

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社
区地质灾害避险搬迁项目
收益与融资自求平衡专项债
财务评估报告

北京政德会计师事务所（普通合伙）

政德审字【2023】ZX第00081号



目 录

一、项目的基本情况	3
二、债券应付本息情况	4
三、评估依据和假设	7
四、评估过程	7
五、评估分析	8
六、对投资者的保护措施	13
七、项目风险及控制措施	14
八、中介机构资质审核	18
九、总体评价结论	19

财务评估报告

我们接受委托，对平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具财务评估报告。

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。

本报告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。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次审计的项目预期现金净流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。

总结审计结果如下：

一、项目的基本情况

1、项目名称

平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目（以下简称“本项目”）。

2、实施主体及运作模式

项目债券资金申请单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

项目资产登记单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

项目建设单位：平顶山市石龙区高庄街道办事处。

项目运作模式：本项目作为政府投资项目由平顶山市石龙区高庄街道办事处作为建设单位负责全过程监督管理工作，并将通过公开招标委托有经验的第三方负责本项目的具体运作以及运作过程中的具体事务。平顶山市石龙区高庄街道办事处应根据项目建设进度向平顶山市石龙区财政局申请拨付项目建设资金。在收到财政局拨付的建设资金后，平顶山市石龙区高庄街道办事处应专款专用，不得截留、挪用，并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目的债券资金申请单位和资产登记单位是平顶山市石龙区高庄街道办事处，性质为机关单位，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

本项目建设期为 24 个月。

4、项目建设地点及建设内容

1、建设规模

本项目规划用地面积 33266.83 平方米（约 49.9 亩），总建筑面积 72726.00 平方米，其中：住宅建筑面积 59402.00 平方米、社区配套服务类用房，包括物业管理用房、社区卫生服务中心、儿童服务中

心、老年人日间照料中心等，面积约 1614.00 平方米；地下建筑面积 11010.00 平方米（其中地下人防面积 3760.00 平方米，地下车库面积 7250.00 平方米）、设置地下车位 340 个；小区公共设施用房包括公厕垃圾中转站 280 m²、变配电站 420 m²，总计面积约 700 平方米。新建安置房 512 套，可容纳人口 1638 人。同时为满足耕地复垦，本项目对 500 亩拆迁涉及土地进行土地整治。

2、建设内容

本项目初步规划建设 12 栋 11 层小高层住宅楼，社区配套服务类用房、人防地下室建设、小区公共设施用房等。

另外建设小区内道路及硬化、给排水工程、电气工程、燃气工程、绿化工程、停车位等基础配套设施等。同时对拆迁涉及土地进行土地整治。

5、项目总投资及资金来源

本项目总投资 20342.00 万元，其中：工程费用 16972.27 万元，工程建设其他费用 1836.74 万元，预备费 1157.00 万元，建设期利息 376.00 万元。本项目总投资构成见下表：

表 1.1 项目总投资构成表

单位：万元

序 号	工程或费用名称	估算金额				合计
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	
—	工程费用	12921.07	3265.27	785.93		16972.27
1	安置住宅	10098.34	1134.01	618.63		11850.98
1.1	土建工程	10098.34				10098.34
1.2	安装工程		1071.61	57.03		1128.64
1.3	电梯购置		62.40	561.60		624.00
2	配套服务类用房	266.31	28.57	8.23		303.11
2.1	土建工程	266.31				266.31
2.2	安装工程		28.57	8.23		36.80
3	公厕、中转站	33.60	3.22	0.32		37.14
3.1	土建工程	33.60				33.60
3.2	安装工程		3.22	0.32		3.54
4	变配电站	63.00	11.00	24.00		98.00
4.1	土建工程	63.00				63.00
4.2	安装工程		11.00	24.00		35.00

5	地下建筑面积	1871.70	1955.02	79.71		3906.43
5.1	地下车库	1232.50	1277.09	0.00		2509.59
5.2	人防工程	639.20	677.93	79.71		1396.84
6	室外配套工程	398.12	133.46	55.04		586.61
7	土地整治	190.00				190.00
二	工程建设其他费用				1836.74	1836.74
1	建设管理费				186.65	186.65
2	监理费				279.26	279.26
3	前期咨询费				66.39	66.39
4	环境影响评价费				17.34	17.34
5	节能评估费				3.17	3.17
6	勘察费				58.43	58.43
7	设计费				438.73	438.73
8	造价咨询费				61.10	61.10
9	施工图文件审查费				24.86	24.86
10	招标代理服务费				46.78	46.78
11	场地准备及临时设施费				64.75	64.75
12	城市基础设施配套费				589.28	589.28
三	预备费				1157.00	1157.00
四	建设期利息					376.00
五	项目总投资					20342.00

项目建设资金来源主要包括政府出资和专项债券资金，计划投资总额 20342.00 万元，计划使用财政预算资金 13942.00 万元，占比 68.54%，计划申请专项债券资金 6400.00 万元，占比 31.46%。计划缴纳资本金规模 13942.00 万元，未使用专项债券用作项目资本金。

本项目资金筹措计划如下：

表 1.2 分年度投资计划表

单位：万元

序号	资金筹措	第 1 年	第 2 年	小计	占比
1	资本金	5576.80	8365.20	13942.00	68.54%
2	债券资金	2700.00	3700.00	6400.00	31.46%
3	合计	8276.80	12065.20	20342.00	100.00%

6、项目资本金安排情况

按照《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）等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核

算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，平顶山市石龙区高庄街道办事处计划缴纳资本金13942.00万元，资本金全部为政府出资，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，平顶山市石龙区高庄街道办事处将设立专门账户使用财政资金和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

7、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的新建项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，所申请债券不是用于货币化安置、补偿，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，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，不存在用于ppp项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为平顶山市石龙区高庄街道办事处，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

二、债券应付本息情况

本项目实施单位拟就平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目计划申请使用债券资金6400.00万元，已于2024年使用债券资金2700.00万元，已于2025年使用债券资金1500.00万元，本次申请使用1000.00万元。债券期限为10年，假设债券票面利率4.00%；按半年支付一次利息，此前已发行债券4200.00万元，从第4年开始还本，第4、5、6年每年偿还本金的12%，第7、8、9、10年每年偿还16%。剩余未发行债券2200.00万元将于存续期到期后还本。

三、评估依据和假设

- 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完成、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。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项财务评价报告。整个评价工作分为四个阶段进行：

- 1、与项目实施单位就本次债券申报计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。
- 2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。
- 3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。
- 4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

五、评估分析

（一）现金流入

1、基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对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完成、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。

2、收入预测

本项目运营期内收入来源主要为补充耕地指标交易收入和车位销售收入，并作为专项债券还款资金来源。

（1）补充耕地指标交易收入

平顶山市石龙区已被列入国家级独立工矿区改造搬迁试点，本项目为试点重要项目，项目实施后原搬迁范围内可复垦耕地 500 亩。

根据中共中央 国务院《关于加强耕地保护和改进占补平衡的意见》，“县（市、区）政府无法在本行政辖区内实现耕地占补平衡的，可在市域内相邻的县（市、区）调剂补充，仍无法实现耕地占补平衡的，可在省域内资源条件相似的地区调剂补充。”；根据中共河南省委河南省人民政府《关于进一步加强耕地保护的实施意见》，“对资源匮乏、无法做到耕地占补平衡的省辖市，可依法依规开展跨省辖市交易补充耕地指标。”近年来，由于严格的耕地保护制度和建设用地

指标紧张，补充耕地指标跨省辖市交易越来越活跃，本项目补充耕地指标交易不仅符合政策导向，也有充分的市场需求。

本项目补充耕地指标交易价格结合石龙区近期成交案例确定，石龙区近期部分补充耕地指标交易成交价格如下。

表 5.1 石龙区耕地指标交易成交案例

批次	竞得人	竞得 亩数	成交总金额 (元)	成交单价 (元/亩)	交易完成时 间
2021003	许昌市城乡一体化示范区管理委员会	20	3560000	178000	2021 年 12 月 29 日
2022001	林州市人民政府	50	8750000	175000	2022 年 3 月 30 日
2022002	鹤壁市淇滨区人民政府	188.275	33889500	180000	2022 年 6 月 29 日
20220603	平顶山市叶县	3.7125	660825	178000	2022 年 6 月 23 日

上述成交案例平均价格为 177750.00 元/亩，本项目耕地指标交易价格 175000 元/亩计算。运营期前八年每年出让的耕地指标面积为 55 亩，运营期第九年出让的耕地指标面积为 60 亩。

(2) 车位销售收入

本项目共设置地下车位 340 个（含人防车位 90 个），其中的 250 个地下非人防车位将对外销售。本项目中，机动车销售受众人群为安置社区内的居民，并不直接参与市场竞争中的生产和销售，机动车车位定价保持普惠性原则，因此在受众人群和定价上具有很好的公益性，是具有一定收益的公益性项目，属于专项债支持领域；同时，在公益性项目中，车位购买价格等于多年租用价格贴现之后的“和”，车位的销售或出租并没有本质差别，均属于提供具有一定公益性产品所取得的经营收入。

根据前期市场调查，石龙区部分回迁安置小区车位销售价格和销售去化周期统计如下。

表 5.2 石龙区回迁安置小区停车位销售情况

序号	小区名称	优惠前车位售价 (万元/个)	优惠后车位售 价 (万元/个)	销售去化周期 (年)

1	观湖佳苑小区	5.5	5.32	3.6
2	同心和谐小区	5	4.91	4.8
3	龙祥苑小区	6	5.73	5.2
4	永基龙湖小区	5.8	5.49	2.9

根据前期市场调查,石龙区一般的商品房小区车位销售价格主流区间为8-10万元/个,考虑到本项目的公益属性,本项目车位销售价格参考石龙区回迁安置小区车位销售价格。经计算的上述回迁安置小区车位优惠前平均售价为5.58万元/个,由于实际销售过程中经常会推出优惠活动,优惠后的实际平均售价为5.36万元/个,平均4.13年能够将车位销售完毕。

结合上述调查情况,本项目可售车位的优惠前销售价格定为5.5万元/个,优惠后的实际销售价格定为5.3万元/个。本项目可售车位的销售收入将按照5.3万元/个计算,销售周期保守按照5年考虑。

表 5.3 项目运营收入表

单位:万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	补充耕地指标出让收入(万元)	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	8750.00
	出让数量(亩)	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00	60.00	500.00
	出让价格(万元/亩)	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	17.50	-
2	车位销售净收入(万元)	265.00	265.00	265.00	265.00	265.00					1325.00
	销售数量(个)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00					250.00
	优惠前销售单价(个/元)	55000.00	55000.00	55000.00	55000.00	55000.00					-
	优惠后销售单价(个/元)	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00	53000.00					-
3	合计(万元)	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	10075.00

(二) 现金流出

与预期的项目经营收入相关的现金流出包括经营成本、相关税费。

1、经营成本

本项目建设期结束后,补充耕地指标收入可通过交易直接实现,可售车位将委托第三方进行销售,因此本项目经营成本主要是车位销售费用。结合石龙区及平顶山其他市区实际情况,本项目将按照500元/个的标准计算车位销售费用。

表 5.4 项目运营成本表

单位:万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	销售费用(万元)	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	12.50
1.1	单价(元/个)	500	500	500	500	500					-
1.2	数量(个)	50	50	50	50	50					250.00
2	经营成本合计	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	12.50

2、相关税费

增值税进项税：建设期工程费用和预备费适用税率按照 9%，工程建设其它费用适用税率按照 6%。本项目进项税额可用于当期销项税额抵扣，当期销项税额小于进项税额不足抵扣时，可以结转下一年继续抵扣。

增值税销项税：本项目选择适用一般计税方法进行计税，根据《国家税务总局关于明确中外合作办学等若干增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 42 号）文件第三条规定，纳税人通过省级土地行政主管部门设立的交易平台转让补充耕地指标，按照销售无形资产缴纳增值税，税率为 6%。本项目车位销售将按照不动产销售收入适用 9%的增值税税率。

增值税附加：城市维护建设税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育附加为 2%。

由于本项目运营期可抵扣进项税额大于运营期销项税，因此本项目债券存续期内不需要缴纳增值税及附加。

表 5.5 项目相关税费表

单位：万元

序号	年度	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1	增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	销项税	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	54.48	54.48	54.48	59.43	-
1.2	可抵扣进项税额	1598.48	1522.12	1445.76	1369.39	1293.03	1216.67	1162.19	1107.71	1053.23	-
1.3	进项税额抵扣	76.36	76.36	76.36	76.36	76.36	54.48	54.48	54.48	59.43	-
1.4	留抵进项税额	1522.12	1445.76	1369.39	1293.03	1216.67	1162.19	1107.71	1053.23	993.79	-
2	城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	教育费附加税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	地方教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3、专项债券还本付息

本项目总投资 20342.00 万元，拟安排财政预算资金 13942.00 万元，计划申请使用债券资金总额 6400.00 万元，已于 2024 年使用债

券资金 2700.00 万元，已于 2025 年使用债券资金 1500.00 万元，本次申请使用 1000.00 万元。债券期限为 10 年，假设债券票面利率 4.00%；按半年支付一次利息，此前已发行债券 4200.00 万元，从第 4 年开始还本，第 4、5、6 年每年偿还本金的 12%，第 7、8、9、10 年每年偿还 16%。 剩余未发行债券 2200.00 万元将于存续期到期后还本。

表 5.6 债券存续期内还本付息表

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
第 1 年		2700.00		2700.00	4.00%	108.00	108.00
第 2 年	2700.00	3700.00		6400.00	4.00%	256.00	256.00
第 3 年	6400.00			6400.00	4.00%	256.00	256.00
第 4 年	6400.00		324.00	6076.00	4.00%	256.00	580.00
第 5 年	6076.00		504.00	5572.00	4.00%	243.04	747.04
第 6 年	5572.00		504.00	5068.00	4.00%	222.88	726.88
第 7 年	5068.00		612.00	4456.00	4.00%	202.72	814.72
第 8 年	4456.00		672.00	3784.00	4.00%	178.24	850.24
第 9 年	3784.00		672.00	3112.00	4.00%	151.36	823.36
第 10 年	3112.00		672.00	2440.00	4.00%	124.48	796.48
第 11 年	2440.00		2440.00	0.00	4.00%	97.60	2537.60
合计	-	6400.00	6400.00	-	-	2096.32	8496.32

（三）预期收益融资平衡分析

经上述测算，在对平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除经营成本及税金后可用于偿还债券本息的专项净收入为 10075.00 万元，偿还债券本息为 8496.32 万元，本息覆盖倍数为 1.19，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

表 5.7 债券存续期内项目收益融资平衡表

单位：万元

序号	年度	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
一	现金流入	8276.80	12065.20	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	1227.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	30417.00
1	资本金流入	5576.80	8365.20										13942.00
2	债券资金流入	2700.00	3700.00										6400.00
3	补充耕地指标出让收入			962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	962.50	1050.00	8750.00
4	车位销售收入			265.00	265.00	265.00	265.00	265.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1325.00
二	现金流出	8276.80	12065.20	258.50	582.50	749.54	729.38	817.22	850.24	823.36	796.48	2537.60	28486.82
1	建设投资	8168.80	11809.20										19978.00
2	债券还本付息	108.00	256.00	256.00	580.00	747.04	726.88	814.72	850.24	823.36	796.48	2537.60	8496.32
3	运营成本			2.50	2.50	2.50	2.50	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	
三	当年现金净流入	0.00	0.00	969.00	645.00	477.96	498.12	410.28	112.26	139.14	166.02	-1487.60	1930.18
四	期末累计现金结余	0.00	0.00	969.00	1614.00	2091.96	2590.08	3000.36	3112.62	3251.76	3417.78	1930.18	-
五	综合平均偿债覆盖率	1.19											

（四）结论

本项目专项债券对应项目收入对项目债券本息的覆盖倍数均符合要求，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

六、对投资者的保护措施

1、应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、项目还款责任与保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

4、项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会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。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

七、项目风险及控制措施

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、来源于自然环境和施工条件的风险

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

2、来源于施工方的风险

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不能形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前做好充分交底。对本项目实施所需的原材料（如水泥、机械设备、电线电缆、以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

3、来源于设计单位的风险

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况，因地制宜进行设计，要满足国家规范、标准；评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。对设计变

更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

4、来源于供应商的风险

风险识别：施工过程需要的材料、构配件、机具和设备等不能按期运抵施工现场或运抵后发现不符合有关标准的要求，都会影响施工进度。足够的物资投入是保证工期顺利实现的基本条件之一，周转材料、主材、辅材、机械设备等方面应作足够的投入。周转材料供应商选择方面，在考察过的材料供应商名单中选择几家实力强、资金好的材料供应商对比分析，通过招标方式选定一家优胜者，供应商应保证质量及足够的储备量。

风险控制措施：做好合同的约束条款，把好项目所需材料进场质量检验关，保证材料供应及时、足量、质量合格。机械设备需要外租的设备提前考察选定，并签订意向租赁合同，并有适当的余量预防，万一设备出现较大故障时的应急替换，现场设备有足够的易损件和消耗材，就制定机械操作规程，严格管理，成立机修小组对机械进行保养、维修。保证机械设备充分满足施工需要。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险识别：本项目受整体宏观经济和市场波动、社会发展水平的影响较大。若使用率低于预期，项目投入运营后的自身收入未能达到预测值，将导致项目资金回收速度减缓，收入降低的不利局面。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，结合政策变动，及时对相关政策做出反应，做好应对防范措施。同时，

应提高服务意识，要按市场需求规律，合理规避市场风险因素影响，不断提高市场竞争能力。

2、市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3、财务风险

风险识别：在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于收入标准的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测

算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2、利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

3、存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法制化程度和水平。

八、中介机构资质审核

《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目财务评估报告》由北京政德会计师事务所（普通合伙）依法出具。北

京政德会计师事务所（普通合伙）现持有北京市工商行政管理局石景山分局于 2019 年 09 月 27 日核发的统一社会信用代码为 91110107MA01J6FL5E 的《营业执照》，营业执照经营范围包含：“代理记账；从事会计师事务所业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账；从事会计师事务所业务以及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）”。北京政德会计师事务所（普通合伙）为在中国境内依法设立的会计师事务所，具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格；两名签字注册会计师均持有经注册会计师协会颁发的已经年检的《注册会计师证》，具有相应的从业资格。

九、总体评价结论

经测算，在平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁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能够合理保障偿还所使用的地方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，项目受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。

（此页无正文，仅为《平顶山市石龙区独立工矿区张庄社区地质灾害避险搬迁项目收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页）



中国●北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 3 月 28 日



统一社会信用代码
91110107MA01J6F15E

营业执照

(副本) (1-1)

名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 仇凌

经营范围

许可项目：代理记账；注册会计师业务；法律、法规、国务院决定规定须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；一般项目：财务咨询；税务服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



成立日期 2019年01月11日

营业期限 至 2049年03月31日

住所 北京市朝阳区古城南街9号院1号楼5层504



登记机关

2022年06月13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：北京政德会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：仇凌
主任会计师：
经营场所：北京市石景山区古城南路1号楼5层504
（普通合伙）

组织形式：普通合伙
执业证书编号：11010329
批准执业文号：京财会许可[2019]0057号
批准执业日期：2019年11月12日



证书序号：0011986

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。
《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。
《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：北京市财政局
二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2023年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过

**安阳市文峰区大棚改安置区建设项目
一期（光明片区）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十二月二日

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1201 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）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安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）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

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）拟申请政府专项债券资金 160,000.00 万元。其中，2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%；2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%；2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%；2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%；2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，2024 年已发行 1,000.00 万元，2025 年计划申请 31,100.00 万元，在债券存续期内每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

1.本次申请债券

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：

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
2024 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00

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
2025 年	1,000.00	31,100.00		32,100.00	4.50%	45.00	45.00
2026 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2027 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2028 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2029 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2030 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2031 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2032 年	32,100.00			32,100.00	4.50%	1,444.50	1,444.50
2033 年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	4.50%	1,444.50	2,444.50
2034 年	31,100.00		31,100.00		4.50%	1,399.50	32,499.50
合计		32,100.00	32,100.00			13,045.50	45,145.50

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。

2.以前年度已申请专项债券

其他项目应付本息情况表

（1）本项目债券存续期内，在 2020 年 9 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

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	融资利 率	应付利息	应付本息
2020 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2021 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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。

（2）本项目债券存续期内，在 2021 年 4 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.45%，具体如下：

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	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.45%	345.00	345.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.45%	345.00	10,345.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,450.00	13,450.00

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）本项目债券存续期内，在 2021 年 5 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.37%，具体如下：

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	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		10,000.00		10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2022 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00

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
2028 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	3.37%	337.00	337.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		3.37%	337.00	10,337.00
合计		10,000.00	10,000.00			3,370.00	13,370.00

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。

（4）本项目债券存续期内，在 2021 年 8 月已发行 27,900.00 万元，期限 10 年，利率 3.13%，具体如下：

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	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		27,900.00		27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2022 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2023 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2024 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2025 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2026 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2027 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2028 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2029 年	27,900.00			27,900.00	3.13%	873.27	873.27
2030 年	27,900.00		27,900.00		3.13%	873.27	28,773.27
合计		27,900.00	27,900.00			8,732.70	36,632.70

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。

（5）本项目债券存续期内，在 2022 年 3 月已发行 60,000.00 万元，期限 10 年，利率 3.07%，具体如下：

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	融资利 率	应付利息	应付本息
2022 年		60,000.00		60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2023 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00

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
2024 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2025 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2026 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2027 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2028 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2029 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2030 年	60,000.00			60,000.00	3.07%	1,842.00	1,842.00
2031 年	60,000.00		60,000.00		3.07%	1,842.00	61,842.00
合计		60,000.00	60,000.00			18,420.00	78,420.00

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。

（6）本项目债券存续期内，在 2023 年 1 月已发行 10,000.00 万元，期限 10 年，利率 2.93%，具体如下：

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	融资利 率	应付利息	应付本息
2023 年		10,000.00		10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2030 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2031 年	10,000.00			10,000.00	2.93%	293.00	293.00
2032 年	10,000.00		10,000.00		2.93%	293.00	10,293.00
合计		10,000.00	10,000.00			2,930.00	12,930.00

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.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

专项债券应付本息总表

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	应付利息	应付本息
2020 年		10,000.00		10,000.00	337.00	337.00
2021 年	10,000.00	47,900.00		57,900.00	1,892.27	1,892.27
2022 年	57,900.00	60,000.00		117,900.00	3,734.27	3,734.27
2023 年	117,900.00	10,000.00		127,900.00	4,027.27	4,027.27
2024 年	127,900.00	1,000.00		128,900.00	4,072.27	4,072.27
2025 年	128,900.00	31,100.00		160,000.00	4,072.27	4,072.27
2026 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2027 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2028 年	160,000.00			160,000.00	5,471.77	5,471.77
2029 年	160,000.00		10,000.00	150,000.00	5,471.77	15,471.77
2030 年	150,000.00		47,900.00	102,100.00	5,134.77	53,034.77
2031 年	102,100.00		60,000.00	42,100.00	3,579.50	63,579.50
2032 年	42,100.00		10,000.00	32,100.00	1,737.50	11,737.50
2033 年	32,100.00		1,000.00	31,100.00	1,444.50	2,444.50
2034 年	31,100.00		31,100.00	-	1,399.50	32,499.50
合计		160,000.00	160,000.00		53,318.20	213,318.20

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日至当年年末计算的利息。

4.市场化融资应付本息

根据项目进度及资金使用需求，本项目市场化融资 25,569.988874 万元，根据与中国农业发展银行安阳市分行营业部签订的借款合同，借款用于安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）项目建设，借款金额为 53,000.00 万元，实际使用 25,569.988874 万元，借款期限为 2019 年 1 月 10 日至 2039 年 1 月 7 日，借款利率为在中国人民银行公布的基准贷款利率水平上上浮（上浮/下浮）10.00%，利率为 5.39%。用于本项目的银行贷款的还本付息情况如下：

市场化融资应付本息情况表

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
2020 年		1,000.000000		1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2021 年	1,000.000000			1,000.000000	5.39%	53.900000	53.900000
2022 年	1,000.000000	11,714.988874	1,340.000000	11,374.988874	5.39%	613.111900	1,953.111900
2023 年	11,374.988874	12,855.000000	1,500.000000	22,729.988874	5.39%	1,225.146400	2,725.146400
2024 年	22,729.988874		1,510.000000	21,219.988874	5.39%	1,225.146400	2,735.146400
2025 年	21,219.988874		1,510.000000	19,709.988874	5.39%	1,143.757400	2,653.757400
2026 年	19,709.988874		1,510.000000	18,199.988874	5.39%	1,062.368400	2,572.368400
2027 年	18,199.988874		1,510.000000	16,689.988874	5.39%	980.979400	2,490.979400
2028 年	16,689.988874		1,510.000000	15,179.988874	5.39%	899.590400	2,409.590400
2029 年	15,179.988874		1,510.000000	13,669.988874	5.39%	818.201400	2,328.201400
2030 年	13,669.988874		1,510.000000	12,159.988874	5.39%	736.812400	2,246.812400
2031 年	12,159.988874		1,510.000000	10,649.988874	5.39%	655.423400	2,165.423400
2032 年	10,649.988874		1,510.000000	9,139.988874	5.39%	574.034400	2,084.034400
2033 年	9,139.988874		1,510.000000	7,629.988874	5.39%	492.645400	2,002.645400
2034 年	7,629.988874		1,510.000000	6,119.988874	5.39%	411.256400	1,921.256400
2035 年	6,119.988874		1,510.000000	4,609.988874	5.39%	329.867400	1,839.867400
2036 年	4,609.988874		1,510.000000	3,099.988874	5.39%	248.478400	1,758.478400
2037 年	3,099.988874		1,510.000000	1,589.988874	5.39%	167.089400	1,677.089400
2038 年	1,589.988874		1,415.000000	174.988874	5.39%	85.700400	1,500.700400
2039 年	174.988874		174.988874		5.39%	9.431900	184.420774
合计		25,569.988874	25,569.988874			11,786.841200	37,356.830074

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据安阳市住房和城乡建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入。

2、净现金流入

以安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，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3年	第4年	第5年	第6年
项目收益	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年
项目净收益	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）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，并假设项目预测收益在可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 250,675.030074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.37。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 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 5.86 倍。具体如下：

金额单位：人民币万元

融资类型	项目收益	融资本息	覆盖倍数
专项债券	875,782.60	213,318.20	4.11
市场化融资	218,945.65	37,356.830074	5.86
合计	1,094,728.25	250,675.030074	4.37

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，10 年期债券存续期运营收入合计为 1,491,073.38 万元、运营成本合计为 396,345.13 万元，偿债净收益合计为 1,094,728.25 万元。

本次评价的安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）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安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）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，为安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）
收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年十二月二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年来，随着文峰区新型城镇化建设的不断发展，繁华的城区内破烂不堪、杂乱无章的棚户区与现代化的建筑对比越来越明显，与周边环境极不协调。另外，棚户区土地利用率低，缺乏规划性，严重制约着文峰区的城市发展。本次征收区域范围内人居环境较差，建筑房屋多为上世纪 60、70 年代建成，房屋性能较差，公共服务设施匮乏；少量建筑近年来改扩建，缺乏规划性，严重影响城市形象，亟须进行改造。居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈。

基于以上，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目棚户区改造共涉及三个区域，分别为大营村、聂村和老城片区，其中大营村、聂村为城中村，征收区域为集体土地；老城片区为棚户区，征收区域为国有土地。

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6,942 户，18,893 人。征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m²，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m²，非住宅建筑面积 25,000.00 m²。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

①大营村

大营村征收四至范围为：东至永明路，南至灯塔路，西至中华路，北至人民大道。

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1,500 户，4,000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m²，其中住宅建筑面积 260,000.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。

大营村征收计划分两期进行，2018 年征收区域占地 388.66 亩，涉及征收约 1,060 户，2,827 人。征收房屋建筑面积约 163,046.00 m²，均为住宅。

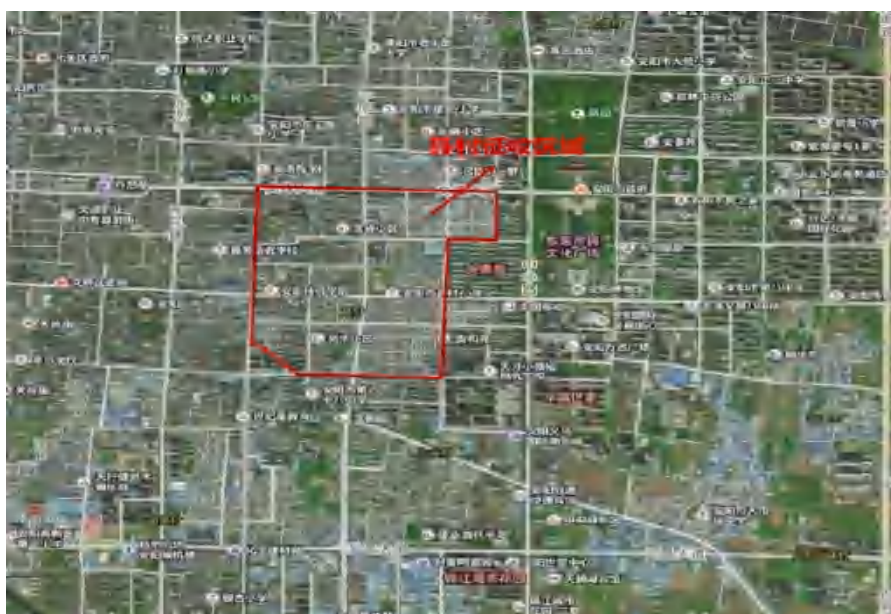
2019 年征收区域占地 2,161.34 亩，涉及征收约 440 户，2,013 人。征收房屋建筑面积约 111,954.00 m²，其中住宅建筑面积 96,954.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。



②聂村

聂村征收四至范围为：西至东工路、东至曙光路（含文峰大道与曙光路交叉口东南角）、北至文峰大道、南至德隆街。

2019 年征收区域占地 2,862.00 亩，涉及征收约 3,600 户，9,000 人。征收房屋建筑面积约 639,000.00 m²，其中住宅建筑面积 629,000.00m m²，非住宅建筑面积 10,000.00 m²。



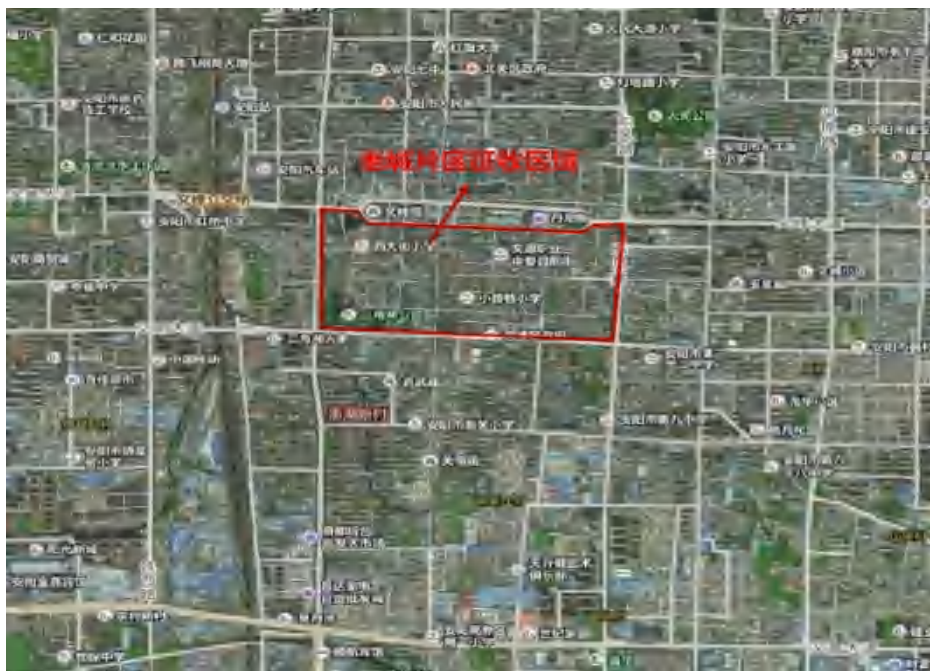
③老城片区

老城片区征收四至范围为：北至文峰南路，南至文明大道，东至东风路，西至彰德路。

征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收约 1,842 户，5,893 人。征收房屋建筑面积约 199,430.00 m²，均为住宅。

老城片区征收计划分两期进行，2019 年征收区域占地 9.88 亩，涉及征收约 10 户，30 人。征收房屋建筑面积 1,037.00 m²，均为住宅。

2020 年征收区域占地 1,890.12 亩，涉及征收约 1,832 户，5,863 人。征收房屋建筑面积约 198,393.00 m²，均为住宅。



(二) 建设规模及内容

项目主要建设内容为：

本项目安置区规划用地面积 368,500.00 m²（合 552.75 亩），根据规划共分为 6 个安置地块（DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块、DN4-1-10-1 地块、DN4-1-12-1 地块）。总建筑面积 1,344,656.50 m²，其中地上建筑面积 1,031,431.50 m²，包括住宅 909,258.35 m²，配套商业 103,143.15 m²，公共配套用房 19,030.00 m²；地下建筑面积 313,225.00 m²（其中人防 88,558.16 m²，地下车库 224,666.84 m²），安置区情况汇总如下表所示。

表 1-1 安置区汇总表

序号	地块	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	住宅 (m ²)	配套商业 (m ²)	配套公建 (m ²)	地下建筑 (m ²)	居住 户数 (户)
1	DN4-1-3-3 地块	31,200.00	113,848.80	77,495.92	8,732.88	1,100.00	26,520.00	655
2	DN4-1-5-1 地块	27,000.00	98,523.00	67,555.70	7,557.30	460.00	22,950.00	567
3	DN4-1-6-1 地块	89,500.00	326,585.50	219,869.45	25,051.05	5,590.00	76,075.00	1,880
4	DN4-1-9-1 地块	87,300.00	318,557.70	217,127.43	24,435.27	2,790.00	74,205.00	1,833
5	DN4-1-10- 1 地块	87,000.00	317,463.00	214,351.70	24,351.30	4,810.00	73,950.00	1,827
6	DN4-1-12- 地块	46,500.00	169,678.50	112,858.15	13,015.35	4,280.00	39,525.00	977
7	合计	368,500.00	1,344,656.50	909,258.35	103,143.15	19,030.00	313,225.00	7,739

本项目计划分三批进行实施。

其中计划 2018 年第一批建设安置区,规划用地面积 50,251.29 m² (合 75.38 亩), 根据规划共 1 个安置地块 (DN4-1-9-1 地块 (部分))。总建筑面积 177,003.50 m², 其中地上建筑面积 136,683.50 m², 包括住宅 126,286.00 m², 配套商业 6,510.00 m², 公共配套用房 2,790.00 m²; 地下建筑面积 40,320.00 m²。新建安置房 1,000 套。

计划 2019 年第二批建设安置区, 规划用地面积 213,548.71 m² (合 320.31 亩), 根据规划共分为 3 个安置地块 (DN4-1-6-1 地块、DN4-1-9-1 地块 (部分)、DN4-1-10-1 地块)。总建筑面积 785,602.70 m², 其中地上建筑面积 601,692.20 m², 包括住宅 525,062.58 m², 配套商业 67,327.62 m², 公共配套用房 10,400.00 m²; 地下建筑面积 183,910.00 m²。新建安置房 4,540 套。

计划 2020 年第三批建设安置区, 规划用地面积 104,700.00 m² (合 157.05 亩), 根据规划共分为 3 个安置地块 (DN4-1-3-3 地块、DN4-1-5-1 地块、DN4-1-12-1 地块)。总建筑面积 382,050.30 m², 其中地上建筑面积 293,055.30 m², 包括住宅 257,909.77 m², 配套商业 29,305.53 m², 公共配套用房 5,840.00 m²; 地下建筑面积 88,995.00 m²。新建安置房 2,199 套。

安置方式:

根据《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）及《安阳市城中村改造拆迁补偿安置指导意见》，并结合项目区实际情况及居民意愿，本项目全部采用产权置换的方式进行安置。

注：本项目不存在债券资金用于货币化安置情况。

（1）DN4-1-3-3 地块

DN4-1-3-3 地块规划用地面积 31,200.00 m²（合 48.6 亩），总建筑面积 113,848.80 m²，其中地上建筑面积 87,328.80 m²，地下建筑面积 26,520.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 7 栋，建筑面积 77,495.92 m²；

②配套商业 8,732.88 m²；

③公共配套用房 1,100.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房等；

④地下建筑 26,520.00 m²（其中人防面积 7,766.29 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-3-3 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-2 DN4-1-3-3 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	31,200.00	合 46.80 亩
2	总建筑面积	m ²	113,848.80	
2.1	地上建筑面积	m ²	87,328.80	
2.1.1	住宅	m ²	77,495.92	18F、26F、共 7 栋
2.1.2	配套商业	m ²	8,732.88	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	1,100.00	2F
其中	社区服务站	m ²	590.00	
	公共服务用房	m ²	510.00	
2.2	地下建筑	m ²	26,520.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	7,766.29	战平结合

序号	名称	单位	数值	备注
2.2.2	地下车库	m ²	18,753.71	
3	建筑占地面积	m ²	7,766.29	
4	道路硬化面积	m ²	10,953.71	
5	绿地面积	m ²	12,480.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.89%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	874	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	87	
9.2	地下机动车停车位	个	787	
10	总居住户数	户	655	
11	总居住人数	人	2,096	
12	户均人数	人/户	3.2	

(2) DN4-1-5-1 地块

DN4-1-5-1 地块规划用地面积 27,000.00 m² (合 40.50 亩)，总建筑面积 98,523.00 m²，其中地上建筑面积 75,573.00 m²，地下建筑面积 22,950.00 m²。主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 6 栋，建筑面积 67,555.70 m²；

②配套商业 7,557.30 m²；

③公共配套用房 460.00 m²；

④地下建筑 22,950.00 m² (其中人防面积 6,502.19 m²)，主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-5-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-3 DN4-1-5-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	27,000.00	合 40.50 亩

序号	名称	单位	数值	备注
2	总建筑面积	m ²	98,523.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	75,573.00	
2.1.1	住宅	m ²	67,555.70	6 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	7,557.30	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	460.00	2F
2.2	地下建筑	m ²	22,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	6,502.19	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	16,447.81	
3	建筑占地面积	m ²	6,502.19	
4	道路硬化面积	m ²	9,697.81	
5	绿地面积	m ²	10,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	24.08%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	756	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	76	
9.2	地下机动车停车位	个	680	
10	总居住户数	户	567	
11	总居住人数	人	1,814	
12	户均人数	人/户	3.2	

(3) DN4-1-6-1 地块

DN4-1-6-1 地块规划用地面积 89,500.00 m² (合 134.25 亩)，总建筑面积 326,585.50 m²，其中地上建筑面积 250,510.50 m²，地下建筑面积 76,075.00 m²。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 219,869.45 m²；

