动车充电桩 | | 4.66 | | 4.66 | 212 | 个 | 220.00 | | |
| 2.4 | 开闭所 | | 13.60 | | 13.60 | 1 | 个 | 136,000.00 | | |
| 2.5 | 燃气调压设备 | | 12.00 | | 12.00 | 1 | 个 | 120,000.00 | | |
| 2.7 | 其他配套设施 | | 150.00 | | 150.00 | 1 | 套 | 1,500,000.00 | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | 2,865.45 | 2,865.45 | | | | | |
| 1 | 安置补偿费用 | | | 2,238.20 | 2,238.20 | 310 | 户 | 72,200.00 | | |
| 2 | 建设单位管理费 | | | 81.14 | 81.14 | 11,591.44 | 万元 | 0.70% | | 财政部《基本建设项目建设成本规定》财建〔2016 年〕504 号 |
| 3 | 工程勘察设计费 | | | 139.10 | 139.10 | 11,591.44 | 万元 | 1.20% | | 中设协字〔2016 年〕89 号 |
| 4 | 工程监理费 | | | 69.55 | 69.55 | 11,591.44 | 万元 | 0.60% | | 豫建监协〔2015〕19 号 |
| 5 | 项目前期咨询费 | | | 60.44 | 60.44 | | | | | 计价格〔1999 年〕 |

| 序号 | 项目 | 估算价值 | | | | 主要技术经济指标 | | | 取值标准 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 数量 | 单位 | 单位价值（元） | | |
| | | | | | | | | | | 1283 号 |
| 5.1 | 项目建议书 | | | 5.80 | 5.80 | 11,591.44 | 万元 | 0.05% | | 计价格〔1999 年〕1283 号 |
| 5.2 | 可行性研究报告 | | | 12.75 | 12.75 | 11,591.44 | 万元 | 0.11% | | 计价格〔1999 年〕1283 号 |
| 5.5 | 造价咨询费 | | | 11.59 | 11.59 | 11,591.44 | 万元 | 0.10% | | |
| 6 | 施工图审查费 | | | 10.43 | 10.43 | 11,591.44 | 万元 | 0.09% | | 中设协字〔2016 年〕89 号 |
| 7 | 三通一平费 | | | 115.91 | 115.91 | 11,591.44 | 万元 | 1.00% | 工程费×1% | |
| 8 | 消防及电气安全监测费 | | | 23.18 | 23.18 | 11,591.44 | 万元 | 0.20% | | |
| 9 | 特殊设备检测费 | | | 23.18 | 23.18 | 11,591.44 | 万元 | 0.20% | | |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | | | 69.55 | 69.55 | 11,591.44 | 万元 | 0.60% | | |
| 11 | 工程保险费 | | | 34.77 | 34.77 | 11,591.44 | 万元 | 0.30% | 工程费用×0.3% | |
| 三 | 建设期利息 | | | 675.00 | 675.00 | | | | | |
| 四 | 预备费 | | | 366.56 | 366.56 | | | | | |
| | 基本预备费 | | | 366.56 | 366.56 | 12,218.69 | 万元 | 3% | (工程费用+其他费用-土地费)*5% | |

| 序号 | 项目 | 估算价值 | | | | 主要技术经济指标 | | | 取值标准 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 设备购置费 | 其它费用 | 合计 | 数量 | 单位 | 单位价值（元） | | |
| 五 | 建设投资合计 | 11,056.18 | 535.26 | 3,907.01 | 15,498.45 | 35,992.63 | ㎡ | 4,306.01 | | |

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

| 资金筹措 | 资金来源 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 资本金 | 财政预算资金 | 1,000.00 | 3,000.00 | 1,498.45 | 5,498.45 | 35.48% |
| 建设资金 | 专项债券资金 | 2,200.00 | 5,000.00 | 2,800.00 | 10,000.00 | 64.52% |
| **合计** | | **3,200.00** | **8,000.00** | **4,298.45** | **15,498.45** | **100.00%** |
| **占比** | | **20.65%** | **51.62%** | **27.73%** | **100.00%** | |

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 35.48%，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.项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为 15,498.45 万元，项目资产权益归属于项目单位睢县城市发展投资有限公司，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 38,366.40 万元，为土地出让收入，成本及相关税费为 10,928.0 万元，总收益为 27,438.36 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例 100%。

**（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睢县城市发展投资有限公司，主管部门为睢县住房保障中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为睢县城市发展投资有限公司，项目建设及运营单位均为睢县城市发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由睢县城市发展投资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，由睢县城市发展投资有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由睢县城市发展投资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

本项目计划申请使用债券资金总额 10,000.00 万元。其中：2024 年已使用 2,000.00 万元，2025 年申请使用 5,000.00 万元，2026 年申请

使用 2,800.00 万元。其中：2025 年已使用 1,000.00 万元，本次申请使用 4,000.00 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 | | 2,200.00 | | 2,200.00 | 4.00% | 88.00 | 88.00 |
| 第 2 年 | 2,200.00 | 5,000.00 | | 7,200.00 | 4.00% | 288.00 | 288.00 |
| 第 3 年 | 7,200.00 | 2,800.00 | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 第 4 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 第 5 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 第 6 年 | 10,000.00 | | - | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 第 7 年 | 10,000.00 | | 2,200.00 | 7,800.00 | 4.00% | 400.00 | 2,600.00 |
| 第 8 年 | 7,800.00 | | 5,000.00 | 2,800.00 | 4.00% | 312.00 | 5,312.00 |
| 第 9 年 | 2,800.00 | | 2,800.00 | | 4.00% | 112.00 | 2,912.00 |
| 合计 | | 10,000.00 | 10,000.00 | | | 2,800.00 | 12,800.00 |

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.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 24 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5 年。

## （二）项目运营收入分析

**表 5-1　建设内容与项目收入对应关系表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 建设内容 | 项目收入 | 收入金额 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 腾出土地 | 腾出土地出让收入 | 38,366.40 | 100.00% |
| 合计 | | | **38,366.40** | **100.00%** |

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入。

（1）数量

项目拟对商丘市睢县董庄等区域进行棚户区改造，拟征收 区域户数约 310 户，征收区域人口约 892 人，征收总面积 167,852.83 ㎡（251.78 亩），征收住宅面积 130,232 ㎡，采用异地安置模式，去除公共设施用地，可用于出让土地面积 159,700.14 ㎡（239.79 亩）。

（2）价格

假设本项目相关土地在债券整体存续期第 3 年开始出让，分 5 年全部出让完毕，土地出让价格参考项目周边已出让的土地，通过中国土地市场网查询，本项目拟出让土地参考睢县同类型出让土地价格如下：

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2023 年 | 4114222023B000093 | 拱州路南侧、凤仪路东侧 | 商住用地 | 69.61 | 15,100.00 | 216.92 |
| 2023 年 | 4114222023B000030 | 迎宾路西侧，规划路南侧 | 商住用地 | 35.85 | 5,580.00 | 155.65 |
| 2022 年 | 4114222022B00099 | 西门口新街东侧、豆元路北侧 | 商住用地 | 51.06 | 8,710.00 | 170.58 |
| 2022 年 | 4114222022B00068 | 富余街南侧、利民河西侧 | 商住用地 | 60.95 | 9,200.00 | 150.94 |
| 2021 年 | 4114222021B00093 | 凤城大道南侧、马头西街西侧 | 商住用地 | 45.89 | 9,200.00 | 200.48 |

| 年度 | 电子监管号 | 宗地位置 | 用途 | 面积（亩） | 土地出让金（万元） | 单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2021 年 | 4114222021B00170 | 东环路东侧、拱州路南侧 | 商住用地 | 86.1 | 15,550.00 | 180.60 |
| **平均价格** | | | | | | **179.20** |

参考上述案例，近三年商住用地出让均价为 179.20 万元/亩。考虑地块位置的差异，基于谨慎性原则，结合本项目的实际情况，暂定本项目债券存续期第 1 年土地出让价格为 160.00 万元/亩，基于谨慎性原则，以后年度不再考虑价格的增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券整体存续期第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

| 项目 | 出让面积（亩） | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | |
| 商住用地 | 47.96 | 47.96 | 47.96 | 47.96 | 47.95 | 239.79 |

## （三）项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

| 类型 | 征收标准 |
|---|---|
| （1）土地出让基金及费用 | |
| 其中：上级省财政费用 | 根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，睢县标准为 15.00 元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），睢县标准为10.00元/平方米。 |
| （2）土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。 |

## （四）净收益分析

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

**表 5-2　项目经营收入、支出测算明细表**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 计算期 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
| **一** | **收入合计** | | **38,366.40** | | | **7,673.60** | **7,673.60** | **7,673.60** | **7,673.60** | **7,672.00** |
| 1 | 土地出让收入 | | 38,366.40 | | | 7,673.60 | 7,673.60 | 7,673.60 | 7,673.60 | 7,672.00 |
| | 可出让面积（亩） | 住宅 | 239.79 | | | 47.96 | 47.96 | 47.96 | 47.96 | 47.95 |
| | 单价 | 住宅 | | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 | 160.00 |
| **二** | **成本合计** | | **10,928.04** | | | **2,185.70** | **2,185.70** | **2,185.70** | **2,185.70** | **2,185.24** |
| （一） | 土地出让成本 | 万元 | 10,928.04 | | | 2,185.70 | 2,185.70 | 2,185.70 | 2,185.70 | 2,185.24 |
| 1 | 土地出让基金及费用 | 万元 | 4,068.44 | | | 813.72 | 813.72 | 813.72 | 813.72 | 813.56 |
| | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3.00% | 1,151.00 | | | 230.21 | 230.21 | 230.21 | 230.21 | 230.16 |
| | 农业土地开发资金 | 15.00 元/平方米*30.00% | 71.95 | | | 14.39 | 14.39 | 14.39 | 14.39 | 14.39 |
| | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2.00% | 767.32 | | | 153.47 | 153.47 | 153.47 | 153.47 | 153.44 |
| | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3.00% | 1,151.00 | | | 230.21 | 230.21 | 230.21 | 230.21 | 230.16 |
| | 土地开发费用 | 土地出让收入的 2.00% | 767.32 | | | 153.47 | 153.47 | 153.47 | 153.47 | 153.44 |
| | 新增建设用地有偿使用费 | 10.00 元/平方米 | 159.85 | | | 31.97 | 31.97 | 31.97 | 31.97 | 31.97 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 计算期 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
| | 土地出让收益 | 万元 | 34,297.96 | | | 6,859.88 | 6,859.88 | 6,859.88 | 6,859.88 | 6,858.44 |
| 2 | 土地收益提取各类资金 | 万元 | 6,859.60 | | | 1,371.98 | 1,371.98 | 1,371.98 | 1,371.98 | 1,371.68 |
| | 教育资金 | 土地出让收益的 10.00% | 3,429.80 | | | 685.99 | 685.99 | 685.99 | 685.99 | 685.84 |
| | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10.00% | 3,429.80 | | | 685.99 | 685.99 | 685.99 | 685.99 | 685.84 |
| 三 | **收益合计** | **万元** | **27,438.36** | | | **5,487.90** | **5,487.90** | **5,487.90** | **5,487.90** | **5,486.76** |

## （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 5-3　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 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一 | **经营活动产生的现金** | | | | | | | |
| 1 | 经营活动收入 | 38,366.40 | | 7,673.60 | 7,673.60 | 7,673.60 | 7,673.60 | 7,672.00 |
| 2 | 经营活动支出（含税费） | 10,928.04 | | 2,185.70 | 2,185.70 | 2,185.70 | 2,185.70 | 2,185.24 |
| | 经营活动产生的现金净额 | 27,438.36 | | 5,487.90 | 5,487.90 | 5,487.90 | 5,487.90 | 5,486.76 |
| 二 | **投资活动产生的现金** | | | | | | | |
| 1 | 建设成本支出（含建设期利息） | 15,498.45 | 15,498.45 | | | | | |
| | 投资活动产生的现金净额 | -15,498.45 | -15,498.45 | | | | | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 三 | **融资活动产生的现金** | | | | | | | |
| 1 | 财政资金 | 5,498.45 | 5,498.45 | | | | | |
| 2 | 债券资金 | 10,000.00 | 10,000.00 | | | | | |
| 3 | 偿还债券本金 | 10,000.00 | | | | | | 10,000.00 |
| 4 | 支付运营期债券利息 | 2,000.00 | | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 | 400.00 |
| | 融资活动产生的现金净额 | 3,498.45 | 15,498.45 | -400.00 | -400.00 | -400.00 | -400.00 | -10,400.00 |
| 四 | **净现金流量** | 15,438.36 | - | 5,087.90 | 5,087.90 | 5,087.90 | 5,087.90 | -4,913.24 |
| 五 | **累计现金流量** | 15,438.36 | - | 5,087.90 | 10,175.80 | 15,263.70 | 20,351.60 | 15,438.36 |

### （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 | | 88.00 | 88.00 | |
| 第 2 年 | | 288.00 | 288.00 | |
| 第 3 年 | | 400.00 | 400.00 | |
| 第 4 年 | | 400.00 | 400.00 | 5,487.90 |
| 第 5 年 | | 400.00 | 400.00 | 5,487.90 |
| 第 6 年 | - | 400.00 | 400.00 | 5,487.90 |
| 第 7 年 | 2,200.00 | 400.00 | 2,600.00 | 5,487.90 |
| 第 8 年 | 5,000.00 | 312.00 | 5,312.00 | 5,486.76 |
| 第 9 年 | 2,800.00 | 112.00 | 2,912.00 | |
| 合计 | 10,000.00 | 2,800.00 | 12,800.00 | 27,438.36 |
| 本息覆盖倍数 | **2.14** | | | |

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，为睢县凤栖苑三期棚户区改造安置项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年一月十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

# 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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2023年07月 | 年检通过 |

## 历年记录

2022年

通过

2022-09-20

370100010171

证书编号：
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 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
y m d

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.

2021年6月30日
y m d

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

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



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 李春阳 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1987-03-08 |
| 工作单位 Working unit | 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 412821198703081012 |

# 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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2023年07月 | 年检通过 |

## 历年记录

2022年

通过

2022-09-20

# 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 22,300.00 万元。本次申请使用 8,100.00万元。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）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

**中国注册会计师：**

**中国注册会计师：**

二〇二二年六月二十九日

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，多次深入实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 ㎡（约合 240.00 亩）。总建筑面积 448,856.20 ㎡,其中地上建筑面积 398,096.20 ㎡,地下建筑面积 50,760.00 ㎡。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；日月湖街道办亓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 ㎡，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 | 9685.84 | 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 | 9685.84 | 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运营。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责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

### （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-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）×10%

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

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
91410100692192428 3

# 营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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）

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

# 执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：4101007O

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

## 说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二三年　一月七　日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

410001140008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日

4

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）



姓　　名 Full name　王伟东

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1973-01-27

工作单位 Working unit　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

身份证号码 Identity card No.　410321197301274555

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

证书编号：110100750189
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：2020 年 08 月 12 日
Date of Issuance

2021年6月30日

年 月 日

未经再次登记

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南方

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年12月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南旧昇

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年12月21日

年 月 日

CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

河南省注册会计师协会

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



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

# 永城市汉风安置小区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 090145 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年一月三十日

# 目录

**专项评价报告**.....1
**一、简称与定义**.....2
**二、方法与限制**.....2
**三、项目概况**.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....4
（三）投资估算与资金筹措.....4
（四）债券资金使用合规性.....4
（五）项目主体及运作模式.....5
**四、应付债券本息情况**.....6
**五、经营现金流分析**.....7
（一）基本假设条件及依据.....7
（二）项目运营收入分析.....8
（三）项目运营成本分析.....9
（四）净收益分析.....11
（五）现金流分析.....11
（六）本息覆盖倍数.....14
**六、总体评价结果**.....14
**七、使用限制**.....14

# 永城市汉风安置小区棚户区改造建设项目建设项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2023）第 090145 号**

我们接受委托，对永城市汉风安置小区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，了解永城市汉风安置小区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。永城市房投保障房开发建设管理有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对永城市汉风安置小区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 1 月 30 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永城市房投保障房开发建设管理有限公司获取的与咨询相关的文件和资料 |
| “本次发债项目”或“本项目” | 指永城市汉风安置小区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九里东路(济祁高速西规划路)西侧，杨楼东区间路东侧，南至汉韵东路，北至区间路。

2.项目参与主体

本项目主管部门为永城市住房保障局。

本项目专项债券申请单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **名称** | 永城市房投保障房开发建设管理有限公司 | | |
| **法定代表人** | 窦保华 | **成立日期** | 2016-06-22 |
| **注册资本** | 1,000.00 万元 | **营业期限** | 2016-06-22 至无固定期限 |
| **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 | | |
| **经营范围** | 许可项目：房地产开发经营；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基金的筹措、投入和偿还保障房的租售还贷；物业管理。 | | |
| **公司类型** | 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资） | | |
| **股东及持股比例** | 永城市金财投资发展有限公司持股 100.00% | | |

项目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。

3.建设规模与内容

项目主要建设内容包括:项目规划建设用地面积46,551.60平方米，其中建筑物用地11,828.25平方米，主要建设内容包括：项目总建筑面积116,752.00平方米，地上建筑面积93,100.00平方米，地下建筑面积23,652.00平方米；在地上建筑物中住宅面积77,615.00平方米。

**（二）项目建设周期**

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。

**（三）投资估算与资金筹措**

本项目总投资38,710.00万元。其中：财政预算资金8,710.00万元，专项债券资金30,000.00万元。

**表3-2　项目分年度资金筹措计划表**

金额单位：人民币万元

| 资金来源 | 第一年 | 第二年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 4,355.00 | 4,355.00 | 8,710.00 | 22.50% |
| 专项债券资金 | 19,200 | 10,800 | 30,000.00 | 77.50% |
| 合计 | 23,555.00 | 15,155.00 | 38,710.00 | 100.00% |
| 占比 | 60.85% | 39.15% | 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22.50%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

**（四）债券资金使用合规性**

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非

公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。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永城市房投保障房开发建设管理有限公司，主管部门为永城市住房保障局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，项目建设及运营单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司。

关于项目债券资金使用，由永城市房投保障房开发建设管理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，由永城市房投保障房开发建设管理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，由永城市房投保障房开发建设管理有限公司根据运营情况及时向永城市财政局上缴项目运营收益，由永城市房投保障房开发建设管理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、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元。2024年已发行债券资金 19,200.00 万元，其中：15,500.00万元债券票面利率暂按4.50%，期限7年；3,700.00万元债券票面利率暂按4.50% ，期限5年；在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2025 年计划使用 10,800.00 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

**期限 7 年债券还本付息**

| 年度 | 期初本金 | 本期增加 | 本期偿还 | 期末本金 | 利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 15,500.00 | | 15,500.00 | 4.50% | 697.50 | 697.50 |
| 第 2 年 | 15,500.00 | 10,800.00 | | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50 |
| 第 3 年 | 26,300.00 | | | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50 |
| 第 4 年 | 26,300.00 | | | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50 |
| 第 5 年 | 26,300.00 | | | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50 |
| 第 6 年 | 26,300.00 | | | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50 |
| 第 7 年 | 26,300.00 | | 15,500.00 | 10,800.00 | 4.50% | 1,183.50 | 16,683.50 |
| 第 8 年 | 10,800.00 | | 10,800.00 | | 4.50% | 486.00 | 11,286.00 |
| 合计 | | 26,300.00 | 26,300.00 | | | 8,284.50 | 34,584.50 |

**期限 5 年债券还本付息**

| 年度 | 期初本金 | 本期增加 | 本期偿还 | 期末本金 | 利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第 1 年 | | 3,700.00 | | 3,700.00 | 4.50% | 166.50 | 166.50 |
| 第 2 年 | 3,700.00 | | | 3,700.00 | 4.50% | 166.50 | 166.50 |
| 第 3 年 | 3,700.00 | | | 3,700.00 | 4.50% | 166.50 | 166.50 |
| 第 4 年 | 3,700.00 | | | 3,700.00 | 4.50% | 166.50 | 166.50 |
| 第 5 年 | 3,700.00 | | 3700 | | 4.50% | 166.50 | 3,866.50 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | | 3,700.00 | 3,700.00 | | | 832.50 | 4,532.50 |

合计还本付息

| 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 | | 19,200.00 | | 19,200.00 | 4.50% | 864.00 | 864.00 |
| 第 2 年 | 19,200.00 | 10,800.00 | | 30,000.00 | 4.50% | 1,350.00 | 1,350.00 |
| 第 3 年 | 30,000.00 | | | 30,000.00 | 4.50% | 1,350.00 | 1,350.00 |
| 第 4 年 | 30,000.00 | | | 30,000.00 | 4.50% | 1,350.00 | 1,350.00 |
| 第 5 年 | 30,000.00 | | 3,700.00 | 26,300.00 | 4.50% | 1,350.00 | 5,050.00 |
| 第 6 年 | 26,300.00 | | | 26,300.00 | 4.50% | 1,183.50 | 1,183.50 |
| 第 7 年 | 26,300.00 | | 15,500.00 | 10,800.00 | 4.50% | 1,183.50 | 16,683.50 |
| 第 8 年 | 10,800.00 | | 10,800.00 | | 4.50% | 486.00 | 11,286.00 |
| 合计 | | 30,000.00 | 30,000.00 | | | 9,117.00 | 39,117.00 |

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. 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

## （二）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

（1）可出让土地面积

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约 2,200.00 亩，扣除安置区占地以及不可出让的市政绿地、道路等后，可腾出土地约 2,100.00 亩，1,800.00 亩用来发展文化旅游产业、300.00 亩为商住用房。

（2）土地出让价格

参考近三年河南省内与永城市发展类似城市的文化旅游产业用地和商住用房出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

### 文化旅游产业土地参考价格

| 序号 | 挂牌号 | 电子监管号 | 出让年月 | 宗地位置 | 供应方式 | 面积（亩） | 成交价款（万元） | 单价(万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 202211 | 4107822022B00319 | 2022.09 | 辉县市太行大道以北,文化路以西 | 挂牌出让 | 124.51 | 3,984.64 | 32.00 |
| 2 | QYGT2021-22 | 4108822022B00067 | 2022.03 | 沁阳市常平乡,后寨火车站东北侧 | 挂牌出让 | 45.64 | 1,188.00 | 26.03 |
| 3 | LZ2021-43 | 4105812021B00416 | 2021.09 | 林州市石板岩镇龙床口村东南 | 拍卖出让 | 6.83 | 273.36 | 40.00 |
| 4 | LZ2021-21 | 4105812021B00386 | 2021.08 | 林州市石板岩郭家庄村北部 | 拍卖出让 | 33.80 | 1351.92 | 40.00 |
| 5 | WG-2020-01-3 | 4104822020B00181 | 2020.04 | 汝州市纬八路南侧 | 挂牌出让 | 13.86 | 335.00 | 24.17 |
| 平均价格 | | | | | | 224.65 | 7,132.92 | 31.75 |

### 商住用地土地参考价格表

| 序号 | 挂牌号 | 电子监管号 | 出让年月 | 宗地位置 | 供应方式 | 面积（亩） | 成交价款（万元） | 单价(万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 永挂 2021-36 号 | 4114812022B00157 | 2022.05 | 建设南路南侧、东环路西侧 | 挂牌出让 | 22.98 | 3,689.00 | 160.53 |
| 2 | 永挂 2021-41 号 | 4114812022B00141 | 2022.05 | 东环路西侧、建设路北侧 | 挂牌出让 | 73.88 | 11,468.00 | 155.22 |
| 3 | 永挂 2016-6 号 | 4114812022B00218 | 2022.05 | 文化路西侧、建设路南侧 | 挂牌出让 | 44.24 | 6,666.00 | 150.68 |

| 序号 | 挂牌号 | 电子监管号 | 出让年月 | 宗地位置 | 供应方式 | 面积（亩） | 成交价款（万元） | 单价（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | 永挂2022-6-1号 | 4114812022B00202 | 2022.05 | 淮海大道南侧、民生路西侧 | 挂牌出让 | 91.90 | 13,461.00 | 146.47 |
| 5 | 永挂2022-6-2号 | 4114812022B00177 | 2022.05 | 汉韵大道北侧、民生路西侧 | 挂牌出让 | 45.31 | 6,650.00 | 146.75 |
| 平均价格 | | | | | | 278.31 | 41,934.00 | 150.67 |

于谨慎性原则，本项目文旅用地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 31.75 万元/亩的 80.00%即 25.40 万元/亩进行测算，暂不考虑增长；商住用地土地出让价格参考以上价格，按照上述土地出让平均价格 150.67 万元/亩的 80.00%即 120.54 万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 年出让，具体出让情况如下：

| 项目 | 出让面积（亩） | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | |
| 文化旅游 | 500.00 | 500.00 | 400.00 | 400.00 | | 1,800.00 |
| 商住用地 | | | | | 300.00 | 300.00 |

## （三）项目运营成本分析

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 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 农业土地开发资金 | 按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行 |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| | 关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，永城市为 12 等别标准为 30.00 元/平方米。 |
| 国有土地收益基金 | 根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00%提取。 |
| 保障性安居工程资金 | 根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。 |
| 土地开发费用 | 根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00%比例执行。 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24 号)，永城市为 12 等别标准为 20.00 元/平方米。 |
| 2、土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。 |
| 农田水利建设资金 | 根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。 |

## （四）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

| 项目 | 单位/取费标准 | 计算期 | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | |
| 收储土地类型及面积（亩） | 文化旅游/商住 | 500.00 | 500.00 | 400.00 | 400.00 | 300.00 | 2,100.00 |
| 单价 | 万元/亩 | 25.40 | 25.40 | 25.40 | 25.40 | 120.54 | |
| 一、出让收入 | | 12,700.00 | 12,700.00 | 10,160.00 | 10,160.00 | 36,162.00 | 81,882.00 |
| 土地出让基金及费用 | | 2,236.67 | 2,236.67 | 1,789.34 | 1,789.34 | 4,196.20 | 12,248.22 |
| 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3.00% | 381.00 | 381.00 | 304.80 | 304.80 | 1,084.86 | 2,456.46 |
| 农业土地开发资金 | 30.00 元/平方米*30.00% | 300.00 | 300.00 | 240.00 | 240.00 | 180.00 | 1,260.00 |
| 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2.00% | 254 | 254 | 203.2 | 203.2 | 723.24 | 1,637.64 |
| 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3.00% | 381.00 | 381.00 | 304.80 | 304.80 | 1,084.86 | 2,456.46 |
| 土地开发费用 | 土地出让收入的 2.00% | 254 | 254 | 203.2 | 203.2 | 723.24 | 1,637.64 |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 20.00 元/平方米 | 666.67 | 666.67 | 533.34 | 533.34 | 400.00 | 2,800.02 |
| 土地出让收益（1-2） | | 10,463.33 | 10,463.33 | 8,370.66 | 8,370.66 | 31,965.80 | 69,633.78 |
| 土地收益提取各类资金 | | 2,092.66 | 2,092.66 | 1,674.14 | 1,674.14 | 6,393.16 | 13,926.76 |
| 教育资金 | 土地出让收益的 10.00% | 1,046.33 | 1,046.33 | 837.07 | 837.07 | 3,196.58 | 6,963.38 |
| 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10.00% | 1,046.33 | 1,046.33 | 837.07 | 837.07 | 3,196.58 | 6,963.38 |

| 项目 | 单位/取费标准 | 计算期 | | | | | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | |
| 二、成本合计 | | 4,329.33 | 4,329.33 | 3,463.48 | 3,463.48 | 10,589.36 | 26,174.98 |
| 三、收益 | | 8,370.67 | 8,370.67 | 6,696.52 | 6,696.52 | 25,572.64 | 55,707.02 |