②配套商业 25,051.05 m²；

③公共配套用房 5,590.00 m²，主要包括社区服务站、公共服务用房、垃圾转运站、12 班幼儿园等；

④地下建筑 76,075.00 m² (其中人防面积 21,272.73 m²)，主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-6-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-4 DN4-1-6-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	89,500.00	合 134.25 亩
2	总建筑面积	m ²	326,585.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	250,510.50	
2.1.1	住宅	m ²	219,869.45	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	25,051.05	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	5,590.00	
其中	社区服务站	m ²	570.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,160.00	2F
	垃圾转运站	m ²	260.00	含转运站、公厕、工人休息点
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	76,075.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,272.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	54,802.27	
3	建筑占地面积	m ²	21,272.73	
4	道路硬化面积	m ²	32,427.27	
5	绿地面积	m ²	35,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.77%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,506	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	251	
9.2	地下机动车停车位	个	2,255	
10	总居住户数	户	1,880	
11	总居住人数	人	6,016	
12	户均人数	人/户	3.2	

(4) DN4-1-9-1 地块

DN4-1-9-1 地块规划用地面积 87,300.00 m² (合 130.95 亩)，总建筑面积

318,557.70 m²，其中地上建筑面积 244,352.70 m²，地下建筑面积 74,205.00 m²。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 20 栋，建筑面积 217,127.43 m²；

②配套商业 24,435.27 m²；

③公共配套用房 2,790.00 m²，主要包括公共服务用房、文化活动中心、托老所、社区卫生站等；

④地下建筑 74,205.00 m²（其中人防面积 21,602.73 m²），主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-9-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-5 DN4-1-9-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	87,300.00	合 130.95 亩
2	总建筑面积	m ²	318,557.70	
2.1	地上建筑面积	m ²	244,352.70	
2.1.1	住宅	m ²	217,127.43	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	24,435.27	3F
2.1.3	公共配套用房	m ²	2,790.00	2F
其中	公共服务用房	m ²	1,140.00	
	文化活动中心	m ²	600.00	
	托老所	m ²	750.00	
	社区卫生站	m ²	300.00	
2.2	地下建筑	m ²	74,205.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,602.73	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	52,602.28	
3	建筑占地面积	m ²	21,602.73	
4	道路硬化面积	m ²	30,777.28	
5	绿地面积	m ²	34,920.00	
6	容积率	—	2.80	

序号	名称	单位	数值	备注
7	建筑密度	%	24.75%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,444	>1.0 车位/百m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,200	
10	总居住户数	户	1,833	
11	总居住人数	人	5,866	
12	户均人数	人/户	3.2	

(5) DN4-1-10-1 地块

DN4-1-10-1 地块规划用地面积 87,000.00 m² (合 130.50 亩), 总建筑面积 317,463.00 m², 其中地上建筑面积 243,513.00 m², 地下建筑面积 73,950.00 m²。主要建设内容如下所示:

①18F 安置住宅 20 栋, 建筑面积 214,351.70 m²;

②配套商业 24,351.30 m²;

③公共配套用房 4,810.00 m², 主要包括社区服务站、公共服务用房、公厕、12 班幼儿园;

④地下建筑 73,950.00 m² (其中人防面积 20,401.25 m²), 主要用做地下车库和设备用房;

⑤完善小区内道路铺装、绿化, 以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等配套基础设施。

DN4-1-10-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-6 DN4-1-10-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	87,000.00	合 130.50 亩
2	总建筑面积	m ²	317,463.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	243,513.00	
2.1.1	住宅	m ²	214,351.70	20 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	24,351.30	

序号	名称	单位	数值	备注
2.1.3	公共配套用房	m ²	4,810.00	
其中	社区服务站	m ²	590.00	2F
	公共服务用房	m ²	1,130.00	2F
	公厕	m ²	80.00	
	幼儿园	m ²	3,600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	73,950.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	20,401.25	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	53,548.75	
3	建筑占地面积	m ²	20,401.25	
4	道路硬化面积	m ²	31,798.75	
5	绿地面积	m ²	34,800.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.45%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	2,436	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	244	
9.2	地下机动车停车位	个	2,192	
10	总居住户数	户	1,827	
11	总居住人数	人	5,846	
12	户均人数	人/户	3.2	

(6) DN4-1-12-1 地块

DN4-1-12-1 地块规划用地面积 46,500.00 m² (合 69.75 亩)，总建筑面积 169,678.50 m²，其中地上建筑面积 130,153.50 m²，地下建筑面积 39,252.00 m²。

主要建设内容如下所示：

①18F 安置住宅 10 栋，建筑面积 112,858.15 m²；

②配套商业 13,015.35 m²；

③公共配套用房 4,280.00 m²，主要包括公共服务用房、12 班幼儿园；

④地下建筑 39,525.00 m² (其中人防面积 11,012.97 m²)，主要用做地下车库和设备用房；

⑤完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、热力、燃气、通讯等

配套基础设施。

DN4-1-12-1 地块主要技术经济一览表如下表所示。

表 1-7 DN4-1-12-1 安置地块技术经济一览表

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	46500.00	合 69.75 亩
2	总建筑面积	m ²	169678.50	
2.1	地上建筑面积	m ²	130153.50	
2.1.1	住宅	m ²	112858.15	10 栋 18F 建筑
2.1.2	配套商业	m ²	13015.35	4F
2.1.3	公共配套用房	m ²	4280.00	
其中	公共服务用房	m ²	680.00	2F
	幼儿园	m ²	3600.00	12 班
2.2	地下建筑	m ²	39525.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	11012.97	战平结合
2.2.2	地下车库	m ²	28512.03	
3	建筑占地面积	m ²	11012.97	
4	道路硬化面积	m ²	16887.03	
5	绿地面积	m ²	18600.00	
6	容积率	—	2.80	
7	建筑密度	%	23.68%	
8	绿地率	%	40.00%	
9	机动车停车位	个	1,302	>1.0 车位/百 m ² 建筑面积
9.1	地上机动车停车位	个	130	
9.2	地下机动车停车位	个	1,172	
10	总居住户数	户	977	
11	总居住人数	人	3,126	
12	户均人数	人/户	3.2	

（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

项目总投资：本项目估算总投资 540,229.32 万元，其中：

其中第一批 2018 年总投资 66,433.42 万元，包含拆迁投资 15,980.33 万元，新建安置区投资 46,557.59 万元，建设期利息 3,895.50 万元。

第二批 2019 年总投资 353,830.88 万元，包含拆迁投资 118,560.98 万元，新建安置区投资 214,542.90 万元，建设期利息 20,727.00 万元。

第三批 2020 年总投资 119,965.02 万元，包含拆迁投资 9,998.08 万元，新建安置区投资 102,984.44 万元，建设期利息 6,982.50 万元。

项目投资估算表如下：

表 1-5 项目总投资构成表

金额单位：人民币万元

序号	名称	单位	数值
	总投资	万元	540,229.32
1	项目拆迁投资	万元	144,539.38
1.1	征地费用	万元	59,027.60
1.2	拆迁费用	万元	77,936.02
1.3	其他费用	万元	3,365.88
1.4	预备费	万元	4,209.88
2	新建安置房投资	万元	364,084.94
2.1	工程费用	万元	321,261.29
2.2	工程建设其他费用	万元	25,486.28
2.3	预备费	万元	17,337.38
3	建设期利息	万元	31,605.00

表 1-6 新建安置房投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					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（万元）	指标	数量
一	工程费用	258,954.96	53,931.33	8,375.00		321,261.29		
1	DN4-1-3-3 地块	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09		
2	DN4-1-5-1 地块	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46		
3	DN4-1-6-1 地块	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22		
4	DN4-1-9-1 地块	61,382.67	12,857.09	2,015.00		76,254.76		
5	DN4-1-10-1 地块	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53		
6	DN4-1-12-1 地块	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22		
二	工程建设其他费用				25,486.28	25,486.28		
1	建设单位管理费				1,825.05	1,825.05	工程费用	321,261.29
2	工程监理费				3,222.60	3,222.60	工程费用	321,261.29
3	前期工作咨询费				30.00	30.00	项	300,000.00
4	工程造价咨询服务费				1,799.06	1,799.06	工程费用	321,261.29
5	工程勘察费				642.15	642.15	工程费用	321,261.29
6	工程设计费				4,414.47	4,414.47	33 元/m²	1,344,656.50
7	节能评估咨询服务费				18.00	18.00	项	180,000.00
8	环境影响咨询服务费				30.00	30.00	项	300,000.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					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（万元）	指标	数量
9	文物勘探费				92.13	92.13	2.5 元/m²	368,500.00
10	招标代理服务费				97.68	97.68	工程费用	321,261.29
11	施工图审查费				220.72	220.72	工程设计费	4,414.47
12	竣工图编制费				353.16	353.16	工程设计费	4,414.47
13	场地准备及临时设施费				1,606.31	1,606.31	工程费用	321,261.29
14	城市基础设施配套费				11,134.96	11,134.96	65、120 元/m²	1,344,656.50
三	预备费				17,337.38	17,337.38	一+二	346,747.56
四	安置区建设投资	258,954.96	53,931.33	8,375.00	42,823.66	364,084.94		

表 1-7 2018 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	34,626.81	6,439.83			41,066.64			
1	住宅	23,994.34	3,220.29			27,214.63	m ²	126,286.00	2,155.00
1.1	土建工程	23,994.34				23,994.34	m ²	126,286.00	1,900.00
1.2	给排水工程		1,010.29			1,010.29	m ²	126,286.00	80.00
1.3	强电工程		1,136.57			1,136.57	m ²	126,286.00	90.00
1.4	弱电工程		126.29			126.29	m ²	126,286.00	10.00
1.5	室内消火栓工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
1.6	采暖工程		568.29			568.29	m ²	126,286.00	45.00
1.7	燃气工程		189.43			189.43	m ²	126,286.00	15.00
2	配套商业	1,204.35	130.20			1,334.55	m ²	6,510.00	6,045.00
2.1	土建工程	1,204.35				1,204.35	m ²	6,510.00	1,850.00
2.2	给排水工程		45.57			45.57	m ²	6,510.00	70.00
2.3	强电工程		58.59			58.59	m ²	6,510.00	90.00
2.4	弱电工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00
2.5	室内消火栓工程		13.02			13.02	m ²	6,510.00	20.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3	公共配套用房	736.68	79.69			816.38	m ²	3,887.50	2,100.00
3.1	土建工程	736.68				736.68	m ²	3,887.50	1,895.00
3.2	给排水工程		23.33			23.33	m ²	3,887.50	60.00
3.3	强电工程		34.99			34.99	m ²	3,887.50	90.00
3.4	弱电工程		3.89			3.89	m ²	3,887.50	10.00
3.5	采暖工程		17.49			17.49	m ²	3,887.50	45.00
4	地下建筑	8,064.00	1,350.72			9,414.72	m ²	40,320.00	2,335.00
4.1	土建工程	8,064.00				8,064.00	m ²	40,320.00	2,000.00
4.2	给排水工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.3	强电工程		201.60			201.60	m ²	40,320.00	50.00
4.4	弱电工程		60.48			60.48	m ²	40,320.00	15.00
4.5	室内消火栓及喷淋工程		241.92			241.92	m ²	40,320.00	60.00
4.6	通风及防排烟工程		604.80			604.80	m ²	40,320.00	150.00
5	设施设备								
5.1	电梯						台	0	200,000.00
5.2	变配电设备						项	0	3,600,000.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
5.3	加压供水设备						项	0	550,000.00
6	室外公用工程	627.44	1,658.92			2,286.36			
6.1	道路及硬化	373.57				373.57	m ²	20,753.78	180.00
6.1	绿化景观	253.87				253.87	m ²	21,155.79	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,658.92			1,658.92			
其中	给水工程		349.25			349.25	m ²	174,623.50	20.00
	雨水工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	污水工程		261.94			261.94	m ²	174,623.50	15.00
	电力工程		698.49			698.49	m ²	174,623.50	40.00
	消防工程		174.62			174.62	m ²	174,623.50	10.00
	热力工程		523.87			523.87	m ²	174,623.50	30.00
	燃气工程		151.54			151.54	m ²	126,286.00	12.00

表 1-8 2019 年实施 DN4-1-6-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	62,839.52	13,214.71	2,015.00		78,069.22			
1	住宅	41,775.20	5,606.67			47,381.87	m ²	219,869.45	2,155.00
1.1	土建工程	41,775.20				41,775.20	m ²	219,869.45	1,900.00
1.2	给排水工程		1,758.96			1,758.96	m ²	219,869.45	80.00
1.3	强电工程		1,978.83			1,978.83	m ²	219,869.45	90.00
1.4	弱电工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
1.5	消防工程		219.87			219.87	m ²	219,869.45	10.00
1.6	暖通工程		989.41			989.41	m ²	219,869.45	45.00
1.7	燃气工程		329.80			329.80	m ²	219,869.45	15.00
2	商业	4,634.44	651.33			5,285.77	m ²	25,051.05	2,110.00
2.1	土建工程	4,634.44				4,634.44	m ²	25,051.05	1,850.00
2.2	给排水工程		175.36			175.36	m ²	25,051.05	70.00
2.3	强电工程		225.46			225.46	m ²	25,051.05	90.00
2.4	弱电工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.5	消防工程		50.10			50.10	m ²	25,051.05	20.00
2.6	暖通工程		112.73			112.73	m ²	25,051.05	45.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.7	燃气工程		37.58			37.58	m ²	25,051.05	15.00
3	公共配套用房	908.24	227.06			1,135.30	m ²	5,590.00	
3.1	社区服务站	95.76	23.94			119.70	m ²	570.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	194.88	48.72			243.60	m ²	1,160.00	2,100.00
3.3	垃圾转运站	41.60	10.40			52.00	m ²	260.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,508.35	3,627.09			18,135.43	m ²	76,075.00	
4.1	人防地下室	4,424.73	1,106.18			5,530.91	m ²	21,272.73	2,600.00
4.2	地下车库	10,083.62	2,520.90			12,604.52	m ²	54,802.27	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	1,013.29	3,102.56			4,115.85			
6.1	道路及硬化	583.69				583.69	m ²	32,427.27	180.00
6.2	绿化景观	429.60				429.60	m ²	35,800.00	120.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		3,102.56			3,102.56			
其中	给水工程		653.17			653.17	m ²	326,585.50	20.00
	雨水工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	污水工程		489.88			489.88	m ²	326,585.50	15.00
	电力工程		1,306.34			1,306.34	m ²	326,585.50	40.00
	消防工程		326.59			326.59	m ²	326,585.50	10.00
	热力工程		979.76			979.76	m ²	326,585.50	30.00
	燃气工程		293.90			293.90	m ²	244,920.50	12.00

表 1-9 2019 年实施 DN4-1-9-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	27,421.00	5,752.12	2,015.00		35,188.12			
1	住宅	17,259.87	2,316.46			19,576.33	m ²	90,841.43	2,155.00
1.1	土建工程	17,259.87				17,259.87	m ²	90,841.43	1,900.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.2	给排水工程		726.73			726.73	m ²	90,841.43	80.00
1.3	强电工程		817.57			817.57	m ²	90,841.43	90.00
1.4	弱电工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
1.5	消防工程		90.84			90.84	m ²	90,841.43	10.00
1.6	暖通工程		408.79			408.79	m ²	90,841.43	45.00
1.7	燃气工程		136.26			136.26	m ²	90,841.43	15.00
2	商业	3,316.17	466.06			3,782.23	m ²	17,925.27	2,110.00
2.1	土建工程	3,316.17				3,316.17	m ²	17,925.27	1,850.00
2.2	给排水工程		125.48			125.48	m ²	17,925.27	70.00
2.3	强电工程		161.33			161.33	m ²	17,925.27	90.00
2.4	弱电工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.5	消防工程		35.85			35.85	m ²	17,925.27	20.00
2.6	暖通工程		80.66			80.66	m ²	17,925.27	45.00
2.7	燃气工程		26.89			26.89	m ²	17,925.27	15.00
3	公共配套用房						m ²		
3.1	0						m ²		2,100.00
3.2	0						m ²		2,100.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
3.3	0						m ²		2,000.00
3.4	0						m ²		2,100.00
4	地下建筑	6,499.36	1,624.84			8,124.21	m ²	33,885.00	
4.1	人防地下室	2,292.54	573.14			2,865.68	m ²	11,021.84	2,600.00
4.2	地下车库	4,206.82	1,051.71			5,258.53	m ²	22,863.16	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	345.59	1,344.76			1,690.36			
6.1	道路及硬化	180.42				180.42	m ²	10,023.49	180.00
6.2	绿化景观	165.17				165.17	m ²	13,764.21	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,344.76			1,344.76			
其中	给水工程		283.11			283.11	m ²	141,554.20	20.00
	雨水工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	污水工程		212.33			212.33	m ²	141,554.20	15.00
	电力工程		566.22			566.22	m ²	141,554.20	40.00
	消防工程		141.55			141.55	m ²	141,554.20	10.00
	热力工程		424.66			424.66	m ²	141,554.20	30.00
	燃气工程		130.52			130.52	m ²	108,766.70	12.00

表 1-10 2019 年实施 DN4-1-10-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				主要技术经济指标			
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	61,195.98	12,858.55	2,015.00		76,069.53			
1	住宅	40,726.82	5,465.97			46,192.79	m ²	214,351.70	2,155.00
1.1	土建工程	40,726.82				40,726.82	m ²	214,351.70	1,900.00
1.2	给排水工程		1,714.81			1,714.81	m ²	214,351.70	80.00
1.3	强电工程		1,929.17			1,929.17	m ²	214,351.70	90.00
1.4	弱电工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
1.5	消防工程		214.35			214.35	m ²	214,351.70	10.00
1.6	暖通工程		964.58			964.58	m ²	214,351.70	45.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1.7	燃气工程		321.53			321.53	m ²	214,351.70	15.00
2	商业	4,504.99	633.13			5,138.12	m ²	24,351.30	2,110.00
2.1	土建工程	4,504.99				4,504.99	m ²	24,351.30	1,850.00
2.2	给排水工程		170.46			170.46	m ²	24,351.30	70.00
2.3	强电工程		219.16			219.16	m ²	24,351.30	90.00
2.4	弱电工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.5	消防工程		48.70			48.70	m ²	24,351.30	20.00
2.6	暖通工程		109.58			109.58	m ²	24,351.30	45.00
2.7	燃气工程		36.53			36.53	m ²	24,351.30	15.00
3	公共配套用房	877.76	219.44			1,097.20	m ²	4,810.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	189.84	47.46			237.30	m ²	1,130.00	2,100.00
3.3	公厕	12.80	3.20			16.00	m ²	80.00	2,000.00
3.4	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	14,096.43	3,524.11			17,620.54	m ²	73,950.00	
4.1	人防地下室	4,243.46	1,060.87			5,304.33	m ²	20,401.25	2,600.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4.2	地下车库	9,852.97	2,463.24			12,316.21	m ²	53,548.75	2,300.00
5	设施设备			2,015.00		2,015.00			
5.1	电梯			1,600.00		1,600.00	台	80	200,000.00
5.2	变配电设备			360.00		360.00	项	1	3,600,000.00
5.3	加压供水设备			55.00		55.00	项	1	550,000.00
6	室外公用工程	989.98	3,015.90			4,005.88			
6.1	道路及硬化	572.38				572.38	m ²	31,798.75	180.00
6.2	绿化景观	417.60				417.60	m ²	34,800.00	120.00
6.3	室外管网（含附属物及设施设备）		3,015.90			3,015.90			
其中	给水工程		634.93			634.93	m ²	317,463.00	20.00
	雨水工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	污水工程		476.19			476.19	m ²	317,463.00	15.00
	电力工程		1,269.85			1,269.85	m ²	317,463.00	40.00
	消防工程		317.46			317.46	m ²	317,463.00	10.00
	热力工程		952.39			952.39	m ²	317,463.00	30.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	燃气工程		286.44			286.44	m ²	238,703.00	12.00

表 1-11 2020 年计划实施 DN4-1-3-3 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	21,937.61	4,597.48	705.00		27,240.09			
1	住宅	14,724.22	1,976.15			16,700.37	m ²	77,495.92	2,155.00
1.1	土建工程	14,724.22				14,724.22	m ²	77,495.92	1,900.00
1.2	给排水工程		619.97			619.97	m ²	77,495.92	80.00
1.3	强电工程		697.46			697.46	m ²	77,495.92	90.00
1.4	弱电工程		77.50			77.50	m ²	77,495.92	10.00
1.5	消防工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
1.6	暖通工程		348.73			348.73	m ²	77,495.92	45.00
1.7	燃气工程		116.24			116.24	m ²	77,495.92	15.00
2	商业	1,615.58	227.05			1,842.64	m ²	8,732.88	2,110.00
2.1	土建工程	1,615.58				1,615.58	m ²	8,732.88	1,850.00
2.2	给排水工程		61.13			61.13	m ²	8,732.88	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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.3	强电工程		78.60			78.60	m ²	8,732.88	90.00
2.4	弱电工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.5	消防工程		17.47			17.47	m ²	8,732.88	20.00
2.6	暖通工程		39.30			39.30	m ²	8,732.88	45.00
2.7	燃气工程		13.10			13.10	m ²	8,732.88	15.00
3	公共配套用房	184.80	46.20			231.00	m ²	1,100.00	
3.1	社区服务站	99.12	24.78			123.90	m ²	590.00	2,100.00
3.2	公共服务用房	85.68	21.42			107.10	m ²	510.00	2,100.00
4	地下建筑	5,066.07	1,266.52			6,332.59	m ²	26,520.00	
4.1	人防地下室	1,615.39	403.85			2,019.24	m ²	7,766.29	2,600.00
4.2	地下车库	3,450.68	862.67			4,313.35	m ²	18,753.71	2,300.00
5	设施设备			705.00		705.00			
5.1	电梯			560.00		560.00	台	28	200,000.00
5.2	变配电设备			120.00		120.00	项	1	1,200,000.00
5.3	加压供水设备			25.00		25.00	项	1	250,000.00
6	室外公用工程	346.93	1,081.56			1,428.49			

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.1	道路及硬化	197.17				197.17	m ²	10,953.71	180.00
6.2	绿化景观	149.76				149.76	m ²	12,480.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物 及设施设备）		1,081.56			1,081.56			
其中	给水工程		227.70			227.70	m ²	113,848.80	20.00
	雨水工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	污水工程		170.77			170.77	m ²	113,848.80	15.00
	电力工程		455.40			455.40	m ²	113,848.80	40.00
	消防工程		113.85			113.85	m ²	113,848.80	10.00
	热力工程		341.55			341.55	m ²	113,848.80	30.00
	燃气工程		103.47			103.47	m ²	86,228.80	12.00

表 1-12 2020 年计划实施 DN4-1-5-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	18,993.98	3,518.48	600.00		23,112.46			

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
1	住宅	12,835.58	1,317.34			14,152.92	m ²	67,555.70	2,155.00
1.1	土建工程	12,835.58				12,835.58	m ²	67,555.70	1,900.00
1.2	给排水工程		540.45			540.45	m ²	67,555.70	80.00
1.3	强电工程		608.00			608.00	m ²	67,555.70	90.00
1.4	弱电工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00
1.5	消防工程		67.56			67.56	m ²	67,555.70	10.00
1.6	暖通工程		304.00			304.00	m ²	67,555.70	45.00
1.7	燃气工程		101.33			101.33	m ²	67,555.70	15.00
2	商业	1,398.10	151.15			1,549.25	m ²	7,557.30	2,110.00
2.1	土建工程	1,398.10				1,398.10	m ²	7,557.30	1,850.00
2.2	给排水工程		52.90			52.90	m ²	7,557.30	70.00
2.3	强电工程		68.02			68.02	m ²	7,557.30	90.00
2.4	弱电工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.5	消防工程		15.11			15.11	m ²	7,557.30	20.00
2.6	暖通工程		34.01			34.01	m ²	7,557.30	45.00
2.7	燃气工程		11.34			11.34	m ²	7,557.30	15.00
3	公共配套用房	77.28	19.32			96.60	m ²	460.00	2,100.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4	地下建筑	4,378.85	1,094.71			5,473.57	m ²	22,950.00	
4.1	人防地下室	1,352.46	338.11			1,690.57	m ²	6,502.19	2,600.00
4.2	地下车库	3,026.40	756.60			3,783.00	m ²	16,447.81	2,300.00
5	设施设备			600.00		600.00			
5.1	电梯			480.00		480.00	台	24	200,000.00
5.2	变配电设备			100.00		100.00	项	1	1,000,000.00
5.3	加压供水设备			20.00		20.00	项	1	200,000.00
6	室外公用工程	304.16	935.97			1,240.13			
6.1	道路及硬化	174.56				174.56	m ²	9,697.81	180.00
6.2	绿化景观	129.60				129.60	m ²	10,800.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		935.97			935.97			
其中	给水工程		197.05			197.05	m ²	98,523.00	20.00
	雨水工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	污水工程		147.78			147.78	m ²	98,523.00	15.00
	电力工程		394.09			394.09	m ²	98,523.00	40.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	消防工程		98.52			98.52	m ²	98,523.00	10.00
	热力工程		295.57			295.57	m ²	98,523.00	30.00
	燃气工程		90.14			90.14	m ²	75,113.00	12.00

表 1-13 2020 年计划实施 DN4-1-12-1 地块安置房工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	32,605.21	6,885.02	1,025.00		40,515.22			
1	住宅	21,443.05	2,877.88			24,320.93	m ²	112,858.15	2,155.00
1.1	土建工程	21,443.05				21,443.05	m ²	112,858.15	1,900.00
1.2	给排水工程		902.87			902.87	m ²	112,858.15	80.00
1.3	强电工程		1,015.72			1,015.72	m ²	112,858.15	90.00
1.4	弱电工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
1.5	消防工程		112.86			112.86	m ²	112,858.15	10.00
1.6	暖通工程		507.86			507.86	m ²	112,858.15	45.00
1.7	燃气工程		169.29			169.29	m ²	112,858.15	15.00
2	商业	2,407.84	338.40			2,746.24	m ²	13,015.35	2,110.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.1	土建工程	2,407.84				2,407.84	m ²	13,015.35	1,850.00
2.2	给排水工程		91.11			91.11	m ²	13,015.35	70.00
2.3	强电工程		117.14			117.14	m ²	13,015.35	90.00
2.4	弱电工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.5	消防工程		26.03			26.03	m ²	13,015.35	20.00
2.6	暖通工程		58.57			58.57	m ²	13,015.35	45.00
2.7	燃气工程		19.52			19.52	m ²	13,015.35	15.00
3	公共配套用房	690.24	172.56			862.80	m ²	4,280.00	
3.1	公共服务用房	114.24	28.56			142.80	m ²	680.00	2,100.00
3.2	幼儿园	576.00	144.00			720.00	m ²	3,600.00	2,000.00
4	地下建筑	7,536.91	1,884.23			9,421.14	m ²	39,525.00	
4.1	人防地下室	2,290.70	572.67			2,863.37	m ²	11,012.97	2,600.00
4.2	地下车库	5,246.21	1,311.55			6,557.77	m ²	28,512.03	2,300.00
5	设施设备			1,025.00		1,025.00			
5.1	电梯			800.00		800.00	台	40	200,000.00
5.2	变配电设备			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
5.3	加压供水设			25.00		25.00	项	1	250,000.00

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	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
	备								
6	室外公用工程	527.17	1,611.95			2,139.11			
6.1	道路及硬化	303.97				303.97	m ²	16,887.03	180.00
6.2	绿化景观	223.20				223.20	m ²	18,600.00	120.00
6.3	室外管网 （含附属物及设施设备）		1,611.95			1,611.95			
其中	给水工程		339.36			339.36	m ²	169,678.50	20.00
	雨水工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	污水工程		254.52			254.52	m ²	169,678.50	15.00
	电力工程		678.71			678.71	m ²	169,678.50	40.00
	消防工程		169.68			169.68	m ²	169,678.50	10.00
	热力工程		509.04			509.04	m ²	169,678.50	30.00
	燃气工程		151.05			151.05	m ²	125,873.50	12.00

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：

本项目总投资为 540,229.32 万元，项目组合使用专项债券和市场融资进行项目建设资金筹措。第一批项目总投资 66,433.42 万元，银行融资 25,569.988874 万元，财政资金 17,268.80 万元，建设单位自筹 23,594.631126 万元。第二批项目总投资 353,830.88 万元，专项债券 160,000.00 万元，财政资金 193,830.88 万元。第三批项目总投资 119,965.02 万元，全部财政资金。

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	占比
自筹资金	23,594.631126						23,594.631126	4.37%
财政预算资金	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00		154,659.331126	331,064.700000	61.28%
专项债券资金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00	160,000.00	29.62%
银行贷款	1,000.00		11,714.988874	12,855.00			25,569.988874	4.73%
合计	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	72,855.00	1,000.00	185,759.331126	540,229.32	100.00%
占比	11.29%	18.12%	22.53%	13.49%	0.19%	34.39%	100.00%	

注：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。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

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

项目单位具体情况如下：

单位名称	安阳市住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114105000055772041
机构性质	机关
法定代表人	杨庆兵
机构地址	河南省安阳市文峰大道东段 559 号市民之家
赋码机关	安阳市机构编制委员会办公室

安阳市住房和城乡建设局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，具备组合使用专项债券和市场化融资的项目主体资格。

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

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）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安阳市住房和城乡建设局，主管部门为安阳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安阳市住房和城乡建设局，项目建设及运营单位均为安阳市住房和城乡建设局。

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

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

关于债券本息偿付，由安阳市住房和城乡建设局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

本项目收入均为纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。本项目收入实行整体收入按照 2:8 的比例进行分账管理，分别进行偿还市场化融资本息、专项债券的还本付息资金，经测算，本项目预计可实现收入 1,491,073.38 万元

（1）项目收益

1) 收入分析

本项目现金流入为拟出让土地的出让收入。

结合本项目涉及的三个拆迁区域的实际情况，并根据《安阳市城市总体规划（2011-2020）》，拆迁范围内用地除可用于出让的商务用地和居住用地外，还包含市政道路用地、公园绿地、教育科研用地、医疗卫生用地、市政公用设施用地等用地，以上用地虽占比不大，但是不能用做土地出让计入收益，故本项目不考虑大营和老城区拆迁地域土地出让收益。

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过聂村征收地块用于可出让土地，面积共 2,862.00 亩，均为住宅用地。

①出让价格

参考安阳市近年土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	位置	区域	规划用途	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)	均价(万元/亩)
1	文昌大道与京港澳高速公路生态廊道交叉口西北	中华路街道办事处	住宅用地	47.41	15,646.00	330.00
2	文峰区文昌大道与盖津路交叉口东北	中华路街道办事处	住宅用地	52.86	22,199.00	420.00
3	文峰区朝霞路与岳飞街交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	35.41	19,478.00	554.00
4	文峰大道与规划路交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	37.78	15,299.00	405.00
5	文峰区光明路与迎春东街交叉口西南等	中华路街道办事处	住宅用地	104.88	52,441.00	500.00
	平均单价					449.32

②土地价格增速预测

安阳市 2017 年、2018 年、2019 年 GDP 增长率分别为 7.20%、6.70%、2.70%，近三年平均增速 5.53%，本次预测地价目标增长率按照近三年平均增速与 2019 增速孰低选取，故将增速 2.70%作为地价目标增长率并以目标增速的 80%（即 2.00%）的比例计算土地价格增长，如具体下表所示：

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	2.00%
2019 年	449.32
2020 年	458.30

项目	单价（万元/亩）
2021 年	467.47
2022 年	476.82
2023 年	486.36
2024 年	496.09
2025 年	506.01
2026 年	516.13
2027 年	526.45
2028 年	536.98
2029 年	547.72
2030 年	558.67

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3-10 年内分别按照总出让地块面积的 10%，第 11 年出让土地面积是总出让地块面积的 20% 比例。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	居住用地出让收入	土地出让收入合计
第 3 年	136,465.88	136,465.88
第 4 年	139,196.23	139,196.23
第 5 年	141,980.96	141,980.96
第 6 年	144,820.06	144,820.06
第 7 年	147,716.41	147,716.41
第 8 年	150,669.99	150,669.99
第 9 年	153,683.68	153,683.68
第 10 年	156,757.46	156,757.46
第 11 年	319,782.71	319,782.71
合计	1,491,073.38	1,491,073.38

2）成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

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%

类型	征收标准
上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
保障性安居工程资金	按照土地出让收入的 3%
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，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第 3 年	2,729.32	4,093.98	337.72	4,093.98	12,521.09	12,521.09	36,297.18
第 4 年	2,783.92	4,175.89	337.72	4,175.89	12,772.28	12,772.28	37,017.98
第 5 年	2,839.62	4,259.43	337.72	4,259.43	13,028.48	13,028.48	37,753.16
第 6 年	2,896.40	4,344.60	337.72	4,344.60	13,289.67	13,289.67	38,502.66
第 7 年	2,954.33	4,431.49	337.72	4,431.49	13,556.14	13,556.14	39,267.31
第 8 年	3,013.40	4,520.10	337.72	4,520.10	13,827.87	13,827.87	40,047.05
第 9 年	3,073.67	4,610.51	337.72	4,610.51	14,105.13	14,105.13	40,842.67
第 10 年	3,135.15	4,702.72	337.72	4,702.72	14,387.91	14,387.91	41,654.14
第 11 年	6,395.65	9,593.48	675.44	9,593.48	29,352.47	29,352.47	84,962.98
合计	29,821.47	44,732.21	3,377.19	44,732.21	136,841.03	136,841.03	396,345.13

3) 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的收益为 1,094,728.25 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基金、费用	土地出让净收益
第 3 年	136,465.88	36,297.18	100,168.70
第 4 年	139,196.23	37,017.98	102,178.25
第 5 年	141,980.96	37,753.16	104,227.80
第 6 年	144,820.06	38,502.66	106,317.40
第 7 年	147,716.41	39,267.31	108,449.10
第 8 年	150,669.99	40,047.05	110,622.94
第 9 年	153,683.68	40,842.67	112,841.01
第 10 年	156,757.46	41,654.14	115,103.32

年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基金、费用	土地出让净收益
第 11 年	319,782.71	84,962.98	234,819.73
合计	1,491,073.38	396,345.13	1,094,728.25

(2) 分账收益

本项目分账管理，按照项目收入的 80%用作专项债券的偿还，20%用作市场化融资的偿债计划，本项目分账情况如下：

项目	占比	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目收益	100%	1,094,728.25	100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01	115,103.32	234,819.73
专项债券 对应项目 收益	80%	875,782.60	80,134.96	81,742.60	83,382.24	85,053.92	86,759.28	88,498.35	90,272.81	92,082.66	187,855.78
市场化融 资对应项 目收益	20%	218,945.65	20,033.74	20,435.65	20,845.56	21,263.48	21,689.82	22,124.59	22,568.20	23,020.66	46,963.95

4) 现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	1,491,073.38			136,465.88	139,196.23	141,980.96	144,820.06	147,716.41	150,669.99	153,683.68
经营活动支出（含税费）	396,345.13			36,297.18	37,017.98	37,753.16	38,502.66	39,267.31	40,047.05	40,842.67
经营活动产生的现金净额	1,094,728.25			100,168.70	102,178.25	104,227.80	106,317.40	108,449.10	110,622.94	112,841.01
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	540,229.32	61,000.00	97,900.00	121,714.988874	72,855.00	1,000.00	185,759.331126			
投资活动产生的现金净额	-540,229.32	-61,000.00	-97,900.00	-121,714.988874	-72,855.00	-1,000.00	-185,759.331126			
三、融资活动产生										

年度	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
的现金										
自筹资金	23,594.631126	23,594.631126								
财政资金	331,064.70	26,405.368874	50,000.00	50,000.00	50,000.00		154,659.331126			
债券资金	160,000.00	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00			
银行借款	25,569.988874	1,000.00	0.00	11,714.988874	12,855.00					
偿还债券本金	160,000.00									
偿还银行借款本金	25,569.988874			1,340.00	1,500.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00
支付债券利息	47,354.66				4,027.27	4,072.27	4,072.27	5,471.77	5,471.77	5,471.77
支付银行借款利息	11,065.93				1,225.15	1,225.15	1,143.76	1,062.37	980.9794	899.5904
融资活动产生的现金净额	272,644.11	37,405.37	97,900.00	120,374.99	66,102.58	-5,807.42	179,033.30	-8,044.14	-7,962.75	-7,881.36
四、净现金流量	850,737.67			98,828.70	95,425.83	97,420.38	99,591.37	100,404.96	102,660.19	104,959.65
五、累计现金流量	850,737.67			98,828.70	194,254.53	291,674.92	391,266.29	491,671.25	594,331.44	699,291.09

(续)

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
一、经营活动产生的现金											

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
经营活动收入	156,757.46	319782.71									
经营活动支出（含税费）	41654.14	84962.98									
经营活动产生的现金净额	115,103.32	234,819.73									
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出（含建设期利息）											
投资活动产生的现金净额											
三、融资活动产生的现金											
自筹资金											
财政资金											
债券资金											
银行借款											
偿还债券本金	10,000.00	47,900.00	60,000.00	10,000.00	1,000.00	31,100.00					

年度	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年
偿还银行借款本金	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,510.00	1,415.00	174.988874
支付债券利息	5,471.77	5,134.77	3,579.50	1,737.50	1,444.50	1,399.50					
支付银行借款利息	818.2014	736.8124	655.4234	574.0344	492.6454	411.2564	329.8674	248.4784	167.0894	85.7004	9.4319
融资活动产生的现金净额	-17,799.97	-55,281.58	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
四、净现金流量	97,303.35	179,538.15	-65,744.92	-13,821.53	-4,447.15	-34,420.76	-1,839.87	-1,758.48	-1,677.09	-1,500.70	-184.42
五、累计现金流量	796,594.44	976,132.59	910,387.66	896,566.13	892,118.98	857,698.23	855,858.36	854,099.88	852,422.79	850,922.09	850,737.67

（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

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	1,192,858.70	875,782.60	160,000.00	213,318.20	4.11
市场化融资	土地出让收入	298,214.68	218,945.65	25,569.988874	37,356.830074	5.86
合计		1,491,073.38	1,094,728.25	185,569.988874	250,675.030074	4.37

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 875,782.60 万元；计算的本息覆盖倍数为 4.11。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		337.00	337.00	
2021 年		1,892.27	1,892.27	
2022 年		3,734.27	3,734.27	80,134.96
2023 年		4,027.27	4,027.27	81,742.60
2024 年		4,072.27	4,072.27	83,382.24
2025 年		4,072.27	4,072.27	85,053.92
2026 年		5,471.77	5,471.77	86,759.28
2027 年		5,471.77	5,471.77	88,498.35
2028 年		5,471.77	5,471.77	90,272.80
2029 年	10,000.00	5,471.77	15,471.77	92,082.66
2030 年	47,900.00	5,134.77	53,034.77	187,855.79
2031 年	60,000.00	3,579.50	63,579.50	
2032 年	10,000.00	1,737.50	11,737.50	
2033 年	1,000.00	1,444.50	2,444.50	
2034 年	31,100.00	1,399.50	32,499.50	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	160,000.00	53,318.20	213,318.20	875,782.60
本息覆盖倍数	4.11			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，由财政预算资金进行支付。

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 218,945.65 万元；计算的本息覆盖倍数为 5.86。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2020 年		53.900000	53.900000	
2021 年		53.900000	53.900000	
2022 年	1,340.000000	613.111900	1,953.111900	20,033.74
2023 年	1,500.000000	1,225.146400	2,725.146400	20,435.65
2024 年	1,510.000000	1,225.146400	2,735.146400	20,845.56
2025 年	1,510.000000	1,143.757400	2,653.757400	21,263.48
2026 年	1,510.000000	1,062.368400	2,572.368400	21,689.82
2027 年	1,510.000000	980.979400	2,490.979400	22,124.59
2028 年	1,510.000000	899.590400	2,409.590400	22,568.21
2029 年	1,510.000000	818.201400	2,328.201400	23,020.66
2030 年	1,510.000000	736.812400	2,246.812400	46,963.94
2031 年	1,510.000000	655.423400	2,165.423400	
2032 年	1,510.000000	574.034400	2,084.034400	
2033 年	1,510.000000	492.645400	2,002.645400	
2034 年	1,510.000000	411.256400	1,921.256400	
2035 年	1,510.000000	329.867400	1,839.867400	
2036 年	1,510.000000	248.478400	1,758.478400	
2037 年	1,510.000000	167.089400	1,677.089400	
2038 年	1,415.000000	85.700400	1,500.700400	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2039 年	174.988874	9.431900	184.420774	
合计	25,569.988874	11,786.841200	37,356.830074	218,945.65
本息覆盖倍数	5.86			

注：项目建设期市场化融资利息由财政资金进行支付。

综上所述：在项目融资期限内，项目相关收益为 1,094,728.25 万元，融资本息 250,675.030074 万元，项目融资本息覆盖倍数为 4.37。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 4.11 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 5.86 倍，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
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

2009年07月28日至4925年07月27日

执行事务合伙人 李彦

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

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）

登记机关

2019

年12月19日



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

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0009995

说明

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

发证机关: 河南省财政厅

二〇〇九年一月七日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 河南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
1008-1004

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

正本 禁止复印

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.