## （五）现金流分析

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

金额单位：人民币万元

| 年度 | 合计 | 建设期 | 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 | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 81,882.00 | | 12,700.00 | 12,700.00 | 10,160.00 | 10,160.00 | 36,162.00 | |
| 经营活动支出（含税费） | 26,174.98 | | 4,329.33 | 4,329.33 | 3,463.48 | 3,463.48 | 10,589.36 | |
| 经营活动产生的现金净额 | 55,707.02 | | 8,370.67 | 8,370.67 | 6,696.52 | 6,696.52 | 25,572.64 | |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 建设成本支出 | 38,710.00 | 38,710.00 | | | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -38,710.00 | -38,710.00 | | | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 财政资金 | 8,710.00 | 8,710.00 | | | | | | |
| 债券资金 | 30,000.00 | 30,000.00 | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | | |

| 年度 | 合计 | 建设期 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 偿还债券本金 | 30,000.00 | | | | 3700 | | 15,500.00 | 10,800.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | |
| 支付运营期债券利息 | 6,903.00 | | 1,350.00 | 1,350.00 | 1,350.00 | 1,183.50 | 1,183.50 | 486.00 |
| 支付银行借款利息 | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | -16,907.00 | 8,710.00 | -1,350.00 | -1,350.00 | -5,050.00 | -1,183.50 | -16,683.50 | -11,286.00 |
| 四、净现金流量 | | | 7,020.67 | 7,020.67 | 1,646.52 | 5,513.02 | 8,889.14 | -11,286.00 |
| 五、累计现金流量 | 18,804.02 | | 7,020.67 | 14,041.34 | 15,687.86 | 21,200.88 | 30,090.02 | 18,804.02 |

### （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 5-1　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 | | 864.00 | 864.00 | |
| 第 2 年 | | 1,350.00 | 1,350.00 | |
| 第 3 年 | | 1,350.00 | 1,350.00 | 8370.67 |
| 第 4 年 | | 1,350.00 | 1,350.00 | 8370.67 |
| 第 5 年 | 3,700.00 | 1,350.00 | 5,050.00 | 6696.52 |
| 第 6 年 | | 1,183.50 | 1,183.50 | 6,696.52 |
| 第 7 年 | 15,500.00 | 1,183.50 | 16,683.50 | 25,572.64 |
| 第 8 年 | 10,800.00 | 486.00 | 11,286.00 | |
| 合计 | 30,000.00 | 9,117.00 | 39,117.00 | 55,707.02 |
| 本息覆盖倍数 | 1.42 | | | |

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，为永城市汉风安置小区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）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二三年一月三十日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

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

**2022年09月**

年检结果

**年检通过**

**历年记录**

暂无年检记录

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　名<br>Full name | 张璐杨 |
| 性　别<br>Sex | 女 |
| 出生日期<br>Date of birth | 1991-04-12 |
| 工作单位<br>Working unit | 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码<br>Identity card No. | 410181199104125029 |



河南省注册会计师协会

4101055388659

证书编号：370100010230
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/y 12 月/m 27 日/d
Date of Issuance

4

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y　月/m　日/d

5

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

## 张璐杨

**会员编号 370100010230**

最后年检时间

**2022年09月**

年检结果

**年检通过**

### 历年记录

暂无年检记录

# 信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2025）第 090563 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十一月十五日

# 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.....10
（三）项目运营成本分析.....11
（四）净收益分析.....13
（五）现金流分析.....13
（六）本息覆盖倍数.....16
**六、总体评价结果**.....16
**七、使用限制**.....16

# 信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2025）第 090563 号**

我们接受委托，对信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目（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，了解信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。信阳市平桥区震雷山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。我们的责任是根据信阳市平桥区震雷山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信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

## 一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

| | |
|---|---|
| “本报告” | 指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2025年11月15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信阳市平桥区震雷山街道办事处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” | 指信阳市平桥区震雷山棚户区改造项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目位于河南省信阳市平桥区，项目征收范围为震雷山街道办事处，具体为石武高铁以东，京港澳高速以西，浉河南路以南，南灌渠以北，共计土地 6,533,00 亩。

项目安置房建设工程分两块，分别是五里店安置区和辛店安置区，其中五里店安置区位于工十四路以东，规划经一路以西，黑马石大道以南，南灌渠以北，总占地约 117.79 亩；辛店安置区位于工十路以东，规划经五路以西，浉河南路以南，黑马石大道以北，总占地约 90.47 亩。

2.项目参与主体

本项目主管部门为信阳市平桥区震雷山街道办事处。

本项目专项债券申请单位为信阳市平桥区震雷山街道办事处。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 信阳市平桥区震雷山街道办事处 |
| **统一社会信用代码** | 11411503075448504M |
| **机构性质** | 机关单位 |
| **法定代表人** | 闫俊峰 |
| **机构地址** | 河南省信阳市平桥震雷山商业街西 93 号 |
| **赋码机关** | 信阳市平桥区机构编制委员会 |

信阳市平桥区震雷山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。

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期为 2025年 11月，预计完工时间 2027 年 10 月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目投资为 186,400.00 万元，其中：工程费用 106,036.33 万元，工程建设其他费用 58,716.05 万元，预备费 8,237.62 万元，建设期利息 13,410.00 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 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单价 |
| **一** | **工程费用** | **83,194.08** | **18,717.39** | **4,124.86** | | **106,036.33** | | | |
| **（一）** | **建筑物工程** | **82,414.30** | **12,700.76** | | | **95,115.06** | | | |
| 1 | 住宅 | 50,654.00 | 8,409.37 | | | 59,063.37 | $m^2$ | 253,270.00 | 2,330.00 |
| 1.1 | 土建 | 37,990.50 | | | | 37,990.50 | $m^2$ | 253,270.00 | 1,500.00 |
| 1.2 | 装饰 | 12,663.50 | | | | 12,663.50 | $m^2$ | 253,270.00 | 500.00 |
| 1.3 | 水暖电 | | 8,409.37 | | | 8,409.37 | $m^2$ | 253,270.00 | 332.03 |
| 2 | 幼儿园 | 1,680.00 | 260.40 | | | 1,940.40 | $m^2$ | 8,400.00 | 2,310.00 |
| 2.1 | 土建 | 1,260.00 | | | | 1,260.00 | $m^2$ | 8,400.00 | 1,500.00 |
| 2.2 | 装饰 | 420.00 | | | | 420.00 | $m^2$ | 8,400.00 | 500.00 |
| 2.3 | 水暖电 | | 260.40 | | | 260.40 | $m^2$ | 8,400.00 | 310.00 |
| 2.3.1 | 给排水 | | 58.80 | | | 58.80 | $m^2$ | 8,400.00 | 70.00 |
| 2.3.2 | 消防 | 0.00 | 16.80 | | | 16.80 | $m^2$ | 8,400.00 | 20.00 |
| 2.3.3 | 暖通 | 0.00 | | | | 50.40 | $m^2$ | 8,400.00 | 60.00 |
| 2.3.4 | 动力照明 | 0.00 | | | | 92.40 | $m^2$ | 8,400.00 | 110.00 |
| 2.3.5 | 弱电 | | 42.00 | | | 42.00 | $m^2$ | 8,400.00 | 50.00 |
| 3 | 配套商业 | 1,866.00 | 289.23 | | | 2,155.23 | $m^2$ | 9,330.00 | 2,310.00 |

| 序号 | 项目名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单价 |
| 3.1 | 土建 | 1,399.50 | | | | 1,399.50 | $m^2$ | 9,330.00 | 1,500.00 |
| 3.2 | 装饰 | 466.50 | | | | 466.50 | $m^2$ | 9,330.00 | 500.00 |
| 3.3 | 水暖电 | | 289.23 | | | 289.23 | $m^2$ | 9,330.00 | 310.00 |
| 4 | 配套公建 | 680.00 | 105.40 | | | 785.40 | $m^2$ | 3,400.00 | 2,310.00 |
| 4.1 | 土建 | 510.00 | | | | 510.00 | $m^2$ | 3,400.00 | 1,500.00 |
| 4.2 | 装饰 | 170.00 | | | | 170.00 | $m^2$ | 3,400.00 | 500.00 |
| 4.3 | 水暖电 | | 105.40 | | | 105.40 | $m^2$ | 3,400.00 | 310.00 |
| 5 | 地下建筑面积 | 27,534.30 | 3,636.36 | | | 31,170.66 | $m^2$ | 86,580.00 | 3,600.00 |
| 5.1 | 土建 | 23,376.60 | | | | 23,376.60 | $m^2$ | 86,580.00 | 2,700.00 |
| 5.2 | 装饰 | 3,463.20 | | | | 3,463.20 | $m^2$ | 86,580.00 | 400.00 |
| 5.3 | 水暖电 | | 3,636.36 | | | 3,636.36 | $m^2$ | 86,580.00 | 420.00 |
| 5.4 | 人防建筑增加费 | 694.50 | | | | 694.50 | $m^2$ | 13,890.00 | 500.00 |
| **（二）** | **公共设备** | | **727.93** | **4,124.86** | | **4,852.79** | | | |
| 1 | 变配电 | | 211.55 | 1,198.77 | | 1,410.32 | | | |
| 2 | 消防控制 | | 52.89 | 299.69 | | 352.58 | 套 | 1 | 3,525,800.00 |
| 3 | 供水加压 | | 7.60 | 43.05 | | 50.65 | 套 | 1 | 506,500.00 |
| 4 | 电梯 | | 455.89 | 2,583.35 | | 3,039.24 | $m^2$ | 253,270.00 | 120.00 |
| **（三）** | **室外工程** | **779.78** | **5,288.70** | | | **6,068.48** | $m^2$ | | |

| 序号 | 项目名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单价 |
| 1 | 道路广场硬化 | 561.57 | | | | 561.57 | $m^2$ | 22,462.82 | 250.00 |
| 2 | 室外管网 | | 5,288.70 | | | 5,288.70 | $m^2$ | 352,580.00 | 150.00 |
| 3 | 室外绿化 | 218.21 | | | | 218.21 | $m^2$ | 21,820.69 | 100.00 |
| **二** | **其他费用** | | | | **58,716.05** | **58,716.05** | | | |
| 1 | 拆迁补偿费 | | | | 41,137.33 | 41,137.33 | | | |
| 2 | 安置房征地费 | | | | 12,495.50 | 12,495.50 | 亩 | 208.26 | |
| 3 | 建设单位管理费 | | | | 1,055.91 | 1,055.91 | | | |
| 4 | 项目前期工作咨询费 | | | | 25.00 | 25.00 | | | |
| 5 | 工程勘察 | | | | 318.11 | 318.11 | | | |
| 6 | 工程设计费 | | | | 1,586.61 | 1,586.61 | | | |
| 7 | 环境影响咨询服务费 | | | | 51.00 | 51.00 | | | |
| 8 | 场地准备费及临时设施费 | | | | 509.56 | 509.56 | | | |
| 9 | 工程监理费 | | | | 987.22 | 987.22 | | | |
| 10 | 工程造价咨询服务费 | | | | 231.70 | 231.70 | | | |
| 11 | 工程保险费 | | | | 318.11 | 318.11 | | | |
| **三** | **基本预备费** | | | | **8,237.62** | **8,237.62** | | | |
| **四** | **建设期利息** | | | | **13,410.00** | **13,410.00** | | | |
| **五** | **项目总投资** | **83,194.08** | **18,717.39** | **4,124.86** | **80,363.67** | **186,400.00** | | | |

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 | 2025年 11-12 月 | 2026年 | 2027 年 1-10 月 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 6,400.00 | 40,000.00 | 30,000.00 | 76,400.00 | 40.99% |
| 专项债券资金 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 59.01% |
| **合计** | **116,400.00** | **40,000.00** | **30,000.00** | **186,400.00** | **100.00%** |
| **占比** | **62.45%** | **21.46%** | **16.09%** | **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，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信阳市平桥区震雷山街道办事处，主管部门为信阳市平桥区震雷山街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记及建设单位均为信阳市平桥区震雷山街道办事处，项目单位通过招投标方式确定运营单位。

关于项目债券资金使用，由信阳市平桥区震雷山街道办事处按照

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，由信阳市平桥区震雷山街道办事处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，由信阳市平桥区震雷山街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由信阳市平桥区震雷山街道办事处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 110,000.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，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 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第一年 | | 110,000.00 | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第二年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第三年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第四年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第五年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第六年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第七年 | 110,000.00 | | 110,000.00 | | 4.50% | 4,950.00 | 114,950.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | | **110,000.00** | **110,000.00** | | | **34,650.00** | **144,650.00** |

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5 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 | 安置住房 | 土地出让收入 | 259,310.91 | 100.00% |
| 合计 | | | **259,310.91** | **100.00%** |

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过项目改造实施用地范围内地块用于可出让土地，面积共 6,533.00 亩，均为城镇住宅用地；建设安置住房 208.26 亩，可腾退土地面积为 6,324.74 亩；出让中间的 45.00%，也就是 2,846.13 亩。根据当地实际情况需要，计划 2025 年出让 500.00 亩，2026 年出让 546.13 亩，2027 年出让 600.00 亩，2028 年出让 600.00 亩，2029 年出让 600.00 亩。

②出让价格

参考中国土地市场网信阳市平桥区近两年城镇住宅-普通商品住房用地用地成交价格，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅-普通商品住房用地的基础地价为 90.00 万元/亩。

**表 5-3　土地出让价格参考表**

| 位置 | 用途 | 亩数 | 出让金（万元） | 价格（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|
| 上天梯非金属矿管理区天平路南侧，富贵花大街以东，新村辅路以北 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 19.78 | 2,181.80 | 110.31 |
| 平桥区明港镇农工路北侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 10.15 | 899.10 | 88.60 |
| 平桥区明港镇 107 国道与府前路交叉口东南侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 15.99 | 1,323.03 | 82.73 |
| 平均值 | | 45.92 | 4,403.93 | 95.91 |

③土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度，基于谨慎性原则，故将增速 0.30%作为地价目标增长率比例计算土地价格增

长，具体如下表所示：

表 5-3 土地出让价格参考表

| 项目 | 单价（万元/亩） |
| --- | --- |
| 价格增幅 | 0.30% |
| 第 1 年 | 90.00 |
| 第 2 年 | 90.27 |
| 第 3 年 | 90.54 |
| 第 4 年 | 90.81 |
| 第 5 年 | 91.08 |
| 第 6 年 | 91.36 |
| 第 7 年 | 91.63 |

根据当地实际情况需要，计划 2025 年出让 500.00 亩，2026 年出让 546.13 亩，2027 年出让 600.00 亩，2028 年出让 600.00 亩，2029 年出让 600.00 亩。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 土地出让单价 | 土地出让面积（亩） | 收入合计 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第 3 年 | 90.54 | 500.00 | 45,270.41 |
| 第 4 年 | 90.81 | 546.13 | 49,595.39 |
| 第 5 年 | 91.08 | 600.00 | 54,650.92 |
| 第 6 年 | 91.36 | 600.00 | 54,814.87 |
| 第 7 年 | 91.63 | 600.00 | 54,979.32 |
| 合计 | | 2,846.13 | 259,310.91 |

**（三）项目运营成本分析**

本项目运营成本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：国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2.00% |
| 上缴省财政费用 | 土地出让收入的 3.00% |
| 农业土地开发资金 | 35.00 元/平方米*30.00% |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| 新增建设用地有偿使用费 | 24.00 元/平方米 |
| 保障房建设基金 | 按照土地出让收入的 3.00% |
| 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 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 上缴省财政费用 | 1,358.11 | 1,487.86 | 1,639.53 | 1,644.45 | 1,649.38 | 7,779.33 |
| 农业土地开发基金 | 350.00 | 382.29 | 420.00 | 420.00 | 420.00 | 1,992.29 |
| 国有土地收益基金 | 905.41 | 991.91 | 1,093.02 | 1,096.30 | 1,099.59 | 5,186.23 |
| 新增建设用地有偿使用费 | 800.00 | 873.81 | 960.00 | 960.00 | 960.00 | 4,553.81 |
| 保障性安居工程资金 | 1,358.11 | 1,487.86 | 1,639.53 | 1,644.45 | 1,649.38 | 7,779.33 |
| 教育资金 | 4,049.88 | 4,437.17 | 4,889.88 | 4,904.97 | 4,920.10 | 23,202.00 |
| 农田水利建设资金 | 4,049.88 | 4,437.17 | 4,889.88 | 4,904.97 | 4,920.10 | 23,202.00 |
| 合计 | 12,871.39 | 14,098.07 | 15,531.84 | 15,575.14 | 15,618.55 | 73,694.99 |

## （四）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

| 年度 | 经营收入 | 经营成本 | 项目收益 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第 3 年 | 45,270.41 | 12,871.39 | 32,399.02 |
| 第 4 年 | 49,595.39 | 14,098.07 | 35,497.32 |
| 第 5 年 | 54,650.92 | 15,531.84 | 39,119.08 |
| 第 6 年 | 54,814.87 | 15,575.14 | 39,239.73 |
| 第 7 年 | 54,979.32 | 15,618.55 | 39,360.77 |
| 合计 | 259,310.91 | 73,694.99 | 185,615.92 |

## （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

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 259,310.91 | | | 45,270.41 | 49,595.39 | 54,650.92 | 54,814.87 | 54,979.32 |
| 经营活动支出（含税费） | 73,694.99 | | | 12,871.39 | 14,098.07 | 15,531.84 | 15,575.14 | 15,618.55 |
| 经营活动产生的现金净额 | 185,615.92 | | | 32,399.02 | 35,497.32 | 39,119.08 | 39,239.73 | 39,360.77 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 建设成本支出（含建设期利息） | 186,400.00 | 116,400.00 | 40,000.00 | 30,000.00 | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -186,400.00 | -116,400.00 | -40,000.00 | -30,000.00 | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 财政资金 | 76,400.00 | 6,400.00 | 40,000.00 | 30,000.00 | | | | |
| 债券资金 | 110,000.00 | 110,000.00 | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 110,000.00 | | | | | | | 110,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 24,750.00 | | | 4,950.00 | 4,950.00 | 4,950.00 | 4,950.00 | 4,950.00 |

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 支付银行借款利息 | | | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | 51,650.00 | 116,400.00 | 40,000.00 | 25,050.00 | -4,950.00 | -4,950.00 | -4,950.00 | -114,950.00 |
| 四、净现金流量 | 50,865.92 | | | 27,449.02 | 30,547.32 | 34,169.08 | 34,289.73 | -75,589.23 |
| 五、累计现金流量 | 50,865.92 | | | 27,449.02 | 57,996.34 | 92,165.42 | 126,455.15 | 50,865.92 |

### （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 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | |
| 第 2 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | |
| 第 3 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | 32,399.02 |
| 第 4 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | 35,497.32 |
| 第 5 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | 39,119.08 |
| 第 6 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | 39,239.73 |
| 第 7 年 | 110,000.00 | 4,950.00 | 114,950.00 | 39,360.77 |
| **合计** | **110,000.00** | **34,650.00** | **144,650.00** | 185,615.92 |
| **本息覆盖倍数** | **1.28** | | | |

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

## 六、总体评价结果

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

## 七、使用限制

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

册会计师无关。

（本页无正文，为信阳市平桥区震雷山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：**

二〇二五年十一月十五日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号43层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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

此件与原件一致 再次复印无效

证书序号：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九 年 十 月 九 日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010175
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 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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

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

6

7

此件与原件一致
再次复印无效

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 5 4101055388559

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



姓名 Full name 罗川

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1990-11-03

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

身份证号码 Identity card No. 411526199011032913

# 信阳市平桥区平东棚户区改造项目
# 收益与融资自求平衡
# 专项评价报告

和信咨字（2025）第091047号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年十一月十五日

# 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.....10
（三）项目运营成本分析.....11
（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

# 信阳市平桥区平东棚户区改造项目

# 收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

**和信咨字（2025）第 091047 号**

我们接受委托，对信阳市平桥区平东棚户区改造项目（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，了解信阳市平桥区平东棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。信阳市平桥区平东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。我们的责任是根据信阳市平桥区平东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信阳市平桥区平东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 2022 年 12 月 28 日出具的咨询报告 |
| “本所会计师”或“我们” | 指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组 |
| “资料” | 指本所咨询工作小组从信阳市平桥区平东街道办事处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” | 指信阳市平桥区平东棚户区改造项目 |

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

## 二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

## 三、项目概况

### （一）项目情况

1.项目位置

本项目位于河南省信阳市平桥区，项目征收范围为平桥区平东街道办事处中山居委会和牌袁居委会，具体为工十路南至浉河北路、西至新时代学校东围墙、东至中山居委会彭湾组西边界、北至平桥大道；工十四路东至牌袁居委会张山嘴组西边界、南至浉河北路、西至张小湾东边界、北至南环路；共计 4,225.00 亩。

项目安置房建设工程分两块，分别是平东安置区和辛店安置区，其中平东安置区位于工十路以东，民生路以西，规划纬一路以南，浉河北路以北，总占地约 69.34 亩；辛店安置区位于工十路以东，规划经五路以西，浉河南路以南，黑马石大道以北，总占地约 13.75 亩。

2.项目参与主体

本项目主管部门为信阳市平桥区平东街道办事处。

本项目专项债券申请单位为信阳市平桥区平东街道办事处。

**表 3-1　项目单位基本信息一览表**

| | |
|---|---|
| **单位名称** | 信阳市平桥区平东街道办事处 |
| **统一社会信用代码** | 11411503068925405B |
| **机构性质** | 行政单位 |
| **法定代表人** | 李健春 |
| **机构地址** | 河南省信阳市平桥区牌袁路平桥工业图 |
| **赋码机关** | 中共信阳市平桥区委机构编制委员会 |

信阳市平桥区平东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。

**（二）项目建设周期**

本项目计划建设周期 24 个月，预计开工日期 2025年 12月，预计完工时间 2027年 11月。

**（三）投资估算与资金筹措**

1.投资估算

本项目投资为 94,200.00 万元，其中：工程费用 44,628.16 万元，工程建设其他费用 38,657.55 万元，预备费 4,164.29 万元，建设期利息 6,750.00 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 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单价 |
| **一** | **工程费用** | **34,962.15** | **7,892.28** | **1,773.73** | | **44,628.16** | | | |
| **（一）** | **建筑物工程** | **34,508.50** | **5,315.76** | | | **39,824.26** | | | |
| 1 | 住宅 | 21,840.00 | 3,617.70 | | | 25,457.70 | $m^2$ | 109,200.00 | 2,330.00 |
| 1.1 | 土建 | 16,380.00 | | | | 16,380.00 | $m^2$ | 109,200.00 | 1,500.00 |
| 1.2 | 装饰 | 5,460.00 | | | | 5,460.00 | $m^2$ | 109,200.00 | 500.00 |
| 1.3 | 水暖电 | | 3,617.70 | | | 3,617.70 | $m^2$ | 109,200.00 | 331.29 |
| 2 | 配套商业 | 766.00 | 118.73 | | | 884.73 | $m^2$ | 3,830.00 | 2,310.00 |
| 2.1 | 土建 | 574.50 | | | | 574.50 | $m^2$ | 3,830.00 | 1,500.00 |
| 2.2 | 装饰 | 191.50 | | | | 191.50 | $m^2$ | 3,830.00 | 500.00 |
| 2.3 | 水暖电 | | 118.73 | | | 118.73 | $m^2$ | 3,830.00 | 310.00 |
| 3 | 配套公建 | 204.00 | 31.62 | | | 235.62 | $m^2$ | 1,020.00 | 2,310.00 |
| 3.1 | 土建 | 153.00 | | | | 153.00 | $m^2$ | 1,020.00 | 1,500.00 |
| 3.2 | 装饰 | 51.00 | | | | 51.00 | $m^2$ | 1,020.00 | 500.00 |
| 3.3 | 水暖电 | | 31.62 | | | 31.62 | $m^2$ | 1,020.00 | 310.00 |
| 4 | 地下建筑 | 11,698.50 | 1,547.71 | | | 13,246.21 | $m^2$ | 36,850.00 | 3,595.00 |
| 4.1 | 土建 | 9,949.50 | | | | 9,949.50 | $m^2$ | 36,850.00 | 2,700.00 |

| 序号 | 项目名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单价 |
| 4.2 | 装饰 | 1,474.00 | | | | 1,474.00 | $m^2$ | 36,850.00 | 400.00 |
| 4.3 | 水暖电 | | 1,547.71 | | | 1,547.71 | $m^2$ | 36,850.00 | 420.00 |
| 4.4 | 人防建筑增加费 | 275.00 | | | | 275.00 | $m^2$ | 5,500.00 | 500.00 |
| **（二）** | **公共设备** | | **313.02** | **1,773.73** | | **2,086.75** | | | |
| 1 | 变配电 | | 90.54 | 513.06 | | 603.60 | | | |
| 2 | 消防控制 | | 22.64 | 128.27 | | 150.91 | 套 | 1 | 1,509,000.00 |
| 3 | 供水加压 | | 3.28 | 18.56 | | 21.84 | 套 | 1 | 218,400.00 |
| 4 | 电梯 | | 196.56 | 1,113.84 | | 1,310.40 | $m^2$ | 109,200.00 | 120.00 |
| **（三）** | **室外工程** | **453.65** | **2,263.50** | | | **2,717.15** | | | |
| 1 | 道路广场硬化 | 235.44 | | | | 235.44 | $m^2$ | 9,417.41 | 250.00 |
| 2 | 室外管网 | | 2,263.50 | | | 2,263.50 | $m^2$ | 150,900.00 | 150.00 |
| 3 | 室外绿化 | 218.21 | | | | 218.21 | $m^2$ | 21,820.69 | 100.00 |
| **二** | **其他费用** | | | | **38,657.55** | **38,657.55** | | | |
| 1 | 拆迁补偿费 | | | | 31,304.70 | 31,304.70 | | | |
| 2 | 安置房征地费 | | | | 4,985.69 | 4,985.69 | 亩 | 83.09 | |
| 3 | 建设单位管理费 | | | | 583.86 | 583.86 | | | |
| 4 | 项目前期工作咨询费 | | | | 25.00 | 25.00 | | | |
| 5 | 工程勘察 | | | | 133.88 | 133.88 | | | |

| 序号 | 项目名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 单位 | 数量 | 单价 |
| 6 | 工程设计费 | | | | 679.05 | 679.05 | | | |
| 7 | 环境影响咨询服务费 | | | | 40.00 | 40.00 | | | |
| 8 | 场地准备费及临时设施费 | | | | 214.27 | 214.27 | | | |
| 9 | 工程监理费 | | | | 422.52 | 422.52 | | | |
| 10 | 工程造价咨询服务费 | | | | 134.70 | 134.70 | | | |
| 11 | 工程保险费 | | | | 133.88 | 133.88 | | | |
| **三** | **基本预备费** | | | | **4,164.29** | **4,164.29** | | | |
| **四** | **建设期利息** | | | | **6,750.00** | **6,750.00** | | | |
| **五** | **项目总投资** | **34,962.15** | **7,892.28** | **1,773.73** | **49,571.84** | **94,200.00** | | | |

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 | 第一年 | 第二年 | 合计 | 占比 |
|---|---|---|---|---|
| 财政预算资金 | 4,200.00 | 40,000.00 | 44,200.00 | 46.92% |
| 专项债券资金 | 50,000.00 | | 50,000.00 | 53.08% |
| **合计** | **54,200.00** | **40,000.00** | **94,200.00** | **100.00%** |
| **占比** | **57.54%** | **42.46%** | **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，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信阳市平桥区平东街道办事处，主管部门为信阳市平桥区平东街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记及建设单位均为信阳市平桥区平东街道办事处，项目单位通过招投标方式确定运营单位。