河南省注册会计师协会
CPA 年检专用章

2020年3月30日

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

注册编号: 410001140008

批准注册机构: 河南省注册会计师协会

批准注册日期: 2005年12月01日

姓名: 王伟东

性别: 男

出生日期: 1973-01-27

工作单位: 河南日报联合会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码: 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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

与原件一致，禁止再次复印

QR CODE

王伟东 410001140008

6

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.



2021年6月30日

证书编号: 110100750189

证号: 110100750189

授权注册会计师协会: 河南注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年06月13日

Date of Issuance



姓名: 王庆慧
Full name: 王庆慧
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1987-11-06
Date of birth: 1987-11-06
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
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: 410725198711060840
Identity card No.: 410725198711060840



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



王庆慧 110100750189

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.

与原件一致，禁止再次复印

年 月 日

**王湾棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2023]第 0223 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年二月二十八日

王湾棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2023]第 0223 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对王湾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王湾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

本项目计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元。其中：已于2025年使用债券资金 6,600.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一年利息。自使用专项债券之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	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		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00	15,000.00		55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 4 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 5 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 6 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 7 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 8 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 9 年	55,000.00			55,000.00	4.50%	2,475.00	2,475.00
第 10 年	55,000.00		20,000.00	35,000.00	4.50%	2,475.00	22,475.00
第 11 年	35,000.00		20,000.00	15,000.00	4.50%	1,575.00	21,575.00
第 12 年	15,000.00		15,000.00		4.50%	675.00	15,675.00

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
合计		55,000.00	55,000.00			24,750.00	79,750.00

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、现金净流入

1.基本假设条件及依据

王湾棚户区改造项目预计在债券存续期第2年开始运营并能够实现现金流入。

根据新乡市卫滨产业园区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

以王湾棚户区改造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、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金和教育资金等，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2年	第3年	第4年	第5年	第6年
项目净收益	105,118.28	105,118.28				

（续上表）

项目	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
项目净收益						

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为王湾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安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，王湾棚户区改造项目本息覆盖倍数为1.32。

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
105,118.28	79,750.00	25,368.28	1.32

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，10年期债券存续期运营收入合计为146,160.00万元、运营成本合计为41,041.72万元，

偿债净收益合计为 105,118.28 万元。

本次评价的王湾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王湾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，为王湾棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年二月二十八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年来，我国城镇化经历了缓慢的发展期，加快发展期两个阶段后，进入了快速发展期。在经济快速发展的背景下，城市化发展速度非常快。城市化的快速发展带动了人口迁移，城市基础设施建设需求增加，城中村改造成为现在需要解决的问题。

城市化是一个国家社会经济发展到一定阶段必然出现的历史发展过程，是全球性的社会现象。根据世界已经城市化国家的经验，大城市的经济效益高于小城市。大城市在节约资源、保护环境、提高经济效益以及提高生活水平等方面都比小城镇有明显的优势。因此，积极发展大中城市，以提高有限资源的利用率，是市场经济条件下中国未来城市化的发展趋势和规律。

随着城市化和工业化进程快速推进，城中村改造政策是解决城镇建设用地刚性供给造成的供需矛盾的有力手段，同时也为城市人口集聚、资金筹措、改变农城生产生活方式、改善农城人居环境提供了契机。以城市出形象、村民得实惠为出发点和落脚点，结合全市城乡结合部综合整治工作，以中心城区的村为重点，由内及外，全面谋划，加快推进全市城中村改造工作。坚持有形改造和无形改造相结合，坚持完善现有试点和拓展新试点相结合，坚持稳中求进和大胆创新相结合，通过城中村改造，全面实现农村村委会转变为社区居委会、集体土地转变为国有土地、村民转变为市民、村民转变为股东，全面完成城中村村民生产生活安置，全面完成城中村隙地招商改造，使城中村村级管理模式得到根本转变，城中村村民融入城市生活，城中村环境大幅改善，城市建设品质得到有效提升。

因此不管是宏观政策的调整，或是新一轮规划的实施，还是城乡一体化的要求，都需要借助一系列的政策制度安排来贯彻和落实。城中村改造政策的推行，可以达到较好的政策预期。一是可打破城乡一体化进程中的土地瓶颈，拓展建设用地空间，有了用地指标也同步解决了城市建设资金不足问题。二是改善农村居民生活环境，能使配套公共服务带来的便捷惠及更多的农民。三是提供就业机会，增加农民收入。基于此背景，提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于南环路以南、午阳路以北、现有新原路两侧。

（二）建设规模及内容

用地总面积为 243,601.22 平方米（约 365.4 亩）。其中安置区域开发规划用地面积为 47,369.23 平方米，建设内容包括：建筑面积 159,922.34 平方米，其中住宅面积 114,485.73 平方米，配套用房 1,800.00 平方米，幼儿园 2,090.00 平方米，地下建筑面积 41,546.43 平方米。本次项目建成后可提供安置房 75,550.00 平方米。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2025 年 6 月，预计完工时间 2028 年 5 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1.资金估算

本项目估算总投资 107,518.00 万元，其中：工程费用为 55,051.00 万元，工程建设其他费用 42,418.00 万元，预备费 4,874.00 万元，建设期利息 5,175.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算金额（万元）				经济技术指标（元）		
		建筑工程	安装工程	其它费用	合计	单位	数量	单位指标（元）
一	工程费用	45,684.00	9,367.00		55,051.00			
1	地下建筑	13,446.00	1,921.00		15,367.00			
1.1	建筑工程	13,446.00	1,921.00		15,367.00	平方米	48,020.00	3,200.00
2	地上建筑	28,410.00	4,735.00		33,145.00			
2.1	安置住宅	27,476.00	4,579.00		32,055.00	平方米	114,486.00	2,800.00
2.2	配套用房	432.00	72.00		504.00	平方米	1,800.00	2,800.00
2.3	幼儿园	502.00	84.00		586.00	平方米	2,090.00	2,800.00
3	室外工程	3,828.00			3,828.00			
3.1	区域绿化及景观	1,387.00			1,387.00	平方米	41,547.00	330.00
3.2	区域道路及停车场	1,508.00			1,508.00	平方米	41,547.00	350.00
3.3	区域管网	752.00			752.00	平方米	41,547.00	180.97
3.4	泛光照明	181.00			181.00	平方米	41,547.00	43.51
4	其他配套		2,711.00		2,711.00			
4.1	电梯工程		1,183.00		1,183.00	平方米	114,486.00	103.31
4.2	燃气工程		155.00		155.00	平方米	114,486.00	50.00
4.3	变配电工程		1,373.00		1,373.00	平方米	114,486.00	120.00

二	工程建设其他费用			42,418.00	42,418.00			
1	建设单位管理费			2,202.00	2,202.00			
2	建设工程监理费			275.00	275.00			
3	工程质量监督费			110.00	110.00			
4	土地附着物补偿			11,159.00	11,159.00			
5	土地费用			24,254.00	24,254.00			
6	建设项目前期工作咨询费			275.00	275.00			
7	研究试验费			275.00	275.00			
8	工程勘察费			165.00	165.00			
9	工程设计费			551.00	551.00			
10	工程造价咨询服务费			551.00	551.00			
11	环境影响咨询服务费			275.00	275.00			
12	劳动卫生评审费			165.00	165.00			
13	场地准备费及临时设施费			551.00	551.00			
14	市政基础配套设施费			1,373.00	1,373.00			
15	工地保险费			165.00	165.00			
16	招投标代理服务费			55.00	55.00			
17	施工图审查费			17.00	17.00			
三	预备费			4,874.00	4,874.00			
1	基本预备费			4,874.00	4,874.00			

四	建设期利息			5,175.00	5,175.00			
五	总投资	45,684.00	9,367.00	52,467.00	107,518.00			

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
资本金	财政自有资金	52,518.00	48.85%
债务资金	专项债券资金	55,000.00	51.15%
合计		107,518.00	100.00%

除专项债券及财政自有资金外，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 48.85%，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

资金筹措	资金来源	2025 年 6 月-12 月	2026 年	2027 年	2028 年 1-5 月	合计	占比
资本金	财政自有资金	10,000.00	15,000.00	15,000.00	12,518.00	52,518.00	48.85%
债务资金	专项债券资金	20,000.00	20,000.00	15,000.00		55,000.00	51.15%
合计		30,000.00	35,000.00	30,000.00	12,518.00	107,518.00	100.00%
占比		27.90%	32.55%	27.90%	11.65%	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，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

使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

新乡市卫滨区城乡建设局为本项目主管部门，新乡市卫滨产业园区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。

项目单位具体情况如下：

名称	新乡市卫滨产业园区开发有限公司		
法定代表人	何恭珂	成立日期	2006-08-30
注册资本	2,100.00 万	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410703793242922L		
注册地址	河南省新乡市卫滨区人民路与西环路交叉口向北 200 米路西新乡市高端装备专业园区孵化园内		
经营范围	许可项目：建设工程施工；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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；物业管理；园区管理服务；餐饮管理；土地整治服务；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）；财务咨询；普通机械设备安装服务；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；土石方工程施工；对外承包工程；图文设计制作；平面设计；专业设计服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；大气污染治理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；礼品花卉销售（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）		
公司类型	有限公司（国有独资）		
股东及持股比例	卫滨区人民政府持股 100.00%		

新乡市卫滨产业园区开发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

王湾棚户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，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%，基于谨慎性原则，本次不考虑收入增长因素；
- 8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 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 2 年），收益期 1 年。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为新乡市卫滨产业园区开发有限公司，主管部门为新乡市卫滨区城乡建设局。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卫滨产业园区开发有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市卫滨产业园区开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市卫滨产业园区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，由新乡市卫滨产业园区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，由新乡市卫滨产业园区开发有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管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

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

(1) 土地出让收入

本项目共腾出可出让土地 365.40 亩，在建设期第二年一次性出让。经查询新乡市自然资源局官网政府信息公开公告公示中的土地交易中心土地出让信息，筛选 2022 年项目周边所出让城镇住宅地块：

序号	编号	占地面积（亩）	出让价格（万元/亩）
3	2021-15	79.25	490.00
4	红 RB2022-8	98.466	340.00
5	2021-9	92.43	370.00
平均地价			400.00

综合以上查询数据，本次土地出让价格按 400.00 万元/亩计算，基于谨慎性原则，运营期间暂不考虑价格增长因素。

2. 运营成本预测

本项目建成后运营成本主要包括上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金和教育资金。

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

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 3.00%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 3.00%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款 $\times 5.00\%$

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 2.00%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积 $\times 20.00$ 元/平方米 $\times 30.00\%$

农业土地开发基金按照土地出让面积 $\times$ 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） $\times$ 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15.00%）计提。

依据财综〔2007〕49 号文件要求，按每平方米 20.00 元计取；

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 30.00%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：按土地出让收入的 2.00%计取；

(5) 新增建设用地有偿使用费：本项目不涉及新增建设用地，该项费用不计；

(6) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

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；

(7) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治

成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金)×10.00%

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10.00%提取。

(8)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)×10.00%

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。

3.净收益分析

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2年一次性出让土地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105,118.28万元。

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第2年	合计
1	土地出让收入	万元	146,160.00	146,160.00
	出让价格	万元/亩	400.00	400.00
	出让面积	亩	365.40	365.40
2	土地出让政策性基金及费用	万元	14,762.16	14,762.16
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	4,384.80	4,384.80
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	2,923.20	2,923.20
2.3	农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%	146.16	146.16
2.4	土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%	2,923.20	2,923.20
2.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	4,384.80	4,384.80
3	土地出让收益（1-2）	万元	131,397.84	131,397.84
4	土地收益提取各类资金	万元	26,279.56	26,279.56
4.1	农田水利建设资金（10.00%）	土地出让收益的 10.00%	13,139.78	13,139.78
4.2	教育资金（10.00%）	万元	13,139.78	13,139.78
5	土地出让净收入（3-4）	万元	105,118.28	105,118.28

4. 现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营活动产生的现金							
经营活动现金流入	146,160.00		146,160.00				
经营活动现金流出	41,041.72		41,041.72				
经营活动产生的现金净额	105,118.28		105,118.28				
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出	107,518.00	40,000.00	40,000.00	27,518.00			
投资活动产生的现金净额	-107,518.00	-40,000.00	-40,000.00	-27,518.00			
三、筹资活动产生的现金							
财政资金	52,518.00	20,000.00	20,000.00	12,518.00			
债券资金	55,000.00	20,000.00	20,000.00	15,000.00			
银行借款							
偿还债券本金	55,000.00						
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	19,575.00				2,475.00	2,475.00	2,475.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
支付银行借款利息							
筹资活动产生的现金净额	32,943.00	40,000.00	40,000.00	27,518.00	-2,475.00	-2,475.00	-2,475.00
四、净现金流量	30,543.28		105,118.28		-2,475.00	-2,475.00	-2,475.00
五、累计现金流量	30,543.28		105,118.28	105,118.28	102,643.28	100,168.28	97,693.28

(续)

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动现金流入						
经营活动现金流出						
经营活动产生的现金净额						
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出						
投资活动产生的现金净额						
三、筹资活动产生的现金						
财政资金						
债券资金						
银行借款						
偿还债券本金				20,000.00	20,000.00	15,000.00
偿还银行借款本金						

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
支付运营期债券利息	2,475.00	2,475.00	2,475.00	2,475.00	1,575.00	675.00
支付银行借款利息						
筹资活动产生的现金净额	-2,475.00	-2,475.00	-2,475.00	-22,475.00	-21,575.00	-15,675.00
四、净现金流量	-2,475.00	-2,475.00	-2,475.00	-22,475.00	-21,575.00	-15,675.00
五、累计现金流量	95,218.28	92,743.28	90,268.28	67,793.28	46,218.28	30,543.28

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 55,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一年利息。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	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		1,800.00	1,800.00	105,118.28
第 3 年		2,475.00	2,475.00	
第 4 年		2,475.00	2,475.00	
第 5 年		2,475.00	2,475.00	
第 6 年		2,475.00	2,475.00	
第 7 年		2,475.00	2,475.00	
第 8 年		2,475.00	2,475.00	
第 9 年		2,475.00	2,475.00	
第 10 年	20,000.00	2,475.00	22,475.00	
第 11 年	20,000.00	1,575.00	21,575.00	
第 12 年	15,000.00	675.00	15,675.00	
合计	55,000.00	24,750.00	79,750.00	105,118.28
本息覆盖倍数	1.32			

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 1.32，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
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；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）



登记机关

2019 年 12 月 19 日



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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：

郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座
1903-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕12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》。



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


1000115557

证书编号: 410001140008
No. of Certificate

授权注册会计师: 2008
Authorised Institute of CPAs

发证日期: 2008
Date of Issuance


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

姓名: 王伟东
Full name: 男

性别: 男
Sex: 男

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

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

身份证号码: 410321197301274555
Identity card No: 410321197301274555



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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


禁止再次复印

2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
 / /

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

禁止再次复印

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

同意调入
Agree the holder to be transferred in

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

证书编号:
No. of Certificate

核准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

登记日期:
Date of Issuance



姓名:
Full Name

性别:
Sex

出生日期:
Date of Birth

工作单位:
Working Unit

身份证号码:
Identity Card No.



**封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改
造建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090244 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年二月十六日



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	4
（三）投资估算与资金筹措	4
（四）债券资金使用合规性	8
（五）项目主体及运作模式	8
四、应付债券本息情况	9
五、经营现金流分析	10
（一）基本假设条件及依据	10
（二）项目运营收入分析	11
（三）项目运营成本分析	12
（四）净收益分析	14
（五）现金流分析	15
（六）本息覆盖倍数	17
六、总体评价结果	17
七、使用限制	18

封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090244 号

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

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2023 年 2 月 16 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从封丘县城关乡人民政府或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于城关乡社区路以东，天然渠以南，横二路以北，大功渠以西。

2.项目参与主体

本项目主管部门为封丘县住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为封丘县城关乡人民政府。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

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

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

3.建设规模与内容

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

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

栋，18层住宅楼11栋。

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

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

(4) 室外建筑道路硬化面积 20,172.29 m²，绿地面积 16,814.23 m²，建设机动车停车位 914 个（地下 577 个，地上 337 个），并配套机动车充电桩 138 个，非机动车充电桩 231 个；完善项目区给排水、强电、弱电、天然气、消防等配套工程。

(二) 项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2024 年 8 月，预计完工时间 2027 年 7 月。

(三) 投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目估算总投资 58,802.68 万元，其中：工程费用为 36,734.51 万元，工程建设其他费用 17,201.60 万元，基本预备费 1,896.57 万元，建设期利息 2,970.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

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

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

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2.资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	8,000.00	7,802.68	25,802.68	43.88%
专项债券资金	7,000.00	7,500.00	18,500.00	33,000.00	56.12%
合计	17,000.00	15,500.00	26,302.68	58,802.68	100.00%
占比	28.91%	26.36%	44.73%	100.00%	

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为封丘县城关乡人民政府，主管部门为封丘县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为封丘县城关乡人民政府，项目建设及运营单位均为封丘县城关乡人民政府。

关于项目债券资金使用，由封丘县城关乡人民政府按照建设进度，

向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由封丘县城关乡人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由封丘县城关乡人民政府根据运营情况及时向封丘县财政局上缴项目运营收益，由封丘县城关乡人民政府负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 33,000.00 万元。其中：已于 2024 年 9 月发行 7,000.00 万元,于 2025 年 7 月发行 5,000.00 万元。2025 年计划使用 7,500.00 万元，2026 年计划使用 18,500.00 万元；本次申请使用 2,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		7,000.00		7,000.00	4.00%	280.00	280.00
第 2 年	7,000.00	7,500.00		14,500.00	4.00%	580.00	580.00
第 3 年	14,500.00	18,500.00		33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 4 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 5 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 6 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 7 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 8 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 9 年	33,000.00			33,000.00	4.00%	1,320.00	1,320.00
第 10 年	33,000.00		7,000.00	26,000.00	4.00%	1,320.00	8,320.00
第 11 年	26,000.00		7,500.00	18,500.00	4.00%	1,040.00	8,540.00
第 12 年	18,500.00		18,500.00		4.00%	740.00	19,240.00
合计		33,000.00	33,000.00			13,200.00	46,200.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 36 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第

四年为项目运营期第一年。

(二) 项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套商业、机动车停车等	腾出土地出让收入	81,280.77	100.00%
合计			81,280.77	100.00%

1.数量

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

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

该项目建成后，可腾出 446.46 亩净地进行出让。

2.价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
4107272022B00049-1	封丘县东风路路北、健康路路东	城镇住宅-普通商品住房用地	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

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
平均价格			409.07	69,707.26	170.40

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

年份	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年
价格(万元/亩)	165.00	165.00	165.00	173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01

3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)									合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	
居住用地	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60	446.46

(三) 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1. 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于

类型	征收标准
	印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分,封丘县标准为20.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部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	第 10 年	第 11 年	第 12 年
一、出让收入		81,280.77	8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56	9,474.10	9,474.10	9,474.10
收储土地类型及面积 (亩)	居住用地	446.46	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.61	49.60	49.60	49.60
(亩/万元)	居住用地		173.25	173.25	173.25	181.91	181.91	181.91	191.01	191.01	191.01
二、成本合计		23,718.18	2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51	2,759.34	2,759.34	2,759.34
1.土地出让基金及费用	万元	9,327.60	992.79	992.79	992.79	1,035.75	1,035.75	1,035.75	1,080.66	1,080.66	1,080.66
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
农业土地开发资金	20 元/平方米*30%	366.09	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.68	40.67	40.67	40.67
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,438.43	257.85	257.85	257.85	270.74	270.74	270.74	284.22	284.22	284.22
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,625.61	171.90	171.90	171.90	180.49	180.49	180.49	189.48	189.48	189.48
新增建设用地土地有偿 使用费	14 元/平方米	833.43	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.61	92.59	92.59	92.59
2.土地收益提取各类资 金	万元	14,390.58	1,520.42	1,520.42	1,520.42	1,597.76	1,597.76	1,597.76	1,678.68	1,678.68	1,678.68
教育资金	土地出让收益的 10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34

项目	单位/取费标准	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	7,195.29	760.21	760.21	760.21	798.88	798.88	798.88	839.34	839.34	839.34
三、收益	万元	57,562.59	6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05	6,714.76	6,714.76	6,714.76

（五）现金流分析

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

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	81,280.77		8,594.93	8,594.93	8,594.93	9,024.56	9,024.56	9,024.56	9,474.10	9,474.10	9,474.10
2	经营活动支出（含税费）	23,718.18		2,513.21	2,513.21	2,513.21	2,633.51	2,633.51	2,633.51	2,759.34	2,759.34	2,759.34
	经营活动产生的现金净额	57,562.59		6,081.72	6,081.72	6,081.72	6,391.05	6,391.05	6,391.05	6,714.76	6,714.76	6,714.76
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	58,802.68	58,802.68									
	投资活动产生的现金净额	-58,802.68	-58,802.68									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	25,802.68	25,802.68									
2	债券资金	33,000.00	33,000.00									
3	偿还债券本金	66,000.00								7,000.00	7,500.00	18,500.00

4	偿还银行借款本金	-										
5	支付债券利息	11,020.00		1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,320.00	1,040.00	740.00
6	支付银行借款利息	-										
	融资活动产生的现金净额	14,782.68		-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-1,320.00	-8,320.00	-8,540.00	-19,240.00
四	净现金流量	13,542.59		4,761.72	4,761.72	4,761.72	5,071.05	5,071.05	5,071.05	-1,605.24	-1,825.24	-12,525.24
五	累计现金流量	13,542.59		4,761.72	9,523.44	14,285.16	19,356.21	24,427.26	29,498.31	27,893.07	26,067.83	13,542.59

（六）本息覆盖倍数

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

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		280.00	280.00	
第 2 年		580.00	580.00	
第 3 年		1,320.00	1,320.00	
第 4 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 5 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 6 年		1,320.00	1,320.00	6,081.72
第 7 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 8 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 9 年		1,320.00	1,320.00	6,391.05
第 10 年	7,000.00	1,320.00	8,320.00	6,714.76
第 11 年	7,500.00	1,040.00	8,540.00	6,714.76
第 12 年	18,500.00	740.00	19,240.00	6,714.76
合计	33,000.00	13,200.00	46,200.00	57,562.59
本息覆盖倍数	1.25			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为封丘县城南新区（山里寨、陈堂村）棚户区改造建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



和信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年二月十六日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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



河南省财政厅

发证机关:

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 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
再行复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

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

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

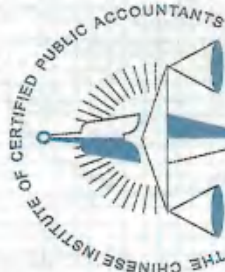
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

濮阳县棚户区及城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年九月二日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	8
（三）投资估算与资金筹措	8
（四）债券资金使用合规性	12
（五）项目主体及运作模式	12
四、应付债券本息情况	12
五、经营现金流分析	15
（一）基本假设条件及依据	15
（二）项目运营收入分析	15
（三）预计出让产生的净现金流入	16
（四）本息覆盖倍数	17
六、总体评价结果	18
七、使用限制	18

濮阳县棚户区及城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号

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

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2024 年 9 月 2 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从濮阳县住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料
“本次发债项目”或“本项目”	指濮阳县棚户区及城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

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

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

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

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

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

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

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

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

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

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

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于

金沙街两侧、天庭南路西侧。

2.项目参与主体

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

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

3.建设规模与内容

金堤小区安置房建设项目（三期）项目

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

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

盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

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

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

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

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

濮阳县城北棚户户区改造项目

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

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

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

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

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

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

龙城国际安置房建设项目（四期）项目

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

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

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

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

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

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

清河小区安置房建设项目

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

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

濮上人家安置房建设项目（三期）项目

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

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²，道路硬化

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

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

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

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

（二）项目建设周期

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

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

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

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

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

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

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

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

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

建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

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

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

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

2.项目资金筹措计划

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

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

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

39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

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

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

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

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

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

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

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

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

四、应付债券本息情况

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元，2019 年发行债券资金 123,100.00 万元，2020 发行债券资金 70,800.00 万元，2021 年发行债券资金 107,300.00 万元，2022 发行债券资金 167,700.00 万元，2024 发行债券资金 5,000.00 万元，2025 年计划使用债券资金 156200 万元，2025 年

已使用 20000.00 万元，本次申请使用债券 23900 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

其中 2020 年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省 2020 年二十六期专项债券中 28,000.00 万元资金用途调整，调整至本项目，债券期限为三十年，利率是 3.76%，每半年付息一次，于河南省 2020 年二十六期专项债券到期一次性偿还 28,000.00 万元本金。在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

项目应付本息情况表

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

调整资金还本付息表

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

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

项目本息合计 1,014,984.00 万元。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

（二）项目运营收入分析

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

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

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

收入。

（三）预计出让产生的净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

（四）本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	
2025 年		22,088.80	22,088.80	
2026 年		28,336.80	28,336.80	38,220.00
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	40,131.00
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	126,412.
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	65199,099.92
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	46,456.65
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	48,779.48
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	51,218.46
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	53,779.38
2034 年	156,200.00	7,500.80	163,700.80	56,468.35
2035 年		1,052.80	1,052.80	296,458.82
2036 年		1,052.80	1,052.80	442,082.36
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	

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

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。专项债不用于土地费用和拆迁安置费。

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

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



中国·郑州



中国注册会计师:



中国注册会计师:

二〇二四年九月二日



营业执照

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



统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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.



110001639949

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: 2013

Date of Issuance

日

月

年

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

日

月

年

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

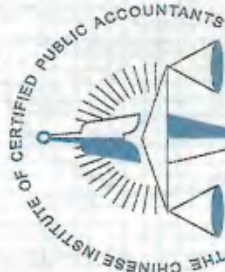


2020年3月30日

日

月

年



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普
通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



年检历史查询

年检凭证



中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间

2024年06月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-07-20

通过

2022年

2022-09-20

通过

三门峡市大修厂周边棚户区改造
(黄河新城) 安置房项目
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: 二〇二三年三月

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2023】1364 号

我们接受三门峡市城市建设集团有限公司的委托，对三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（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三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房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，我们认为在三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房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 1.21 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司

名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（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）一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生

	利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（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）

三门峡市城市建设集团有限公司无存量无隐性债务，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。

1.3 主管单位

三门峡市住房和城乡建设局

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）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，具备专项债券发行要求。

1.5 建设地点

本项目位于大岭路以东、陕州路以西、春秋路以南、建设路以北。

1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市大修厂周

边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目安置房规划总用地面积 58136 m²（约 87.21 亩），总建筑面积 227120 m²，其中地上建筑面积 157220 m²，地下建筑面积 69900 m²。项目规划机动车停车位 1637 个，规划非机动车停车位 2789 个。新建安置住宅 1434 套，安置住宅建筑面积 144700 m²。幼儿园规划总用地面积 5055 m²（约 7.58 亩），建筑面积 3600 m²，规划机动车停车位 13 个，非机动车停车位 62 个，道路、广场 28500 m²；绿化 22200 m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

1.7 建设期

本项目建设期 3 年，开工日期 2024 年 4 月，预计完工日期 2027 年 3 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 116762.11 万元，其中：工程费用 74773.47 万元，工程建设其他费用 29742.83 万元，预备费 5225.81 万元，建设期利息 7020.00 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	项目名称	估算金额（万元）					备注
		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	56440.37	11640.30	6692.80		74773.47	
1	主体工程	55045.45	8366.70			63412.15	
1.1	地上建筑	31978.45	4871.70			36850.15	
1.1.1	住宅	27565.35	4341.00			31906.35	
(1)	建筑工程	14108.25				14108.25	
(2)	装配式工程	9116.10				9116.10	
(3)	装饰工程	4341.00				4341.00	
(4)	安装工程		4341.00			4341.00	
1.1.2	商业	1634.00	258.00			1892.00	
(1)	建筑工程	1376.00		26562.00		1376.00	
(2)	装饰工程	258.00				258.00	
(3)	安装工程		258.00			258.00	
1.1.3	幼儿园	1728.00	108.00			1836.00	
(1)	建筑工程	864.00				864.00	
(2)	装饰工程	864.00				864.00	
(3)	安装工程		108.00			108.00	
1.1.4	老年日间照料中心	126.90	14.10			141.00	
(1)	建筑工程	14.10				14.10	

(2)	装饰工程	112.80				112.80	
(3)	安装工程		14.10			14.10	
1.1.5	智慧社区物业用房	297.00	33.00			330.00	
(1)	建筑工程	33.00				33.00	
(2)	装饰工程	264.00				264.00	
(3)	安装工程		33.00			33.00	
1.1.6	配套用房	627.20	117.60			744.80	
(1)	建筑工程	509.60				509.60	
(2)	装饰工程	117.60				117.60	
(3)	安装工程		117.60			117.60	
1.2	地下建筑	23067.00	3495.00			26562.00	框架结构，含人防
(1)	建筑工程	20970.00				20970.00	
(2)	装饰工程	2097.00				2097.00	
(3)	安装工程		3495.00			3495.00	
2	设备购置			6692.80		6692.80	
2.1	电梯			990.00		990.00	
2.2	变配电设备			1816.96		1816.96	
2.3	给排水及消防设备			786.10		786.10	
2.4	燃气设备			471.66		471.66	
2.5	热力设备			578.80		578.80	
2.6	智慧社区 AI 社区大脑平台			168.13		168.13	
2.6.1	智慧社区技术基础平台			26.25		26.25	
2.6.2	智慧社区管理平台			31.60		31.60	
2.6.3	智慧社区移动客户端			23.40		23.40	

2.6.4	智慧社区运营移动端			18.25		18.25	
2.6.5	智能设备集成			68.63		68.63	
2.7	智慧社区硬件设备			1056.15		1056.15	
2.7.1	智能门禁			84.49		84.49	
2.7.2	智能梯控			158.42		158.42	
2.7.4	智能停车设备			21.12		21.12	
2.7.5	智能信息栏			84.49		84.49	
2.7.6	智能快递柜			158.42		158.42	
2.7.7	智能访客系统			211.23		211.23	
2.7.8	智能安防			190.11		190.11	
2.7.9	智能消防			105.61		105.61	
2.7.10	物业管理云			42.25		42.25	
2.8	充电桩			825.00		825.00	
3	公用及辅助工程	1394.92	3273.60			4668.52	
3.1	道路及硬化工程	855.00				855.00	含路灯
3.2	绿化工程	399.60				399.60	含景观装饰
3.3	大门	60.00				60.00	
3.4	围墙	80.32				80.32	
3.5	室外综合管网		3273.60			3273.60	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				29742.83	29742.83	
1	安置区土地费用				26757.00	26757.00	
2	项目建设管理费				738.19	738.19	

3	工程勘察费				358.91	358.91	
4	工程设计费				598.19	598.19	
5	工程监理费				448.64	448.64	
6	建设项目前期工作咨询费				67.30	67.30	
7	工程造价咨询服务费				343.96	343.96	
8	场地准备及临时设施费				373.87	373.87	
9	消防设施及电气安全检测服务				56.78	56.78	
三	基本预备费				5225.81	5225.81	
四	建设期利息					7020.00	
五	项目总投资					116762.11	

1.10 项目当前进展

已取得河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市西留村等两个棚改项目计划的复函》同意将三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目列入全省 2018 年棚改计划。

附 件

三门峡市新增棚改计划项目表

序号	行政区划		项目名称	房屋征收范围	安置住房（或购买的商品房小区）西至范围	年度计划情况			计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）	备注
	市	区（县）				年度计划征收户数（户）	年度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）			
1	三门峡市	湖滨区	三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目	1、六峰北路以东、茅津路以西、春秋路以南、建设路以北 2、龙海铁路弯道内，建设路以北、内环路以西	黄河新城（春秋路以南、黄河路以北、大岭路以东、陈州路以西）	1428	134500	1578	2021 年 6 月	2024 年 7 月	列入全省 2018 年计划，其中货币化安置 141 套，实物 1434 套

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113 号）。

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、运营单位均为三门峡市城市建设集团有限公司，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。

（2）项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营，三门

峡市城市建设集团有限公司与三门峡市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。三门峡市城市建设集团有限公司运营该项目，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

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。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

本项目总投资 116762.11 万元，其中：工程费用 74773.47 万元，工程建设其他费用 29742.83 万元，预备费 5225.81 万元，建设期利息 7020.00 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	74773.47	64.04%
2	工程建设其他费用	万元	29742.83	25.47%
3	基本预备费	万元	5225.81	4.48%
4	建设期利息	万元	7020.00	6.01%
5	项目总投资	万元	116762.11	100.00%

2.2 资金筹措计划

项目总投资116762.11万元，资金来源为企业自筹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68000.00万元，占总投资的58.24%；企业自筹资金48762.11万元，占总投资的41.76%。

本项目资本金占比41.76%，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
企业自筹资金	48762.11	41.76%
专项债券	68000.00	58.24%
总投资	116762.11	100.00%

2.3 资金使用计划

本项目总投资116762.11万元，其中企业自筹资金48762.11万元；申请使用政府专项债券资金68000.00万元。本项目建设期专项债券利息由企业自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目拟申请政府专项债券资金68000.00万元。其中2024年计划使用专项债券20000.00万元，2025年计划使用专项债券46500.00万元，2026年计划使用专项债券1500.00万元。已于2025年以前年份使用债券资金29900.00万元，本次计划申请使用债券资金8800.00万元。

表 2-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年
专项债券（万元）	68000.00	20000.00	46500.00	1500.00
企业自筹资金（万元）	48762.11	10000.00	20000.00	18762.11
总投资（万元）	116762.11	30000.00	66500.00	20262.11

3. 应付债券本息情况

三门峡市城市建设集团有限公司拟就三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目计划申请使用政府专项债券资金68000.00万元。其中2024年计划使用专项债券20000.00万元，2025年计划使用专项债券46500.00万元，2026年计划使用专项债券1500.00万元。已于2025年以前年份使用债券资金29900.00万元，本次计划申请使用债券资金8800.00万元。期限10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，债券存续期每年支付利息，最后一年偿还本金及利息，预计还本付息总额为98600万元。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	46500.00	0.00	66500.00	4.5%	2992.50	2992.50
3	66500.00	1500.00	0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
4	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
5	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
6	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
7	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
8	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
9	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
10	68000.00		20000.00	48000.00	4.5%	3060.00	23060.00
11	48000.00		46500.00	1500.00	4.5%	2160.00	48660.00
12	1500.00		1500.00	0.00	4.5%	67.50	1567.50
合 计		68000.00	68000.00			30600.00	98600.00

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

项目建成后，主要的收入项为项目覆盖范围内产生的土地出让收入和配套商业、车位销售收入。具体测算如下：

（1）土地出让收入

1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地中可出让土地 478.77 亩，土地性质为住宅和商业用地。腾退土地清单如下：

表 4-1 可出让土地信息表

序号	拆迁区块	土地面积（亩）
1	爱心小区 1 亩	1
2	色织厂小区	1.2
3	纺织品站 24.5 亩	24.5
4	财校家属楼 1.2 亩	1.2
5	电业局仓库 35.7 亩	35.7
6	北环路	201.2
7	钢材市场 135.35	135.35
8	炎黄路东侧	78.62
合计		478.77

2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心,参考近三年项目周边土地出让价格,出让价格在 288-377 万元/亩之间,平均出让价格为 330 万元/亩,基于谨慎性原则,本项目土地出让价格暂定为 305 万元/亩,本项目土地出让价格在债券存续期内不增长。

表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

地块位置	总面积 (m ²)	土地价格 (万元)	单价(万 元/亩)	土地性 质	供应 方式	日期
三门峡市金渠路 南、上阳路东	25231.0	13438.0	355 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2022.4.27
三门峡市金渠路 南、经一路西	14476.0	6514.0	300 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2022.4.27
三门峡市公园路 南、大岭路东	6770.0	2924.0	288 万元/ 亩	住宅兼 商业土 地	挂牌 出让	2021.12.24
三门峡市崤山西 路南、向青路东	18548.0	10497.0	377 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2020.9.2

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告,本项目新建商业配套面积共 8600 m²。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m²之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m²。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



	出售义乌商贸城A座3楼电梯口商铺 绍兴-三门县国际文博城 三门县国际商贸城-A座 经营中 商业街店铺 3层 商业店铺	25.63㎡ 建筑面积	25万 单价 9754.19元/㎡
	出售湖滨湖滨城区临街门面 湖州-南浔城区 红场商业步行街 经营中 临街门面 1-2层 临街门面	82.54㎡ 建筑面积	128.07万 单价 1.55万/㎡
	稀缺稀缺单一层单一层沿街商铺金渠集团国风园楼下位... 湖州-南浔城区 金渠国风苑 经营中 临街门面 1层 临街门面	127㎡ 建筑面积	198万 单价 1.56万/㎡

2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1637 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目地下停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

	公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。 湖州-南浔城区 三门县南浔区六峰中路	15㎡ 建筑面积	9.5万 单价 6333.33元/㎡
	出售慧泉公园玖号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售 湖州-南浔城区 三门县南浔区六峰中路	25㎡ 建筑面积	10万 单价 4000元/㎡
	鸿润城车位出售，三门峡市中心商务区鸿润城1期地下... 开发区-开发区中心 三门县鸿润城	13.5㎡ 建筑面积	11.2万 单价 8296.3元/㎡
	出售越海华府车位一个，临近东门 湖州-南浔城区 三门县南浔区五原西路与文化路交叉口西50米	13㎡ 建筑面积	14万 单价 1.08万/㎡