关于项目债券资金使用，由信阳市平桥区平东街道办事处按照建

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，由信阳市平桥区平东街道办事处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，由信阳市平桥区平东街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由信阳市平桥区平东街道办事处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 50,000.00 万元，其中计划 2025 年申请 50,000.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，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 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第一年 | | 50,000.00 | | 50,000.00 | 4.50% | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第二年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.50% | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第三年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.50% | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第四年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.50% | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第五年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.50% | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第六年 | 50,000.00 | | | 50,000.00 | 4.50% | 2,250.00 | 2,250.00 |
| 第七年 | 50,000.00 | | 50,000.00 | | 4.50% | 2,250.00 | 52,250.00 |

| 年度 | 期初本金余额 | 本期本金增加 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 合计 | | **50,000.00** | **50,000.00** | | | **15,750.00** | **65,750.00** |

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

## 五、经营现金流分析

### （一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年），收益期 5 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 | 安置住房 | 土地出让收入 | 169,835.33 | 100.00% |
| **合计** | | | **169,835.33** | **100.00%** |

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过项目改造实施用地范围内地块用于可出让土地，面积共 4,225.00 亩，均为城镇住宅用地；建设安置住房 83.09 亩，可腾退土地面积为 4,141.91 亩，出让中间的 45.00%，也就是 1,863.86 亩。根据当地实际情况需要，计划 2025 年出让 300.00 亩，2026 年出让 363.86 亩，2027 年出让 400.00 亩，2028 年出让 400.00 亩，2029 年出让 400.00 亩。

②出让价格

参考中国土地市场网信阳市平桥区近两年城镇住宅-普通商品住房用地用地成交价格，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅-普通商品住房用地的基础地价为 90.00 万元/亩。

表 5-3　土地出让价格参考表

| 位置 | 用途 | 亩数 | 出让金（万元） | 价格（万元/亩） |
|---|---|---|---|---|
| 上天梯非金属矿管理区天平路南侧，富贵花大街以东，新村辅路以北 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 19.78 | 2,181.80 | 110.31 |
| 平桥区明港镇农工路北侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 10.15 | 899.10 | 88.60 |
| 平桥区明港镇 107 国道与府前路交叉口东南侧 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 15.99 | 1,323.03 | 82.73 |
| 平均值 | | 45.92 | 4,403.93 | 95.91 |

③土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度，基于谨

慎性原则，故将增速 0.30%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

表 5-3 土地出让价格参考表

| 项目 | 单价（万元/亩） |
|---|---|
| 价格增幅 | 0.30% |
| 第 1 年 | 90.00 |
| 第 2 年 | 90.27 |
| 第 3 年 | 90.54 |
| 第 4 年 | 90.81 |
| 第 5 年 | 91.08 |
| 第 6 年 | 91.36 |
| 第 7 年 | 91.63 |

根据当地实际情况需要，计划 2025 年出让 300.00 亩，2026 年出让 363.86 亩，2027 年出让 400.00 亩，2028 年出让 400.00 亩，2029 年出让 400.00 亩。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 土地出让单价 | 土地出让面积（亩） | 收入合计 |
|---|---|---|---|
| 第 3 年 | 90.54 | 300.00 | 27,162.24 |
| 第 4 年 | 90.81 | 363.86 | 33,043.01 |
| 第 5 年 | 91.08 | 400.00 | 36,433.95 |
| 第 6 年 | 91.36 | 400.00 | 36,543.25 |
| 第 7 年 | 91.63 | 400.00 | 36,652.88 |
| 合计 | | 1,863.86 | 169,835.33 |

## （三）项目运营成本分析

本项目运营成本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：国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2.00% |
| 上缴省财政费用 | 土地出让收入的 3.00% |

| 类型 | 征收标准 |
| --- | --- |
| 农业土地开发资金 | 35.00 元/平方米*30.00% |
| 新增建设用地有偿使用费 | 24.00 元/平方米 |
| 保障房建设基金 | 按照土地出让收入的 3.00% |
| 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 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 上缴省财政费用 | 814.87 | 991.29 | 1,093.02 | 1,096.30 | 1,099.59 | 5,095.07 |
| 农业土地开发基金 | 210.00 | 254.70 | 280.00 | 280.00 | 280.00 | 1,304.70 |
| 国有土地收益基金 | 543.24 | 660.86 | 728.68 | 730.87 | 733.06 | 3,396.71 |
| 新增建设用地有偿使用费 | 480.00 | 582.18 | 640.00 | 640.00 | 640.00 | 2,982.18 |
| 保障性安居工程资金 | 814.87 | 991.29 | 1,093.02 | 1,096.30 | 1,099.59 | 5,095.07 |
| 教育资金 | 2,429.93 | 2,956.27 | 3,259.92 | 3,269.98 | 3,280.06 | 15,196.16 |
| 农田水利建设资金 | 2,429.93 | 2,956.27 | 3,259.92 | 3,269.98 | 3,280.06 | 15,196.16 |
| 合计 | 7,722.84 | 9,392.86 | 10,354.56 | 10,383.43 | 10,412.36 | 48,266.05 |

## （四）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

| 年度 | 经营收入 | 经营成本 | 项目收益 |
| --- | --- | --- | --- |
| 第 3 年 | 27,162.24 | 7,722.84 | 19,439.40 |
| 第 4 年 | 33,043.01 | 9,392.86 | 23,650.15 |
| 第 5 年 | 36,433.95 | 10,354.56 | 26,079.39 |
| 第 6 年 | 36,543.25 | 10,383.43 | 26,159.82 |
| 第 7 年 | 36,652.88 | 10,412.36 | 26,240.52 |
| 合计 | 169,835.33 | 48,266.05 | 121,569.28 |

## （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

| 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 | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 169,835.33 | | | 27,162.24 | 33,043.01 | 36,433.95 | 36,543.25 | 36,652.88 |
| 经营活动支出（含税费） | 48,266.05 | | | 7,722.84 | 9,392.86 | 10,354.56 | 10,383.43 | 10,412.36 |
| 经营活动产生的现金净额 | 121,569.28 | | | 19,439.40 | 23,650.15 | 26,079.39 | 26,159.82 | 26,240.52 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 建设成本支出（含建设期利息） | 94,200.00 | 54,200.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -94,200.00 | -54,200.00 | -20,000.00 | -20,000.00 | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 财政资金 | 44,200.00 | 4,200.00 | 20,000.00 | 20,000.00 | | | | |
| 债券资金 | 50,000.00 | 50,000.00 | | | | | | |
| 银行借款 | | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 50,000.00 | | | | | | | 50,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 11,250.00 | | | 2,250.00 | 2,250.00 | 2,250.00 | 2,250.00 | 2,250.00 |

| 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 | 32,950.00 | 54,200.00 | 20,000.00 | 17,750.00 | -2,250.00 | -2,250.00 | -2,250.00 | -52,250.00 |
| 四、净现金流量 | 60,319.28 | | | 17,189.40 | 21,400.15 | 23,829.39 | 23,909.82 | -26,009.48 |
| 五、累计现金流量 | 60,319.28 | | | 17,189.40 | 38,589.55 | 62,418.94 | 86,328.76 | 60,319.28 |

### （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 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | |
| 第 2 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | |
| 第 3 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 19,439.40 |
| 第 4 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 23,650.15 |
| 第 5 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 26,079.39 |
| 第 6 年 | | 2,250.00 | 2,250.00 | 26,159.82 |
| 第 7 年 | 50,000.00 | 2,250.00 | 52,250.00 | 26,240.52 |
| **合计** | **50,000.00** | **15,750.00** | **65,750.00** | 121,569.28 |
| **本息覆盖倍数** | **1.85** | | | |

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，为信阳市平桥区平东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：

二〇二五年十一月十五日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）（1-1）

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

本附件仅供优惠与资自求平衡专项评价报告使用 复印无效

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

# 执业证书

本附件仅供收益与融资自求平衡专项评价报告使用 复印无效

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7月26日

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 410329198511123408x



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




本附件仅供收益与融资公平测评专项评价报告使用 复印无效

年检历史信息

年检凭证

高雨杰

会员编号 110102050522

| 历年记录 | |
|---|---|
| 2025年05月 | 通过 |
| 2024年 | 2024-05-22 |

证书编号：110102050522
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：09 月 22 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.

高雨杰 110102050522

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华会计师事务所河南分所

事务所 CPAs

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

2024年 1月 9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

2024年 1月 9日

本附件仅供收益与减值求算专项评价报告使用 复印无效

2

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



姓名 Full name 高雨杰

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1993-10-07

工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

身份证号码 Identity card No. 410224199310070346

# 光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目

# 项目收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

豫中合会咨字（2023）第 P011 号

河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）

# 目录

一、项目还本付息情况 ..... 2
二、项目净现金流入 ..... 3
（一）基本假设及依据 ..... 3
（二）净现金流入 ..... 3
三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况 ..... 3
四、总体评价 ..... 3
五、其他需要说明的事项 ..... 4
项目收益及现金流入预测说明 ..... 6
一、项目建设的背景和现实意义 ..... 6
（一）项目建设背景分析 ..... 6
（二）棚户区现状概况 ..... 8
（三）项目建设的必要性 ..... 9
二、项目概况 ..... 15
（一）项目主体 ..... 15
（二）项目运作模式 ..... 16
（三）项目手续办理情况 ..... 16
（四）项目债券资金使用合规性 ..... 17
（五）项目建设情况 ..... 18
三、项目收益及现金流入预测编制说明 ..... 20
（一）项目收益及现金流入预测编制基础 ..... 20
（二）项目收益及现金流入预测假设 ..... 20

（三）项目收益及现金流入预测 ..... 20
四、总体评价结果 ..... 28

# 光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目
# 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

豫中合会咨字（2023）第P011号

河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目（以下简称“本项目”）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本项目的具体情况，实施了计算、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、项目还本付息情况

**1**、债券发行规模：本项目拟申请专项债券资金总额10,000.00万元

**2**、债券期限：本次债券为7年期固定利率债券

**3**、还本付息方式：本次从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请专项债券票面利率4.00%进行测算，期限7年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期一次性偿还本金

在债券存续期内，本次债券还本息情况如下：

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 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第1年 | 0.00 | 3,000.00 | | 3,000.00 | 4.00% | 120.00 | 120.00 |
| 第2年 | 3,000.00 | 7,000.00 | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 第3年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 第4年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 第5年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 第6年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.00% | 400.00 | 400.00 |
| 第7年 | 10,000.00 | | 3,000.00 | 7,000.00 | 4.00% | 400.00 | 3,400.00 |
| 第8年 | 7,000.00 | | 7,000.00 | 0.00 | 4.00% | 280.00 | 7,280.00 |
| 合计 | | | **10,000.00** | | | **2,800.00** | **12,800.00** |

## 二、项目净现金流入

### （一）基本假设及依据

本项目收入为腾空土地的土地出让金收入，在债券存续期内收入合计为22,469.92万元，政策性基金及费用合计为6,400.37万元，项目净收益合计为16,069.55万元。

### （二）净现金流入

以本项目可腾空土地出让后的土地出让金收入为基础，考虑项目的政策性基金及费用包括上解省财政费用、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、农田水利建设资金和教育资金等按照谨慎性原则，保守预测可用于资金平衡的项目净收益情况如下：

单位：万元

| 项目 | 合计 | 第1-3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目净收益 | **16,069.55** | | 3,213.91 | 3,213.91 | 3,213.91 | 3,213.91 | 3,213.91 |

## 三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为本项目在使用债券资金存续期间的净现金流入，建设期需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排。在附件“项目收益及现金流入预测说明”中披露的各项假设前提下，本项目本息覆盖倍数为1.26。

单位：万元、倍

| 项目净收益 | 债券本金及利息 | 现金结余 | 覆盖倍数 |
|---|---|---|---|
| 16,069.55 | 12,800.00 | 3,269.55 | 1.26 |

## 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，本次评价的本项目预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还拟使用的债券融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

**五、其他需要说明的事项**

**1**、本次评价结论仅供本项目申请专项债券及后续发行使用，不得用作其他任何目的。

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

（本页无正文，为光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签章页）

河南中豫联合会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二三年六月十二日　　中国注册会计师：

附件：

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目建设的背景和现实意义

### （一）项目建设背景分析

所谓“棚户区”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。棚户区形成的主要原因：从客观上来说，是我国城市化进程快速发展的结果。改革开放的30多年中，我国的城市数目从1978年的92个发展到的662个。城市建成区面积也由3.6万平方公里扩大到9万多平方公里。城市的快速发展，需要通过征收周边农村的耕地获得扩展的空间。耕地被征收了，当地的农民，却仍然留在原居住地，并且保有一部分供他们建房居住的宅基地。一场"城市包围农村"的运动发生了。村庄进入城市，形成了"棚户区"。从主观上来说，是我国城乡二元管理体制及土地的二元所有制结构所造成的，这也是深层次的制度原因。所谓城乡二元管理体制，是指“城市”和“农村”分属不同的管理模式：城市的土地属于国家所有，而农村的土地属于农村集体所有的。“棚户区“这种特殊的建筑群体和村落体制的形成，是农民在土地和房屋租金快速增值的情况下，追求土地和房屋租金收益最大化的结果。二元所有制结构使得村民可以低价甚至无偿地取得土地的使用权，集体将宅基地按户划拨，由各户村民自行建设后租出获得尽可能的租金，土地和房屋租金收益最大化的结果致使“棚户区”形成的进一步加剧。因此，土地的二元所有制结构是造成“棚户区”形成的根本原因。棚户区所带来的问题：

（1）土地利用效率低，棚户区内大多为3层以下房屋，占地面积大、容积率低、土地利用效率低。

（2）城市规划滞后，违法违章建筑相当集中，“一线天”、“握手楼”、“贴面楼”风景独特。由于房屋密度高、采光通风条件差，村民居住环境差。

（3）基础设施不完善，卫生条件太差。各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾。街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患。

（4）土地使用存在诸多问题，宅基地、工业用地、商业用地相互交织，非法出租、转让、倒卖，管理混乱等。“棚户区”不仅影响城市的美观，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展，已成为困扰城市发展的“痼疾”。