表 4-2 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	172428.67				18920.00	18920.00	18920.00
1	土地出让收入	146024.85				16165.00	16165.00	16165.00
	面积	478.77				53.00	53.00	53.00
	单价	300.00				305.00	305.00	305.00
2	地下车位出售收入	11102.40				1800.00	1800.00	1800.00
	个数	1637.00				180.00	180.00	180.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	5890.44				955.00	955.00	955.00
	面积	8600.00				955.00	955.00	955.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
一	运营收入	172428.67	19074.28	19074.28	19074.28	19236.95	19236.95	19971.93
1	土地出让收入	146024.85	16165.00	16165.00	16165.00	16165.00	16165.00	16704.85
	面积	478.77	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	54.77
	单价	300.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
2	地下车位出售收入	11102.40	1900.80	1900.80	1900.80	2007.00	2007.00	2196.55
	个数	1637.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	197.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	5890.44	1008.48	1008.48	1008.48	1064.95	1064.95	1070.53
	面积	8600.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	960.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

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、教育资金以及销售运营费用。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等，本项目标准为 41 元/m²。

（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），三门峡市为第十等28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。

（9）销售运营费用

销售运营费用主要用于销售配套商业和停车位过程中产生的销售运营和管理费用，本项目按销售收入的5%计算。

表 4-3 项目运营成本分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6

1	上交省财政资金	4380.75				484.95	484.95	484.95
2	农业土地开发资金	392.77				43.48	43.48	43.48
3	国有土地收益基金	2920.50				323.30	323.30	323.30
4	保障性安居工程资金	4380.75				484.95	484.95	484.95
5	土地开发费用	2920.50				323.30	323.30	323.30
6	农田水利建设资金	14602.49				1616.50	1616.50	1616.50
7	教育资金	14602.49				1616.50	1616.50	1616.50
8	新增建设用地使用费	893.68				98.93	98.93	98.93
9	销售成本	1320.18				137.75	137.75	137.75
10	运营成本总额	46414.11				5129.66	5129.66	5129.66

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
1	上交省财政资金	4380.75	484.95	484.95	484.95	484.95	484.95	501.15
2	农业土地开发资金	392.77	43.48	43.48	43.48	43.48	43.48	44.93
3	国有土地收益基金	2920.50	323.30	323.30	323.30	323.30	323.30	334.10
4	保障性安居工程资金	4380.75	484.95	484.95	484.95	484.95	484.95	501.15
5	土地开发费用	2920.50	323.30	323.30	323.30	323.30	323.30	334.10
6	农田水利建设资金	14602.49	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1670.49
7	教育资金	14602.49	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1670.49
8	新增建设用地使用费	893.68	98.93	98.93	98.93	98.93	98.93	102.24
9	销售成本	1320.18	145.46	145.46	145.46	153.60	153.60	163.35
10	运营成本总额	46414.11	5137.37	5137.37	5137.37	5145.51	5145.51	5322.00

4.1.3 增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9%计取；设备购置进项税率按 13%计取；服务类进项税率按 6%计取；预备费进项税率按 9%计取；运营期经营成本进项税率按 13%计取。增值税税率按 9%计取。综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税进项抵扣后计入。

（1）城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	76.36	8.47	8.47	8.47	8.95	8.95	8.99
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	6270.92	690.96	690.96	690.96	729.59	729.59	775.93

4.1.3 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 172428.67 万元，运营成本为 46414.11 万元，税费合计 6355.83 万元，净收益合计 119658.73 万元。

表 4-5 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
5	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
6	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
7	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
8	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
9	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
10	19236.95	5145.51	739.49	13351.95
11	19236.95	5145.51	739.49	13351.95
12	19971.93	5322.00	785.87	13864.06
合计	172428.67	46414.11	6355.83	119658.73

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：

净现金流量（1+2+3）	28101.28	0.00	0.00	0.00	10068.01	10068.01	10069.01	10178.48	10179.48	10179.48	- 18705.10	- 18399.10	4463.01
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	10068.01	20136.02	30205.03	40383.51	50562.99	60742.47	42037.37	23638.27	28101.28

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 98600.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 119658.73 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 4-7 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	2992.50	2992.50	0.00
3	0.00	3060.00	3060.00	0.00
4	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
5	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
6	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
7	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
8	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
9	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
10	20000.00	3060.00	23060.00	13351.95
11	46500.00	2160.00	48660.00	13351.95
12	1500.00	67.50	1567.50	13864.06
合计	68000.00	30600.00	98600.00	119658.73
本息覆盖倍数	1.21			

5.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 119658.73 万元，应付债券本金及利息合计 98600.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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，为三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房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

二〇二三年三月二十七日

附件：

附件一：营业执照附件

全程电子化

统一社会信用代码
91410100MA47EGE09

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

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

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：

		证书序号: 0014880	
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		
说明		发证机关: 河南省财政厅 二〇二〇年三月十五日 中华人民共和国财政部制	
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》。			



姓名 朱越男
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-03-05
Date of birth
工作单位 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 41302619810305452X
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110C01640068
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 05 月 11 日
Date of Issuance



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate: 41000090044

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

发证日期:
Date of Issuance: 2004 年 09 月 29 日

2016年3月30日

CPA 年检专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

性 别 男
Full name 男
Sex 男
出生日期 1978-04-10
Date of birth 1978-04-10
工作单位 河南华必慎经纬会计师事务所有限公司
Working unit 河南华必慎经纬会计师事务所有限公司
身份证号 410521197804105017
Mentry card No. 410521197804105017

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 12 月 4 日
/y /m /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 12 月 4 日
/y /m /d

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中天银河南

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 12 月 30 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

河南4百

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 12 月 30 日
/y /m /d

三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目

(黄河花园)

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: 二〇二三年三月



三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫新专审字【2023】1363 号

我们接受三门峡市城市建设集团有限公司的委托，对三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）（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三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）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，我们认为在三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）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 1.21 倍。

总体评价结果如下：

1.项目概况

1.1 项目名称

三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司

名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（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）一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生

	利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（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）

三门峡市城市建设集团有限公司无存量无隐性债务，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。

1.3 主管单位

三门峡市住房和城乡建设局

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）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，具备专项债券发行要求。

1.5 建设地点

本项目位于甘棠路以东、上官路以西、建工路以南、黄河路以北。

1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边

棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】112号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目规划总用地面积 60101.23 m²（约 90.15 亩），总建筑面积 204300 m²，其中地上建筑面积 134200 m²，地下建筑面积 70100 m²。项目规划机动车停车位 1295 个，规划非机动车停车位 2664 个。新建安置住宅 1184 套，安置住宅建筑面积 122800 m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

1.7 建设期

本项目建设期 3 年，开工日期 2024 年 4 月，预计完工日期 2027 年 3 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 104203.84 万元，其中：工程费用 65944.52 万元，工程建设其他费用 27125.81 万元，基本预备费 4653.51 万元，建设期利息 6480.00 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	项目名称	估算金额（万元）					备注
		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	48947.61	10864.23	6132.68		65944.52	
1	主体工程	47615.81	7595.43			55211.24	
1.1	地上建筑	25884.81	4090.43			29975.24	
1.1.1	住宅	23209.20	3684.00			26893.20	
(1)	建筑工程	12894.00				12894.00	
(2)	装配式工程	6631.20				6631.20	
(3)	装饰工程	3684.00				3684.00	
(4)	安装工程		3684.00			3684.00	
1.1.2	商业	1615.00	255.00			1870.00	
(1)	建筑工程	1360.00				1360.00	
(2)	装饰工程	255.00				255.00	
(3)	安装工程		255.00			255.00	
1.1.3	居家养老配套	297.00	33.00			330.00	
(1)	建筑工程	33.00				33.00	
(2)	装饰工程	264.00				264.00	
(3)	安装工程		33.00			33.00	
1.1.4	智慧社区物业用房	324.00	36.00			360.00	
(1)	建筑工程	288.00				288.00	

(2)	装饰工程	36.00				36.00	
(3)	安装工程		36.00			36.00	
1.1.5	配套用房	439.61	82.43			522.03	
(1)	建筑工程	357.18				357.18	
(2)	装饰工程	82.43				82.43	
(3)	安装工程		82.43			82.43	
1.2	地下建筑	21731.00	3505.00			25236.00	框架结构，含人防
(1)	建筑工程	21030.00				21030.00	
(2)	装饰工程	701.00				701.00	
(3)	安装工程		3505.00			3505.00	
2	设备购置			6132.68		6132.68	
2.1	电梯			1170.00		1170.00	
2.2	变配电设备			1634.40		1634.40	
2.3	给排水及消防设备			817.20		817.20	
2.4	燃气设备			268.40		268.40	
2.5	热力设备			368.40		368.40	
2.6	智慧社区 AI 社区大脑平台			168.13		168.13	
2.6.1	智慧社区技术基础平台			26.25		26.25	
2.6.2	智慧社区管理平台			31.60		31.60	
2.6.3	智慧社区移动客户端			23.40		23.40	
2.6.4	智慧社区运营移动端			18.25		18.25	
2.6.5	智能设备集成			68.63		68.63	
2.7	智慧社区硬件设备			1056.15		1056.15	
2.7.1	智能门禁			84.49		84.49	

2.7.2	智能梯控			158.42		158.42	
2.7.4	智能停车设备			21.12		21.12	
2.7.5	智能信息栏			84.49		84.49	
2.7.6	智能快递柜			158.42		158.42	
2.7.7	智能访客系统			211.23		211.23	
2.7.8	智能安防			190.11		190.11	
2.7.9	智能消防			105.61		105.61	
2.7.10	物业管理云			42.25		42.25	
2.8	充电桩			650.00		650.00	
3	公用及辅助工程	1331.80	3268.80			4600.60	
3.1	道路及硬化工程	810.00				810.00	
3.2	绿化工程	383.40				383.40	
3.3	大门	60.00				60.00	
3.4	围墙	78.40				78.40	
3.5	室外综合管网		3268.80			3268.80	
二	工程建设其他费用				27125.81	27125.81	
1	安置区土地费用				24475.00	24475.00	
2	项目建设管理费				667.56	667.56	
3	工程勘察费				316.53	316.53	
4	工程设计费				527.56	527.56	

5	工程监理费				395.67	395.67	
6	建设项目前期工作咨询费				59.35	59.35	
7	工程造价咨询服务费				303.34	303.34	
8	场地准备及临时设施费				329.72	329.72	
9	消防设施及电气安全检测服务				51.08	51.08	
三	基本预备费				4653.52	4653.52	
四	建设期利息					6480.00	
五	项目总投资					104203.84	

1.10 项目当前进展

已取得河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市岸底村棚改项目计划的复函》同意将三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）列入全省棚改计划。

附 件

三门峡市棚户区改造新增项目表

序号	行政区划		项目名称	征收房屋范围	安置住房 (或购买的 商品房小 区) 位置	年度计划情况					计划开工时 间	计划竣工时 间	备注
	市	区(县)				年度计划 征收户数 (户)	年度计划征收房屋建筑 面积(平方米)		计划新建住房规模				
							其中:住宅 建筑面积	套数(套)	面积(平 方米)				
1	三门峡市	灵宝市	三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目	1. 桐村市场片区(含刚玉砂厂区域);北环路以南;大峪路以西;黄河路以北; 2. 十一局大坑厂片区;建设路以北;大峪路以东;探州路以西; 3. 董家厂片区;和平路以南;大峪路东西两侧;公园路北两侧;探州路与公园路交叉口	黄河花园	1220	64300	64300	1687	156866	2020年7月	2023年6月	新增项目, 经和灵宝市岸底村村委会沟通, 其中市财政安置87套。

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】112 号）。

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、运营单位均为三门峡市城市建设集团有限公司，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。

(2) 项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营，三门峡市城市建设集团有限公司与三门峡市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。三门峡市城市建设集团有限公司运营该项目，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

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。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

本项目总投资 104203.84 万元，其中：工程费用 65944.52 万元，工程建设其他费用 27125.81 万元，基本预备费 4653.51 万元，建设期利息 6480.00 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	65944.52	63.28%
2	工程建设其他费用	万元	27125.81	26.03%
3	基本预备费	万元	4653.51	4.47%
4	建设期利息	万元	6480.00	6.22%
5	项目总投资	万元	104203.84	100%

2.2 资金筹措计划

项目总投资104203.84万元，资金来源为企业自筹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62000万元，占总投资的59.50%；企业自筹资金42203.84万元，占总投资的40.50%。

本项目资本金占比40.50%，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
企业自筹资金	42203.84	40.50%
专项债券	62000.00	59.50%
总投资	104203.84	100.00%

2.3 资金使用计划

本项目总投资104203.84万元，其中企业自筹资金42203.84万元；申请使用政府专项债券资金62000.00万元。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62000.00万元，其中2024年计划申请使用专项债券11000.00万元，2025年计划申请使用专项债券44000.00万元，2026年计划申请使用专项债券7000.00万元，已于2025年以前年份使用债券资金20400.00万元，本次申请使用8800.00万元。

表 2-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年
专项债券（万元）	62000.00	11000.00	44000.00	7000.00
企业自筹资金（万元）	42203.84	10000.00	10000.00	22203.84
总投资（万元）	104203.84	21000.00	54000.00	29203.84

3. 应付债券本息情况

三门峡市城市建设集团有限公司拟就三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目（黄河花园）计划申请使用政府专项债券资金 62000 万元，其中 2024 年计划申请使用专项债券 11000.00 万元，2025 年计划申请使用专项债券 44000.00 万元，2026 年计划申请使用专项债券 7000.00 万元，已于 2025 年以前年份使用债券资金 20400.00 万元，本次申请使用 8800.00 万元。期限 10 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，债券存续期每年支付利息，最后一年偿还本金及利息。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	11000.00	0.00	11000.00	4.5%	495.00	495.00
2	11000.00	44000.00	0.00	55000.00	4.5%	2475.00	2475.00
3	55000.00	7000.00	0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
4	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
5	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
6	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
7	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
8	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
9	62000.00		0.00	62000.00	4.5%	2790.00	2790.00
10	62000.00		11000.00	51000.00	4.5%	2790.00	13790.00
11	51000.00		44000.00	7000.00	4.5%	2295.00	46295.00
12	7000.00		7000.00	0.00	4.5%	315.00	7315.00
合计	558000.00	62000.00	62000.00	558000.00		27900.00	89900.00

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

项目建成后，主要的收入项为项目覆盖范围内产生的土地出让收入和配套商业、车位销售收入。具体测算如下：

（1）土地出让收入

1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地中可出让土地 448.08 亩，土地性质为住宅和商业用地。腾退土地清单如下：

表 4-1 可出让土地信息表

序号	拆迁区块	土地面积（亩）
1	粮食储备库、二库共计 98.75 亩	98.75
2	知音面粉厂 52.8 亩	52.8
3	北环路东延 102 亩	102
4	物资公司家属区 11.2 亩	11.2
5	东临宾馆	2.5
6	化工助剂北区	5
7	北环路	95.1
8	炎黄路东侧	69.88
9	宇龙纺织 10.85 亩	10.85

合计	448.08

2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心,参考项目周边土地出让价格,出让价格在 297-343 万元/亩之间,平均出让价格为 313.50 万元/亩,基于谨慎性原则,本项目土地出让价格暂定为 300 万元/亩,本项目土地出让价格在债券存续期内不再增长。

表 4-2 项目周边土地出让价格分析表

地块位置	总面积 (m ²)	土地价格 (万元)	单价(万 元/亩)	土地性 质	供应 方式	日期
三门峡市上官路 东、和平路北	14239.83	7332.0	343 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2022.12.22
三门峡市金渠路 南、经一路西	14476.0	6514.0	300 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2022.4.27
三门峡市建工路 路北、大岭路东	48217.0	21465.0	297 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2022.4.10
三门峡市甘棠路 西、中心大道北	84770.0	39919.0	314 万元/ 亩	住宅兼 商业用 地	挂牌 出让	2020.6.30

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告,本项目新建商业配套面积共 8500 m²。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m²之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m²。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



	出售义乌商贸城A座3楼电梯口商铺 绍兴-三门县国际文博城 三门县国际商贸城-A座 经营中 商业街店铺 3层 商业店铺 出租	25.63㎡ 建筑面积	25万 单价 9754.19元/㎡
	出售湖滨湖滨城区临街门面 湖州-南浔城区 红杨商业步行街 经营中 临街门面 1-2层 临街门面 出租 转让 上水 下水	82.54㎡ 建筑面积	128.07万 单价 1552元/㎡
	稀缺稀缺单一层单一层沿街商铺金渠集团国风园楼下位... 湖州-南浔城区 金渠国风苑 经营中 临街门面 1层 临街门面 出租 转让 上水 下水	127㎡ 建筑面积	198万 单价 1560元/㎡

2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1295 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目地下停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。

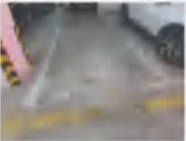
	公园九号小区一期地库车位，11—14号楼出入方便。 湖州-南浔城区 三门县南浔区六峰中路	15㎡ 建筑面积	9.5万 单价 6333.33元/㎡
	出售慧泉公园玖号二期车位，5.6.7.8号楼下，便宜出售 湖州-南浔城区 三门县南浔区六峰中路	25㎡ 建筑面积	10万 单价 4000元/㎡
	鸿润城车位出售，三门峡市中心商务区鸿润城1期地下... 开发区-开发区中心 三门县鸿润城	13.5㎡ 建筑面积	11.2万 单价 8296.3元/㎡
	出售越海华府车位一个，临近东门 湖州-南浔城区 三门县南浔区五原西路与文化路交叉口西50米	13㎡ 建筑面积	14万 单价 10675元/㎡

表 4-3 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	157090.94				17395.00	17395.00	17395.00
1	土地出让收入	134424.00				15000.00	15000.00	15000.00
	面积	448.08				50.00	50.00	50.00
	单价	300.00				300.00	300.00	300.00
2	地下车位出售收入	8943.60				1450.00	1450.00	1450.00
	个数	1295.00				145.00	145.00	145.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	5828.76				945.00	945.00	945.00
	面积	8500.00				945.00	945.00	945.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
一	运营收入	157090.94	17529.12	17529.12	17529.12	17670.55	17670.55	16977.48
1	土地出让收入	134424.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	14424.00
	面积	448.08	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	48.08
	单价	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
2	地下车位出售收入	8943.60	1531.20	1531.20	1531.20	1616.75	1616.75	1505.25
	个数	1295.00	145.00	145.00	145.00	145.00	145.00	135.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	5828.76	997.92	997.92	997.92	1053.80	1053.80	1048.23
	面积	8500.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	940.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

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、教育资金以及销售运营费用。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等，本项目标准为 41 元/m²。

（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），三门峡市为第十等28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。

（9）销售运营费用

销售运营费用主要用于销售配套商业和停车位过程中产生的销售运营和管理费用，本项目按销售收入的5%计算。

表 4-4 项目运营成本分析表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6

1	上交省财政资金	4032.72				450.00	450.00	450.00
2	农业土地开发资金	367.61				41.02	41.02	41.02
3	国有土地收益基金	2688.48				300.00	300.00	300.00
4	保障性安居工程资金	4032.72				450.00	450.00	450.00
5	土地开发费用	2688.48				300.00	300.00	300.00
6	农田水利建设资金	13442.40				1500.00	1500.00	1500.00
7	教育资金	13442.40				1500.00	1500.00	1500.00
8	新增建设用地使用费	836.39				93.33	93.33	93.33
9	销售成本	1133.36				119.75	119.75	119.75
10	运营成本总额	42664.56				4754.10	4754.10	4754.10

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12
1	上交省财政资金	4032.72	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	432.72
2	农业土地开发资金	367.61	41.02	41.02	41.02	41.02	41.02	39.45
3	国有土地收益基金	2688.48	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	288.48
4	保障性安居工程资金	4032.72	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	432.72
5	土地开发费用	2688.48	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	288.48
6	农田水利建设资金	13442.40	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1442.40
7	教育资金	13442.40	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1442.40
8	新增建设用地使用费	836.39	93.33	93.33	93.33	93.33	93.33	89.75
9	销售成本	1133.36	126.46	126.46	126.46	133.53	133.53	127.67
10	运营成本总额	42664.56	4760.81	4760.81	4760.81	4767.88	4767.88	4584.07

4.1.3 增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9%计取；设备购置进项税率按 13%计取；服务类进项税率按 6%计取；预备费进项税率按 9%计取；运营期经营成本进项税率按 13%计取。增值税税率按 9%计取。综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税

进项抵扣后计入。

- (1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。
- (2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。
- (3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。
- (4) 房产税：房产税从价计征，按照房产原值的 70%计征，年税率为 1.2%。
- (5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 4-5 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6
一	收入	22666.94				2395.00	2395.00	2395.00
二	增值税及附加	84.02				8.89	8.89	8.89
1	增值税（销项）	1871.58				197.75	197.75	197.75
2	进项税额（年初）	66836.82				8168.11	7987.76	7807.41
3	运营进项税	164.66				17.40	17.40	17.40
4	当年抵扣额	1871.58				197.75	197.75	197.75
5	进项税额（年末）	65129.90				7987.76	7807.41	7627.06
6	当年缴纳增值税额	0.00				0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00				0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00				0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00				0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	75.47				7.94	7.94	7.94
11	土地使用税	8.55				0.95	0.95	0.95
三	所得税	5383.41				568.81	568.81	568.81

序号	项目	合计	债券存续期					
			7	8	9	10	11	12
一	收入	22666.94	2529.12	2529.12	2529.12	2670.55	2670.55	2553.48
二	增值税及附加	84.02	9.33	9.33	9.33	9.80	9.80	9.76
1	增值税（销项）	1871.58	208.83	208.83	208.83	220.50	220.50	210.84
2	进项税额（年初）	66836.82	7627.06	7436.60	7246.14	7055.68	6854.58	6653.48
3	运营进项税	164.66	18.37	18.37	18.37	19.40	19.40	18.55
4	当年抵扣额	1871.58	208.83	208.83	208.83	220.50	220.50	210.84

5	进项税额（年末）	65129.90	7436.60	7246.14	7055.68	6854.58	6653.48	6461.19
6	当年交纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	75.47	8.38	8.38	8.38	8.85	8.85	8.81
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	5383.41	600.67	600.67	600.67	634.26	634.26	606.45

4.1.3 净收益预测

本项目计算期内累计收入为 157090.94 万元，运营成本为 42664.56 万元，税费合计 5467.43 万元，净收益合计 108958.95 万元。

表 4-5 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
5	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
6	17395.00	4754.10	577.70	12063.20
7	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
8	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
9	17529.12	4760.81	610.00	12158.31
10	17670.55	4767.88	644.06	12258.61
11	17670.55	4767.88	644.06	12258.61
12	16977.48	4584.07	616.21	11777.20
合计	157090.94	42664.56	5467.43	108958.95

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：

净现金流量（1+2+3）	25561.50	0.00	0.00	0.00	9274.15	9274.15	9275.15	9370.26	9371.26	9371.26	- 17528.44	- 17312.44	4466.15
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	9274.15	18548.30	27823.45	37193.71	46564.97	55936.23	38407.79	21095.35	25561.50

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 89900.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 108958.95 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 4-7 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	495.00	495.00	0.00
2	0.00	2475.00	2475.00	0.00
3	0.00	2790.00	2790.00	0.00
4	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
5	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
6	0.00	2790.00	2790.00	12063.20
7	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
8	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
9	0.00	2790.00	2790.00	12158.31
10	11000.00	2790.00	13790.00	12258.61
11	44000.00	2295.00	46295.00	12258.61
12	7000.00	315.00	7315.00	11777.20
合计	62000.00	27900.00	89900.00	108958.95
本息覆盖倍数	1.21			

5.总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 108958.95 万元，应付债券本金及利息合计 89900.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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,为三门峡市刚玉砂厂周边棚户区改造项目(黄河花园)
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

二〇二三年三月二十七日

附件：

附件一：营业执照附件

全程电子化

统一社会信用代码
91410100MA47EGE09

营业执照
(副本) 1-1

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

名称 河南恒新会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2019年09月23日

类型 合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 朱越男

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

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）

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>

国家企业信用信息公示系统公告年度报告

国家市场监督管理总局监制

附件二：执业证书附件：

	证书序号：0014880
会计师事务所 执业证书	说明
名称：河南恒新会计师事务所（普通合伙）	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。
首席合伙人：朱越男	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。
主任会计师：	3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
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	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》。
组织形式：普通合伙	发证机关：河南省财政厅
执业证书编号：41010186	二〇二〇年三月十五日
批准执业文号：豫财会〔2020〕7号	中华人民共和国财政部制
批准执业日期：2020年04月20日	



姓名 朱越男
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1981-03-05
Date of birth
工作单位 河南恒新会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 41302619810305452X
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001640068
No. of Certificate

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

发证日期: 2008 年 05 月 11 日
Date of Issuance



2020年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate: 41000090044

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

发证日期:
Date of Issuance: 2004 年 09 月 29 日

2016年3月30日

CPA 年检专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

性 别 男
Full name 男
Sex 男
出生日期 1978-04-10
Date of birth 1978-04-10
工作单位 河南华必慎经纬会计师事务所有限公司
Working unit 河南华必慎经纬会计师事务所有限公司
身份证号 410521197804105017
Mentry card No. 410521197804105017

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 12 月 4 日
/y /m /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 12 月 4 日
/y /m /d

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中天银河南

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 12 月 30 日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

河南4百

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 12 月 30 日
/y /m /d

刘太营棚户区改造项目南区
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字（2022）第 A162 号

河南融成会计师事务所（普通合伙）



二〇二二年十一月

刘太营棚户区改造项目南区

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫融成专评字〔2022〕第A162号

河南融成会计师事务所(普通合伙)接受委托,对刘太营棚户区改造项目南区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,本次评价的刘太营棚户区改造项目南区,预期收益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

本项目拟申请地方政府专项债券48,000.00万元,已于2024年使用债券资金3,800.00万元,2025年使用债券资金12,000.00万元,本次计划申请使用债券资金2,100.00万元,

债券存续期为10年，其中建设期为2年，运营期为8年。债券利率为4.5%，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

年度	债券本息支付					
	本金	本期新增金额	本金偿还金额	期末本金余额	当年应偿还利息	当年应偿还本息和
第 1 年		3,800.00		3,800.00	171.00	171.00
第 2 年	3,800.00	44,200.00		48,000.00	2,160.00	2,160.00
第 3 年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第 4 年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第 5 年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第 6 年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第 7 年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第 8 年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第 9 年	48,000.00			48,000.00	2,160.00	2,160.00
第 10 年	48,000.00		3,800.00	44,200.00	2,160.00	5,960.00
第 11 年	44,200.00		44,200.00	0.00	1,989.00	46,189.00
合计		48,000.00	48,000.00		21,600.00	69,600.00

二、项目基本情况

（一）项目单位

南阳市城乡一体化示范区国土建设局

（二）项目基本情况

1. 项目名称

刘太营棚户区改造项目南区

2. 建设规模及内容

本项目位于南阳市城乡一体化示范区刘太营社区，项目南区总占地面积为59097.71m²（约88.65亩），总建筑面积191118.06m²，地上建筑面积123868.86m²，地下建筑面积67249.20m²；并配套建设室外相

关给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等附属工程。

项目南区工程建成后可安置833户约2666余人。南区工程总建筑面积为191118.06m²，地上总建筑面积123868.86m²，主要包括住宅建筑面积106046.58m²，商业建筑面积9991.35m²，物业管理用房1646.95m²，村委办公用房657.86m²，党群办公用房450.23m²，文化活动站488.65m²，社区卫生服务站371.65m²，社区服务站456.00m²，托老所2577.60m²，消防控制室80.99m²，居民变配电房387.66m²，地上楼梯间及风井面积631.20m²，大门及门卫房82.14m²；地下总建筑面积67249.20m²，其中人防工程面积30818.00m²，地下车库面积36431.20m²；并配套建设室外相关给排水、电力、绿化、室外硬化、亮化、大门、广场、围墙等附属工程。

3. 项目选址

本项目位于南阳市淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北区域，规划用地性质现为居住用地，符合南阳市总体规划要求。

（三）项目审批情况

2022年02月17日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《刘太营棚户区改造项目南区项目建议书》的批复（宛示范发改专〔2022〕3号），同意刘太营棚户区改造项目南区项目予以立项。

2022年9月28日，南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《刘太营棚户区改造项目南区可行性研究报告》的批复（宛示范发改专〔2022〕4号），同意刘太营棚户区改造项目南区实施。

（四）项目总投资

本项目计划总投资为67,645.93万元，其中工程费用为58,648.73万元，占项目总投资的86.70%；工程建设其他费为2,518.82万元，占项目总投资的3.72%；预备费3,058.38万元，占项目总投资的4.52%；建设期利息3,420.00万元，占项目总投资的5.06%。

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	58,648.73	86.70%	
2	工程建设其他费用	2,518.82	3.72%	
3	基本预备费	3,058.38	4.52%	
4	建设期利息	3,420.00	5.06%	
	合计	67,645.93	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67,645.93万元，拟发行专项债券48,000.00万元，占总投资的70.09%，剩余的19,645.93万元为地方财政资金，占总投资的29.04%。

资金筹措具体安排如下表（单位：人民币万元）：

资金来源	名称	第一年	第二年	合计
一、资本金	地方财政资金	10,000.00	9,645.93	19,645.93
二、发债金额	专项债券资金	3,800.00	44,200.00	48,000.00
合计		13,800.00	53,845.93	67,645.93

（六）项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位为：南阳市城乡一体化示范区国土建设局；

项目建设单位、项目运营单位为：南阳市城乡一体化示范区国土

建设局；

项目主管单位：南阳市城乡一体化示范区国土建设局。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10年，其中：建设期2年，土地出让期8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，按照土地出让总价2%提取；

(4) 农业土地开发资金：依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求计取；

(5) 新增建设用地有偿使用费：依据财综〔2006〕48号计取；

(6) 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；

(7) 土地出让业务费：按土地出让收入的1%计取；

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

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

建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

2. 土地出让计划

根据《南阳市城市总体规划》（2018-2035年），《南阳市土地利用总体规划》（2006-2020年），本项目拆迁实施后，可用于在土地市场进行出让的土地为220亩，土地用途为城镇住宅用地。

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共8年，计算期第3年以招拍挂方式开始出让，计算期第10年出让完毕。其中：第3-6年出让规模为10.00%，第7-10年出让规模为15.00%。具体情况如下所示：

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	第9年	第10年	
收储用地	22.00	22.00	22.00	22.00	33.00	33.00	33.00	33.00	220

3. 土地出让价格及收入测算

根据南阳市城镇住宅用地的成交情况，南阳市住宅用地出让年限70年的出让价格平均在近540万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，暂不考虑价格增长。

本项目拟定出让土地价格为540万元/亩。在计算期第3年开始出让，计算期内出让价格保持稳定，项目土地出让收入预计共118,800.00万元。

城镇住宅用地土地出让案例

序号	土地位置	土地用途	总面积 (亩)	成交日期	总价 (万元)	单价 (万元/ 亩)

1	张衡路以南、孔明路以东	住宅兼容商业	3.98	2022年9月	2240	562.25
2	仲景路以东、五号路以南	住宅用地	33.85	2022年8月	13067	386.05
3	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域	住宅兼容商业	30.10	2022年7月	17200	571.37
4	张衡路以南、三里河以东	住宅用地	6.26	2021年5月	2741	437.75
5	张衡路以南、孔明路以东	住宅用地	42.11	2021年7月	25690	610.11
6	两相路以南、新东路西侧、汉城河以东	住宅用地	5.35	2021年5月	3399	634.95
7	独山大道以西、建设路北侧	住宅兼容商业	9.59	2020年5月	5421	565.28
8	宛城区纬七路以北，规划区间路以西	住宅用地	72.23	2020年4月	35000	484.59
9	南阳B13号区以南，原西环路以北区域	住宅用地	40.44	2020年4月	25590	632.87
	平均值					542.80

4. 土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含资金）共计32,653.87万元，具体如下：

- （1）上解省财政费用：计算期共计3,564.00万元；
- （2）国有土地收益基金：计算期共计2,376.00万元；
- （3）农业土地开发资金：计算期共计132.00万元；
- （4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计293.33万元；
- （5）保障性安居工程资金：计算期共计3,564.00万元；
- （6）土地出让业务费：计算期共计1,188.00万元；
- （7）农田水利建设资金：计算期共计10,768.27万元；
- （8）教育资金：计算期共计10,768.27万元。

具体预测如下所示：

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	单位/标准
			10%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	
1	腾空收储用地出让收入	118,800.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	11,880.00	17,820.00	17,820.00	17,820.00	17,820.00	万元
	出让价格		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	万元/亩
	用地出让土地数量		22.00	22.00	22.00	22.00	33.00	33.00	33.00	33.00	亩
2	土地出让基金及费用	11,117.33	1,111.73	1,111.73	1,111.73	1,111.73	1,667.60	1,667.60	1,667.60	1,667.60	万元
2.1	上缴省政府	3,564.00	356.40	356.40	356.40	356.40	534.60	534.60	534.60	534.60	土地出让收入的3%计算
2.2	国有土地收益基金	2,376.00	237.60	237.60	237.60	237.60	356.40	356.40	356.40	356.40	土地出让收入的2%计算
2.3	农业土地开发资金	132.00	13.20	13.20	13.20	13.20	19.80	19.80	19.80	19.80	30元/m²*30%
2.4	新增建设土地使用费	293.33	29.33	29.33	29.33	29.33	44.00	44.00	44.00	44.00	转为建设用地面积*有 偿费征收标准20元/m²
2.5	保障性安居工程资金	3,564.00	356.40	356.40	356.40	356.40	534.60	534.60	534.60	534.60	土地出让收入的3%计算
2.6	土地出让业务费	1,188.00	118.80	118.80	118.80	118.80	178.20	178.20	178.20	178.20	土地出让收入的1%计算
3	土地收益提取各类资金	21,536.53	2,153.65	2,153.65	2,153.65	2,153.65	3,230.48	3,230.48	3,230.48	3,230.48	万元
3.1	教育资金	10,768.27	1,076.83	1,076.83	1,076.83	1,076.83	1,615.24	1,615.24	1,615.24	1,615.24	土地出让收益的 10%计算
3.2	农田水利建设资金	10,768.27	1,076.83	1,076.83	1,076.83	1,076.83	1,615.24	1,615.24	1,615.24	1,615.24	土地出让收益的 10%计算
4	土地出让净收入	86,146.12	8,614.61	8,614.61	8,614.61	8,614.61	12,921.92	12,921.92	12,921.92	12,921.92	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净收入扣除土地出让税费、基金后的收益。本项目的预期总收益为86,146.12万元；本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为69,600.00万元，总体覆盖倍数为1.24倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		171.00	171.00	
第二年		2,160.00	2,160.00	
第三年		2,160.00	2,160.00	8,614.61
第四年		2,160.00	2,160.00	8,614.61
第五年		2,160.00	2,160.00	8,614.61
第六年		2,160.00	2,160.00	8,614.61
第七年		2,160.00	2,160.00	12,921.92
第八年		2,160.00	2,160.00	12,921.92
第九年		2,160.00	2,160.00	12,921.92
第十年	3,800.00	2,160.00	5,960.00	12,921.92
第十一年	44,200.00	1,989.00	46,189.00	-
合计	48,000.00	21,600.00	69,600.00	86,146.12
本息覆盖倍数	1.24			

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，在刘太营棚户区改造项目南区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86,146.12万元，应付债券本金及利息合计69,600.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数1.24。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。

报告中收入以南阳市城乡一体化示范区国土建设局提供的《刘太营棚户区改造项目南区可行性研究报告》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，为刘太营棚户区改造项目南区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)



河南·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十一月十二日



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28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





会计师事务所
执业证书



名称：河南融融会计师事务所（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

与原件核对无误

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]45号

批准执业日期：2000年01月31日

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



姓名: 宁成民
 Full name: Ning Chengmin
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1963-03-27
 Date of birth: 1963-03-27
 工作单位: 义马市新义联合会计师事务所
 Working unit: Yima City Xinyi United Accounting Firm
 身份证号码: 411221196303270054
 Identity card no.: 411221196303270054



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=764756869656390459806433217070>

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

1999 年 /y 06 月 /m 02 日 /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=7647568696563904598064>

年度检验登记

Annual Renewal Registration

与原件核对无误

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



宁成民 410000320013

年 /y 月 /m 日 /d



毛雪芳 女 1966-11-26 义乌市新义联合会计师事务所

Full name: 毛雪芳 Sex: 女 Date of birth: 1966-11-26 Working unit: 义乌市新义联合会计师事务所

身份证号码: 4100005196611261528



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=546070239413053448065894180518>

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



毛雪芳 410000040054

证书编号:
No. of Certificate 410000040054

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

发证日期:
Date of Issuance 2001 /y 11 /m 14 /d

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=546070239413053448065894180518>

鼎盛社区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

豫融成专评字（2022）第 A163 号

河南融成会计师事务所（普通合伙）



鼎盛社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫融成专评字〔2022〕第A163号

河南融成会计师事务所(普通合伙)接受委托,对鼎盛社区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,本次评价的鼎盛社区棚户区改造项目,预期收益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

鼎盛社区棚户区改造项目债券存续期为10年,其中建设期为2年,运营期为8年。拟申请地方政府专项债券79,000.00万元,2025年申请使用债券资金79,000.00万元,已于2025年申请使用7,000.00万元,本次申请使用900.00万元,债券利率为4.5%,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	本期新增金额	本金偿还金额	期末本金余额	当年应偿还利息	当年应偿还本息和
第 1 年		79,000.00		79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 2 年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 3 年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 4 年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 5 年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 6 年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 7 年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 8 年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 9 年	79,000.00			79,000.00	3,555.00	3,555.00
第 10 年	79,000.00		79,000.00	0.00	3,555.00	82,555.00
合计		79,000.00	79,000.00		35,550.00	114,550.00

二、项目基本情况

(一) 项目单位

南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司

(二) 项目基本情况

1. 项目名称

鼎盛社区棚户区改造项目

2. 建设规模及内容

南阳市城乡一体化示范区鼎盛社区棚户区改造项目占地面积

217.463亩，净用地面积132.814亩，总建筑面积276718.54m²，其中，地上面积184597.07m²，地下建筑面积92121.47m²；并进行相关给排水工程、电力工程、燃气工程、消防工程、绿化工程、弱电工程、室外

硬化工程、亮化工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设。项目建设后可实现实物安置1685户5392人。

主要技术经济指标					
指标内容		规划设计值	单位	备注	
总用地面积		144975.52	m2	217.463 亩	
	实际建设用地面积	88542.53	m2	132.814 亩，二类居住用地	
其中	代征道路面积	31827.37	m2	47.741 亩	
	代征绿地面积	17645.04	m2	26.467 亩	
	人工水系面积	6960.69	m2	10.441 亩	
总建筑面积		276718.54	m2		
地上建筑面积		184597.07	m2		
其中	住宅建筑面积		173957.72	m2	
	公共服务配套用房面积		10639.35	m2	
	其中	物业管理用房	1014.09	m2	≤20 万 m2按总建筑面积 4%配置，>20 万 m2部分按 3%
		居家养老服务设施	1693.2	m2	≥1m3/户
		党建服务用房	356.74	m2	每百户≥20m2且≥300m2
		社区服务场地	629.11	m2	600-1000m2
		社区活动场地	212.88	m2	200-400m2
		社区卫生服务中心	160.87	m2	150-220m2
		社区室内健身活动中心	547.68	m2	500-1200m2
		幼儿园	3338.97	m2	建筑面积 3150-4550m2
		社区食堂	119.42	m2	100-150m2
		便利店	160.56	m2	150-200m2
		小型垃圾转运站	213.18	m2	200-400m2
		公共厕所	42.21	m2	30-80m2
		设备用房	1246.13	m2	消防控制室、开闭所、变电所
		其他建筑面积	904.31	m2	配套楼屋顶机房、车库入口顶盖、风井
	地下建筑面积		92121.47	m2	
其中	主楼投影面积	28612.1	m2	非机动车停车	
	地下车库面积	63509.37	m2	机动车停车、人防、设备	
容积率		2.09		控规要求≤2.50	
建筑基底面积		18815.56	m2		
建筑密度		21.25	%	控规要求≤22%	

绿地面积		31078.43	m ²	
绿地率		35.1	%	控规要求≥35%
集中公共绿地		5500	m ²	≥1m ² /人
住宅户数		1685	户	
居住人数		5392	个	户均 3.2 人
建筑净空高度		41.7	米	124.20+41.40-165.60(机场净空要求 166.70 米)
非机动车车位		3318	个	棚户区改造 1.5 个/户, 配套 7.5 个/百 m ²
其中	非机动车地上车位	30	个	100%预留非机动车充电车位
	非机动车地下车位	3288	个	
机动车车位		2075	个	棚户区改造 1.2 个/户、配套 0.5 个/百 m ²
其中	机动车地上车位	15	个	100%预留机动车充电车位
	机动车地下车位	2060	个	

3. 项目选址

本项目位于南阳市长江东一路以东、黄河大道以西、机场南五路以北。

(三) 项目审批情况

2022年09月16日, 南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《鼎盛社区棚户区改造项目建议书》的批复(宛示范发改专〔2022〕4号), 同意鼎盛社区棚户区改造项目予以立项。

2022年9月8日, 南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局关于《鼎盛社区棚户区改造项目可行性研究报告》的批复(宛示范发改审批〔2022〕10号), 同意鼎盛社区棚户区改造项目实施。

(四) 项目总投资

本项目计划总投资为99,609.03万元, 其中工程费用为83,552.31万元, 占项目总投资的83.88%; 工程建设其他费用为4,542.00万元, 占项目总投资的4.56%; 预备费4,404.72万元, 占项目总投资的4.42%;

建设期利息7,110.00万元，占项目总投资的7.14%。

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	83,552.31	83.88%	
2	工程建设其他费用	4,542.00	4.56%	
3	基本预备费	4,404.72	4.42%	
4	建设期利息	7,110.00	7.14%	
	合计	99,609.03	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99,609.03万元，拟发行专项债券79,000.00万元，占总投资的79.31%，剩余的20,609.03万元为地方财政资金，占总投资的20.69%。

资金筹措具体安排如下表（单位：人民币万元）：

资金来源	名称	金额	比例
一、资本金	地方财政资金	20,609.03	20.69%
二、发债金额	专项债券资金	79,000.00	79.31%
合计		99,609.03	100.00%

（六）项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位为：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司；

项目建设单位、项目运营单位为：南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司；

项目主管单位：南阳市城乡一体化示范区国土建设局。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10年，其中：建设期2年，土地出让期8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,按照土地出让总价2%提取;

(4) 农业土地开发资金:依据财综〔2004〕49号、豫政办〔2009〕38号文件要求计取;

(5) 新增建设用地有偿使用费:依据财综〔2006〕48号计取;

(6) 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;

(7) 土地出让业务费:按土地出让收入的1%计取;

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

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

2. 土地出让计划

根据《南阳市城市总体规划》(2018-2035年),《南阳市土地利

用总体规划》（2006-2020年），本项目拆迁实施后，可用于在土地市场进行出让的土地为380亩，土地用途为城镇住宅用地。

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共8年，计算期第3年以招拍挂方式开始出让，计算期第10年出让完毕。其中：第3-6年出让规模为10.00%，第7-10年出让规模为15.00%。具体情况如下所示：

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	第9年	第10年	
收储用地	38.00	38.00	38.00	38.00	57.00	57.00	57.00	57.00	380

3. 土地出让价格及收入测算

根据南阳市城镇住宅用地的成交情况，南阳市住宅用地出让年限70年的出让价格平均在近540万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，暂不考虑价格增长。

本项目拟定出让土地价格为540万元/亩。在计算期第3年开始出让，计算期内出让价格保持稳定，项目土地出让收入预计共205,200.00万元。

城镇住宅用地土地出让案例

序号	土地位置	土地用途	总面积 (亩)	成交日期	总价 (万元)	单价 (万元/ 亩)
1	张衡路以南、孔明路以东	住宅兼 容商业	3.98	2022 年 9 月	2240	562.25
2	仲景路以东、五号路以南	住宅用地	33.85	2022 年 8 月	13067	386.05
3	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以北区域	住宅兼 容商业	30.10	2022 年 7 月	17200	571.37
4	张衡路以南、三里河以东	住宅用地	6.26	2021 年 5 月	2741	437.75

5	张衡路以南、孔明路以东	住宅用地	42.11	2021 年 7 月	25690	610.11
6	两相路以南、新东路西侧、汉城河以东	住宅用地	5.35	2021 年 5 月	3399	634.95
7	独山大道以西、建设路北侧	住宅兼容商业	9.59	2020 年 5 月	5421	565.28
8	宛城区纬七路以北，规划区间路以西	住宅用地	72.23	2020 年 4 月	35000	484.59
9	南阳B13 号区以南，原西环路以北区域	住宅用地	40.44	2020 年 4 月	25590	632.87
平均值						542.80

4. 土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含资金）共计56,290.67万元，具体如下：

- （1）上解省财政费用：计算期共计6,156.00万元；
- （2）国有土地收益基金：计算期共计4,104.00万元；
- （3）农业土地开发资金：计算期共计190.00万元；
- （4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计405.33万元；
- （5）保障性安居工程资金：计算期共计6,156.00万元；
- （6）土地出让业务费：计算期共计2,052.00万元；
- （7）农田水利建设资金：计算期共计18,613.67万元；
- （8）教育资金：计算期共计18,613.67万元。

具体预测如下所示：

序号	项目	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	单位/标准
			10%	10%	10%	10%	15%	15%	15%	15%	
1	腾空收储用地出让收入	205,200.00	20,520.00	20,520.00	20,520.00	20,520.00	30,780.00	30,780.00	30,780.00	30,780.00	万元
	出让价格		540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	540.00	万元/亩
	用地出让土地数量		38.00	38.00	38.00	38.00	57.00	57.00	57.00	57.00	亩
2	土地出让基金及费用	19,063.33	1,906.33	1,906.33	1,906.33	1,906.33	2,859.50	2,859.50	2,859.50	2,859.50	万元
2.1	上缴省政府	6,156.00	615.60	615.60	615.60	615.60	923.40	923.40	923.40	923.40	土地出让收入的3%计算
2.2	国有土地收益基金	4,104.00	410.40	410.40	410.40	410.40	615.60	615.60	615.60	615.60	土地出让收入的2%计算
2.3	农业土地开发资金	190.00	19.00	19.00	19.00	19.00	28.50	28.50	28.50	28.50	25元/m²*30%
2.4	新增建设土地使用费	405.33	40.53	40.53	40.53	40.53	60.80	60.80	60.80	60.80	转为建设用地面积*有 偿费征收标准16元/m²
2.5	保障性安居工程资金	6,156.00	615.60	615.60	615.60	615.60	923.40	923.40	923.40	923.40	土地出让收入的3%计算
2.6	土地出让业务费	2,052.00	205.20	205.20	205.20	205.20	307.80	307.80	307.80	307.80	土地出让收入的1%计算
3	土地收益提取各类资金	37,227.33	3,722.73	3,722.73	3,722.73	3,722.73	5,584.10	5,584.10	5,584.10	5,584.10	万元
3.1	教育资金	18,613.67	1,861.37	1,861.37	1,861.37	1,861.37	2,792.05	2,792.05	2,792.05	2,792.05	土地出让收益的 10%计算
3.2	农田水利建设资金	18,613.67	1,861.37	1,861.37	1,861.37	1,861.37	2,792.05	2,792.05	2,792.05	2,792.05	土地出让收益的 10%计算
4	土地出让净收入	148,909.32	14,890.93	14,890.93	14,890.93	14,890.93	22,336.40	22,336.40	22,336.40	22,336.40	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净收入扣除土地出让税费、基金后的收益。本项目的预期总收益为148,909.32万元；本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为114,550.00万元，总体覆盖倍数为1.30倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		3,555.00	3,555.00	
第二年		3,555.00	3,555.00	
第三年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第四年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第五年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第六年		3,555.00	3,555.00	14,890.93
第七年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第八年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第九年		3,555.00	3,555.00	22,336.40
第十年	79,000.00	3,555.00	82,555.00	22,336.40
合计	79,000.00	35,550.00	114,550.00	148,909.32
本息覆盖倍数	1.30			

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，在鼎盛社区棚户区改造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148,909.32万元，应付债券本金及利息合计114,550.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.30。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。

报告中收入以南阳市城乡一体化示范区建设实业有限公司提供的《鼎盛社区棚户区改造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，为鼎盛社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡
专项评价报告签字盖章页)

河南融成会计师事务所(普通合伙)



河南·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年十一月十二日



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28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





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]5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

二〇〇〇年五月八日

中华人民共和国财政部制



姓名: 宁建刚
 Full name: Ning Jiangang
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1963-09-27
 Date of birth: 1963-09-27
 工作单位: 义乌市新义联合会计师事务所
 Working unit: Yiwu Xinyi United Accounting Firm
 身份证号码: 330726196308270054
 Identity card No.: 330726196308270054



<http://acc.mof.gov.cn/cpa/ccf/cpa/ccPrint?id=7647569666563604560061>

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

证书编号:
No. of Certificate 410900320013

批准注册协会:
Authorized Institute of C 浙江省注册会计师协会

发证日期:
Date of issuance 1999 年 月 日
1999 7 08 02

<http://acc.mof.gov.cn/cpa/ccf/cpa/ccPrint?id=7647569666563604560061>



<http://acc.mel.gov.nf/call/cc/cn/acc/P/printId:5460702394130634462663894188518>

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



2021年6月30日

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

发证日期: 2001 年 11 月 14 日
Date of issuance

<http://icc.mil.gov/cicpa/icc/cicpa/iccPrint?id=54607023941306341>

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。



**南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村
城市棚户区改造项目（四期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中喜豫咨字〔2023〕第 231 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：二〇二三年六月九日



南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村 城市棚户区改造项目（四期） 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2023〕第 231 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。南阳市鸭河工区产业投资有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南阳市鸭河工区产业投资有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责的前提下，本次评价南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况



南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）申报使用专项债券资金 11,200.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限十年，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。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		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00	2,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 3 年	3,000.00	8,200.00		11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 4 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 5 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 6 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 7 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 8 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 9 年	11,200.00			11,200.00	4.50%	504.00	504.00
第 10 年	11,200.00		1,000.00	10,200.00	4.50%	504.00	1,504.00
第 11 年	10,200.00		2,000.00	8,200.00	4.50%	459.00	2,459.00
第 12 年	8,200.00		8,200.00	-	4.50%	369.00	8,569.00
合计		11,200.00	11,200.00			5,040.00	16,240.00

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拟通过土地出让实现。南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地为商业用地、居住用地让土地价格确定。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利



资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		135.00	135.00	
第 3 年		504.00	504.00	1,976.44
第 4 年		504.00	504.00	1,976.44
第 5 年		504.00	504.00	1,976.44
第 6 年		504.00	504.00	1,976.44
第 7 年		504.00	504.00	1,976.44
第 8 年		504.00	504.00	1,976.44
第 9 年		504.00	504.00	1,976.44
第 10 年	1,000.00	504.00	1,504.00	1,976.44
第 11 年	2,000.00	459.00	2,459.00	1,976.44
第 12 年	8,200.00	369.00	8,569.00	1,976.45
合计	11,200.00	5,040.00	16,240.00	19,764.41
本息覆盖倍数	1.22			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并



根据我们对当前国内融资环境的研究，认为南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）提供足够的资金支持，保证南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）收益及现金流入评价说明



(此页无正文)

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二三年六月九日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





附件:

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村 城市棚户区改造项目（四期） 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目规模

南阳市鸭河工区黄家庄村、連家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）建设地点位于南阳市鸭河工区商旅路以东、文化路以北区域。项目建设规模及主



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

要建设内容为：项目用地面积 22 亩，地上总建筑面积 32169.57 平方米，地下总建筑面积 11455 平方米，总建筑面积 43624.57 平方米。建设 3 栋 17 层框架剪力墙结构住宅楼，共计 300 套，单套户型建筑面积分别为 80、100 和 120 平方米。室外工程包括项目区内道路及硬化、景观绿化、给排水、电力、燃气、通信等基础设施工程。

2、项目实施主体

南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）的实施主体为南阳市鸭河工区产业投资有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为 91411300MA9LU4330Y 的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳市鸭河工区产业投资有限公司		
法定代表人	范殿元	成立日期	2022 年 08 月 19 日
注册资本	贰亿圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市鸭河工区行政服务中心 209 室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；土石方工程施工；园林绿化工程施工；土地整治服务；园区管理服务；护理机构服务（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养生保健服务（非医疗）；旅游开发项目策划咨询；会议及展览服务；非居住房地产租赁；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；道路货物运输（不含危险货物）；城市公共交通；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）		
类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例	南阳市鸭河工区管理委员会，100%		

3、项目审批手续

(1) 列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）已列入河南省 2023 年棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。2023 年 6 月 5 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整鹤壁市和南阳市部分棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕



2号)，对南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）征收范围进行调整。

(2) 可研批复

2022年11月9日，南阳市鸭河工区招商发展局核发《关于南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）可行性研究报告的批复》（宛河招发[2022]25号），同意该项目建设。

(3) 用地手续

2022年11月7日，该项目取得南阳市鸭河工区国土资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第4113002022YH026号）。

(4) 环保手续

2023年2月26日，鸭河工区环境保护工作领导小组办公室出具《关于鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）拆迁项目环评情况说明》和《证明》，该项目拆迁活动不需要办理环境影响评价审批手续，并免于环境保护“三同时”管理；该项目属环境敏感区外，不需要办理建设项目环境影响登记。

(二) 投资估算及投资估算明细表

本项目总投资为16,691.62万元。其中：工程建设投资14,527.72万元（包含工程建设费13,432.69万元，工程建设其他费671.89万元，工程预备费423.14万元），居民拆迁安置补偿费用1,160.40万元，建设期债券利息1,003.50万元。项目总投资估算表如下所示：

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	11135.40	1981.29	316.00	0.00	13432.69				
(一)	主体工程	10629.07	1105.31			11734.40				
1	地上建筑	7278.02	1105.31			8383.34	m ²	32169.57		
1.1	住宅楼	6835.27	1028.31			7863.59	m ²	30244.57	2600.00	
1.1.1	土建工程	6048.91				6048.91	m ²	30244.57	2000.00	
1.1.2	给排水		211.71			211.71	m ³	30244.57	70.00	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
1.1.3	电气		362.93			362.93	m²	30244.57	120.00	
1.1.4	弱电		241.96			241.96	m²	30244.57	80.00	
1.1.5	暖通空调		60.49			60.49	m²	30244.57	20.00	
1.1.6	消防		151.22			151.22	m²	30244.57	50.00	
1.1.7	装饰装修	786.36				786.36	m²	30244.57	260.00	
1.2	公共配套用房	442.75	77.00	0.00	0.00	519.75	m²	1925.00	2700.00	
1.2.1	土建工程	346.50				346.50	m²	1925.00	1800.00	
1.2.2	给排水		17.325			17.33	m²	1925.00	90.00	
1.2.3	电气		23.10			23.10	m²	1925.00	120.00	
1.2.4	弱电		17.325			17.33	m²	1925.00	90.00	
1.2.5	暖通空调		9.625			9.63	m²	1925.00	50.00	
1.2.6	消防		9.625			9.63	m²	1925.00	50.00	
1.2.7	装饰装修	96.25				96.25	m²	1925.00	500.00	
2	地下建筑	3171.32				3171.32	m²	11455.00		
2.1	人防工程	694.86				694.86	m²	1930.17	3600.00	
2.2	其他	2476.45				2476.45	m²	9524.83	2600.00	
3	土方外运	160.37				160.37	m³	45820.00	35.00	
4	基坑支护	19.36				19.36	m²	2420.00	80.00	
(二)	主要设备			316.00	0.00	316.00				
1	电梯			250.00		250.00	台	10.00	250000.00	
2	变压器			66.00		66.00	台	3	220000	
(三)	室外配套工程	506.33	875.98	0.00	0.00	1382.31				
1	室外给水、消防		210.00			210.00	户	300.00	7000.00	
2	室外排水		240.00			240.00	户	300.00	8000.00	
3	室外配电		329.98			329.98	户	300.00	11000.00	含强电、弱电
4	燃气工程		84.00			84.00	户	300.00	2800.00	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
5	路灯照明		12.00			12.00	套	20	6000.00	
6	道路及硬化	195.41				195.41	m²	5583	350.00	
7	停车场	28.71				28.71	m²	990	290.00	
8	绿化工程	212.29				212.29	m²	5307	400.00	
9	大门及门卫室	40.00				40.00	项	2	200000.00	
10	围墙	29.92				29.92	m	374	800.00	
	工程费用合计	11135.40	1981.29	316.00	0.00	13432.69				
二	工程建设其他费用				671.89	671.89				
1	建设单位管理费				111.22	111.22				财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				134.33	134.33				参照发改价格(2007)670号文件, 按市场调节价
3	项目前期工作咨询费				12.74	12.74				参照国家计委价格[1999]1283号文件, 按市场调节价
4	工程勘察费				15.27	15.27				按设计费的10%计取
5	工程设计费				152.69	152.69				参照计价格(2002)10号文件, 按市场调节价
6	工程保险费				40.30	40.30				依据建标[2007]164号文, 按工程费用的0.3%计算
7	场地准备及临时设施费				67.16	67.16				工程费用的0.5%计算
8	环境影响咨询服务费				4.43	4.43				计价格(2002)125号文件
9	招标代理服务费				33.58	33.58				参照计价格[2002]1980号文件, 按市场调节价
10	施工图审查费				8.70	8.70				豫发改收费[2011]627号
11	工程造价咨询服务费				73.87	73.87				工程费用的0.55%计算
12	水土保持费				10.27	10.27	m³	14666.67	7.00	
13	文物勘探费				7.33	7.33	m³	14666.67	5.00	
三	预备费				423.14	423.14				
1	基本预备费				423.14	423.14	%	3.00		(一+二)*3%
2	涨价预备费				0.00	0.00				



序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价(元)	
四	项目建设和投资	11135.40	1981.29	316.00	1095.03	14527.72				

（三）资金筹措及投资计划

本项目估算总投资为 16,691.62 万元，投资来源为地方政府专项债券资金与自筹资金。其中，拟申请地方政府专项债券资金 11,200.00 万元，占比 67.10%；自筹资金 5,491.62 万元，占比 32.90%。

（四）债券使用合规性

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情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

根据《南阳市鸭河工区招商发展局关于对南阳市鸭河工区黄家庄村、逯庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）可行性研究报告的批复》（宛河招发〔2022〕25 号）文件，本项目债券申请单位为南阳市鸭河工区产业投资有限公司，主管部门为南阳市鸭河工区管理委员会，财政部门为南阳市鸭河工区财政金融局。

项目运营模式：本项目资产登记单位为南阳市鸭河工区产业投资有限公司，建设单位为南阳市鸭河工区产业投资有限公司，项目建成后由南阳市鸭河工区产业投资有限公司负责运营管理。

项目收益偿还模式：关于项目债券资金使用，由南阳市鸭河工区产业投资有限公司按照建设进度，向南阳市鸭河工区财政金融局申请，经审核后拨付；关于项目收益收缴，由南阳市鸭河工区财政金融局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集；关于债券本息偿付，由南阳市鸭河工区财政金



融局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

（八）资金平衡

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

（八）项目收益及现金流入预测项目说明

1、土地出让价格预测

经查询鸭河工区目标地块附近近三年商业用地土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置/地块编号	地块儿性质	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价 (元/ ㎡)
1	南阳市恒瑞文化旅游有限公司	2021.1.18	南阳市鸭河工区高咀坡村	商服用地	5,009.33	451.00	900.32
2	南阳市恒瑞文化旅游有限公司	2021.1.18	南阳市鸭河工区高咀坡村	商服用地	4,041.33	364.00	900.69
3	南阳市恒瑞文化旅游有限公司	2021.1.18	南阳市鸭河工区高咀坡村	商服用地	2,918.00	263.00	901.30
4	南阳市恒瑞文化旅游有限公司	2021.1.18	南阳市鸭河工区高咀坡村	商服用地	4,908.00	442.00	900.57
5	鸭河投资有限公司	2021.12.27	工区大道以南、古城路以北	商业用地	2,992.43	337.00	1,126.18
6	鸭河投资有限公司	2021.12.27	工区大道以南、古城路以北	商业用地	3,839.88	433.00	1,127.64
7	鸭河投资有限公司	2021.12.27	工区大道以南、古城路以北	商业用地	2,886.95	326.00	1,129.22
8	万佳缘加油站	2022.09.20	鸭河工区皇路店镇迎宾路西侧	零售商业用地	1,019.23	92.00	902.64
9	南阳市仲景堂中医药文化产业园	2022.11.19	南阳市鸭河工区鸭河路以东、王庄水库以西	零售商业用地	32,769.18	2,950.00	900.24
10	南阳市仲景堂中医药文化产业园	2022.11.19	南阳市鸭河工区鸭河路以东、王庄水库以西	零售商业用地	22,462.99	2,022.00	900.15
11	鸭河投资有限公司	2023.05.06	YH2023-2 号	零售商业用地	13,561.05	1,343.00	990.34
12	南阳市鸭河工区产业投资有限公司	2023.05.06	YH2023-3 号	零售商业用地	42,627.69	5,389.00	1,264.20
平均值							995.29

经查询鸭河工区目标地块附近近三年居住用地土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置/地块编号	地块儿性质	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价 (元/ ㎡)
1	南阳市第二人民医院	2021.2.4	鸭河工区中央大道以北、迎宾路以西	住宅用地	25,577.33	2,630.00	1,028.25



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	用地单位	成交日期	位置/地块编号	地块儿性质	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价 (元/ ㎡)
2	南阳市第二人民医院	2021.2.4	鸭河工区健康路以南、 鸭河路以西	住宅用地	49,262.00	5,095.00	1,034.27
3	南阳市九木置业有限公司	2021.09.14	鸭河工区滨湖路以南、 鸭河路以西	住宅用地	6,273.33	571.00	910.20
4	南阳市九木置业有限公司	2021.09.14	鸭河工区滨湖路以南、 鸭河路以西	住宅用地	6,273.33	571.00	910.20
5	南阳市九木置业有限公司	2021.09.14	鸭河工区滨湖路以南、 鸭河路以西	住宅用地	6,273.33	571.00	910.20
6	鸭河投资有限公司	2021.09.14	鸭河工区丹江路以东、 汉始路以西	住宅用地	46,704.90	4,204.00	900.12
7	鸭河投资有限公司	2021.12.27	鸭河工区皇石大道以 北、汉江路以西	住宅用地	47,728.86	4,945.00	1,036.06
8	南阳市智杰置业有限公司	2022.02.28	鸭河工区汉始路以西、 文化路以北、丹江路以 东	住宅用地	20,000.02	1,821.00	910.50
9	河南福源轩房地产 开发有限公司	2022.11.16	南阳市鸭河工区汉江 路以东、养生路以北	普通商品住 房用地	63,151.71	5,684.00	900.05
10	河南才源房地产开 发有限公司	2022.12.16	南阳市鸭河工区汉江 路以东、养生路以南	普通商品住 房用地	54,023.75	4,863.00	900.16
11	南阳市鸭河工区产 业投资有限公司	2023.03.31	YH2022-14 号	住宅用地	36,261.90	3,220.00	887.98
12	南阳市鸭河工区产 业投资有限公司	2023.04.25	YH2023-1 号	住宅用地	12,111.37	1,196.00	987.50
13	鸭河投资有限公司	2023.05.06	YH2023-4 号	住宅用地	15,772.65	1,633.00	1,035.34
平均值							950.06

综合上表，近三年年鸭河工区居住用地成交单价均值为 950.06 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目居住用地出让金按照成交案例均值 950.06 元/平方米进行预测。近三年鸭河工区商业用地成交单价均值为 995.29 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目商业用地出让金按照成交案例均值 995.29 元/平方米进行预测。

2、腾空地块儿可出让面积

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于会展大道以南、商旅路以东、健康路以北项目初步规划意见的函》，用地范围：会展大道以南、商旅路以东、健康路以北，用地面积：实用地面积 117 亩（不含代征道路、绿地），规划用地性质：居住用地。

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于健康路以南、规划 A4 路以东、工区大道以北项目初步规划意见的函》，用地范围：健康路以南、规划 A4 路以东、工区大道以北，用地面积：实用地面积 84 亩（不含代征道路），规划用地性质：商业用地。

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于工区大道以南、规划 A4 路以东、养生路以北项目初步规划意见的函》，用地范围：工区大道以南、规划 A4



路以东、养生路以北，用地面积：实用地面积 76 亩（不含代征道路），规划用地性质：居住用地。

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于规划文化路以北、楚源路以东、丹江路以西项目初步规划意见的函》，用地范围：规划文化路以北、楚源路以东、丹江路以西，用地面积：实用地面积 74 亩（不含代征道路），规划用地性质：居住用地。

根据南阳市城乡规划局鸭河工区分局出具的《关于规划文化路以南、楚源路以东、皇石大道以北、丹江路以西项目初步规划意见的函》，用地范围：规划文化路以南、楚源路以东、皇石大道以北、丹江路以西，用地面积：实用地面积 104 亩（不含代征道路、绿地），规划用地性质：居住用地。

综上，该项目腾空地块儿可出让面积为 455 亩 (303,333.33 平方米)，其中：居住用地 371 亩 (247,333.33 平方米)、商业用地 84 亩 (56,000.00 平方米)。

3、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
居住用地出让单价 (元/㎡)			950.06	950.06	950.06	950.06
面积 (㎡)			24,733.33	24,733.33	24,733.33	24,733.33
居住用地出让收入 (万元)			2,349.82	2,349.82	2,349.82	2,349.82
商业用地出让单价 (元/㎡)			995.29	995.29	995.29	995.29
面积 (㎡)			5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00
商业用地出让收入 (万元)			557.36	557.36	557.36	557.36
土地出让收入 (万元)			2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18

续上表



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	合计
居住用地出让单价 (元/㎡)	950.06	950.06	950.06	950.06	950.06	950.06	
面积 (㎡)	24,733.33	24,733.33	24,733.33	24,733.33	24,733.33	24,733.36	247,333.33
居住用地出让收入 (万元)	2,349.82	2,349.82	2,349.82	2,349.82	2,349.82	2,349.83	23,498.21
商业用地出让单价 (元/㎡)	995.29	995.29	995.29	995.29	995.29	995.29	
面积 (㎡)	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	5,600.00	56,000.00
商业用地出让收入 (万元)	557.36	557.36	557.36	557.36	557.36	557.36	5,573.60
土地出让收入 (万元)	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.19	29,071.81

4、土地出让成本预测

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

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金 = 土地出让面积 × 土地出让平均纯收益标准 × 30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分鸭河工区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（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），鸭河工区34元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
1、土地出让收入			2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18
2、土地出让基金及费用			436.62	436.62	436.62	436.62
2.1 上解省财政费用			87.22	87.22	87.22	87.22
2.2 农业土地开发资金			42.77	42.77	42.77	42.77
2.3 国有土地收益基金			58.14	58.14	58.14	58.14
2.4 保障性安居工程资金			87.22	87.22	87.22	87.22
2.5 土地开发费用			58.14	58.14	58.14	58.14
2.6 新增建设用地使用费			103.13	103.13	103.13	103.13
3、土地出让收益(1-2)			2,470.56	2,470.56	2,470.56	2,470.56
4、土地收入提取各类资金			494.12	494.12	494.12	494.12
4.1 教育资金			247.06	247.06	247.06	247.06



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
4.2 农田水利建设资金			247.06	247.06	247.06	247.06
5、土地出让成本合计(2+4)			930.74	930.74	930.74	930.74

续上表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	合计
1、土地出让收入	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.19	29,071.81
2、土地出让基金及费用	436.62	436.62	436.62	436.62	436.62	436.62	4,366.20
2.1 上解省财政费用	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22	872.20
2.2 农业土地开发资金	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77	427.70
2.3 国有土地收益基金	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	581.40
2.4 保障性安居工程资金	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22	87.22	872.20
2.5 土地开发费用	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	581.40
2.6 新增建设用地使用费	103.13	103.13	103.13	103.13	103.13	103.13	1,031.30
3、土地出让收益(1-2)	2,470.56	2,470.56	2,470.56	2,470.56	2,470.56	2,470.57	24,705.61
4、土地收入提取各类资金	494.12	494.12	494.12	494.12	494.12	494.12	4,941.20
4.1 教育资金	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	2,470.60
4.2 农田水利建设资金	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	247.06	2,470.60
5、土地出让成本合计(2+4)	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	9,307.40

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测商住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
土地出让收入			2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.18	2,907.19



项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
土地出让成本			930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74	930.74
土地出让净收益 (1-2)			1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.44	1,976.45
土地出让累计净收益			1,976.44	3,952.88	5,929.32	7,905.76	9,882.20	11,858.64	13,835.08	15,811.52	17,787.96	19,764.41
债券本息	16,240.00											
债券本息覆盖倍数	1.22											

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 19,764.41 万元，债券本息合计 16,240.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

（九）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期），预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（十）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南阳市鸭河工区黄家庄村、逯家庄村、高嘴坡村城市棚户区改造项目（四期）中拟出让的宗地，以鸭河工区自然资源和规划局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 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

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.ha.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》。



2025年6月19日



中华人民共和国财政部制



王文霞

姓 名 Full name 女
性 Sex
出生日期 Date of birth 1978-10-14
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410781197810140963



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001640301
No. of Certificate

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



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 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 410128199008076023
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

**南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中喜豫咨字〔2025〕第 102 号

出具单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

出具日期：二〇二五年十月九日





南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 102 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等相关的法律法规及政策。南阳科创置业有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）相关单位南阳科创置业有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：



一、应付本息情况

1、债券资金应付本息情况

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）申报使用专项债券资金 27,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	申请债券 资金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		27,000.00		27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 2 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 3 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 4 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 5 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 6 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 7 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 8 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 9 年	27,000.00			27,000.00	4.50%	1,215.00	1,215.00
第 10 年	27,000.00		27,000.00	-	4.50%	1,215.00	28,215.00
合计		27,000.00	27,000.00			12,150.00	39,150.00

2、市场化融资资金应付本息情况

本项目市场化融资 11,000.00 万元，融资利率按基准利率 4.20%预测，期限 10 年，在市场化融资存续期每半年付息一次，第六年-第十年每年偿还本金的 20%。市场化融资还本付息情况如下：

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		11,000.00		11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 2 年	11,000.00			11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 3 年	11,000.00			11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 4 年	11,000.00			11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 5 年	11,000.00			11,000.00	4.20%	462.00	462.00
第 6 年	11,000.00		2,200.00	8,800.00	4.20%	462.00	2,662.00
第 7 年	8,800.00		2,200.00	6,600.00	4.20%	369.60	2,569.60
第 8 年	6,600.00		2,200.00	4,400.00	4.20%	277.20	2,477.20



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 9 年	4,400.00		2,200.00	2,200.00	4.20%	184.80	2,384.80
第 10 年	2,200.00		2,200.00	-	4.20%	92.40	2,292.40
合计		11,000.00	11,000.00			3,696.00	14,696.00

二、出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期最后 1 年开始土地挂牌交易，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

项目建成后，债券存续期内产出的安置房出售收入、停车位出售收入，扣除相关收入对应的经营成本及相关税费，剩余资金用于偿还市场化融资本息。

（二）项目预期收益

1、专项债券项目预期收益

债券存续期内产生的土地出让收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

项目名称	预期土地出让收入	预期土地出让成本	预期土地出让收益
南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目	67,248.01	18,160.27	49,087.74

2、市场化融资项目预期收益

市场化融资项目的相关收入扣除与之相关的支出，可用于资金平衡的收益情况如下：

年度	预期运营收入	预期运营成本	预测相关税费	项目预期收益
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78
第 4 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78
第 5 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78
第 6 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88
第 7 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88
第 8 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88
第 9 年	2,191.64	65.02	202.68	1,923.94
第 10 年	2,215.65	65.50	204.89	1,945.26
合计	17,557.13	512.30	1,623.65	15,421.18



三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）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最后1年开始土地挂牌交易，项目收益与债券本息覆盖倍数为1.25倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		1,215.00	1,215.00	
第2年		1,215.00	1,215.00	
第3年		1,215.00	1,215.00	
第4年		1,215.00	1,215.00	
第5年		1,215.00	1,215.00	
第6年		1,215.00	1,215.00	
第7年		1,215.00	1,215.00	
第8年		1,215.00	1,215.00	
第9年		1,215.00	1,215.00	
第10年	27,000.00	1,215.00	28,215.00	49,087.74
合计	27,000.00	12,150.00	39,150.00	49,087.74
本息覆盖倍数	1.25			

2、市场化融资项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	市场化融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第1年		462.00	462.00	
第2年		462.00	462.00	
第3年		462.00	462.00	1,925.78
第4年		462.00	462.00	1,925.78



年度	市场化融资本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	项目预期收益
第 5 年		462.00	462.00	1,925.78
第 6 年	2,200.00	462.00	2,662.00	1,924.88
第 7 年	2,200.00	369.60	2,569.60	1,924.88
第 8 年	2,200.00	277.20	2,477.20	1,924.88
第 9 年	2,200.00	184.80	2,384.80	1,923.94
第 10 年	2,200.00	92.40	2,292.40	1,945.26
合计	11,000.00	3,696.00	14,696.00	15,421.18
本息覆盖倍数	1.05			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,认为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目(二期)申报使用专项债券资金,项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措,为南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目(二期)提供足够的资金支持,保证南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目(二期)的顺利施工。同时,拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目(二期)申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件:南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目(二期)收益及现金流入评价说明



(此页无正文)

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



二〇二五年十月九日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





附件:

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期） 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金、计提新增建设用地土地有偿使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、主体资格

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）的实施主体为南阳科创置业有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411300MA3X532B02的《营业执照》，其基本情况如下：



名称	南阳科创置业有限公司		
法定代表人	焦亚琪	成立日期	2022 年 08 月 11 日
注册资本	壹亿圆整		
住所	河南省南阳市张衡街道独山大道与杜诗路交叉口西北角吾悦广场营销中心 2 楼		
经营范围	一般项目：园林绿化工程施工；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；工程管理服务；土地整治服务；住房租赁；企业管理；企业管理咨询；工程造价咨询业务；市场营销策划；规划设计管理；招投标代理服务；商业综合体管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；咨询策划服务；市场调查（不含涉外调查）；财务咨询；税务服务；信息技术咨询服务；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；环保咨询服务；节能管理服务；办公服务；工业工程设计服务；工业设计服务；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程勘察；住宅室内装饰装修；建设工程设计；文物保护工程施工；人防工程设计（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）		
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	南阳科创实业有限公司，100%		

2、项目规模

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）建设地点位于京宛大道以南、独山大道以西、杜诗路以北、仲景路以东。项目共涉及两个安置区，B 地块北至释之路、南至区间路、西至仲景大道、东至明山路；M 地块北至杜诗路、南至释之路、东至独山大道、西至汉城河。

项目建设规模及主要建设内容为：南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）征拆后腾出 4 个地块，共计 150889.16 m²（约 226.336 亩），其中 B、M 地块为本项目安置用地。

安置 B 地块实用地面积 32264.22 m²（约 48.396 亩），总建筑面积 154294.8 m²。其中：住宅面积 113487.8m²，配套公建面积 2591.6 m²，地下建筑面积 38215.3 m²。容积率 3.6，绿地率 35%，建筑密度 21%，机动车停车位 943 个。

安置 M 地块实用地面积 12929.12 m²（约 19.394 亩），总建筑面积 63247 m²。其中：住宅面积 44951.9m²，配套公建面积 1350.3 m²，地下建筑面积 16944.8 m²。容积率 3.58，绿地率 35.02%，建筑密度 20.32%，机动车停车位 403 个。

3、项目批复手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况



2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）已列入河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

(2) 可研批复

2024 年 11 月 20 日，南阳高新技术产业开发区经济发展局核发《关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（宛开经发[2024]55 号），原则同意建设该项目。

2025 年 9 月 26 日，南阳高新技术产业开发区经济发展局核发《关于南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）变更的批复》（宛开经发[2025]94 号），同意将项目建设单位由南阳高新技术产业开发区国土规划建设环保局变更为南阳科创置业有限公司，资金来源调整为申请政府专项债券、银行贷款及区级财政资金。除上述事项外，其他事项仍严格按照宛开经发[2024]55 号批复内容执行。

4、项目总投资及明细表

该项目总投资为 105390.36 万元，其中工程费用为 52136.27 万元，工程建设其他费为 45921.21 万元，预备费为 4902.87 万元，建设期利息为 2430 万元。

投资估算明细如下：

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
一	工程费用				52136.27	49.47%	
(一)	B地块安置区				36916.14		
1	建筑工程		154294.8		36131.62		
1.1	住宅	m ²	113487.80	2250.00	25534.76		
1.2	配套设施建筑面积	m ²	2591.60	2550.00	660.86		
1.3	地下建筑	m ²	38215.40	2600.00	9936.00		
2	电梯	部	22	180000.00	396.00		
3	辅助工程				388.52		
3.1	绿化面积	m ²	11290.90	120	135.49		
3.2	道路及硬化	m ²	14535.22	150	218.03		
3.3	大门及围墙	项	1	350000	35.00		



序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
(二)	M地块安置区				15220.13		
1	建筑工程		63247.1		14864.18		
1.1	住宅	m²	44951.90	2250.00	10114.18		
1.2	配套设施建筑面积	m²	1350.30	2550.00	344.33		
1.3	地下建筑	m²	16944.90	2600.00	4405.67		
2	电梯	部	10.00	180000.00	180.00		
3	辅助工程				175.95		
3.1	绿化面积	m²	4527.83	120	54.33		
3.2	道路及硬化	m²	5774.69	150	86.62		
3.3	大门及围墙	项	1	350000	35.00		
二	工程建设其他费用	单位	计费基数	费率	49716.97	43.57%	
1	土地成本				47335.36		
1.1	征地拆迁费用				0.00		
1.2	安置区土地费用	亩	111.640	4240000	47335.36		
2	建设单位管理费	万元	52136.27	1.00%	521.36		
3	招标代理费	万元	52136.27	累加法	26.07		
4	前期工程咨询费	万元	52136.27	市场调节价	46.92		
5	工程监理费	万元	52136.27	1%	521.36		
6	环境影响评估咨询服务费	万元	52136.27	市场调节价	13.03		
7	工程勘察费	m²	74428.82	15.00	111.64		
8	工程设计费	m²	217541.90	市场调节价	321.96		
9	工程造价咨询服务费	万元	52136.27	0.50%	260.68		
10	劳动安全卫生评价费	万元	52136.27	0.20%	104.27		
11	工程保险费	万元	52136.27	0.30%	156.41		
12	场地准备及临时设施费	万元	52136.27	0.50%	260.68		
13	城市配套费	万元					
14	人防易地建设费	万元					
15	水土保持费	m²	74428.82	5.00	37.21		
三	预备费	万元			4902.87	4.65%	费率5%
1	基本预备费	万元			4902.87		
2	涨价预备费	万元					
四	建设期利息	万元			2430.00	2.31%	利率4.5%