为大力改善城市低收入家庭住房简陋，破损严重，房屋建设年代久远，内部基础设施条件差等情况，从中央到地方出台了一系列的关于棚户区改造建设的实施办法，有力的推进了城市和工矿企业棚户区改造建设进度，使得棚户区居民居住条件有了较大的改善。按照五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保【2009】295号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》和《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》的要求，积极做好国有工矿企业和城市棚户区的改造工作，是一项改善民生的福利工程，民心工程。

2010年住建部下发了《关于中央投资支持国有国有工矿棚户区改造有关问题的通知》建保[2010]56号和《关于做好城市和国有国有工

矿棚户区改造规划编制工作的通知》建保【2010】58号。

2017年7月23日，为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，国家六部委联合召开全国棚户区改造工作电视电话会议，部署2018年至2020年棚改工作。根据要求，2018年至2020年全国要改造各类棚户区580万套，使居民住房条件得到明显改善。

综上可知，从中央到地方政府都高度重视棚户区改造工作，并制定了相关的政策措施，在土地使用、资金、税费等方面给与系列优惠政策。

**（二）棚户区现状概况**

光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目位于城市规划区之内，属于国有土地，**居住条件差**，符合国家关于棚户区的相关规定要求。棚户区内**住户多数属于生活困难户**。棚户区居民年龄普遍偏大，缺少谋生技能，有的甚至还患有不同程度的职业病，这些家庭普遍经济困难，仅仅依靠自身力量无法从根本上解决职工的住房问题，需要政府部门帮助支持，实施国有工矿棚户区改造。

光山县弦山街道办事处涂小湾建于上世纪50～90年代，由于历史等多种原因，**棚户区使用年限久、结构简易、建筑表面脱落，墙体开裂、居室潮湿、人均居住面积小、居住条件恶劣、基础设施不齐全、道路狭窄、治安消防隐患较大、卫生环境脏乱差，安全隐患很大，经专业机构鉴定，目前大部分为D级危房**，不具有加固和修缮条件，必须拆除重建。主要存在问题如下：

（1）房屋成片布置、缺少规划

光山县弦山街道办事涂小湾内房屋建筑大多建于上世纪50～90年代，由于缺少规划，**房屋成片布置，建筑密度大。**

（2）大多数房屋墙壁风化剥落，存在随时垮塌的危险

大多数房屋由于建成时间长,**砖墙剥落受损严重，墙体风化,存在垮塌危险。**

（3）卫生条件差，无专门的排水设施

棚户区内无完善的排水设施，生活污水直接通过明沟排放，墙体下部潮湿，严重**影响环境卫生，容易滋生疾病。**

（4）缺少消防通道,存在火灾隐患

棚户区内房屋与建筑之间道路狭窄堵塞,**缺少消防车道,存在火灾隐患。**

（5）电线乱搭乱接,存在安全隐患

由于供电标准低，许多住户在电力不够用时，自己在外搭接电线，存在**触电和火灾隐患。**

（6）垃圾遍地，卫生条件差

棚户区内房前屋后的垃圾到处堆放，蚊蝇肆虐，**容易传播疾病，威胁居民健康。**

**（三）项目建设的必要性**

**1、项目建设是社会经济发展的需要**

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。住房城乡建设部统计显示，我国在过去几年进行了大规模的棚户区改造，改造5000多万平方米棚户区，100

多万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

目前，我国包括棚户区在内有大约1.5亿平方米危房亟待改造，政府正在制定改造计划，因地制宜进行改造。根据住房和城乡建设部规划，我国从2009年开始，对国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模的改造。

随着社会经济的快速发展，光山县弦山街道办事处涂小湾在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，**基础设施配套条件不完善**成了房屋使用的最大局限，**不符合现阶段光山县社会经济快速发展对城市住房条件的要求**，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合光山县社会经济发展的要求。

**2、项目建设是保障和改善民生的需要**

城镇化初期形成的简易住宅区，房屋简陋破旧，用水、供暖、卫生设施不完备，周边环境恶劣。住在棚户区的群众，多数是基础产业工人及其后代，在历史上为国家建设做出了特殊贡献，但收入较低，生活质量相当低下。我国现阶段情况看温饱问题已经基本解决，但居住问题日益突出，尤其是棚户区居住条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成了巨大反差，棚户区居民对改善住房条件愿望和要求十分迫切。

发展经济的目的是为了提高广大人民群众的生活水平和生活质量，棚户区作为一笔历史欠账，已经到了集中一定力量，在不太长时间内逐步加以解决的时候。

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提

高生活质量，**改善人居环境，共享经济发展成果**，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

**3、项目建设是贯彻落实中央及地方关于改善棚户区居住条件各项政策的需要**

中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、中国人民银行《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保【2009】295 号、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，财综【2010】46 号等文件和河南省有关棚户区改造建设相关要求，大力加快棚户区改造进度，服务低收入居民，**改善城市低收入家庭居住条件**，提高生活水平，体现社会主义新中国共同富裕的社会主义好政策，项目的建设是贯彻落实中央及地方对国有工矿企业和城市棚户区的改造的各项政策的结果，是一项改善民生的**德政工程，福利工程**。

**4、项目建设是光山县构建和谐社会的需要**

党中央曾提出，要“努力形成全体人民各尽其能、各得其所而又和谐相处的局面”，实现“社会更加和谐”。强调关于加强党的执政能力建设的决定把构建社会主义和谐社会作为党执政的重要目标，并把和谐社会建设摆在同经济建设、政治建设、文化建设并列的突出位置。胡锦涛同志曾在中央党校的讲话中特别强调，要深刻认识构建社会主义和谐社会的重大意义，大力促进社会的和谐团结。

在这样的背景下，我们党必须按照与时俱进的要求，制定正确的社会政策，妥善协调和处理好各方面的利益关系，正确反映和兼顾不同方面群众的利益，进一步密切党同各阶层群众的联系，最大限度地整合不同的利益群体，保持社会的协调稳定发展。

2009 年国家发展和改革委员会、住建部等五部委联合发文《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》，明确指出：

（一）**城市和国有工矿棚户区改造是改善民生的重大举措**。城市和国有工矿棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

（二）城市和国有工矿棚户区改造是**完善城市功能的客观要求**。城市和国有工矿棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

（三）城市和国有工矿棚户区改造是促进经济社会协调发展的有效途径。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

国家关于棚户区改造的一系列政策充分表明：以邓小平理论和“三

个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，把改善群众的居住条件作为城市和国有工矿棚户区改造的根本目的，体现了光山县党委和政府着力构建光山县和谐社会的决心和信心。

棚户区改造是走中国特色城镇化道路的必然要求。居住环境的和谐是社会和谐的重要基础性条件。如果城市里一边是高楼大厦，一边是简陋的棚户区，长期来看不但对城市形象造成不良影响，也对整个社会的和谐十分不利。受恶劣居住条件和环境的影响，有的棚户区犯罪率、离婚率、自杀率奇高；改造以后都大幅度下降，行政成本也大幅度下降了。

在发展中国家甚至一些发达国家的城镇化过程中，贫民窟改造是没有成功解决先例的世界性难题，中国的城镇化与美国的高科技，是21世纪拉动全球经济发展的两大引擎。我们的城镇化是中国特色社会主义的城镇化，要通过对集中连片棚户区的改造，避免出现这个难题。在推进城镇化、实现现代化的过程中，不仅要让老百姓居有定所，还要逐步让所有的人民群众都能住上现代住房，这样才能体现中国社会主义制度的优越性。从各地实践看，棚户区改造对经济社会协调发展作用突出，主要体现在：

一是**解决了住房困难，体现了公平公正**；二是盘活了存量土地，促进了集约用地；三是改善了城市面貌，完善了城市功能；四是拉动了经济增长，推动了产业升级。

棚户区改造最关键的环节就是征收。征收工作牵动着征收人、被征收人的直接利益，如何做到和谐征收，彰显政府的关爱，扎实推进

这一民心工程，是各级党委和政府面临的一个重要课题。总之，棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了群体冲突，体现了构建和谐社会的理念。

**5、项目建设是构建资源节约型、环境友好型社会的需要**

棚户区改造可改变原本脏、乱、差的规划布局，形成相对集中的居民区,在生活方面有更加合理的集居密度,使职工在改善居住条件的同时,形成一定的居住规模。由于人员的集中,也使城镇规划更趋合理,城镇土地也实现了集约高效利用，实现生态城镇建设目标。

同时，在棚户区改造过程中，要按照国家及省有关建筑节能的规定，严格执行建筑节能标准，应用先进的住宅建筑技术，建设节能省地型住宅。要按照建设资源节约型社会的要求，充分利用存量土地，节约、集约利用土地资源，充分利用太阳能、地热能等可再生能源，合理利用地下水，充分利用再生水资源，建设雨水收集和污水处理系统。

总之，通过科学的棚户区改造规划，可以显著改善棚户区的生态环境，实现对资源的集约利用，对于构建资源节约型和环境友好型社会有积极意义。

**6、项目建设是光山县城市建设发展的迫切要求**

目前城镇化建设虽然保持了较快的发展势头，但城市建设与良好的区位存在很大的不适应。与人们日益增长的物质和精神生活需求相比也存在着一定的差距，城市平房多、破损路面多、休闲场地少等诸

多不和谐因素，会给城市发展带来了众多的不和谐之音，危及着城市的健康发展，使城市品位大打折扣。

目前光山县弦山街道办事处涂小湾居民**房屋结构老化、大部分为土木，砖木结构的危房建筑，已经严重不满足现阶段社会经济发展对居住条件的要求，大大低于廉租房用房条件**，为了改善光山县城市低收入家庭住房条件，提高生活水平和生活质量，体现社会主义共同富裕的优越性，项目的建设不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更能推动光山县的城镇化建设，提升光山县城市的整体形象。

为此，如何精心做好城市建设的各项工作，努力为实现又好又快发展奠定更坚实的物质基础，是摆在城市建设者面前的一个重要课题。而在加强城市建设的诸多工作当中，棚户区由于地处城市的核心区域，理所当然地成为瓶颈因素，只有实施棚户区改造工程，才能纲举目张，全面提升城市建设水平。

棚户区改造将显著促进地区经济发展。棚户区改造可带动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，这对于消除由于国际金融市场动荡引发的外向型经济萎缩带来的负面影响，确保地区经济平衡健康的运行具有重要的现实意义。

因此项目的实施具有**必要性**。

## 二、项目概况

### （一）项目主体

本项目的项目单位、债券申请单位、项目资产登记单位均为光山县人民政府弦山街道办事处，其基本情况如下：

| 机构名称 | 光山县人民政府弦山街道办事处 |
| --- | --- |
| 统一社会信用代码 | 11411522786220370Y |
| 机构性质 | 机关 |
| 机构地址 | 河南省信阳市光山县上官岗吴竹林 |
| 负责人 | 柏松 |
| 登记机关 | 中共光山县委机构编制委员会 |

光山县人民政府弦山街道办事处系依法批准设立的具有独立法人资格的机关法人，具备作为本项目实施单位的主体资格。

**（二）项目运作模式**

本项目由光山县人民政府弦山街道办事处负责申报地方政府专项债券资金，专项债券资金到位后拟由光山县财政部门拨付至项目单位为本项目设立的募集资金专项账户，专款用于该项目的投资建设，确保债券资金专款专用；为归集收缴本项目未来项目收入以正常偿付本期债券存续期间的本息，后续项目运营公司拟计划为本期债券设立专门的收入归集专项账户，安排专人定期收集本项目的供水收入，在本期债券付息日及兑付日前20个工作日将归集的偿债资金拨付至财政部门偿债资金专户，以确保本期债券本息按时足额偿付。

**（三）项目手续办理情况**

**1**、2019年8月11日，光山县发展和改革委员会审批的《关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目项目可行性研究报告的批复》（光发改〔2019〕219号），原则上同意实施光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目。

**2**、2020年9月14，光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目履行了建设项目环境影响登记表的备案，备案号为

202041152200000148。

**3**、2019 年 8 月 22 日，光山县住房和城乡建设局审批的建设用地规划许可证（地字第 4115222019001183012 号），本项目建设用地符合规划要求。

**4**、2023 年 4 月 27 日，光山县自然资源局为本项目颁发了建设工程规划许可证（J411522202300207（建筑）号）。

**5**、2022 年 8 月 19 日，本项目取得光山县自然资源局颁发的豫自资规用地第 411522202200006 号的用地预审与选址意见书。

**6**、2023 年 2 月 20 日，本项目取得光山县住房和城乡建设局颁发的建筑工程施工许可证（编号：413025202302200039）。

**7**、本项目，属于**在建棚户区改造项目**，项目已纳入《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 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（**豫保安居办〔2019〕10 号文**）工作台账。

**（四）项目债券资金使用合规性**

本次申请债券资金用于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目，专项债券资金使用方向符合有关规定，不存在以下情况：

**1**、市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；

**2**、置换存量债务、支付利息、企业补贴及偿还债务；

**3**、政府和社会资本合作即 PPP 项目；

**4**、党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；

**5**、城市大型雕塑、景观改造等各类型像工程和政绩工程；

**6**、房地产开发项目；

**7**、一般性企业生产线或生产设备；

**8**、租赁住房建设以外的土地储备；

**9**、主题公园等商业设施。

**（五）项目建设情况**

**1、项目建设地点**

光山县滨河北路北侧、百亩配套用地南侧、二高分校西侧、百亩配套用地东侧。

**2、项目建设内容与规模**

根据广州博厦建筑设计研究院有限公司出具的《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目可行性研究报告》以及光山县发展和改革委员会《关于光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（光发改〔2019〕219 号）文件：项目主要建设内容包括：该项目占地面积 19.82 亩，项目建设规模约 22,880.00 ㎡，征收房屋 96 户，征收房屋面积 13,460.00 ㎡，配建安置房 165 户，安置面积 22,880.00 ㎡，可腾空出让土地面积 86.8 亩，同步配套小区内外给排水管网，供电线路，道路，燃气管网等市政基础设施建设以及管理服务用房等配套建设。