序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
五	总投资	万元			105390.36	100.00%	

5、资金筹措及分年度投资计划

本项目计划总投资为 105,390.36 万元，项目通过组合使用专项债券和市场化融资进行项目建设资金筹措。拟申请地方政府专项债券资金 27,000.00 万元，银行贷款 11,000.00 万元，财政资金 67,390.36 万元。本项目资本金 22,000.00 万元，占总投资额的 20.87%；其中，专项债券资金用于项目资本金的额度为 5,500.00 万元。

6、项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为南阳科创置业有限公司，主管部门为南阳高新技术产业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为南阳科创置业有限公司，项目建设及运营单位均为南阳科创置业有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳科创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。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。其中，本项目纳入政府性基金收入的是腾空地块出让收入，在扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金等费用后，剩余资金用于偿还专项债券本息；本项目纳入专项收入的有安置剩余房屋销售收入、停车位出售收入、停车位租赁收入，在扣除相关收入对应的经营成本及相关税费后，剩余资金用于偿还市场化融资本息。由南阳科创置业有限公司负责将项目产生的收益归集，并按约定偿付市场化融资本息。

关于债券本息偿付，由南阳科创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，并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。



本项目资产登记单位、建设及运营单位均为南阳科创置业有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，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；除文案中明确融资方式外，项目单位承诺不利用同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

6、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，不得违规用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（二）腾空土地位置及四至范围

南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）可供出让面积 105,715.47 m²。具体如下所示：

地块编号	四至范围	用地性质	腾空土地面积 (m ²)	代征道路面积 (m ²)	代征绿地面积 (m ²)	河道用地面积 (m ²)	代征河道绿地面积 (m ²)	原地安置 (m ²)	本次拟出让面积 (m ²)
A 地块	明山路以西、释之路以北	居住用地	58,286.37	7,237.57	1,830.53				49,218.27
M 地块	明山路以东、规划区间路以北	原地安置	27,442.66					27,442.66	
B 地块	仲景路以东、释之路以南	原地安置	46,986.17					46,986.17	
L 地块	独山大道以西、杜诗路以北	居住用地	107,499.06	25,355.24	6,925.68	6,910.85	11,810.09		56,497.20
合计			240,214.26	32,592.81	8,756.21	6,910.85	11,810.09	74,428.83	105,715.47

（三）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《关于调整新



增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

项目建成后，债券存续期内产出的安置房出售收入、停车位出售收入，扣除相关收入对应的经营成本及相关税费，剩余资金用于偿还市场化融资本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、专项债券项目土地出让运营收益分析

（1）居住用地出让价格预测

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

序号	用地单位	位置	面积（㎡）	用途	成交时间	成交价款（万元）	单价（元/㎡）	来源
1	南阳市华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以东区域	2655.99	城镇住宅-普通商品住房用地	2022.10.9	2240	8,433.77	详见附件一
2	南阳科创置业有限公司	独山大道以西、区间路以南	45402.58	城镇住宅-普通商品住房用地	2022.10.26	25050	5,517.31	详见附件一
3	南阳科创置业有限公司	杜诗路以南、独山大道以西	16529.37	城镇住宅-普通商品住房用地	2022.10.26	9120	5,517.45	详见附件一
4	河南景和苑房地产开发有限公司	滨河路以北、人民路以东区域	13843.51	城镇住宅-普通商品住房用地	2023.6.12	10924	7,891.06	详见附件一
5	河南鑫联鸿发置业有限公司	原西环路以西、B17 路以北	33399.60	城镇住宅-普通商品住房用地	2023.1.9	18410	5,512.04	详见附件一
6	南阳市和顺置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路以南	7507.07	城镇住宅-普通商品住房用地	2023.3.22	3800	5,061.89	详见附件一
7	南阳市宝利置业有限公司	信臣路以南、仲景路以东	8927.36	城镇住宅-普通商品住房用地	2024.5.7	5050	5,656.77	详见附件一
8	河南正商宛都置业有限公司	孔明路以西、南泰路以南	23972.04	城镇住宅-普通商品住房用地	2024.6.27	14670	6,119.63	详见附件一
9	南阳豫资基础设施建设有限公司	申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域	22265.92	城镇住宅-普通商品住房用地	2024.7.29	16791	7,541.12	详见附件一
	均价						6,361.23	

（2）腾空地块可出让面积

本项目腾空地块 4 宗，分别为 A 地块、M 地块、B 地块、L 地块，其中 M 地块、B 地块用于原地安置，本次拟出让地块为 A 地块、L 地块。

根据项目单位提供的《规划条件通知书》，A 地块总用地面积 58286.37m²，实用面积 49218.27m²，代征道路面积 7237.57m²，代征绿地面积 1830.53m²。规划性质为城镇住宅、商业用地。本次拟出让面积按照实用面积 49218.27m²计算。



南阳市自然资源和规划局《关于魏营社区城中村改造项目(L 地块)规划条件的补充意见》（宛自然资条〔2023〕101号），L 地块总用地面积 107499.06 平方米(161.249 亩)，实用地面积 56497.20 平方米(84.746 亩)，代征道路面积 25355.24 平方米(38.033 亩)，代征城市绿地面积 6925.68 平方米(10.389 亩)，代征河道绿地面积 11810.09 平方米(17.715 亩)，河道用地面积 6910.85 平方米(10.366 亩)。规划性质为居住用地。本次拟出让面积按照实用面积 56497.20m² 计算。

(3) 土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期最后 1 年开始土地挂牌交易，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

土地性质	地块	规划实际用地（m ² ）	地价单价（元/m ² ）	目前土地出让总价（万元）
商住用地	A 地块	49,218.27	6,361.23	31,308.86
居住用地	L 地块	56,497.20		35,939.15
合计		105,715.47		67,248.01

(4) 土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期最后 1 年开始土地挂牌交易，根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金 = 土地出让面积 × 土地出让平均纯收益标准 × 30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分高新区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（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



类型	征收标准
	《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。
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），高新区 34 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	成本取费标准	金额
二、成本合计		18,160.27
1.土地出让基金及费用		5,888.33
1.1 上缴省财政费用	土地出让收入的 3%	2,017.44
1.2 农业土地开发资金	47 元/平方米*30%	149.06
1.3 国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,344.96
1.4 保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,017.44
1.5 新增建设用地土地有偿使用费	34 元/平方米	359.43
2.土地收益提取各类资金		12,271.94
2.1 教育资金	土地出让收益的 10%	6,135.97
2.2 农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	6,135.97

2、市场化融资项目运营收益分析

(1) 经营收入

1) 安置房销售收入

依据《南阳高新区魏营棚户区改造项目(二期)房屋征收补偿安置方案》：(二) 补偿办法：被征收人以市场评估方式同时确定被征收房屋和用于产权调换房屋的市场价值。被征收房屋和用于产权调换房屋(等面积情况下)存在差价的，在规定的签约期限内完成搬迁的不再补交差价款。



安置房位置、面积以政府批复的设计方案为准。每户选择的安置房建筑面积超出产权调换房屋面积在 10 平方米以内(含 10 平方米)的, 由被征收人按安置房的成本价格支付价款;超出面积在 10 平方米以上的, 由被征收人按市场价格支付价款;选择的安置房建筑面积小于产权调换房屋面积的, 差额面积按被征收房屋评估价对被征收人进行补偿。

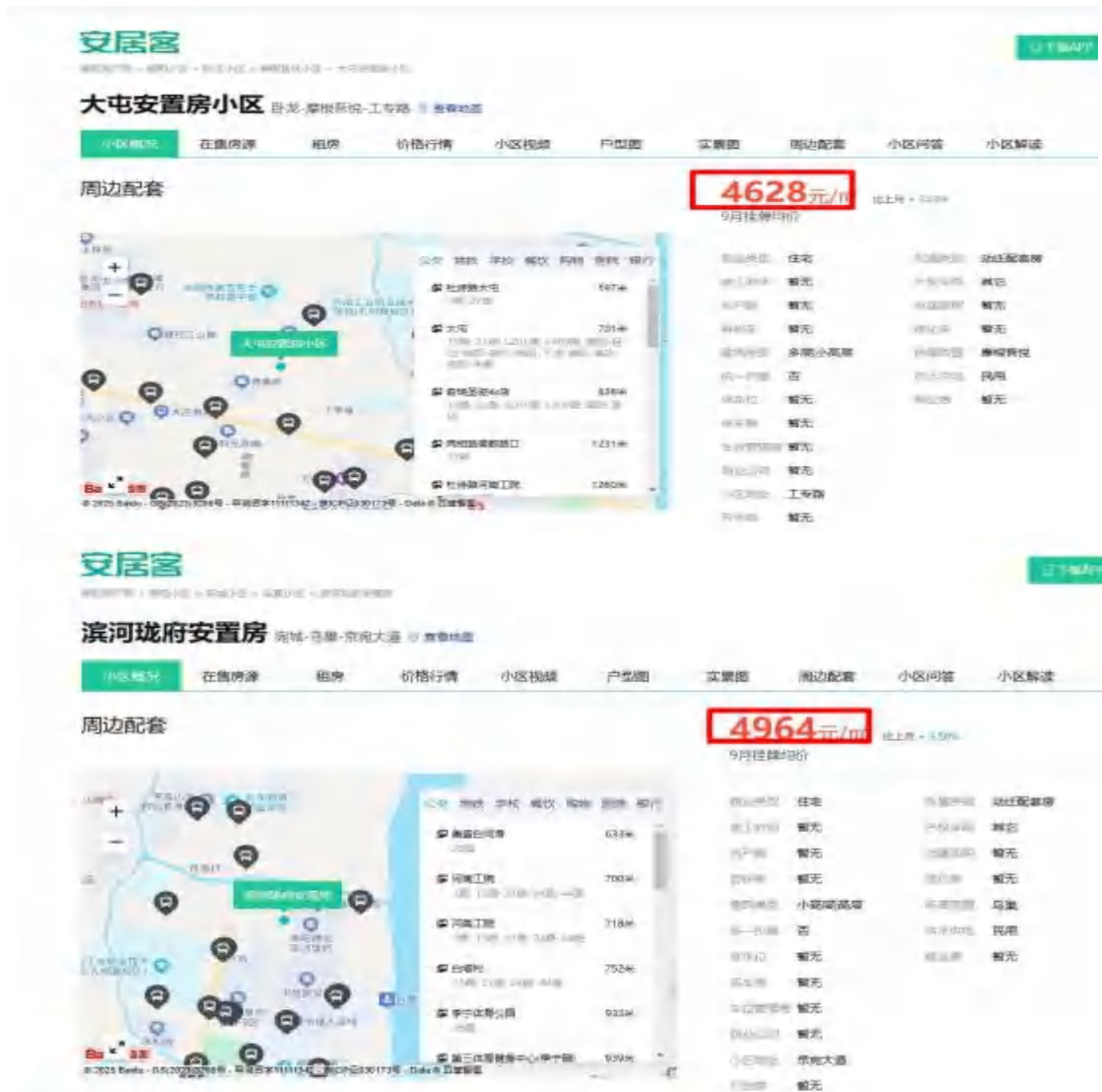
依据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），本项目年度计划征收房屋建筑面积 155450 平方米，实际建设住宅建筑面积 158439.7 平方米，则可出售住宅建筑面积为 2989.7 平方米。

经对项目区周边小区销售价格进行调查，广场北安置小区销售价格为 4609 元/平方米，崔庄安置小区售价格为 4850 元/平方米，大屯安置小区销售价格为 4628 元/平方米，滨河珑府安置小区销售价格为 4964 元/平方米，平均销售价格为 4763 元/平方米，因此，暂定本项目销售价格为 4700 元/平方米。项目区仅有 326 套房屋可用于出售，且价格低于周边商品房价格的 30%左右，因此，房屋出售按全部出售进行估算，假设在债券存续期内均匀出售。

The screenshot displays two property listings from the Anjia.com website. The top listing is for '广场北安置小区' (Guangchang North Relocation Area) with a price of 4609 元/㎡. The bottom listing is for '崔庄安置小区' (Cuihuang Relocation Area) with a price of 4850 元/㎡. Both listings include a photo of the building and a table of specifications.

项目类型	住宅	公寓	商业	酒店
建筑类型	高层	高层	高层	高层
建筑年代	2016年	2016年	2016年	2016年
楼层数	33层	33层	33层	33层
绿化率	30%	30%	30%	30%
容积率	2.0	2.0	2.0	2.0
物业费	2.00元/㎡	2.00元/㎡	2.00元/㎡	2.00元/㎡
车位费	150.00元/月	150.00元/月	150.00元/月	150.00元/月
装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
户型	1室1厅1卫	1室1厅1卫	1室1厅1卫	1室1厅1卫
面积	15.00㎡	15.00㎡	15.00㎡	15.00㎡
总价	69135元	69135元	69135元	69135元

项目类型	住宅	公寓	商业	酒店
建筑类型	高层	高层	高层	高层
建筑年代	2016年	2016年	2016年	2016年
楼层数	33层	33层	33层	33层
绿化率	30%	30%	30%	30%
容积率	2.0	2.0	2.0	2.0
物业费	2.00元/㎡	2.00元/㎡	2.00元/㎡	2.00元/㎡
车位费	150.00元/月	150.00元/月	150.00元/月	150.00元/月
装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
户型	1室1厅1卫	1室1厅1卫	1室1厅1卫	1室1厅1卫
面积	15.00㎡	15.00㎡	15.00㎡	15.00㎡
总价	72750元	72750元	72750元	72750元



2) 车位出售收入

经对项目区周边小区销售价格进行调查,金恒达怡心园小区销售价格为 12.2 万元/个,常绿林溪谷销售价格为 13 万元/个,金苑福润花园销售价格为 11 万元/个,平均销售价格为 12.1 万元/个,因此,暂定本项目每个车位销售价格为 12 万元。项目区共设置车位 1346 个,且假设在债券存续期内均匀出售。



常绿林溪谷车位诚意出售

卧龙-卧龙城区
河南濮阳市华龙区工业路与光武路交叉口西北角
从 赵莉 个人房东

25m²
建筑面积

13万元
单价 5200元/m²

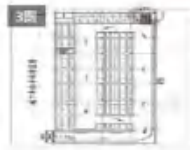


福润花园东区车位,价低位置可选

宛城-宛城城区
金苑福润花园
从 富先生 个人房东

8m²
建筑面积

11万元
单价 1.38万/m²



急售，人民北路金恒达怡心园小区地下车位，诚购价格可议

卧龙 卧龙城区

南阳市卧龙区人民北路1036号

20 ㎡
建筑面积

12.2万
总价 6100元/㎡

项目相关收入预测如下：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、经营收入 (万元)			2,191.64	2,191.64	2,191.64	2,191.64
1、安置房销售收入 (万			175.64	175.64	175.64	175.64
出售面积 (平方米)			373.71	373.71	373.71	373.71
单价 (元/平方米)			4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00
2、车位出售收入 (万元)			2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,016.00
出售数量 (个)			168.00	168.00	168.00	168.00
单价 (万元/个)			12.00	12.00	12.00	12.00

续上表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
一、经营收入 (万元)	2,191.64	2,191.64	2,191.64	2,215.65	17,557.13
1、安置房销售收入 (万	175.64	175.64	175.64	175.65	1,405.13
出售面积 (平方米)	373.71	373.71	373.71	373.73	2,989.70
单价 (元/平方米)	4,700.00	4,700.00	4,700.00	4,700.00	
2、车位出售收入 (万元)	2,016.00	2,016.00	2,016.00	2,040.00	16,152.00
出售数量 (个)	168.00	168.00	168.00	170.00	1,346.00
单价 (万元/个)	12.00	12.00	12.00	12.00	

(2) 经营成本

1) 工资福利费

管理人员配置 1 人，后勤人员数量 2 人，管理人员每年工资为 8 万元，后勤人员每年工资为 5 万元，人员工资每 3 年增长 5%。

2) 燃料及动力费

项目建成后，业主单位主要对项目相关设施进行出售及出租，仅计算工作人员水电费。

依据《建筑给水排水设计标准》GB50015-2019：坐班制办公每人每班平均用水量在 25-40L/天/人，本项目用水量去 30L/天/人，工作人员 3 人，不可预见用水量为 10%，则年用水量为 $30 \times 3 \times 365 / 1000 / 10000 \times 1.1 = 0.004$ 万吨，依据按照南阳市发展和改革委员会（物价局）《关于南阳市调整本市居民用户水价的复



函》：“非居民生活用水价格由 2.45 元/吨调整为 3.5 元/吨。”本项目按水费单价为 3.5 元/吨进行计取。

依据国家《城市电力规划规范》、国网公司企业标准《城市电力网规划设计导则》，本项目工作用房用电指标取 20W/m²，面积为 300 m²，每天用电时间取 8h，则年用电量为 300*20/1000*365*8/10000=1.75 万 kWh，河南省电价统一参照河南省发展和改革委员会《关于 2019 年第二次降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2019〕315 号），本项目电费按 0.57253 元/kwh 估算。

3) 销售费用

按照经营收入的 2%进行计提。

明细表如下：

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
经营成本 (万元)			63.18	63.18	63.18	64.08
1、工资福利费 (万元)			18.00	18.00	18.00	18.90
管理人员数量			1.00	1.00	1.00	1.00
管理人员人均工资 (万元/年)			8.00	8.00	8.00	8.40
后勤人员数量			2.00	2.00	2.00	2.00
后期人员人均工资 (万元/年)			5.00	5.00	5.00	5.25
2、燃料及动力费 (万元)			1.35	1.35	1.35	1.35
2.1 电费 (万元)			1.00	1.00	1.00	1.00
年用电量 (万 kW·h)			1.75	1.75	1.75	1.75
单价 (元/kW·h)			0.5725	0.5725	0.5725	0.5725
2.2 水费 (万元)			0.35	0.35	0.35	0.35
年用水量 (万吨)			0.10	0.10	0.10	0.10
单价 (元/吨)			3.50	3.50	3.50	3.50
3、销售费用 (万元)			43.83	43.83	43.83	43.83

续上表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
经营成本 (万元)	64.08	64.08	65.02	65.50	512.30
1、工资福利费 (万元)	18.90	18.90	19.84	19.84	150.38
管理人员数量	1.00	1.00	1.00	1.00	
管理人员人均工资 (万元/年)	8.40	8.40	8.82	8.82	
后勤人员数量	2.00	2.00	2.00	2.00	



项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
后期人员人均工资 (万元/年)	5.25	5.25	5.51	5.51	
2、燃料及动力费 (万元)	1.35	1.35	1.35	1.35	10.80
2.1 电费 (万元)	1.00	1.00	1.00	1.00	
年用电量 (万 kW·h)	1.75	1.75	1.75	1.75	
单价 (元/kW·h)	0.5725	0.5725	0.5725	0.5725	
2.2 水费 (万元)	0.35	0.35	0.35	0.35	
年用水量 (万吨)	0.10	0.10	0.10	0.10	
单价 (元/吨)	3.50	3.50	3.50	3.50	
3、销售费用 (万元)	43.83	43.83	43.83	44.31	351.12

(3) 相关税费

增值税：增值税税率为 9%

附加税：城建税按增值税的 7%的比例计提，教育费附加按增值税的 3%的比例计提，地方教育费附加按照增值税的 2%的比例计提；

企业所得税：所得税税率为 25%。相关税费明细表如下：

单位：万元

年度	销项税	税金及附加	折旧与摊销	利息	利润总额	所得税	税费合计
第 1 年							
第 2 年							
第 3 年	180.96	21.72	4,935.50	462.00	-3,471.72		202.68
第 4 年	180.96	21.72	4,935.50	462.00	-3,471.72		202.68
第 5 年	180.96	21.72	4,935.50	462.00	-3,471.72		202.68
第 6 年	180.96	21.72	4,935.50	462.00	-3,472.62		202.68
第 7 年	180.96	21.72	4,935.50	369.60	-3,380.22		202.68
第 8 年	180.96	21.72	4,935.50	277.20	-3,287.82		202.68
第 9 年	180.96	21.72	4,935.50	184.80	-3,196.36		202.68
第 10 年	182.94	21.95	4,935.50	92.40	-3,082.64		204.89
合计	1,449.66	173.99	39,484.00	2,772.00	-26,834.82	0.00	1,623.65

(五) 收益预测及覆盖倍数

1、专项债券收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期最后 1 年开始土地挂牌交易，在债券存续最后 1 年出售。



按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

序号	项目名称	金额
1	土地预期出让收入	67,248.01
2	土地预期出让成本	18,160.27
3	土地预期出让收益（1-2）	49,087.74
4	债券本息合计	39,150.00
5	债券本息覆盖倍数（3/4）	1.25

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 49,087.74 万元，债券本息合计 39,150.00 万元，本息覆盖倍数 1.25 倍。

2、市场化融资项目收益预测及覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出		预期项目净收益	累计项目净收益	市场化融资本息和	市场化融资本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本	预期相关税费				
第 1 年						14,696.00	1.05
第 2 年							
第 3 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78	1,925.78		
第 4 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78	3,851.56		
第 5 年	2,191.64	63.18	202.68	1,925.78	5,777.34		
第 6 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88	7,702.22		
第 7 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88	9,627.10		
第 8 年	2,191.64	64.08	202.68	1,924.88	11,551.98		
第 9 年	2,191.64	65.02	202.68	1,923.94	13,475.92		
第 10 年	2,215.65	65.50	204.89	1,945.26	15,421.18		

根据上述测算，用于市场化融资资金平衡的停车位销售相关收益为 15,421.18 万元，市场化融资本息合计 14,696.00 万元，本息覆盖倍数 1.05 倍。

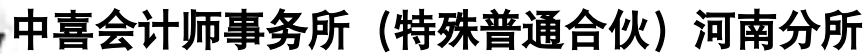
（六）还本付息的测算

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，本次评价的南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期），预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



（七）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南阳高新区张衡街道魏营棚户区改造项目（二期）中拟出让的宗地，以南阳市自然资源和规划局提供的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。





中国土地市场网

www.landchina.com

土地市场信息发布

全面、及时、准确

[首页](#)
[土地供应](#)
[土地推介](#)
[专项服务](#)
[政策法规](#)
[行业动态](#)

您当前所在位置: [首页](#) > [供应结果](#) > [结果详情](#)

张衡路以南，孔明路以东区域

行政区: [河南省](#) > [河南省](#) > [河南省](#)

[结果详情](#)
[地块信息](#)

供地结果信息

行政区:	河南省南阳市本级			电子监督号:	4113002022B01122		
项目名称:	WCG2022-29						
项目位置:	张衡路以南，孔明路以东区域						
土地面积(m ²):	2655.99						
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地			供地方式:	拍卖出让		
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):	2240		
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		2022-11-08		2240		--
土地使用权人:	南阳市华盛置业有限公司						
约定容积率:	下限:	1	上限:	3	约定交地时间:	2022-10-29	
约定开工时间:	2023-10-08			约定竣工时间:	2026-10-08		
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--		
批准单位:	南阳市			合同签订日期:	2022-10-09		

*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

公告保存





**中国土地市场网**
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页土地供应土地推介专项服务政策法规行业动态

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

杜诗路以南、独山大道以西

行政区: 河南省 > 河南省 > 南阳市 > 南阳市

结果详情地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省南阳市本级	电子监管号:	4113002022B01072-1	
项目名称:	杜诗路以南、独山大道以西区域建设项目			
项目位置:	杜诗路以南、独山大道以西			
土地面积(m ²):	16529.37			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	拍卖出让	
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):	9120	
分期付款约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-10-26	9120	—
土地使用权人:	南阳科创置业有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 3.1	约定交地时间:	2022-10-26
约定开工时间:	2023-10-26		约定竣工时间:	2026-10-26
实际开工时间:	—		实际竣工时间:	—
批准单位:	南阳市	合同签订日期:	2022-10-26	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

公告保存

**中国土地市场网**
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页土地供应土地推介专项服务政策法规行业动态

您当前所在的位置: 首页 > 供地结果 > 结果详情

滨河路以北、人民路以东区域

行政区: 河南省 > 河南省 > 南阳市 > 卧龙区

结果详情地块信息

供地结果信息

行政区:	河南省南阳市卧龙区	电子监管号:	4113032023B00560	
项目名称:	滨河路以北、人民路以东区域建设项目			
项目位置:	滨河路以北、人民路以东区域			
土地面积(m ²):	13843.51			
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	拍卖出让	
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):	10924	
分期付款约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-07-12	5462	—
	2	2024-07-12	5462	—
土地使用权人:	河南益和地房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限: 1	上限: 3.1	约定交地时间:	2023-07-12
约定开工时间:	2024-07-12		约定竣工时间:	2027-07-12
实际开工时间:	—		实际竣工时间:	—
批准单位:	南阳市	合同签订日期:	2023-06-12	

*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



**中国土地市场网**
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页土地供应土地推介专项服务政策法规行业动态

您当前所在的位置: 首页> 供应结果> 结果详情

原西环路以西、B17路以北

行政区: 河南省南阳市本级

电子监管号: 4113002023B00037

项目名称: 原西环路以西、B17路以北项目

项目位置: 原西环路以西、B17路以北

土地面积(m²): 33399.60

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

供地方式: 拍卖出让

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): 18410

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	2023-02-08	18410	--

土地使用权人: 河南鑫联地置业有限公司

约定容积率: 下限: 1 上限: 3

约定交地时间: 2023-02-09

约定开工时间: 2024-02-09

约定竣工时间: 2027-02-09

实际开工时间: --

实际竣工时间: --

批准单位: 南阳市

合同签订日期: 2023-01-09

*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

公告保存

**中国土地市场网**
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页土地供应土地推介专项服务政策法规行业动态

您当前所在的位置: 首页> 供应结果> 结果详情

独山大道以西、北环路南侧

行政区: 河南省南阳市本级

电子监管号: 4113002023B00805

项目名称: 独山大道以西、北环路南侧区域建设项目

项目位置: 独山大道以西、北环路南侧

土地面积(m²): 7507.07

土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地

供地方式: 拍卖出让

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): 3800

分期支付约定:

支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
1	2023-04-21	3800	--

土地使用权人: 南阳市和顺置业有限公司

约定容积率: 下限: 1 上限: 2.87

约定交地时间: 2023-04-21

约定开工时间: 2024-04-21

约定竣工时间: 2026-04-21

实际开工时间: --

实际竣工时间: --

批准单位: 南阳市

合同签订日期: 2023-03-22

*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



		中国土地市场网		www.landchina.com		土地市场信息发布		全面、及时、准确			
首页		土地供应		土地推介		专项服务		政策法规		行业动态	
您当前所在的位置: 首页 > 供应信息 > 结果详情											
申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域											
行政区: 河南省 市: 郑州市 区县: 中原区											
结果详情 地块信息											
供地结果信息											
行政区:		河南省郑州市本级				电子监督号:		41130020248000307-2			
项目名称:		WCG2023-08									
项目位置:		申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域									
土地面积(m²):		22265.92									
土地用途:		城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式:		拍卖出让			
土地使用年限:		70				行业分类:		房地产业			
土地级别:		一级				成交价格(万元):		16791			
分期支付约定:		支付期号		约定支付日期		约定支付金额		备注			
		2		2025-07-29		8395.5		--			
		1		2024-06-29		8395.5		--			
土地使用权人:		南阳豫安基础设施建设有限公司									
约定容积率:		下限: 1		上限: 3		约定交地时间:		2024-06-18			
约定开工时间:		2025-08-18				约定竣工时间:		2027-08-18			
实际开工时间:		2025-08-29				实际竣工时间:		2027-08-29			
批准单位:		南阳市人民政府				合同签订日期:		2024-07-29			
*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为准											
公告详情											

		中国土地市场网		www.landchina.com		土地市场信息发布		全面、及时、准确			
首页		土地供应		土地推介		专项服务		政策法规		行业动态	
您当前所在的位置: 首页 > 供应信息 > 结果详情											
张衡路以南，孔明路以东区域											
行政区: 河南省 市: 郑州市 区县: 中原区											
结果详情 地块信息											
供地结果信息											
行政区:		河南省郑州市本级				电子监督号:		4113002022801122			
项目名称:		WCG2022-29									
项目位置:		张衡路以南，孔明路以东区域									
土地面积(m²):		2655.99									
土地用途:		城镇住宅-普通商品住房用地				供地方式:		拍卖出让			
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):		2240			
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		2022-11-08		2240		--			
土地使用权人:		南阳市华益置业有限公司									
约定容积率:		下限: 1		上限: 3		约定交地时间:		2022-10-29			
约定开工时间:		2023-10-08				约定竣工时间:		2026-10-08			
实际开工时间:		--				实际竣工时间:		--			
批准单位:		南阳市				合同签订日期:		2022-10-09			
*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为准											
公告详情											



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》。



2025年6月19日

中华人民共和国财政部制





王文霞

姓 名 Full name 女
性 Sex
出生日期 Date of birth 1978-10-14
工作单位 Working unit 中审会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410781197810140963



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001640301
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



姓名 蔡永利
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-08-07
Date of birth
工作单位 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 410128199008076023
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

南阳市宛城区温凉河两岸
城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字（2023）第 093 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年三月一日



南阳市宛城区温凉河两岸 城中村改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字（2023）第 093 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。南阳市宛隆投资发展有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目相关单位南阳市宛隆投资发展有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：



一、应付本息情况

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申报使用专项债券资金 66,000.00 万元，其中已于 2025 年 8 月发行 1200 万元，本次申请 12600 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 10 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	申请债券 资金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		66,000.00		66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 2 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 3 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 4 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 5 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 6 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 7 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 8 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 9 年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第 10 年	66,000.00		66,000.00	-	4.50%	2,970.00	68,970.00
合计		66,000.00	66,000.00			29,700.00	95,700.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况



本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.32 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 1 年		2,970.00	2,970.00	
第 2 年		2,970.00	2,970.00	
第 3 年		2,970.00	2,970.00	
第 4 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 4 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 6 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 7 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 8 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 9 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 10 年	66,000.00	2,970.00	68,970.00	18,030.60
合计	66,000.00	29,700.00	95,700.00	126,214.20
本息覆盖倍数	1.32			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目提供足够的资金支持，保证南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。



附件：南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目收益及现金流入评价说明



（此页无正文）。



二〇二三年三月一日

中国注册会计师: 

中国注册会计师: 



附件：

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金、计提新增建设用地土地有偿使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、主体资格

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的实施主体为南阳市宛隆投资发展有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411302MA9N6RRC0C的《营业执照》，其基本情况如下：



名称	南阳市宛隆投资发展有限公司		
法定代表人	王艳	成立日期	2022 年 11 月 18 日
注册资本	陆仟玖佰零伍万圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市宛城区东关街道进贤街 189 号三楼 306 室		
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；土地整治服务；土地调查评估服务；市政设施管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；停车场服务许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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）		
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	南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司，100%		

2、项目规模

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目建设地点位于信臣路以南、两相路以北、南都路以西、老庄菜市场以东区域地块 S2。

项目建设规模及主要建设内容为：总建筑面积 188,359.80 平方米。其中：地上建筑面积 120,528.60 平方米（含住宅建筑面积 117,622.56 平方米，公共配套面积 2,852.34 平方米），地下建筑面积 67,831.20 平方米（含人防）。7 栋 20 层高层住宅和 1 栋 1 层社区配套用房，建设安置房 1126 套。并配建大门、围墙、给排水、道路、绿化等配套基础设施工程。

3、项目批复手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

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），南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

（2）可研批复

2022 年 11 月 8 日，该项目取得南阳市宛城区发展和改革委员会下发的《关于<南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目可行性研究报告>的批复》（宛区发改〔2022〕156 号），原则同意该项目建设。

2023 年 2 月 6 日，该项目取得南阳市宛城区发展和改革委员会下发的《关于宛城区梧桐雅居（人才公寓）项目等 4 个项目法人变更的批复》（宛区发改



[2023]8 号），同意将南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的法人变更为南阳市宛隆投资发展有限公司。

（3）用地手续

2022 年 11 月 2 日，该项目取得南阳市宛城区自然资源局出具的《关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的用地预审意见》（宛区自然资预审[2022]16 号），该项目选址位置符合南阳市中心城区土地利用总体规划。

（4）环保手续

2022 年 11 月 22 日，该项目取得南阳市生态环境局宛城分局出具的《关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目情况说明的回复》（宛区生态分局证明 2022-12），该项目为棚户区改造安置房项目，不涉及环境敏感区，不纳入环境影响评价管理。

4、项目总投资及明细表

本项目计划总投资为 101,268.91 万元，其中工程费用为 62,193.90 万元，工程建设其他费为 11,113.30 万元，预备费为 3,665.36 万元，建设期利息为 10,260.00 万元，征拆相关费用为 14,036.35 万元。项目总投资估算表如下所示：

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
一	工程费用				62193.90	61.41%	
1	建筑工程				59446.24		
1.1	住宅	m²	117622.56	3040.00	35757.26		
1.2	公共配套用房	m²	2852.34	2640.00	753.02		
1.3	地下室出地面积	m²	53.70	1680.00	9.02		
1.4	地下建筑	m²	67831.20	3380.00	22926.95		
2	设备				1155.00		
3	辅助工程				1592.66		
3.1	绿化面积	m²	15341.20	200	306.82		
3.2	道路及硬化	m²	16128.14	240	387.08		
3.3	大门及围墙	项	1	500000	50.00		
3.4	室外附属设施	m²	31469.34	240	755.26		
3.5	室外活动场地	m²	1869.89	500	93.49		



序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
二	工程建设其他费用	单位	计费基数	费率	11113.30	10.97%	
三	预备费	万元			3665.36	3.62%	费率 5%
四	建设期利息	万元			10260.00	10.13%	利率 4.5%
五	征拆相关费用	万元			14036.35		
六	总投资	万元			101268.91	100.00%	

5、项目主体及运作模式

根据南阳市宛城区发展和改革委员会核发的《关于宛城区梧桐雅居（人才公寓）项目等 4 个项目法人变更的批复》（宛区发改[2023]8 号），本项目债券申请单位为南阳市宛隆投资发展有限公司，主管部门为南阳市宛城区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位为及运营单位均为南阳市宛隆投资发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳市宛隆投资发展有限公司按照建设进度，向南阳市宛城区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益，由南阳市宛城区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由南阳市宛城区财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

6、项目单位关于资金使用规范责任

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

（二）拟出让土地位置及四至范围



南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目腾空土地面积为 392,203.96 m²，其中：城市道路面积 82,287.28 m²，城市绿地面积 58,106.29 m²，原地安置面积 40,644.20 m²，可供出让面积 211,166.19 m²；本次拟出让土地面积为 211,166.19 m²，全部为居住用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（m ² ）	用地性质
地块 1	信臣路以南、南都路以西	35,067.79	居住用地
地块 2	丹江路以南、白河大道以东	176,098.40	居住用地
合计		211,166.19	

（三）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询南阳市 2019 年-2022 年土地成交居住用地 32 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 32 宗土地出让平均单价 8,346.01 元/m² 计算；明细如下：

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面 积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
1	宛城区	南阳市龙都房地产开发有限公司	两相路以北、孔明路以西区域	14339.3	21.509	城镇住宅	2019.1.11	7750	5,404.73
2	宛城区	南阳中港置业有限公司	孔明路以西、区间路以南、商检局以	8972.8	13.459	城镇住宅	2019.4.2	6230	6,943.21
3	宛城区	宛城恒飞置业有限公司	宛城区雪枫路以北、珠江路以西区	30442.7	45.664	城镇住宅	2019.7.30	20580	6,760.24
4	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	宛城区光武路以南、独山大道西侧	21322.27	31.983	商住	2019.6.12	18660	8,751.41
5	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东	9784.1	14.676	城镇住宅	2019.9.17	6616	6,761.99
6	宛城区	南阳市星旺房地产开发有限责任公司	纬八路以北、泰山路以西、白桐一分	14944.7	22.417	城镇住宅	2019.9.17	10100	6,758.25



序号	宗地辖区	用地单位	位置	面 积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
7	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东、淮河以西	10030	15.045	城镇住宅	2019.9.17	6812	6,791.63
8	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东、规划区间	18122.5	27.184	城镇住宅	2019.10.15	13620	7,515.52
9	宛城区	南阳市广苑房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道西侧	69285.6	103.929	商住	2019.11.21	54100	7,808.26
10	宛城区	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道东侧	47993.9	71.99	城镇住宅	2020.1.1	27730	5,777.82
11	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	规划明山路以西、建设路北侧	10491.7	15.738	商住	2020.6.13	9050	8,625.87
12	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	独山大道以西、建设路南侧	6393.5	9.59	商住	2020.7.8	5421	8,478.92
13	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	独山大道以西、建设路北侧	12618.2	18.927	商住	2020.8.2	10770	8,535.29
14	宛城区	郑州金科百俊房地产开发有限公司	纬七路以北、规划区间路以西	38770.19	58.155	城镇住宅	2020.11.12	35000	9,027.55
15	宛城区	郑州市瑞峰置业有限公司	雪枫路以北、泰山路以西	47481.20	71.222	城镇住宅用地	2020.12.3	46420	9,776.50
16	宛城区	南阳市宏馨房地产有限公司	孔明路以北、关帝庙路以西	9311.8	13.968	住宅兼容商用	2021.2.4	8690	9,332.25
17	宛城区	鸡发商贸集团龙达置业有限公司	邓禹路以东、范蠡路以南	30999.5	46.499	住宅兼容商用	2021.3.3	27930	9,009.82
18	宛城区	南阳宏景新城投资有限公司	雪枫路以北、南新路以西	29336.15	44.004	住宅用地	2021.3.3	26670	9,091.17
19	宛城区	河南天工建设集团房地产开发有限公司	华山路以西、纬七路以北	13569.457	20.354	住宅	2021.4.13	12350	9,101.32
20	宛城区	南阳中锦置业有限公司	独山大道以东、医圣祠街以北	26828.73	40.243	住宅兼容商用	2021.4.13	25810	9,620.28
21	宛城区	河南永安房地产开发有限公司	两相路以南、新东路东侧、汉城河以	8290.57	12.436	住宅	2021.5.8	8442	10,182.85
22	宛城区	河南永安房地产开发有限公司	两相路以南、新东路东侧、汉城河以	3568.81	5.353	住宅	2021.5.8	3399	9,524.18
23	宛城区	南阳华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以东	28071.66	42.108	商住	2021.7.6	25690	9,151.58
24	宛城区	南阳市华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以西	2656.01	3.984	城镇住宅用地、商	2022-9-20	2240	8,433.70
25	宛城区	南阳宏鑫房地产开发有限公司	南都路与范蠡路交叉口西北角	8007.11	12.0106	城镇住宅用地、商	2022-7-26	6489	8,104.05
26	宛城区	南阳宏鑫房地产开发有限公司	友三大道南侧、人民路东侧	26914.4	40.3714	城镇住宅用地、商	2022-7-26	21811	8,103.84
27	宛城区	南阳兴创置业有限公司	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以	20068.9	30.1032	城镇住宅用地、商	2022-7-26	17200	8,570.47
28	宛城区	南阳兴创置业有限公司	解放路北侧、李季路西侧	25288.93	37.9332	城镇住宅用地、商	2022-7-26	20050	7,928.37
29	宛城区	南阳市东鑫置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路	5275.36	7.913	城镇住宅用地、商	2022-6-24	4063	7,701.84
30	宛城区	南阳市东鑫置业有限公司	仲景路以西、两相路以北	10184.72	15.277	城镇住宅用地、商	2022-6-24	7845	7,702.72
31	宛城区	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道以东	943	1.4145	城镇住宅用地、商	2022-3-2	899	9,533.40
32	宛城区	南阳宛宏城开实业有限公司	建设路以北、新东路以西	14335.41	21.503	城镇住宅用地	2022-2-8	17580	12,263.34
		平均单价（元/㎡）							8,346.01

2、腾空地块可出让面积

根据《关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的规划意见》，该项目可腾空可出让居住用地面积 211,166.19 平方米。



3、土地出让收入预测

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

土地性质	地块	四至范围	规划实际用地（平方米）	地价单价（元/m ² ）	目前土地出让总价(万元)
居住用地	地块 1	信臣路以南、南部路以西	35,067.79	8,346.01	29,267.60
居住用地	地块 2	丹江路以南、白河大道以东	176,098.40	8,346.01	146,971.82
合计			211,166.19		176,239.42

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/m ² ）				8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	
出让面积（m ² ）				30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.59	211,166.19
土地出让收入（万元）				25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	176,239.42

4、土地出让成本预测

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

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



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型	征收标准
	让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分宛城区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试办办法的通知》（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），宛城区 34 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1、土地出让收入				25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	176,239.42
2、土地出让基金及费用				2,638.80	2,638.80	2,638.80	2,638.80	2,638.80	2,638.80	2,638.80	18,471.60
2.1 上解省财政费用				755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	5,287.17
2.2 农业土地开发资金				35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	248.50
2.3 国有土地收益基金				503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	3,524.78
2.4 保障性安居工程资金				755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	5,287.17
2.5 土地开发费用				503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	3,524.78
2.6 新增建设用地使用费				85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	599.20
3、土地出让收益(1-2)				22,538.26	22,538.26	22,538.26	22,538.26	22,538.26	22,538.26	22,538.26	157,767.82
4、土地收入提取各类资金				4,507.66	4,507.66	4,507.66	4,507.66	4,507.66	4,507.66	4,507.66	31,553.62
4.1 教育资金				2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	15,776.81
4.2 农田水利建设资金				2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	15,776.81
土地出让成本合计(2+4)				7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	50,025.22



5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1、土地出让收入				25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06	25,177.06
2、土地出让成本				7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46	7,146.46
土地出让预期收益				18,030.60	18,030.60	18,030.60	18,030.60	18,030.60	18,030.60	18,030.60
土地出让累计预期收益				18,030.60	36,061.20	54,091.80	72,122.40	90,153.00	108,183.60	126,214.20
债券本息	95,700.00									
债券本息覆盖倍数	1.32									

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 126,214.20 万元，债券本息合计 95,700.00 万元，本息覆盖倍数 1.32 倍。

（五）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目中拟出让的宗地，以南阳市宛隆投资发展有限公司提供的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 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

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.haainfo.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》。



2025年6月19日



中华人民共和国财政部制



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 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 410128199008076023
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d



王文霞

姓 名 Full name 女
性 别 Sex
出生日期 Date of birth 1978-10-14
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410781197810140963



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001640301
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d

**南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中喜豫咨字〔2025〕第090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：二〇二五年五月三十日



南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2025〕第 090 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的评价依据是《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等相关的法律法规及政策。南阳众益城乡建设投资集团有限公司对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南阳众益城乡建设投资集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责的前提下，本次评价南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目申报使用专项债券资金 30,000.00



万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.0%进行测算，期限十年，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。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		30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 2 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 7 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 8 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 9 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 10 年	30,000.00		30,000.00	-	4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00			12,000.00	42,000.00

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拟通过土地出让实现。南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地包括居住用地和商业用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况



本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.30 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,200.00	1,200.00	
第 2 年		1,200.00	1,200.00	
第 3 年		1,200.00	1,200.00	
第 4 年		1,200.00	1,200.00	7,808.18
第 5 年		1,200.00	1,200.00	7,808.18
第 6 年		1,200.00	1,200.00	7,808.18
第 7 年		1,200.00	1,200.00	7,808.18
第 8 年		1,200.00	1,200.00	7,808.18
第 9 年		1,200.00	1,200.00	7,808.18
第 10 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	7,808.16
合计	30,000.00	12,000.00	42,000.00	54,657.24
本息覆盖倍数	1.30			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目提供足够的资金支持，保证南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充



分满足南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目收益及现金流入评价说明



(此页无正文)



二〇二五年五月三十日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





附件:

南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目 收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目规模

本项目位于东至文化路、南至七一路、西至工业路、北至中州路(金玛特广场、建国酒店、国家电网、人民会场除外)。该项目安置实用地面积为 32199.27 m² (48.299 亩)，总建筑面积 208984.47 m²，其中，安置住宅建筑面积为 113287.08 m²，公共配套服务设施为 800.29 m²，安置商务建筑面积为 60000.00 m²，地下建



筑面积为 34897.10 m²；并进行相关附属设施的建设。

2、项目实施主体

南阳众益城乡建设投资集团有限公司现持有统一社会信用代码为 91411303MA47YULJ7W 的《营业执照》，基本情况如下：

名称	南阳众益城乡建设投资集团有限公司		
法定代表人	张亚芳	公司类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	49000 万元	成立日期	2020 年 1 月 7 日
住所	河南省南阳市卧龙区工业路 66 号		
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；公共事业管理服务；企业总部管理，工程管理服务；二手车交易市场经营；城乡市容管理，市政设施管理；供应链管理服务；规划设计管理，工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外)，园林绿化工程施工；土地整治服务；环保咨询服务；物业管理，信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)，企业管理；建筑材料销售；金属材料销售，环境卫生管理(不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务)，机械电气设备销售，通信设备销售，网络设备销售，办公设备耗材销售；城市绿化管理，社会经济咨询服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；创业空间服务，停车场服务，人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)，体育场地设施经营(不含高危险性体育运动)(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：房地产开发经营，建设工程施工，建设工程设计，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)		

3、项目审批手续

(1) 列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 1 月 21 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目已列入河南省 2022 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

(2) 可研批复

2025 年 2 月 20 日，南阳市卧龙区发展和改革委员会下发《关于南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目可行性研究报告的批复》（宛龙发改审批【2025】



18 号），原则同意该项目可行性研究报告。

(3) 用地手续

2015 年 1 月 3 日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 41130320250001 号）。

(二) 投资估算及投资估算明细表

本项目总投资为 111,337.03 万元，其中，工程费 66,754.20 万元，工程建设其他费 34,138.21 万元，预备费 5,044.62 万元，建设期利息 5,400.00 万元。

项目总投资估算表如下所示：

序号	项目名称	估算价值 (万元)					技术经济指标			%	备注
		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	单位价 (元)		
一	工程费	62224.19	648.50	3881.51	0.00	66754.20	m ²	208984.47	3194.22	59.96	
1	安置住宅	31967.10	0.00	0.00	0.00	31967.10	m ²	113287.08	2821.78	47.89	
1.1	建筑工程	29454.64				29454.64	m ²	113287.08	2600.00		
1.2	给排水工程	566.44				566.44	m ²	113287.08	50.00		
1.4	电气工程	793.01				793.01	m ²	113287.08	70.00		
1.5	弱电工程	339.86				339.86	m ²	113287.08	30.00		
1.6	消防工程	453.15				453.15	m ²	113287.08	40.00		
1.7	电梯工程	360.00				360.00	部	12.00	300000.00		
2	安置商务	17880.00	0.00	0.00	0.00	17880.00	m ²	60000.00	2980.00	26.78	
2.1	建筑工程	15600.00				15600.00	m ²	60000.00	2600.00		
2.2	给排水工程	420.00				420.00	m ²	60000.00	70.00		
2.3	暖通空调工程	480.00				480.00	m ²	60000.00	80.00		
2.4	电气工程	540.00				540.00	m ²	60000.00	90.00		
2.5	弱电工程	300.00				300.00	m ²	60000.00	50.00		
2.6	消防工程	360.00				360.00	m ²	60000.00	60.00		
2.7	电梯工程	180.00				180.00	部	6.00	300000.00		
3	公共配套服务设施	200.07	0.00	0.00	0.00	200.07	m ²	800.29	2500.00	0.30	
3.1	建筑工程	184.07				184.07	m ²	800.29	2300.00		



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算价值 (万元)					技术经济指标			%	备注
		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	单位价 (元)		
3.2	给排水工程	3.20				3.20	m ²	800.29	40.00		
3.3	暖通空调工程	4.00				4.00	m ²	800.29	50.00		
3.4	电气工程	4.80				4.80	m ²	800.29	60.00		
3.5	弱电工程	1.60				1.60	m ²	800.29	20.00		
3.6	消防工程	2.40				2.40	m ²	800.29	30.00		
4	地下工程	11165.88	0.00	0.00	0.00	11165.88	m ²	34897.10	3199.66	16.73	
4.1	建筑工程	9771.19				9771.19	m ²	34897.10	2800.00		
4.2	人防增加费	522.26				522.26	m ²	10445.24	500.00		
4.3	给排水工程	174.49				174.49	m ²	34897.10	50.00		
4.4	通风排烟工程	209.38				209.38	m ²	34897.10	60.00		
4.5	电气工程	244.28				244.28	m ²	34897.10	70.00		
4.6	弱电工程	104.69				104.69	m ²	34897.10	30.00		
4.7	消防工程	139.59				139.59	m ²	34897.10	40.00		
5	室外工程	1011.14	648.50	3881.51	0.00	5541.15	m ²	21441.96	2584.26	8.30	
5.1	道路、广场	471.29				471.29	m ²	11782.18	400.00		
5.2	绿化	251.15				251.15	m ²	9659.78	260.00		
5.3	围墙	168.70				168.70	m	1687.00	1000.00		
5.4	大门	120.00				120.00	座	8.00	150000.00		
5.5	给水工程			253.05		253.05	m	4217.50	600.00		
5.6	雨水工程			269.92		269.92	m	3374.00	800.00		
5.7	污水工程			455.49		455.49	m	5061.00	900.00		
5.8	电力工程			910.98		910.98	m	5061.00	1800.00		
5.9	通信工程			295.23		295.23	m	4217.50	700.00		
5.10	燃气工程			337.40		337.40	m	3374.00	1000.00		
5.11	化粪池		90.00			90.00	项	3.00	300000.00		
5.12	变压器		510.00			510.00	套	17.00	300000.00		



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算价值 (万元)					技术经济指标			%	备注
		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	单位价 (元)		
5.13	充电桩		48.50			48.50	套	97.00	5000.00		
5.14	热力工程			1359.44		1359.44	m ²	113287.08	120.00		
6	合计	62224.19	648.50	3881.51	0.00	66754.20	m ²	208984.47	3194.22	100.00	
二	工程建设其他费用				34138.21	34138.21	m ²	208984.47	1633.53	30.66	
1	场地准备及临时设施费				333.77	333.77	万元	66754.20	0.50%		
2	建设单位管理费				674.04	674.04	依据财政部财建[2016]504 号计算				
3	工程建设监理费				600.79	600.79	依据发改价格[2015]299 号文件及市场价计算, 参考发改价格[2007]670 号、建标[2007]164 号文				
4	前期咨询费				13.01	13.01	依据发改价格[2015]299 号文件及市场价计算, 参考原国家计委计价[1999]1283 号文				
5	工程勘察费				66.75	66.75	依据发改价格[2015]299 号文件及市场价计算, 参考计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号、豫发改价格[2011]627 号文				
6	工程设计费				667.54	667.54	依据发改价格[2015]299 号文件及市场价计算, 参考计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号、豫发改价格[2011]627 号文				
7	工程造价咨询费				333.77	333.77	万元	66754.20	0.50%		
8	工程保险费				200.26	200.26	万元	66754.20	0.30%		
9	招标代理费				58.93	58.93	依据发改价格[2015]299 号文件及市场价计算参考计价格[2002]1980 号、建标[2007]164 号及发改价格[2015]299 号文				
10	劳动安全卫生评审费				200.26	200.26	万元	66754.20	0.30%		
11	水土保持补偿费				3.86	3.86	m ²	32199.27	1.20		
12	检验检测费				333.77	333.77	万元	66754.20	0.50%	《建设工程质量检测管理办法》、《建筑与市政工程施工质量控制通用规范》, 按工程费用的 0.5%计算	
13	文物勘探费				12.88	12.88	m ²	32199.27	4.00		
14	城市配套设施费				720.00	720.00	m ²	60000.00	120.00	商业面积征收, 安置区住宅免征	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算价值（万元）					技术经济指标			%	备注
		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	单位价（元）		
15	土地费				22303.80	22303.80	亩	共 48.3 亩, 商业办公用电 13.73 亩, 每亩 290 万, 住宅 34.57 亩, 每亩 530 万			
16	拆迁补偿费				7609.44	7609.44	详见附表				
17	环境影响咨询费				5.34	5.34	依据发改价格[2015]299 号文件规定, 实行市场调节价				
三	工程预备费				5044.62	5044.62	m ²	208984.47	241.39	4.53	
1	基本预备费（5%）				5044.62	5044.62	按照工程费和工程建设其他费的 5%计取				
四	流动资金				0.00	0.00	m ²	208984.47	0.00	0.00	
五	建设期利息				5400.00	5400.00	m ²	208984.47	258.39	4.85	
六	建设投资	62224.19	648.50	3881.51	44582.83	111337.03	m ²	208984.47	5327.53	100.00	

(三) 资金筹措及投资计划

本项目估算总投资为 111,337.03 万元, 投资来源为地方政府专项债券资金和
地方财政配套。其中, 拟申请地方政府专项债券资金 30,000.00 万元, 占比 26.95%;
剩余 81,337.03 万元由地方财政配套, 占比 73.05%。

(四) 债券使用合规性

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、技术用房等各类楼宇馆所, 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

项目运营模式: 本项目资产登记单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司, 建设单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司, 项目建成后由南阳众益城乡建设投资集团有限公司负责运营管理。



项目收益偿还模式：关于项目债券资金使用，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司按照建设进度，向南阳市卧龙区住房和城乡建设局申请，经南阳市卧龙区财政局审核后拨付；关于项目收益收缴，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司负责将项目产生的收益归集，并按南阳市卧龙区财政局的要求上缴；关于债券本息偿付，由南阳市卧龙区财政局组织将到期应支付的债券本息缴入上级国库。

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。

（六）资金平衡

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

（七）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

卧龙区目标地块附近近三年地块土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置	地块 儿性 质	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价(元/㎡)	电子监管号
1	南阳新田置业有限公司	2024-12-23	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧、原化纤厂区域	住宅 用地	4,010.82	2,650.00	6,607.13	411300202 4B000484
2	河南景和苑房地产开发有限公司	2024-07-18	滨河路以北、人民路两侧	住宅 用地	27,695.04	21,850.00	7,889.50	411300202 4B000356
3	南阳新田置业有限公司	2024-06-12	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧	住宅 用地	13,454.00	8,890.00	6,607.70	411300202 4B000266- 1
4	南阳市广宇房地产开发有限责任公司	2023-06-27	七一路以南、梅溪路两侧、滨河路以北区域	住宅 用地	7,725.60	7,839.00	10,146.78	411300202 3B01080
5	南阳市广宇房地产开发有限责任公司	2023-06-27	七一路以南、梅溪路两侧、滨河路以北区域	住宅 用地	4,939.80	4,915.00	9,949.80	411300202 3B01073



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	用地单位	成交日期	位置	地块儿性质	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价 (元/㎡)	电子监管号
6	南阳新田置业有限公司	2023-03-20	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧	住宅用地	19,693.25	12,295.00	6,243.26	4113002023B00236
7	南阳新田置业有限公司	2023-09-19	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧、原化纤厂区域	住宅用地	30,381.78	20,050.00	6,599.35	4113002023B000176
8	南阳市广宇房地产开发有限公司	2023-11-25	梅溪路以东、滨河路以北	住宅用地	14,558.00	13,340.00	9,163.35	4113002023B000457
平均值							7,900.86	

本项目腾空地块位于南阳市核心地段，周边城市道路路网发达，公共交通设施齐全，对外交通便利，通达性极好；西靠卧龙岗武侯祠文化园，东依白河国家城市湿地公园，周边文化旅游和景观资源丰富，沿河景观条件优越。距离成交价 10,146.78 元/平方米、9,949.80 元/平方米的案例 4、案例 5 直线距离约 700 米。

根据以上区域内已出让信息公示，本项目所在地居住用地出让价格在 6,243.26 元/平方米~10,146.78 元/平方米，平均价格为 7,900.86 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例均值 7,900.86 元/平方米进行预测。

2、商业用地出让价格预测

经查询卧龙区目标地块附近近三年地块土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置	地块儿性质	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价 (元/㎡)	电子监管号
1	河南省华恩商业经营管理有限责任公司	2022-03-23	车站路以西、火车路广场南侧	商业用地	1,262.55	307.00	2,431.59	4113002022B00352
2	河南省华恩商业经营管理有限责任公司	2022-03-23	车站路以西、火车路广场南侧	商业用地	755.85	184.00	2,434.35	4113002022B00348
3	南阳宛锦运营管理有限公司	2025-08-15	光武大道以南、白河北路以东区域	商业用地	29,779.98	10,660.00	3,580.00	-
平均值							2,815.31	

根据以上区域内已出让信息公示，本项目所在地商业用地出让价格在 2,431.59 元/平方米~3,580.00 元/平方米，平均价格为 2,815.31 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例中最低值 2,431.59 元/平方米进行预测。

3、腾空地块儿可出让面积

根据南阳市自然资源局出具的《卧龙区乔官庄中州村城中村改造项目规划条件》（宛自然资条〔2023〕14 号），本项目腾空实用土地面积 256.284 亩，对



AS3、BS1、BS2、BS3、BS4、CS2、CS3、CS4、CS5、CS6 地块出让，出让面积为 146.854 亩。该项目可腾空用地面积及用地性质如下：

其中，AS3 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 9.795 亩；BS1 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 15.649 亩；BS2 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 11.059 亩；BS3 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 25.628 亩；BS4 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 23.805 亩；CS2 地块规划用地性质为商业用地，可出让面积为 2.511 亩；CS3 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 6.707 亩；CS4 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 17.521 亩；CS5 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 15.923 亩；CS6 地块规划用地性质为二类居住、商业用地，可出让面积为 18.256 亩。

居住、商业用地面积为 144.343 亩，商业用地面积为 2.511 亩。

4、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
一、居住用地出让收入(万元)				10,861.29	10,861.29	10,861.29	10,861.29	10,861.29	10,861.29	10,861.27	76,029.01
单价(元/㎡)				7,900.86	7,900.86	7,900.86	7,900.86	7,900.86	7,900.86	7,900.86	
出让面积(㎡)				13,746.98	13,746.98	13,746.98	13,746.98	13,746.98	13,746.98	13,746.95	96,228.83
二、商业用地出让收入(万元)				58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	58.14	406.98
单价(元/㎡)				2,431.59	2,431.59	2,431.59	2,431.59	2,431.59	2,431.59	2,431.59	
出让面积(㎡)				239.12	239.12	239.12	239.12	239.12	239.12	239.11	1,673.83
三、土地出让总收入(万元)				10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.41	76,435.99



5、土地出让成本预测

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

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金 = 土地出让面积 × 土地出让平均纯收益标准 × 30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分卧龙区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（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），卧龙区 34 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型	征收标准
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。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1、土地出让收入				10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.41	76,435.99
2、土地出让基金及费用				1,159.21	1,159.21	1,159.21	1,159.21	1,159.21	1,159.21	1,159.21	8,114.47
2.1 上缴省财政费用				327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	2,293.06
2.2 农业土地开发资金				19.72	19.72	19.72	19.72	19.72	19.72	19.72	138.04
2.3 国有土地收益基金				218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	1,528.73
2.4 保障性安居工程资金				327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	327.58	2,293.06
2.5 土地开发费用				218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	218.39	1,528.73
2.6 新增建设用地使用费				47.55	47.55	47.55	47.55	47.55	47.55	47.55	332.85
3、土地出让收益(1-2)				9,760.22	9,760.22	9,760.22	9,760.22	9,760.22	9,760.22	9,760.20	68,321.52
4、土地收入提取各类资金				1,952.04	1,952.04	1,952.04	1,952.04	1,952.04	1,952.04	1,952.04	13,664.28
4.1 教育资金				976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	6,832.14
4.2 农田水利建设资金				976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	976.02	6,832.14
5、土地出让成本合计(2+4)				3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	21,778.75

6、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地及商业用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
土地出让收入				10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.43	10,919.41
土地出让成本				3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25	3,111.25



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
土地出让净收益				7,808.18	7,808.18	7,808.18	7,808.18	7,808.18	7,808.18	7,808.16
土地出让累计净收				7,808.18	15,616.36	23,424.54	31,232.72	39,040.90	46,849.08	54,657.24
债券本息	42,000.00									
债券本息覆盖倍数	1.30									

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 54,657.24 万元，债券本息合计 42,000.00 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

7、敏感性分析

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

单位：万元

序号	项目	收入比预测下降 10%	收入比预测下降 5%	预测收入	收入比预测上升 5%	收入比预测上升 10%
1	收入	68,792.39	72,614.19	76,435.99	80,257.79	84,079.59
2	支出	21,778.75	21,778.75	21,778.75	21,778.75	21,778.75
3	收益	47,013.64	50,835.44	54,657.24	58,479.04	62,300.84
4	债券本息和	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00	42,000.00
5	覆盖倍数	1.12	1.21	1.30	1.39	1.48

(八) 还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

(九) 风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南阳市卧龙区乔官庄中州村区域改造项目中拟出让的宗地，以卧龙区自然资源和规划局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 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

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.haainfo.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》。



2025年6月19日

中华人民共和国财政部制



年 月 日



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 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 410128199008076023
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

**唐河县商务中心区棚户区改造二期项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

中喜豫咨字〔2023〕第 096 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：二〇二三年三月十三日



唐河县商务中心区棚户区改造二期项目 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中喜豫咨字〔2023〕第 096 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唐河县商务中心区棚户区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《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。唐河县住房保障管理办公室对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，唐河县商务中心区棚户区改造二期项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供唐河县商务中心区棚户区改造二期项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在唐河县住房保障管理办公室对项目收益预测及其所依据的各项假设负责的前提下，本次评价唐河县商务中心区棚户区改造二期项目预计土地出让收入能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目申报使用专项债券资金 70,000.00 万



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

元，其中 2025 年计划使用债券资金 22,600.00 万元，2026 年计划使用债券资金 47,400.00 万元，全部用于本项目的投资。已于 2025 年使用债券资金 4,400.00 万元，本次申请使用 18,200.00 万元。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算，期限十年，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。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		22,600.00		22,600.00	4.50%	1,017.00	1,017.00
第 2 年	22,600.00	47,400.00		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			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 8 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 9 年	70,000.00			70,000.00	4.50%	3,150.00	3,150.00
第 10 年	70,000.00		22,600.00	47,400.00	4.50%	3,150.00	25,750.00
第 11 年	47,400.00		47,400.00	-	4.50%	2,133.00	49,533.00
合计		70,000.00	70,000.00			31,500.00	101,500.00

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拟通过土地出让实现。唐河县商务中心区棚户区改造二期项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利



资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测唐河县商务中心区棚户区改造二期项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,017.00	1,017.00	
第 2 年		3,150.00	3,150.00	
第 3 年		3,150.00	3,150.00	13,721.77
第 4 年		3,150.00	3,150.00	13,721.77
第 5 年		3,150.00	3,150.00	13,721.77
第 6 年		3,150.00	3,150.00	13,721.77
第 7 年		3,150.00	3,150.00	13,721.77
第 8 年		3,150.00	3,150.00	13,721.77
第 9 年		3,150.00	3,150.00	13,721.77
第 10 年	22,600.00	3,150.00	25,750.00	13,721.77
第 11 年	47,400.00	2,133.00	49,533.00	13,721.76
合计	70,000.00	31,500.00	101,500.00	123,495.92
本息覆盖倍数	1.22			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为唐河县商务中心区棚户区改造二期项



目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为唐河县商务中心区棚户区改造二期项目提供足够的资金支持，保证唐河县商务中心区棚户区改造二期项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足唐河县商务中心区棚户区改造二期项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：唐河县商务中心区棚户区改造二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



二〇二三年三月十三日

中国注册会计师:



中国注册会计师:





附件:

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目 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

本次预测以唐河县商务中心区棚户区改造二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；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制唐河县商务中心区棚户区改造二期项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用唐河县商务中心区棚户区改造二期项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、项目规模

唐河县商务中心区棚户区改造二期项目建设地点位于：唐河县旭生路西侧，飞凤路南侧，文化路北侧。

项目建设规模及主要建设内容为：项目拟规划总用地面积 83981.23 平方米（折合 125.97 亩），总建筑面积 26.7 万平方米，总套数 1726 套。项目建设内容包括安置区的主体工程、地下室合小区内硬化、绿化、大门、围墙、给排水、电力、



燃气、消防等附属配套工程。

2、项目实施主体

唐河县住房保障管理办公室现持有统一社会信用代码为124113286700917060的《事业单位法人证书》，基本情况如下：

名称	唐河县住房制度改革委员会办公室（唐河县住房保障管理办公室）		
法定代表人	石伯瑛	经费来源	财政补助收入
开办资金	24 万元	举办单位	唐河县房产服务中心
住所	河南省唐河县解放路	有效期	自 2021 年 07 月 07 日至 2026 年 07 月 07 日
宗旨和业务范围	落实全县住房保障政策。保障性住房的开发建设管理·保障性住房建设资金和补贴资金管理·保障性住房日常管理·住房保障对象管理（相关社会服务）		

3、项目审批手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

2022 年 12 月 23 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），唐河县商务中心区棚户区改造二期项目已列入河南省 2023 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

（2）可研批复

2022 年 6 月 12 日，唐河县发展和改革委员会下发《关于唐河县商务中心区棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2022]152 号），同意实施该项目。

（3）用地手续

2022 年 8 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 2022-08 号）。

2022 年 8 月 3 日，该项目取得唐河县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 2022-011 号）。

（二）投资估算及投资估算明细表

本项目总投资为 104,930.15 万元，其中：安置区工程建设投资 86,319.08 万元；居民拆迁安置补偿费 2,436.06 万元；土地征收补偿费 4,970.00 万元；建设期



利息 11,205.00 万元。

项目总投资估算表如下所示：

序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注
1	安置区工程建设投资	86,319.08	82.26%	安置区工程建设投资估算表
1.1	工程费用	79,413.48		
1.2	工程建设其他费用	2,795.17		
1.3	预备费	4,110.43		
2	居民拆迁安置补偿费用	2,436.06	2.32%	
3	土地征收补偿费用	4,970.00	4.73%	征收土地 710 亩，按 7 万元/亩计
4	建设期利息	11,205.00	10.68%	
5	项目总投资	104,930.15	100.00%	

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合 计 (万元)	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用	62,233.36	14,880.11	2,300.00	0.00	79,413.48				
(一)	主体工程	60,513.33	6,356.94	0.00	0.00	66,870.27				
1	地上建筑	47,790.63	6,356.93	0.00	0.00	54,147.55	m ²	209,953.07		
1.1	住宅楼	45,436.07	6,058.14	0.00	0.00	51,494.21	m ²	201,938.07	2,550.00	
1.1.1	土建工程	45,436.07				45,436.07	m ²	201,938.07	2,250.00	
1.1.2	给排水		1,211.63			1,211.63	m ²	201,938.07	60.00	
1.1.3	电气		2,221.32			2,221.32	m ²	201,938.07	110.00	
1.1.4	弱电		1,413.57			1,413.57	m ²	201,938.07	70.00	
1.1.5	暖通空调		302.91			302.91	m ²	201,938.07	15.00	
1.1.6	消防		908.72			908.72	m ²	201,938.07	45.00	
1.2	配套商业	400.00	72.00	0.00	0.00	472.00	m ²	2,000.00	2,360.00	
1.2.1	土建工程	400.00				400.00	m ²	2,000.00	2,000.00	
1.2.2	给排水		12.00			12.00	m ²	2,000.00	60.00	
1.2.3	电气		22.00			22.00	m ²	2,000.00	110.00	
1.2.4	弱电		18.00			18.00	m ²	2,000.00	90.00	
1.2.5	暖通空调		4.00			4.00	m ²	2,000.00	20.00	
1.2.6	消防		16.00			16.00	m ²	2,000.00	80.00	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合 计 (万元)	单位	数量	单价（元）	
1.3	物业管理用房	205.00	24.60	0.00	0.00	229.60	m²	820.00	2,800.00	
1.3.1	土建工程	164.00				164.00	m²	820.00	2,000.00	
1.3.2	给排水		4.92			4.92	m³	820.00	60.00	
1.3.3	电气		7.38			7.38	m²	820.00	90.00	
1.3.4	弱电		4.92			4.92	m²	820.00	60.00	
1.3.5	暖通空调		4.10			4.10	m²	820.00	50.00	
1.3.6	消防		3.28			3.28	m²	820.00	40.00	
1.3.7	装饰装修	41.00				41.00	m²	820.00	500.00	
1.4	养老服务用房	535.06	58.68	0.00	0.00	593.74	m²	1,726.00	3,440.00	
1.4.1	土建工程	379.72				379.72	m²	1,726.00	2,200.00	
1.4.2	给排水		10.36			10.36	m³	1,726.00	60.00	
1.4.3	电气		15.53			15.53	m²	1,726.00	90.00	
1.4.4	弱电		10.36			10.36	m²	1,726.00	60.00	
1.4.5	暖通空调		8.63			8.63	m²	1,726.00	50.00	
1.4.6	消防		13.81			13.81	m²	1,726.00	80.00	
1.4.7	装饰装修	155.34				155.34	m²	1,726.00	900.00	
1.5	配电房及开闭所	173.50	20.80	0.00	0.00	194.30	m²	694.00	2,800.00	
1.5.1	土建工程	138.80				138.80	m²	694.00	2,000.00	
1.5.2	给排水		4.16			4.16	m³	694.00	60.00	
1.5.3	电气		6.25			6.25	m²	694.00	90.00	
1.5.4	弱电		4.15			4.15	m²	694.00	60.00	
1.5.5	暖通空调		3.47			3.47	m²	694.00	50.00	
1.5.6	消防		2.77			2.77	m²	694.00	40.00	
1.5.7	装饰装修	34.70				34.70	m²	694.00	500.00	
1.6	消防控制室及弱电机房	55.00	6.58	0.00	0.00	61.58	m²	220.00	2,800.00	
1.6.1	土建工程	44.00				44.00	m²	220.00	2,000.00	
1.6.2	给排水		1.32			1.32	m³	220.00	60.00	
1.6.3	电气		1.98			1.98	m²	220.00	90.00	
1.6.4	弱电		1.31			1.31	m²	220.00	60.00	
1.6.5	暖通空调		1.10			1.10	m²	220.00	50.00	
1.6.6	消防		0.87			0.87	m²	220.00	40.00	
1.6.7	装饰装修	11.00				11.00	m²	220.00	500.00	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合 计 (万元)	单位	数量	单价（元）	
1.7	党建活动中心	108.00	10.78	0.00	0.00	118.78	m²	360.00	3,300.00	
1.7.1	土建工程	79.20				79.20	m²	360.00	2,200.00	
1.7.2	给排水		2.16			2.16	m³	360.00	60.00	
1.7.3	电气		3.24			3.24	m²	360.00	90.00	
1.7.4	弱电		2.15			2.15	m²	360.00	60.00	
1.7.5	暖通空调		1.80			1.80	m²	360.00	50.00	
1.7.6	消防		1.43			1.43	m²	360.00	40.00	
1.7.7	装饰装修	28.80				28.80	m²	360.00	800.00	
1.8	幼儿园	878.00	105.34	0.00	0.00	983.34	m²	2,195.00	4,480.00	
1.8.1	土建工程	702.40				702.40	m²	2,195.00	3,200.00	
1.8.2	给排水		24.15			24.15	m³	2,195.00	110.00	
1.8.3	电气		32.93			32.93	m²	2,195.00	150.00	
1.8.4	弱电		15.36			15.36	m²	2,195.00	70.00	
1.8.5	暖通空调		10.98			10.98	m²	2,195.00	50.00	
1.8.6	消防		21.94			21.94	m²	2,195.00	100.00	
1.8.7	装饰装修	175.60				175.60	m²	2,195.00	800.00	
2	地下建筑	12,722.69				12,722.69	m²	57,225.00		
2.1	人防工程	3,350.85				3,350.85	m²	12,597.18	3,800.00	
2.2	其他	9,371.84				9,371.84	m²	44,627.82	3,000.00	
(二)	主要设备	0.00	0.00	2,300.00	0.00	2,300.00				
1	电梯			2,048.00		2,048.00	台	64.00	320,000.00	
2	变压器			252.00		252.00	台	14	180,000	含配套的高低压柜
(三)	室外配套工程	1,720.04	8,523.18	0.00	0.00	10,243.21				
1	室外给水、消防		2,589.00			2,589.00	户	1,726.00	15,000.00	
2	室外排水		2,071.20			2,071.20	户	1,726.00	12,000.00	
3	室外配电		3,283.70			3,283.70	户	1,726.00	19,025.00	含强电、弱电
4	燃气工程		483.28			483.28	户	1,726.00	2,800.00	
5	路灯照明		96.00			96.00	套	160	6,000.00	
6	道路及硬化	846.04				846.04	m²	28,201.46	300.00	
7	绿化工程	705.45				705.45	m²	29,393.43	240.00	
8	大门及门卫室	90.00				90.00	项	3	300,000.00	
9	围墙	78.54				78.54	m	1100	714.00	



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合 计 (万元)	单位	数量	单价 (元)	
	工程费用合计	62,233.36	14,880.11	2,300.00	0.00	79,413.48				
二	工程建设其他费用				2,795.17	2,795.17				
1	建设单位管理费				580.07					财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				499.22		580.07			参照发改价格(2007)670号文件, 按市场调节价
3	项目前期工作咨询费				47.79	47.79	499.22			参照国家计委价格[1999]1283号文件, 按市场调节价
4	工程勘察费				66.79	66.79				按设计费的10%计取
5	工程设计费				667.95	667.95				参照计价格(2002)10号文件, 按市场调节价
6	工程保险费				238.24	238.24				依据建标[2007]164号文, 按工程费用的0.3%计算
7	环境影响咨询服务费				6.36	6.36				计价格(2002)125号文件
8	招标代理服务费用				198.53	198.53				参照计价格[2002]1980号文件, 按市场调节价
9	施工图审查费				53.44	53.44				豫发改收费[2011]627号
10	工程造价咨询服务费				436.77	436.77				工程费用的0.55%计算
三	预备费				4,110.43	4,110.43				
1	基本预备费				4,110.43	4,110.43	%	5.00		(一+二)*5%
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	项目建设投资	62,233.36	14,880.12	2,300.00	6,905.60	86,319.08				

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
1	搬迁补助费	元/㎡	124,200	5	124.20	按每平方米 5 元, 2 次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	2,848	300	85.44	按常住人口, 每人一次性补助 300 元
3	临时安置过渡费	元/户/月	863	400	1,242.72	按每户每月 400 元, 36 个月计



序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
4	生产经营性用房停业、停产补助费	元/m ²	13,800	50	207.00	按实际经营使用面积一次性补助，每平方米 50 元。
5	其他附属物补偿	元/户	863	9,000	776.70	包括门头、水井、水池、树等
合计					2,436.06	

（三）资金筹措及投资计划

本项目估算总投资为 104,930.15 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 70,000.00 万元，占比 66.71%；财政资金 34,930.15 万元，占比 33.29%。

（四）债券使用合规性

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情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县商务中心区棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2022]125 号），本项目债券申请单位为唐河县住房保障管理办公室，主管部门为唐河县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为唐河县住房保障管理办公室，项目建设及运营单位均为唐河县住房保障管理办公室。

关于项目债券资金使用，由唐河县住房保障管理办公室按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

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

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



（六）资金平衡

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

（七）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询唐河县目标地块附近近两年土地成交情况如下：

序号	用地单位	成交日期	位置	地块性质	土地面积 (㎡)	成交价格 (万元)	单价 (元/ ㎡)
1	唐河县房地产开发公司	2022-1-5	上海大道南侧、新春路西侧、秦晋路北侧、新华路东侧	居住用地	66,666.29	24,727.00	3,709.07
2	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-8-17	迎宾大道东侧、重庆路西侧、建设路南北两侧	居住用地	55,177.87	19,038.00	3,450.30
3	南阳市宛君置业有限公司	2022-8-17	飞凤路南侧、文化路北侧、楚汉路东侧、旭生路西侧	居住用地	27,137.84	9,807.00	3,613.77
4	河南中珠置业有限公司	2022-8-29	盛居路北侧，上马路西侧	居住用地	47,868.49	22,402.00	4,679.91
5	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-10-11	迎宾大道东侧、建设路南侧、重庆路西侧	居住用地	30,974.06	10,686.00	3,449.98
6	南阳飞驰置业有限公司	2022-10-26	飞凤路南侧、文化路北侧、旭生路西侧	居住用地	56,843.39	18,759.40	3,300.19
7	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2022-12-12	迎宾大道东侧、建设路北侧、重庆路西侧	居住用地	16,890.65	5,829.00	3,451.02
8	唐河县房地产开发公司	2021-12-8	重庆路东侧、泰安路南侧、南京路北侧	居住用地	53,227.68	17,693.00	3,324.02
9	唐河县房地产开发公司	2021-12-8	重庆路东侧、泰安路南侧、南京路北侧	居住用地	40,766.48	13,551.00	3,324.05
10	南阳星驰置业有限公司	2021-10-11	新春路西侧、兴隆路北侧（原唐河县慧丰电磁线有限公司）地块	居住用地	37,467.00	12,364.00	3,299.97
11	唐河县恒基房地产开发有限公司	2021-7-29	玉泉路北侧、新华路西侧	居住用地	10,352.13	4,524.00	4,370.12
12	唐河县农村信用合作社	2021-7-29	友兰大道南侧、谢源路东侧、文峰路西侧	居住用地	3,668.21	1,182.00	3,222.28
13	南阳唐韵房地产开发有限公司	2021-7-1	友兰大道南侧、人民路东侧（原富唐洗浴）	居住用地	3,882.96	1,387.00	3,572.02
14	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2023-1-10	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	居住用地	50,917.57	20,318.00	3,990.37
15	唐河县鸿翔投资集团有限公司	2023-1-10	伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧	居住用地	45,145.21	18,014.00	3,990.24
平均值							3,649.82



综合上表，近两年年唐河县居住用地成交单价均值为 3,649.82 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例均值 3,649.82 元/平方米进行预测。

2、腾空地块儿可出让面积

根据南阳唐河县自然资源局出具的《关于 2023 年棚户区改造项目可腾空土地可用于出让的居住用地的函》，该项目可腾空可出让居住土地用地面积 473,333.00 平方米。

3、土地出让收入预测

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
单价 (元/㎡)			3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82
出让面积 (㎡)			52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.56
土地出让收入 (万元)			19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34