**3、项目建设周期**

本项目建设期预计为 36 个月。

**4、投资估算与资金筹措方式**

**（1）投资估算**

项目总投资 12,500.00 万元，其中工程费用 9,416.56 万元，占项目总投资的比例为工程 75.33%，工程建设其他费用 1,708.35 万元，占项目总投资的比例为工程 13.67%，预备费 575.09 万元，占项目总投资的比例为工程 4.60%，建设期利息 800.00 万元，占项目总投资的比例为工程 6.4%，具体明细详见投资估算明细表:

**项目投资估算明细表**

| 序号 | 项目和费用名称 | 估算费用（万元） |
|---|---|---|
| **第一部分** | **工程费用** | **9,416.56** |
| 1 | 住宅工程 | 7,922.00 |
| 2 | 公建和配套工程 | 79.20 |
| 3 | 道路工程 | 41.40 |
| 4 | 给水工程 | 28.00 |
| 5 | 消防工程 | 3.00 |
| 6 | 污水工程 | 16.00 |
| 7 | 电气工程 | 95.48 |
| 8 | 燃气工程 | 53.88 |
| 9 | 供暖工程 | 457.60 |
| 10 | 电梯 | 720.00 |
| **第二部分** | **工程建设其它费用** | **1,708.35** |
| 1 | 土地征用及征收安置补偿费 | 1,312.26 |
| 2 | 建设单位管理费 | 207.51 |
| 3 | 工程监理费 | 69.17 |
| 4 | 建设项目前期工作咨询费 | 13.83 |
| 5 | 工程勘察费 | 20.75 |
| 6 | 工程设计费 | 55.34 |
| 7 | 环境影响评价费用 | 1.38 |
| 8 | 招标代理服务费 | 20.75 |
| 9 | 施工图预算编制费 | 5.53 |
| 10 | 施工图审查费 | 1.83 |
| **第三部分** | **基本预备费** | **575.09** |
| **第四部分** | **建设期利息** | **800.00** |
| **第五部分** | **总投资** | **12,500.00** |

**（2）资金筹措和使用计划**

本项目总投资 12,500.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金总额 10,000.00 万元，占项目总投资的 80.00%，项目资本金 2,500.00

万元，由单位自筹安排，占项目总投资的20.00%。

**资金筹措计划表**

单位：万元

| 项目 | 金额 | 比例（%） |
|---|---|---|
| 资本金（单位自筹资金） | 2,500.00 | 20.00 |
| 债券资金 | 10,000.00 | 80.00 |
| 其他资金 | | |
| 合计 | 12,500.00 | 100.00 |

本项目建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

**资金使用计划**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第1年 | 第2年 | 第3年 |
| 一 | 总投资 | 12,500.00 | 4,500.00 | 7,000.00 | 1,000.00 |
| 二 | 资金筹措 | 12,500.00 | 4,500.00 | 7,000.00 | 1,000.00 |
| 1 | 发行债券 | 10,000.00 | 3,000.00 | 7,000.00 | - |
| 2 | 单位自筹资金 | 2,500.00 | 1,500.00 | | 1,000.00 |

本项目计划缴纳资本金规模为2,500.00万元，其中计划使用专项债券用作项目资本金规模为零。

## 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

本项目属于在建棚户区改造项目，根据收费情况和项目功能定位等，基于谨慎性原则，预测债券存续期项目运营产生的收入，运营成本等以预测期间的经济增长常态化等为前提。

### （二）项目收益及现金流入预测假设

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

**2**、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

**3**、对本项目有影响的法律法规无重大变化；

**4**、运营计划能够顺利执行；

**5**、运营收费价格在正常范围内变动；

**6**、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

**（三）项目收益及现金流入预测**

**1、项目收入预测**

本项目运营期收入为可腾出土地的出让金收入。

**（1）拟出让面积**

根据光山县人民政府弦山街道办事处、光山县自然资源局、光山县财政局、光山县发改委出具2022年2月10日出具的《光山县弦山街道办事处涂小湾棚户区改造项目腾出可用于出让土地的情况说明》该项目征收范围为南至滨河北路，北至纺织路延伸段，东至二高分校，西至黄西村民组，征收范围面积约115.8亩（含规划市政道路）。项目征收96户13460㎡住房，需安置165户22880㎡。按项目建设规划，安置房需土地19.82亩，除市政道路及退让面积外，项目建设可腾空出让土地约86.8亩，该土地已批复为国有建设用地，可用于出让，规划为居住用地。

**（2）出让价格**

参考近三年光山县主要土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

# 近三年光山县主要地块出让情况表

| 序号 | 竞得人 | 土地位置 | 土地用途 | 土地面积（㎡） | 土地面积折合亩数 | 总价款（万元） | 单价（万元/亩） | 出让年份 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 河南荣新置业有限公司 | 紫气东来小区东北侧，泰成壹号庭院小区西南侧（紫水大街东侧） | 居住用地 | 1309.93 | 1.96 | 512.05 | 260.60 | 2020 年 12 月 |
| 2 | 光山县恒鼎房地产开发有限公司 | 九龙西路南侧，七星湖公园对面 | 居住用地 | 56750.36 | 85.13 | 25,577.39 | 300.47 | 2020 年 10 月 |
| 3 | 光山县华瑞置业有限公司 | 西环路与千家堰交汇处东南角 | 居住用地 | 37528.31 | 56.29 | 14,808.67 | 263.07 | 2020 年 10 月 |
| 4 | 光山县正商置业有限公司 | 紫水大街东侧、牌坊路北侧 | 居住用地 | 51846.5 | 77.77 | 23,362.03 | 300.40 | 2020 年 8 月 |
| 5 | 河南龙盘置业有限公司 | 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 | 2021 年 11 月 |
| 6 | 河南中振置业有限公司 | 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 | 2021 年 11 月 |
| 7 | 光山县领创置业有限公司 | 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 | 2021 年 4 月 |

| 序号 | 竞得人 | 土地位置 | 土地用途 | 土地面积（㎡） | 土地面积折合亩数 | 总价款（万元） | 单价（万元/亩） | 出让年份 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | 光山县领创置业有限公司 | 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 | 2021 年 4 月 |
| 9 | 信阳致诚置业有限公司 | 光明大街东侧、滨河北路北侧、纺织路南侧 | 居住用地 | 23,717.41 | 35.58 | 8,087.64 | 227.33 | 2022 年 7 月 |
| 10 | 河南奎源置业有限公司 | 司马光西路与龙山北干渠交汇处东南侧 | 居住用地 | 20633.51 | 30.95 | 6,101.33 | 197.13 | 2022 年 10 月 |
| 11 | 河南龙威置业有限公司 | 西三环路东侧、龙山北干渠北侧 | 居住用地 | 46882.6 | 70.32 | 11,401.85 | 162.13 | 2022 年 10 月 |
| 12 | 河南星丰实业有限公司 | 牌坊路与弦山北路交汇处西北角 | 居住用地 | 4026.75 | 6.04 | 1,090.44 | 180.53 | 2022 年 4 月 |
| | **平均价格** | | | | | | **258.87** | |

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按 258.87 万元/亩，约 3,883.08 元/平方米进行测算。

**（3）增长率**

土地价格增速方面，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%，**但考虑到房地产市场的现状行情，同时考虑到土地资源的稀缺性，**基于谨慎**保守原则预测，**本项目土地价格**暂不考虑增长率，以上述表格《近三年光山县主要地块出让情况表》均价 258.87 万元/亩，作为债券存续期内土地出让成交价格。**

考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地均于债券存续期后五年平均出让，即各年出让比例均为 20%，则项目土地出让现金流入情况如下：

**居住用地出让现金流入表**

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 假设出让比例 | | | | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% | 20% |
| 面积/（亩） | 86.8 | | | 17.36 | 17.36 | 17.36 | 17.36 | 17.36 | 17.36 |
| 单价（元/亩） | | | | 258.87 | 258.87 | 258.87 | 258.87 | 258.87 | 258.87 |
| 出让收入（万元） | 22,469.92 | | | 4,493.98 | 4,493.98 | 4,493.98 | 4,493.98 | 4,493.98 | 4,493.98 |

**2、项目政策性基金及费用预测**

本项目出让土地的现金流出主要包含上解省财政费用、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、农田水利建设资金和教育资金，具体计提比例要求如下：

**政策性基金及费用计提标准**

| 序号 | 项目 | 标准 |
|---|---|---|
| **1** | **土地出让基金及费用** | |
| 1.1 | 上解省财政费用 | 土地出让收入的 3.00% |
| 1.2 | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2.00% |

| | | |
|---|---|---|
| 1.3 | 农业土地开发资金 | 25.00 元/平方米*30.00% |
| 1.4 | 新增建设用地有偿使用费 | 按 16 元/平方米计提 |
| 1.5 | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的 3.00% |
| 1.6 | 土地开发费用 | 土地出让收入的 2.00% |
| **2** | **土地收益提取各类资金** | |
| 2.1 | 农田水利建设资金 | 土地出让净收益的 10% |
| 2.2 | 教育资金 | 土地出让净收益的 10% |

**（1）上解省财政费用**

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

**（2）国有土地收益基金**

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

**（3）农业土地开发资金**

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

**（4）新增建设用地有偿使用费**

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

**（5）保障性安居工程资金**

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），按土地出让总收入的3%计提。

**（6）土地开发费用**

按照土地出让金收入的2%比例计提。

**（7）农田水利建设资金**

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

**（8）教育资金**

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

根据以上标准，本项目政策性基金及费用明细表预测如下所示：

| 序号 | 项目 | 合计 | 债券存续期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第1-3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 第7年 | 第8年 |
| **1** | **土地出让基金及费用** | **2,382.98** | | **476.60** | **476.60** | **476.60** | **476.60** | **476.60** |
| 1.1 | 上解省财政费用 | 674.10 | | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 |
| 1.2 | 国有土地收益基金 | 449.40 | | 89.88 | 89.88 | 89.88 | 89.88 | 89.88 |
| 1.3 | 农业土地开发资金 | 43.40 | | 8.68 | 8.68 | 8.68 | 8.68 | 8.68 |
| 1.4 | 新增建设用地有偿使用费 | 92.59 | | 18.52 | 18.52 | 18.52 | 18.52 | 18.52 |
| 1.5 | 保障性安居工程资金 | 674.10 | | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 | 134.82 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.6 | 土地开发费用 | 449.40 | | 89.88 | 89.88 | 89.88 | 89.88 | 89.88 |
| **2** | **土地收益提取各类资金** | **4,017.39** | | **803.48** | **803.48** | **803.48** | **803.48** | **803.48** |
| 2.1 | 农田水利建设资金 | 2,008.69 | | 401.74 | 401.74 | 401.74 | 401.74 | 401.74 |
| 2.2 | 教育资金 | 2,008.69 | | 401.74 | 401.74 | 401.74 | 401.74 | 401.74 |
| | 合计 | **6,400.37** | | **1,280.07** | **1,280.07** | **1,280.07** | **1,280.07** | **1,280.07** |

### 3、项目净收益预测

经测算，在债券存续期内，项目未来产生的出让金收入为 22,469.92 万元，政策性基金及费用 6,400.37 万元，项目净收益 16,069.55 万元，具体明细如下表所示：

**项目净收益预测表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 债券存续期 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 第 1-3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 | 第 8 年 |
| **1** | **现金流入** | **22,469.92** | | **4,493.98** | **4,493.98** | **4,493.98** | **4,493.98** | **4,493.98** |
| 1.1 | 土地出让金收入 | 22,469.92 | | 4,493.98 | 4,493.98 | 4,493.98 | 4,493.98 | 4,493.98 |
| **2** | **现金流出** | **6,400.37** | | **1,280.07** | **1,280.07** | **1,280.07** | **1,280.07** | **1,280.07** |
| 2.1 | 政策性基金及费用 | 6,400.37 | | 1,280.07 | 1,280.07 | 1,280.07 | 1,280.07 | 1,280.07 |
| **3** | **现金净流入** | **16,069.55** | | **3,213.91** | **3,213.91** | **3,213.91** | **3,213.91** | **3,213.91** |

### 4、现金流覆盖还本付息的测算

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 16,069.55 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.26 倍，本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

单位：万元

| 年度 | 本息支付 | | | 项目收益 |
|---|---|---|---|---|
| | 本金 | 利息 | 本息支付 | |
| 第 1 年 | | 120.00 | 120.00 | |
| 第 2 年 | | 400.00 | 400.00 | |
| 第 3 年 | | 400.00 | 400.00 | |
| 第 4 年 | | 400.00 | 400.00 | 3,213.91 |
| 第 5 年 | | 400.00 | 400.00 | 3,213.91 |
| 第 6 年 | | 400.00 | 400.00 | 3,213.91 |
| 第 7 年 | 3,000.00 | 400.00 | 3,400.00 | 3,213.91 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 第 8 年 | 7,000.00 | 280.00 | 7,280.00 | 3,213.91 |
| **合计** | **10,000.00** | **2,800.00** | **12,800.00** | **16,069.55** |
| 本息覆盖倍数 | 1.26 | | | |

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。

## 四、总体评价结果

经测算，债券存续期内，本项目累计项目净收益为 16,069.55 万元，债券还本付息累计 12,800.00 万元，还本付息后，累计现金结余 3,269.55 万元，项目净收益对债券还本付息的覆盖倍数为 1.26，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本项目收益可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现融资与收益自求平衡。

证书序号：0009962

# 说　明

业证书》是证明持有人经财政
准予执行注册会计师法定业务的

业证书》记载事项发生变动的
申请换发。

业证书》不得伪造、涂改、出
。

止或执业许可注销的，应当向财
计师事务所执业证书》。

机关：河南省财政厅

二〇一九年八月一日

中华人民共和国财政部制




核对相符

| | |
|---|---|
| 名<br>ll name | 蒋新法 |
| 别<br>x | 男 |
| 生日期<br>te of birth | 1977-09-01 |
| 作单位<br>rking unit | 河南中豫联合会计师事务所（普通合伙） |
| 份证号码<br>ntity card No. | 410122197709016512 |

| |
|---|
| 预 |
| |
| -07-05 |
| 鼎信联合会计师事务所 |
| 23195407050537 |

# 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**.....2
**一、简称与定义**.....3
**二、方法与限制**.....3
**三、项目概况**.....4
（一）项目情况.....4
（二）项目建设周期.....5
（三）投资估算与资金筹措.....5
（四）债券资金使用合规性.....9
（五）项目主体及运作模式.....9
**四、应付债券本息情况**.....10
**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.....13
（四）净收益分析.....14
（五）现金流分析.....错误!未定义书签。
（六）本息覆盖倍数.....15
**六、总体评价结果**.....15
**七、使用限制**.....15

# 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 2023 年 1 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

### （三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资 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） | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置 | 其他费用 | 合计 |
| | 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 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 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 | 10,000.00 | | 8,000.00 | 18,000.00 | 56.25% |
| 合计 | 18,500.00 | 2,000.00 | 11,500.00 | 32,000.00 | 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。其中：2023 年已使用 10,000.00 万元；2025 年计划使用 8,000.00 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 | | 10,000.00 | | 10,000.00 | 4.50% | 450.00 | 450.00 |
| 第 2 年 | 10,000.00 | | | 10,000.00 | 4.50% | 450.00 | 450.00 |
| 第 3 年 | 10,000.00 | 8,000.00 | | 18,000.00 | 4.50% | 450.00 | 450.00 |
| 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 | | 10,000.00 | 8,000.00 | 4.50% | 810.00 | 10,810.00 |
| 第 8 年 | 8,000.00 | | | 8,000.00 | 4.50% | 360.00 | 360.00 |
| 第 9 年 | 8,000.00 | | 8,000.00 | - | 4.50% | 360.00 | 8,360.00 |
| 合计 | | 18,000.00 | 18,000.00 | | | 5,310.00 | 23,310.00 |

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各项内容：

**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 |

| 项目 | 合计 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 第 7 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 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 |

### （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 | | 450.00 | 450.00 | |
| 第 2 年 | | 450.00 | 450.00 | |
| 第 3 年 | - | 450.00 | 450.00 | |
| 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 | 10,000.00 | 810.00 | 10,810.00 | 3,213.12 |
| 第 8 年 | - | 360.00 | 360.00 | - |
| 第 9 年 | 8,000.00 | 360.00 | 8,360.00 | - |
| **合计** | **18,000.00** | **5,310.00** | **23,310.00** | **30,824.46** |
| **本息覆盖倍数** | | | | **1.32** |

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）
河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十月十二日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

(副 本)(1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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）

成立日期　2015年11月05日

营业期限

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

| | |
|---|---|
| 姓　名 Full name | 李宣丽 |
| 性　别 Sex | 女 |
| 出生日期 Date of birth | 1993-01-05 |
| 工作单位 Working unit | 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 |
| 身份证号码 Identity card No. | 410881199301058548 |



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

4101055938555

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

4

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y　月 /m　日 /d

5

此件与原件一致
再次复印无效

# 淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

# 项目收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

# 淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

# 项目收益与融资自求平衡

# 专项评价报告

上会豫报字（2021）第 0472 号

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

## 一、应付本息情况

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

单位：万元

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

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

**二、出让产生的净现金流入**

1、基本假设条件及依据

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

2、出让产生的净现金流入

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

**三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况**

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

淮阳区蔡河家园社区棚户区改造项目

单位：万元

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

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

**四、总体评价**

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

**五、其他需说明事项**

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

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

（本页无正文）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国郑州　　二〇二一年十二月二十五日

**附件：**

# 项目收益及现金流入预测说明

## 一、项目建设的背景

2011 年 6 月 26 日，财政部联合住房城乡建设部补助河南省棚户区改造资金 9 亿元，该资金专项用于补助政府主导的城市棚户区改造项目，包括拆迁、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支。另外，根据《河南省城乡建设三年大提升行动计划》的要求，河南省支持符合条件的工矿企业结合棚户区改造，重点实施 600 个经省政府批准列入规划的城市和国有工矿棚户区改造项目。2010 年，完成各类棚户区拆迁 735.00 万㎡、开工建设 1.034.00 万㎡、竣工 340 万㎡、投资 123.00 亿元；2011 年，完成各类棚户区拆迁 1,235.00 万㎡、开工建设 1,054.00 万㎡、竣工 800.00 万㎡、投资 135.00 亿元；2012 年，完成各类棚户区拆迁 803.00 万㎡、开工建设 841.00 万㎡、竣工 709.00 万㎡、投资 163.00 亿元。

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

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

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

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

**二、项目单位情况**

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

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

**三、项目概况**

（一）项目拆迁范围及规模

本项目拆迁涉及夏庄、车庄、苏马庄、北关（平安路北、龙都路西、尧山路东、白云路南部）四个城中村集体土地上的所有建筑物和构筑物，拆迁总户数 2070 户，征收房屋建筑面积 553400 ㎡。项目拆迁后形成可出让土地面积 2,350 亩，用途为住宅兼容商业。

（二）项目建设概况

本项目位于淮阳区北园路以北、蔡河路以东、武当山路以西、振兴东路以南。项目总用地面积为 153,178.00 ㎡。总建筑面积 383,165.10 ㎡，其中：地上建筑面积 275,940.00 ㎡，包括：住宅建筑面积 220,752.00 ㎡、商业建筑面积 48,153.00 ㎡、幼儿园建筑面积 3,150.00 ㎡、社区配套设施用房建筑面积 3,885.00 ㎡（其中：社区服务站 850.00 ㎡、物业管理用房 1,200.00 ㎡、文化活动站 900.00 ㎡、老年人日间照料中心 685.00 ㎡、社区卫生服务站 200.00 ㎡、公共厕所 50.00 ㎡）、地下建筑面积 107,225.10 ㎡，新建安置房 2,044 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

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

| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元) | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元) |
| 一 | 工程费用 | 114430.86 | 260.49 | 2344.39 | | 117035.73 | | | |
| 1.1 | 住宅建筑 | 53863.49 | 260.49 | 2344.39 | | 56468.36 | ㎡ | 220752 | 2558 |
| 1.1.1 | 土建 | 43046.64 | | | | 43046.64 | m | 220752 | 1950 |
| 1.1.2 | 装饰 | 3973.54 | | | | 3973.54 | ㎡ | 220752 | 180 |
| 1.1.3 | 给排水 | 1766.02 | | | | 1766.02 | m | 220752 | 80 |
| 1.1.4 | 电气 | 2207.52 | | | | 2207.52 | ㎡ | 220752 | 100 |
| 1.1.5 | 消防 | 1766.02 | | | | 1766.02 | m | 220752 | 80 |
| 1.1.6 | 弱电 | 1103.76 | | | | 1103.76 | ㎡ | 220752 | 50 |
| 1.1.7 | 电梯 | | 260.49 | 2344.39 | | 2604.87 | ㎡ | 220752 | 118 |
| 1.2 | 商业建筑 | 11628.95 | | | | 11628.95 | ㎡ | 48153 | 2415 |
| 1.2.1 | 土建 | 9389.84 | | | | 9389.84 | ㎡ | 48153 | 1950 |
| 1.2.2 | 装饰 | 866.75 | | | | 866.75 | m | 48153 | 180 |
| 1.2.3 | 给排水 | 264.84 | | | | 264.84 | m | 48153 | 55 |
| 1.2.4 | 电气 | 481.53 | | | | 481.53 | ㎡ | 48153 | 100 |
| 1.2.5 | 消防 | 385.22 | | | | 385.22 | m | 48153 | 80 |
| 1.2.6 | 弱电 | 240.77 | | | | 240.77 | m | 48153 | 50 |
| 1.3 | 幼儿园 | 737.1 | | | | 737.1 | ㎡ | 3150 | 2340 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元) | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元) |
| 1.3.1 | 土建 | 567 | | | | 567 | m | 3150 | 1800 |
| 1.3.2 | 装饰 | 63 | | | | 63 | ㎡ | 3150 | 200 |
| 1.3.3 | 给排水 | 25.2 | | | | 25.2 | ㎡ | 3150 | 80 |
| 1.3.4 | 电气 | 31.5 | | | | 31.5 | m | 3150 | 100 |
| 1.3.5 | 消防 | 25.2 | | | | 25.2 | ㎡ | 3150 | 80 |
| 1.3.6 | 弱电 | 15.75 | | | | 15.75 | m | 3150 | 50 |
| 1.3.7 | 通风空调 | 9.45 | | | | 9.45 | m | 3150 | 30 |
| 1.4 | 社区配套用房 | 876.07 | | | | 876.07 | m | 3885 | 2255 |
| 1.4.1 | 土建 | 699.3 | | | | 699.3 | m | 3885 | 1800 |
| 1.4.2 | 装饰 | 77.7 | | | | 77.7 | m | 3885 | 200 |
| 1.4.3 | 给排水 | 23.31 | | | | 23.31 | m | 3885 | 60 |
| 1.4.4 | 电气 | 31.08 | | | | 31.08 | m | 3885 | 80 |
| 1.4.5 | 消防 | 31.08 | | | | 31.08 | ㎡ | 3885 | 80 |
| 1.4.6 | 弱电 | 13.6 | | | | 13.6 | ㎡ | 3885 | 35 |
| 1.5 | 地下车库 | 38440.2 | | | | 38440.2 | ㎡ | 107225.1 | 3585 |
| 1.5.1 | 土建 | 34526.48 | | | | 34526.48 | ㎡ | 107225.1 | 3220 |
| 1.5.2 | 装饰 | 1072.25 | | | | 1072.25 | ㎡ | 107225.1 | 100 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元) | | | | | 主要技术经济指标 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单价（元) |
| 1.5.3 | 给排水 | 536.13 | | | | 536.13 | m | 107225.1 | 50 |
| 1.5.4 | 电气 | 589.74 | | | | 589.74 | ㎡ | 107225.1 | 55 |
| 1.5.5 | 消防 | 857.8 | | | | 857.8 | m | 107225.1 | 80 |
| 1.5.6 | 弱电 | 214.45 | | | | 214.45 | m | 107225.1 | 20 |
| 1.5.7 | 通风 | 643.35 | | | | 643.35 | ㎡ | 107225.1 | 60 |
| 1.6 | 室外配套工程费用 | 8885.05 | | | | 8885.05 | | | |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 6819.27 | 6819.27 | | | |
| 三 | 基本预备费 | | | | 9908.4 | 9908.4 | | | |
| 四 | 拆迁安置补偿费 | | | | 30826.44 | 30826.44 | | | |
| 五 | 土地费用 | | | | 25300 | 25300 | 亩 | 230 | 1100000 |
| 建设投资 | | 114430.86 | 260.49 | 2344.39 | 72854.11 | 189889.84 | | | |
| 六 | 建设期利息 | | | | | 15230.16 | | | |
| 项目总投资 | | | | | | 205120 | | | |

2、资金筹措和使用计划

（1）项目资金来源

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

资金筹措计划表

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

（2）项目资金使用计划

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

资金使用计划表

单位：万元

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

（四）资金平衡

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

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

（五）债券使用合规性

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

**三、项目收益及现金流入预测编制说明**

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

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

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、土地出让价格在正常范围内变动；

7、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目主体及运作模式

1、项目主体

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

2、项目运营模式

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

3、项目收益管理

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目现金流入预测

（1）出让价格预测

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

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

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

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

（2）拟出让面积

本项目拆迁后可对外出让土地面积 2350 亩，全部为居住兼容商业用地。

（3）现金流入预测

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

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

2、政策性基金及费用

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）新增建设用地有偿使用费

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

（5）保障安居工程资金

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

（6）农田水利建设资金

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

（7）教育资金

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

单位：万元

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

3、土地出让收益预测

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

单位：万元

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

（四）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项

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

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100397936439 7
(1—1)

名　　称　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

负 责 人　胡卫升

成立日期　2014年06月06日

营业期限　2014年06月06日至2033年06月05日

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

登记机关

2014 年 06 月 06 日

证书序号：5003296

# 会计师事务所分所
# 执业证书

名　　称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：胡卫升

经营场所：河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号：310000084101

批准执业文号：豫财会[2013]5号

批准执业日期：2013年01月21日

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一年　八月　二十日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名　卞永军
Full name
性　　别
Sex　男
出生日期
Date of birth　1974-04-20
工作单位
Working unit　上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码
Identity card No.　412924197404042054



上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

证书编号：
No. of Certificate　410000130010

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 证 年检专用章

2021年6月30日
年 /y　月 /m　日 /d

6

证书编号：
No. of Certificate 410000130020

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

发证日期：
Date of Issuance 2001 年 03 月 30 日

姓名 Full name 魏永广
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-08-16
工作单位 Working unit 河南中正会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 Identity card No 410782197308161590



http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=598814388680113427#41

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

河南中正 会计师事务所 CPAs

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

2018 年 4 月 16 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

上会事务所（特殊）河南分所 CPAs

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

2018 年 4 月 16 日

12

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

7

# 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62000万元，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 ㎡（约合 115.71 亩），规划总建筑面积 202,157.18 ㎡（其中地上建筑面积 154,277.18 ㎡，地下建筑面积 47,880.00 ㎡），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<br>土地出让收入 | 商服用地<br>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）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二五年二月十五日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

# 营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

经营范围　许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年12月17日

此件与原件一致 再次复印无效

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

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：5003333

## 说　明

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

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30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.

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

7

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



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

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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2024年06月 | 年检通过 |

历年记录

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

370100010171

证书编号：
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 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
y m d

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.

2021年6月30日
y m d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

7

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



姓　　名 Full name　李春阳

性　　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1987-03-08

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

身份证号码 Identity card No.　412821198703081012

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 | 年检结果 |
| --- | --- |
| 2024年06月 | 年检通过 |

### 历年记录

**2023年** 通过

2023-07-20

**2022年** 通过

2022-09-20