续上表

	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
单价 (元/㎡)	3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82	3,649.82	
出让面积 (㎡)	52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.56	52,592.52	473,333.00
土地出让收入 (万元)	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.33	172,758.05

4、土地出让成本预测

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

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	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



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类型	征收标准
	地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金 = 土地出让面积 × 土地出让平均纯收益标准 × 30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分唐河县标准为 25 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
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），唐河县 16 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年



中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1、土地出让收入			19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34
2、土地出让基金及费用			2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13
2.1 上解省财政费用			575.86	575.86	575.86	575.86
2.2 农业土地开发资金			39.44	39.44	39.44	39.44
2.3 国有土地收益基金			383.91	383.91	383.91	383.91
2.4 保障性安居工程资金			575.86	575.86	575.86	575.86
2.5 土地开发费用			383.91	383.91	383.91	383.91
2.6 新增建设用地使用费			84.15	84.15	84.15	84.15
3、土地出让收益(1-2)			17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.21
4、土地收入提取各类资金			3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44
4.1 教育资金			1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22
4.2 农田水利建设资金			1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22
5、土地出让成本合计(2+4)			5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57

续上表

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
1、土地出让收入	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.33	172,758.05
2、土地出让基金及费用	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	2,043.13	18,388.17
2.1 上解省财政费用	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	5,182.74
2.2 农业土地开发资金	39.44	39.44	39.44	39.44	39.44	354.96
2.3 国有土地收益基金	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	3,455.19
2.4 保障性安居工程资金	575.86	575.86	575.86	575.86	575.86	5,182.74
2.5 土地开发费用	383.91	383.91	383.91	383.91	383.91	3,455.19
2.6 新增建设用地使用费	84.15	84.15	84.15	84.15	84.15	757.35
3、土地出让收益(1-2)	17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.21	17,152.20	154,369.88
4、土地收入提取各类资金	3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44	3,430.44	30,873.96



项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
4.1 教育资金	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	15,436.98
4.2 农田水利建设资金	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	1,715.22	15,436.98
5、土地出让成本合计(2+4)	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	49,262.13

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
土地出让收入			19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.34	19,195.33
土地出让成本			5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57	5,473.57
土地出让净收益 (1-2)			13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.77	13,721.76
土地出让累计净收益			13,721.77	27,443.54	41,165.31	54,887.08	68,608.85	82,330.62	96,052.39	109,774.16	123,495.92
债券本息	101,500.00										
债券本息覆盖倍数	1.22										

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 123,495.92 万元，债券本息合计 101,500.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

（八）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县商务中心区棚户区改造二期项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（九）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中唐河县商务中心区棚户区改造二期项目中拟出让的宗地，以唐河县自然资源局出具的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 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

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.haainfo.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》。



2025年6月19日

中华人民共和国财政部制





王文霞

姓 名 Full name 女
性 别 Sex
出生日期 Date of birth 1978-10-14
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410781197810140963



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001640301
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



姓名 蔡永利
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1990-08-07
Date of birth
工作单位 中育会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 410128199008076023
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001680302
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

**邓州市金雷社区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090649 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年三月十五日



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 2

 （一）项目情况 2

 （二）项目建设周期 3

 （三）投资估算与资金筹措 3

 （四）债券资金使用合规性 8

 （五）项目主体及运作模式 8

四、应付债券本息情况 9

五、经营现金流分析 9

 （一）基本假设条件及依据 9

 （二）项目运营收入分析 10

 （三）项目运营成本分析 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

邓州市金雷社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090649 号

我们接受委托，对邓州市金雷社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解邓州市金雷社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。邓州市育人实业有限责任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育人实业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金雷社区棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年3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邓州市育人实业有限公司或有关部门获取的与咨询相关的文件和资料

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们有效的的事实和数据；
- 6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
- 7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207 东侧。

2.项目参与主体

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

本项目专项债券申请单位为邓州市育人实业有限公司。

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

本项目拆迁范围为北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西，涉及征收户数 329 户，拆迁房屋面积约 98,700.00 m²，采用实物安置方式实施拆迁安置。

项目安置区用地面积约 27761.21 m²（约合 41.64 亩），规划总建筑面积 106,765.04 m²，其中地上建筑面积 80,016.29 m²，包括住宅 74,327.05 m²，配套公建 5,689.24 m²；地下建筑面积 26748.75 m²。

项目建成后可建设安置房套数 660 套。

该部分建设内容包括 5 栋住宅楼、幼儿园、配套商业、物业管理用房、配电室等配套服务用房及地下建筑等主体；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内道路及广场、绿化工程、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 24 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 45,654.18 万元，其中：工程费用 31,482.36 万元，工程建设其他费 2,519.70 万元，拆迁补偿费用 6,880.94 万元，基本预备费 1,657.18 万元，建设期利息 3,114.00 万元。

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
一	工程费用	25,769.27	4,706.06	1,007.03		31,482.36			
(一)	建筑工程	25,128.67	4,060.84			29,189.51	m²	106,765.04	
1	地上建筑	17,083.48	3,097.88			20,181.36	m²	80,016.29	
1.1	住宅	15,868.83	2,898.75			18,767.58	m²	74,327.05	2,525.00
1.1.1	土建及装修	15,868.83				15,868.83	m²	74,327.05	2,135.00
1.1.2	安装		2,898.75			2,898.75	m²	74,327.05	390.00
其中	给排水		668.94			668.94	m²	74,327.05	90.00
	电气		817.60			817.60	m²	74,327.05	110.00
	弱电		594.62			594.62	m²	74,327.05	80.00
	通风		222.98			222.98	m²	74,327.05	30.00
	消防		371.64			371.64	m²	74,327.05	50.00
	燃气		222.97			222.97	m²	74,327.05	30.00
1.2	配套公建面积	1,214.65	199.13			1,413.78	m²	5,689.24	2,485.00
1.2.1	土建及装修	1,214.65				1,214.65	m²	5,689.24	2,135.00
1.2.2	安装		199.13			199.13	m²	5,689.24	350.00
其中	给排水		45.51			45.51	m²	5,689.24	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	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
	电气		62.58			62.58	m²	5,689.24	110.00
	弱电		45.51			45.51	m²	5,689.24	80.00
	通风		17.07			17.07	m²	5,689.24	30.00
	消防		28.46			28.46	m²	5,689.24	50.00
2	地下建筑	8,045.21	962.96			9,008.15	m²	26,748.75	
2.1	地下车库	6,364.87				6,364.87	m²	21,947.77	2,900.00
2.2	人防面积	1,680.34				1,680.34	m²	4,800.98	3,500.00
2.3	安装		962.96			962.96	m²	26,748.75	360.00
其中	给排水		213.99			213.99	m²	26,748.75	80.00
	电气		267.49			267.49	m²	26,748.75	100.00
	弱电		133.75			133.75	m²	26,748.75	50.00
	通风		133.74			133.74	m²	26,748.75	50.00
	消防		213.99			213.99	m²	26,748.75	80.00
（二）	设备购置			1,007.03		1,007.03			
1	电梯			450.00		450.00	部	18	250,000.00
2	电力设备			150.00		150.00	套	6	250,000.00
3	供水设备			213.53		213.53	m²	106,765.04	20.00
4	机动车充电桩			141.10		141.10	个		

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	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
4.1	慢充（7kW 交流充电桩）			30.10		30.10	个	86	3,500.00
4.2	快充（30kW 直流充电桩）			111.00		111.00	个	37	30,000.00
5	非机动车充电桩			52.40		52.40	个	262	2,000.00
（三）	配套工程	640.60	645.22			1,285.82			
1	绿地面积	213.82				213.82	m²	9,719.20	220.00
2	道路广场面积	376.78				376.78	m²	12,559.17	300.00
2.1	道路	259.57				259.57	m²	8,373.20	310.00
2.2	广场	117.21				117.21	m²	4,185.97	280.00
3	围墙及大门	50.00				50.00	项	1	500,000.00
4	室外配套设施		555.22			555.22	m²	27,761.21	200.00
4.1	给排水工程		138.81			138.81	m²	27,761.21	50.00
4.2	电气工程		138.81			138.81	m²	27,761.21	50.00
4.3	弱电工程		111.04			111.04	m²	27,761.21	40.00
4.4	消防工程		83.28			83.28	m²	27,761.21	30.00
4.5	燃气工程		83.28			83.28	m²	27,761.21	30.00
5	消防水池		80.00			80.00	项	1	800,000.00
6	屋顶消防水箱		10.00			10.00	项	1	100,000.00
二	工程建设其他费用				2,519.70	2,519.70			

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	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	单位（元）
1	土地费用				858.53	858.53	亩	41.64	20.62
2	项目建设管理费				216.77	216.77			
3	建设工程监理费				291.86	291.86			
4	建设项目前期工作咨询费				20.47	20.47			
5	工程勘察费				188.89	188.89			
6	工程设计费				296.28	296.28			
7	招标代理服务费				30.56	30.56			
8	工程造价咨询服务费				105.12	105.12			
9	地震安全性评价费				16.01	16.01			
10	消防设施及电气安全检测费				54.45	54.45			
11	检测试验费				125.94	125.94			
12	场地准备费及临时设施费				157.41	157.41			
13	工程保险费				157.41	157.41			
三	基本预备费					1,657.18			
四	拆迁补偿费用					6,880.94			
五	建设期利息					3,114.00			
六	总投资	25,769.27	4,706.06	1,007.03	2,519.70	45,654.18			

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	3,000.00	7,654.18	10,654.18	23.34%
专项债券资金	1,000.00	34,000.00	35,000.00	76.66%
合计	4,000.00	41,654.18	45,654.18	100.00%
占比	8.76%	91.24%	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育人实业有限公司，主管部门为邓州市房产管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市育人实业有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市育人实业有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市育人实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，由邓州市育人实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，由邓州市育人实业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 35,000.00 万元。其中：2024 年 10 月已发行 1,000.00 万元，2025 年计划使用 34,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第 2 年	1,000.00	34,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 7 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 8 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 9 年	35,000.00			35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 10 年	35,000.00		1,000.00	34,000.00	4.00%	1,400.00	2,400.00
第 11 年	34,000.00		34,000.00		4.00%	1,360.00	35,360.00
合计		35,000.00	35,000.00			14,000.00	49,000.00

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；
- 6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设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	腾出土地出让收入	86,400.00	100.00%
合计			86,400.00	100.00%

（1）出让数量

本项目拆迁范围：北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西。本次涉及拆迁户数329户，1,316人，拆迁房屋面积约98,700.00 m²，拆迁土地面积约480亩，土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省2022年城市棚户区改造项目计划表》。

根据宛政〔2018〕37号文件规定，房屋征收补偿安置采取货币补偿和产权调换两种安置方式，被征收人根据房屋认定和安置对象确定情况进行选择。

本项目采取异地建设安置房进行安置，安置区位于邓州市湍河街道办事处人民路南侧、G207东侧。项目安置区用地面积约27,761.21 m²（约合41.64亩），规划总建筑面积106,765.04 m²，其中地上建筑面积80,016.29 m²，包括住宅74,327.05 m²，配套公建5,689.24 m²；地下建筑面积26,748.75 m²。项目建成后可建设安置房套数660套。

该项目建成后，可腾出480亩净地进行出让。

（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)
4113812023B00067	人民路南侧、乐城路西侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	74.81	13,167.00	176.01
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	1.39	234.87	168.37
4113812021B00890-1	北京大道西侧、团结路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	13.35	2,520.00	188.80
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格			101.15	18,363.87	181.55

本项目所在地附近住宅用地出让价格 176.01 万元/亩~210.84 万元/亩，平均价格为 181.55 万元/亩。本项目腾出地块位于北京大道以东，南阁路以南、南一环以北、平安大道以西，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 180.00 万元/亩进行测算，项目运营期不考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
价格（万元/亩）	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 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	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
居住用地	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	480.00

（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

类型	征收标准
	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/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准 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%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 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、出让收入	万元	86,400.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	480.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
（亩/万元）	居住用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
二、成本合计	万元	24,934.40	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80
1.土地出让基金及费用	万元	9,568.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00	1,196.00
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,592.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	288.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,728.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,592.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00	324.00
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,728.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00	216.00
新增建设用土地土地有偿使用费	20 元/平方米	640.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
2.土地收益提取各类资金	万元	15,366.40	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80	1,920.80
教育资金	土地出让收益的 10%	7,683.20	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7,683.20	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40	960.40

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
三、收益	万元	61,465.60	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20

（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	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	86,400.00		10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	10,800.00	
2	经营活动支出（含税费）	24,934.40		3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	3,116.80	
	经营活动产生的现金净额	61,465.60		7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	7,683.20	
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	45,654.18	45,654.18									
	投资活动产生的现金净额	-45,654.18	-45,654.18									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	10,654.18	10,654.18									
2	债券资金	35,000.00	35,000.00									
3	偿还债券本金	35,000.00									1,000.00	34,000.00
4	偿还银行借款本金											

5	支付债券利息	12,560.00		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,360.00
6	支付银行借款利息											
	融资活动产生的现金净额	-1,905.82		-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-1,400.00	-2,400.00	-35,360.00
四	净现金流量	13,905.60		6,283.20	6,283.20	6,283.20	6,283.20	6,283.20	6,283.20	6,283.20	5,283.20	-35,360.00
五	累计现金流量	13,905.60		6,283.20	12,566.40	18,849.60	25,132.80	31,416.00	37,699.20	43,982.40	49,265.60	13,905.60

（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		40.00	40.00	
第 2 年		1,400.00	1,400.00	
第 3 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 4 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 5 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 6 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 7 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 8 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 9 年		1,400.00	1,400.00	7,683.20
第 10 年	1,000.00	1,400.00	2,400.00	7,683.20
第 11 年	34,000.00	1,360.00	35,360.00	
合计	35,000.00	14,000.00	49,000.00	61,465.60
本息覆盖倍数	1.25			

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

(本页无正文，为邓州市金雷社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项
评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年三月十五日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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.



110001639949

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: 2013

Date of Issuance

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

月

年

03

12

2013

日

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.



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

年度检验登记

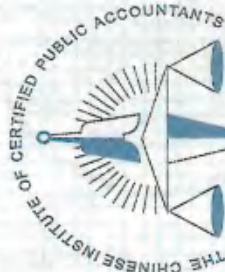
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

**邓州市三里河社区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2023）第 090648 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年三月二十四日



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	2
（一）项目情况	2
（二）项目建设周期	3
（三）投资估算与资金筹措	3
（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	13
（一）基本假设条件及依据	13
（二）项目运营收入分析	14
（三）项目运营成本分析	14
（四）净收益分析	17
（五）现金流分析	18
（六）本息覆盖倍数	20
六、总体评价结果	20
七、使用限制	20

邓州市三里河社区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2023）第 090648 号

我们接受委托，对邓州市三里河社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解邓州市三里河社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。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三里河社区棚户区改造项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2023年3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

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

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

（二）本报告基于下述假设：

- 1.所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
- 2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
- 3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
- 4.所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
- 5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们有效的的事实和数据；
- 6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；
- 7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于本项目建设地点位于邓州市人民路以南、中州大道以西，南桥街 以北区域，东侧紧邻邓州市汽车客运总站，基地西侧为成熟的花洲览秀小区，与东北角南阳幼儿师范学校相距不远。

2.项目参与主体

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

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。

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

本项目拆迁范围为：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m²，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m²（510.00 亩），拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人。项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划拟安置 675 户居民，建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m²（58.39 亩）。

对于本项目深化后，该项目总建筑面积 115,824.18 m²（地上 84,633.97 m²，地下 31,190.21 m²），其中住宅建筑面积 80,233.00 m²，商业建筑面积 1,440.54 m²，社区配套建筑面积 2,680.35 m²（包括社区养老服务设施、物业管理用房、党建活动室、变配电室、公厕等），大门建筑面积为 108.87 m²，地下建筑面积为 31,190.21 m²。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等外网工程及小区配套道路、围墙。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 24 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 38,898.934 万元，其中：工程费用 28,806.49 万元，工程建设其他费 1,267.90 万元，居民拆迁安置补偿费 3,540.824 万元，基本预备费 1,503.72 万元，建设期利息 3,780.00 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	单位价值（元）
一	第一部分工程费用	21,022.40	1,855.14	4,328.74	1,600.21	28,806.49		115,824.18	2,487.09
1	1#住宅	1,701.03	93.05	217.13		2,011.21	m²	11,077.86	1,950.00
1.1	土建工程	1,650.60				1,650.60	m²	11,077.86	1,490.00
1.2	装饰	50.43				50.43	m²	2,801.80	180.00
1.3	公用工程		93.05	217.13		310.18	m²	11,077.86	280.00
其中	给排水		29.91	69.79		99.70	m²	11,077.86	90.00
	电气		36.56	85.30		121.86	m²	11,077.86	110.00
	弱电		13.29	31.02		44.31	m²	11,077.86	40.00
	消防		13.29	31.02		44.31	m²	11,077.86	40.00
2	3#住宅	1,700.54	93.03	217.06		2,010.63	m²	11,074.57	1,950.00
2.1	土建工程	1,650.11				1,650.11	m²	11,074.57	1,490.00
2.2	装饰	50.43				50.43	m²	2,801.80	180.00
2.3	公用工程		93.03	217.06		310.09	m²	11,074.57	280.00
其中	给排水		29.90	69.77		99.67	m²	11,074.57	90.00
	电气		36.55	85.27		121.82	m²	11,074.57	110.00
	弱电		13.29	31.01		44.30	m²	11,074.57	40.00

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	单位价值（元）
	消防		13.29	31.01		44.30	m²	11,074.57	40.00
3	5#住宅	1,768.29	96.73	225.73		2,090.75	m²	11,516.50	1,950.00
3.1	土建工程	1,715.96				1,715.96	m²	11,516.50	1,490.00
3.2	装饰	52.33				52.33	m²	2,907.13	180.00
3.3	公用工程		96.73	225.73		322.46	m²	11,516.50	280.00
其中	给排水		31.09	72.55		103.64	m²	11,516.50	90.00
	电气		38.00	88.68		126.68	m²	11,516.50	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m²	11,516.50	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m²	11,516.50	40.00
4	6#住宅	1,059.06	57.81	134.89		1,251.76	m²	6,881.76	1,950.00
4.1	土建工程	1,025.38				1,025.38	m²	6,881.76	1,490.00
4.2	装饰	33.68				33.68	m²	1,871.31	180.00
4.3	公用工程		57.81	134.89		192.70	m²	6,881.76	280.00
其中	给排水		18.58	43.36		61.94	m²	6,881.76	90.00
	电气		22.71	52.99		75.70	m²	6,881.76	110.00
	弱电		8.26	19.27		27.53	m²	6,881.76	40.00
	消防		8.26	19.27		27.53	m²	6,881.76	40.00
5	7#住宅	1,768.74	96.75	225.77		2,091.26	m²	11,519.51	1,950.00

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	单位价值（元）
5.1	土建工程	1,716.41				1,716.41	m²	11,519.51	1,490.00
5.2	装饰	52.33				52.33	m²	2,907.13	180.00
5.3	公用工程		96.75	225.77		322.52	m²	11,519.51	280.00
其中	给排水		31.10	72.57		103.67	m²	11,519.51	90.00
	电气		38.01	88.70		126.71	m²	11,519.51	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m²	11,519.51	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m²	11,519.51	40.00
6	8#住宅	1,837.92	100.37	234.17		2,172.46	m²	11,947.83	1,950.00
6.1	土建工程	1,780.23				1,780.23	m²	11,947.83	1,490.00
6.2	装饰	57.69				57.69	m²	3,205.02	180.00
6.3	公用工程		100.37	234.17		334.54	m²	11,947.83	280.00
其中	给排水		32.26	75.27		107.53	m²	11,947.83	90.00
	电气		39.43	92.00		131.43	m²	11,947.83	110.00
	弱电		14.34	33.45		47.79	m²	11,947.83	40.00
	消防		14.34	33.45		47.79	m²	11,947.83	40.00
7	9#住宅	1,045.03	56.41	131.65		1,233.09	m²	6,716.40	1,950.00
7.1	土建工程	1,000.74				1,000.74	m²	6,716.40	1,490.00
7.2	装饰	44.29				44.29	m²	2,460.40	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	单位价值（元）
7.3	公用工程		56.41	131.65		188.06	m²	6,716.40	280.00
其中	给排水		18.13	42.31		60.44	m²	6,716.40	90.00
	电气		22.16	51.72		73.88	m²	6,716.40	110.00
	弱电		8.06	18.81		26.87	m²	6,716.40	40.00
	消防		8.06	18.81		26.87	m²	6,716.40	40.00
8	10#住宅	1,837.82	99.96	233.23		2,171.01	m²	11,899.26	1,950.00
8.1	土建工程	1,772.99				1,772.99	m²	11,899.26	1,490.00
8.2	装饰	64.83				64.83	m²	3,601.90	180.00
8.3	公用工程		99.96	233.23		333.19	m²	11,899.26	280.00
其中	给排水		32.13	74.97		107.10	m²	11,899.26	90.00
	电气		39.27	91.62		130.89	m²	11,899.26	110.00
	弱电		14.28	33.32		47.60	m²	11,899.26	40.00
	消防		14.28	33.32		47.60	m²	11,899.26	40.00
9	2#楼配套	264.80	15.89	37.08		317.77	m²	1,891.41	1,680.00
9.1	土建工程	189.14				189.14	m²	1,891.41	1,000.00
9.2	装饰	75.66				75.66	m²	1,891.41	400.00
9.3	公用工程		15.89	37.08		52.97	m²	1,891.41	280.00
其中	给排水		5.11	11.92		17.03	m²	1,891.41	90.00

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	单位价值（元）
	电气		6.24	14.56		20.80	m²	1,891.41	110.00
	弱电		2.27	5.30		7.57	m²	1,891.41	40.00
	消防		2.27	5.30		7.57	m²	1,891.41	40.00
10	大门	14.16	0.91	2.13		17.20	m²	108.87	1,580.00
10.1	土建工程	10.89				10.89	m²	108.87	1,000.00
10.2	装饰	3.27				3.27	m²	108.87	300.00
10.3	公用工程		0.91	2.13		3.04	m²	108.87	280.00
其中	给排水		0.29	0.69		0.98	m²	108.87	90.00
	电气		0.36	0.84		1.20	m²	108.87	110.00
	弱电		0.13	0.30		0.43	m²	108.87	40.00
	消防		0.13	0.30		0.43	m²	108.87	40.00
11	地下车库（地下）	6,478.28	179.53	418.88		7,076.69	m²	26,017.21	2,720.00
11.1	土建工程	6,244.13				6,244.13	m²	26,017.21	2,400.00
11.2	装饰	234.15				234.15	m²	26,017.21	90.00
11.3	公用工程		179.53	418.88		598.41	m²	26,017.21	230.00
其中	给排水		39.03	91.06		130.09	m²	26,017.21	50.00
	电气		39.03	91.06		130.09	m²	26,017.21	50.00
	弱电		31.22	72.85		104.07	m²	26,017.21	40.00

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	单位价值（元）
	通风		31.22	72.85		104.07	m²	26,017.21	40.00
	消防		39.03	91.06		130.09	m²	26,017.21	50.00
12	人防部分（地下）	1,546.73	48.11	112.27		1,707.11	m²	5,173.00	3,300.00
12.1	土建工程	1,500.17				1,500.17	m²	5,173.00	2,900.00
12.2	装饰	46.56				46.56	m²	5,173.00	90.00
12.3	公用工程		48.11	112.27		160.38	m²	5,173.00	310.00
其中	给排水		7.76	18.11		25.87	m²	5,173.00	50.00
	电气		15.52	36.21		51.73	m²	5,173.00	100.00
	弱电		7.76	18.11		25.87	m²	5,173.00	50.00
	通风		9.31	21.73		31.04	m²	5,173.00	60.00
	消防		7.76	18.11		25.87	m²	5,173.00	50.00
13	室外配套工程		655.59	1,529.75		2,185.34	m²		1,310.00
13.1	供电		170.24	397.24		567.48	m²	28,374.10	200.00
13.2	给排水		127.68	297.93		425.61	m²	28,374.10	150.00
13.3	绿化		143.21	334.16		477.37	m²	9,945.12	480.00
13.4	道路广场铺装		146.36	341.52		487.88	m²	12,196.98	400.00
13.5	亮化工程		25.54	59.59		85.13	m²	28,374.10	30.00
13.6	消防设施		42.56	99.31		141.87	m²	28,374.10	50.00

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	单位价值（元）
14	电梯工程		120.00	280.00		400.00	部	16	250,000.00
15	变压器		60.00	140.00		200.00	台	5	400,000.00
16	汽车充电桩		81.00	189.00		270.00	台	90	30,000.00
17	土方工程				1,110.74	1,110.74	m²	222,147.00	50.00
18	土地收储及 附属物补偿				489.47	489.47	亩	58.37	按每亩 8.22 万及补偿费 9.7 万
二	工程建设其他费用				1,267.90	1,267.90			
1	建设单位管理费				288.06	288.06			
2	工程勘察费				34.05	34.05			
3	工程设计费				301.14	301.14			
4	工程造价				46.09	46.09			
5	工程监理费				201.65	201.65			
6	招标代理费				14.40	14.40			
7	施工图审核费				15.06	15.06			
8	场地准备及临时设施费				144.03	144.03			
9	项目前期工作咨询费				50.00	50.00			
10	建设项目环境影响评价费				5.00	5.00			
12	水土保持费				82.00	82.00			
13	工程保险费				86.42	86.42			

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	单位价值（元）
三	基本预备费				1,503.72	1,503.72			
四	建设期利息				3,780.00	3,780.00			
五	居民拆迁安置补偿费				3,540.824	3,540.824			
六	建设项目总投资	21,022.40	1,855.14	4,328.74	11,692.65	38,898.934			

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	3,000.00	5,898.93	8,898.934	22.88%
专项债券资金	2,000.00	28,000.00	30,000.00	77.12%
合计	5,000.00	33,898.93	38,898.934	100.00%
占比	12.85%	87.15%	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，主管部门为邓州市房产管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为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 30,000.00 万元。其中：已于 2024 年发行 2,000.00 万元，2025 年计划使用 28,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.00%	80.00	80.00
第 2 年	2,000.00	28,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 7 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 8 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 9 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 10 年	30,000.00		2,000.00	28,000.00	4.00%	1,200.00	3,200.00
第 11 年	28,000.00		28,000.00		4.00%	1,120.00	29,120.00
合计		30,000.00	30,000.00			12,000.00	42,000.00

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

8.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 年，建设 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	腾出土地出让收入	84,139.20	100.00%
合计			84,139.20	100.00%

（1）出让数量

本项目拆迁范围：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路。本次拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m²，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m²（510.00 亩），土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表》。

根据宛政（2018）37 号文件规定，房屋征收补偿安置采取货币补偿和产权调换两种安置方式，被征收人根据房屋认定和安置对象确定情况进行选择。

本项目采取原安置地建设安置房进行安置，项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划拟安置 675 户居民。建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m²（58.39 亩）。征地范围为：南至南桥街，东至邓州市客运总站，西至规划路，北至三里河社区韩庄组。征地范围内无建筑物。

该项目建成后，可腾出 510 亩净地进行出让，扣除安置区面积及道路、绿化、

基础设施等面积约 42.56 亩，本项目剩余可出让土地面积为 467.44 亩。

(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)
4113812023B00067	人民路南侧、乐城路西侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	74.81	13,167.00	176.01
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	1.39	234.87	168.37
4113812021B00890-1	北京大道西侧、团结路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	13.35	2,520.00	188.80
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格			101.15	18,363.87	181.55

本项目所在地附近住宅用地出让价格 176.01 万元/亩~210.84 万元/亩，平均价格为 181.55 万元/亩。本项目腾出地块南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 180.00 万元/亩进行测算，项目运营期不考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
价格(万元/亩)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 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	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
居住用地	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	467.44

(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

类型	征收标准
	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/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准 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%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 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、出让收入	万元	84,139.20	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	467.44	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43
（亩/万元）	居住用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
二、成本合计	万元	24,282.00	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25
1.土地出让基金及费用	万元	9,317.68	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	2,524.16	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	280.48	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	1,682.80	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	2,524.16	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52
土地开发费用	土地出让收入的 2%	1,682.80	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米	623.28	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91
2.土地收益提取各类资金	万元	14,964.32	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54
教育资金	土地出让收益的 10%	7,482.16	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	7,482.16	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
三、收益	万元	59,857.20	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15

（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	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	84,139.20		10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	-
2	经营活动支出（含税费）	24,282.00		3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	-
	经营活动产生的现金净额	59,857.20		7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	-
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出（含建设期利息）	38,898.93	38,898.93									
	投资活动产生的现金净额	-38,898.93	-38,898.93									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	8,898.93	8,898.93									
2	债券资金	30,000.00	30,000.00									
3	偿还债券本金	30,000.00									2,000.00	28,000.00

4	偿还银行借款本金	-										
5	支付债券利息	10,720.00		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,120.00
6	支付银行借款利息	-										
	融资活动产生的现金净额	-1,821.07		-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-3,200.00	-29,120.00
四	净现金流量	19,137.20		6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	4,282.15	-29,120.00
五	累计现金流量	19,137.20		6,282.15	12,564.30	18,846.45	25,128.60	31,410.75	37,692.90	43,975.05	48,257.20	19,137.20

（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		80.00	80.00	
第 2 年		1,200.00	1,200.00	
第 3 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 4 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 5 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 6 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 7 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 8 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 9 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 10 年	2,000.00	1,200.00	3,200.00	7,482.15
第 11 年	28,000.00	1,120.00	29,120.00	0.00
合计	30,000.00	12,000.00	42,000.00	59,857.20
本息覆盖倍数	1.43			

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，为邓州市三里河社区棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年三月二十四日



营业执照

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

(副本) (1-1)

名称	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所	成立日期	2015年11月05日
类型	非公司私营企业	营业期限	
负责人	冯宏志	营业场所	河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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



登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 50033333

说明

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

名称: 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日



发证机关:

河南省财政厅

二〇一六年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所 执业证书

此件与原件一致
再行复印无效

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.



110001639949

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

2013

发证日期:
Date of Issuance

12 月 03 日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

女

1985-11-23

和信会计师事务所(特殊普通合伙) 河南分所

41032919851123408X



此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 370100010171

No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 07 月 03 日

Date of Issuance

2020年3月30日

2020年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2021年6月30日

2021年6月30日

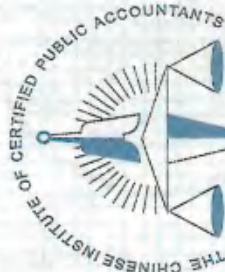
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2020年3月30日

2020年3月30日



中国注册会计师协会

姓名 李睿阳

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-03-08

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普

通合伙) 河南分所

Working unit

身份证号码 412821198703081012

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效

**商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告**

日昇咨字[2022]第 0645 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年六月十一日

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 0645 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设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商丘市睢阳区南湖东苑安置房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

本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。其中：2023 年已使用 23,000.00 万元，2024 年已使用 48,830.00 万元（2024 年使用资金用途调整金额 20,030.00 万元，为 2018 年河南省（省本级）收费公路专项债券 1 期-2018 年河南省政府专项债券 24 期中 20,030.00 万元资金用途调整，债券到期一次性偿还本金，半年付息一次），2025 年计划使用 16,170.00 万元，2025 年已发行 1,800.00 万元，本次申请使用 14,300.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。

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		23,000.00		23,000.00	4.50%	1,035.00	1,035.00
第 2 年	23,000.00	48,830.00		71,830.00	4.50%	3,232.35	3,232.35
第 3 年	71,830.00	16,170.00		88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 4 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 5 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 6 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 7 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 8 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00

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	利率	应付利 息	应付本息
第 9 年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第 10 年	88,000.00		23,000.00	65,000.00	4.50%	3,960.00	26,960.00
第 11 年	65,000.00		48,830.00	16,170.00	4.50%	2,925.00	51,755.00
第 12 年	16,170.00		16,170.00		4.50%	727.65	16,897.65
合计		88,000.00	88,000.00			39,600.00	127,600.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目预计在债券存续期第 4 年开始运营并能够实现现金流入。

根据商丘市睢阳区市政建设局提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为土地出让收入；在 10 年期债券存续期运营收入合计为 220,500.00 万元、运营成本合计为 62,093.01 万元，偿债净收益合计为 158,406.99 万元。

2、净现金流入

以商丘市睢阳区南湖东苑安置房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	第 4 年	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	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	158,406.99

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为商丘市睢阳区南湖东苑安置房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自筹资金支付。在具体预测说明披露的各项假设前提下，商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目本息覆盖倍数为 1.24。

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
158,406.99	127,600.00	30,806.99	1.24

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

次评价的商丘市睢阳区南湖东苑安置房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商丘市睢阳区南湖东苑安置房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

河南日昇联合会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月十一日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

城中村改造项目是一项完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。

城中村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，推进城市城中村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城中村改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）。推进城中村、城市城中村、工矿城中村改造工作，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。

二、项目概况

（一）项目参与单位

商丘市睢阳区市政建设局为本项目主管部门，商丘市睢阳区市政建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

（二）项目建设地点

项目安置地点位于九州路以西，华商大道以北，明伦路以南，中南一路两侧。

（三）建设规模及内容

根据北京中金万瑞工程咨询有限公司出具的《商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告》以及商丘市睢阳区发展和改革委员会《关于商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2021〕74号），项目主要建设内容包括。

（1）腾出土地情况

本项目征收紫荆路以东、方域路以南、宋城路以北、华夏路以西，睢阳区常庄以及古宋办事处堤口村区域范围内房屋及其附属物。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准，共计拆迁 34.68 万平方米，共计 1415 户。

（2）建设内容

项目规划用地面积 72,331.88 平方米，新建安置区总建筑面积 269,054.20 平方米，其中地上面积 197,624.20 平方米（地下面积 71,430.03 平方米）。包括：住宅面积 178,302.80 平方米，商业面积 13,279.07 平方米，配套辅助用房建筑面积 6,042.31 平方米。配套建设道路硬化、绿化、大门及围墙、垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

（四）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月。

（五）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目估算总投资 111,000.00 万元。其中：工程费用 69,302.82 万元，工程建设其他费用 27,834.51 万元，基本预备费 7,770.99 万元，建设期利息 6,091.68 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	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	合计
	项目总投资	53,620.33	15,682.49		41,697.18	111,000.00
一	第一部分工程直接费用	53,620.33	15,682.49			69,302.82
1	建安工程	52,684.63	13,474.16			66,158.79
1.10	地上住宅及配套建筑建筑面积	39,327.21	10,474.08			49,801.29
1.1.1	土建	35,572.35				35,572.35
1.1.2	装饰装修	3,754.86				3,754.86
1.1.3	水电暖		5,237.04			5,237.04
	给排水		889.31			889.31
	电气（含弱电）		1,086.93			1,086.93
	天然气		790.50			790.50
	暖通		1,185.74			1,185.74
	消防		1,284.56			1,284.56

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备工程	其它工程	合计
1.20	地下建筑面积	13,357.42	3,000.08			16,357.50
1.2.1	土建	12,143.11				12,143.11
1.2.2	装饰装修	1,214.31				1,214.31
1.2.3	水电		1,500.04			1,500.04
	给排水		321.44			321.44
	通风		285.72			285.72
	电气		392.87			392.87
	消防		500.01			500.01
2	总图	935.70	2,208.33			3,144.03
2.1	供电		683.53			683.53
2.2	给排水		578.37			578.37
2.3	道路、广场	420.64				420.64
2.4	公共绿化	515.06				515.06
2.5	消防设施		946.43			946.43
二	第二部分工程其他费用				27,834.51	27,834.51
1	土地费用				25,001.79	25,001.79
2	土地费用				565.77	565.77
3	工程监理费				665.31	665.31
4	勘察设计费				1,345.27	1,345.27
5	造价咨询费				69.30	69.30
6	施工图设计审查费				67.26	67.26
7	工程咨询费				27.72	27.72
8	环境影响评价费				2.00	2.00
9	招投标代理服务费				55.44	55.44
10	地震安全性评价费				34.65	34.65
三	基本预备费				7,770.99	7,770.99
四	建设期利息				6,091.68	6,091.68
五	总投资					111,000.00

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.专项债券形成资产情况

本项目专项债券形成资产相关内容具体如下：

资产类型		单位	数量	预估价值 (万元)	资产 权益 归属	资产 持有 单位	资产 收入 项目	是否 上缴 财政	上缴财 政比例
一级 科目	二级科目								
固定 资产	地上住宅 及配套建 筑建筑	m²	269,054.21	69,302.82	商丘 市睢 阳区	商丘 市睢 阳区	土地 出让 收入	是	80.55%

资产类型		单位	数量	预估价值 (万元)	资产 权益 归属	资产 持有 单位	资产 收入 项目	是否 上缴 财政	上缴财 政比例
一级 科目	二级科目								
	机动车位	个	2,244	6,425.28	市政 建设 局	市政 建设 局			

3.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

资金来源	金额
自筹资金	23,000.00
专项债券资金	88,000.00
合计	111,000.00

除专项债券及自筹资金外，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。

4.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	2023 年	2024 年	2025 年	金 额
自筹资金	7,000.00	9,000.00	7,000.00	23,000.00
专项债券资金	23,000.00	48,830.00	16,170.00	88,000.00
合计	30,000.00	57,830.00	23,170.00	111,000.00

注：项目建设期债券利息由自筹资金进行支付。

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

商丘市睢阳区南湖东苑安置房建设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、项目资产登记单位均为商丘市睢阳区市政建设局，商丘市睢阳区市政建设局负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付商丘市睢阳区市政建设局。项目运营期内，商丘市睢阳区市政建设局负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

（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 630 亩，所腾出的 630 亩土地的所有权属于国有土地，土地性质为住宅用地。可供出让土地面积约为 630 亩，土地性质为住宅用地。

土地出让价格参考中国土地出让网，具体参考如下：

成交年份	地块编号	土地位置	土地性质	面积（亩）	成交总价（万元）	成交均价（万元/亩）
2021年	商土网挂2019-125号	睢阳区，东至商丘市运德隆置业有限公司、西至华夏路、南至侯恂路、北至国有土地	城镇住宅-普通商品住房用地	46.50	16720.30	360.34
2020年	商土网挂2020-29号	睢阳区，东至民馨路（规划）、西至银河路（规划）、南至华商大道、北至明伦路（规划）	城镇住宅-普通商品住房用地	71.13	26,472.90	372.15
2020年	商土网挂2020-26号	睢阳区，东至国有土地、西至华夏路、南至规划河道、北至育红西路	城镇住宅-普通商品住房用地	36.68	15,715.78	428.43
2020年	商土网挂2020-41号	睢阳区，东至商丘市睢阳区司法局和居民区、西至九州路、南至雪苑路、北至北海路	城镇住宅-普通商品住房用地	79.41	29,381.70	369.98

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 350.00 万元/亩。

根据土地出让计划，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	第 10 年	合计
出让面积(亩)	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	630.00
出让单价(万元/亩)	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
出让收入(万元)	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	220,500.00

2、运营成本预测

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款 $\times$ 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 $\times$ 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 $\times$ 35 元/平方米 $\times$ 30%

农业土地开发基金按照土地出让面积 $\times$ 土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别） $\times$ 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，商丘市睢阳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) 土地出让业务费：土地出让总价款 $\times$ 2%

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 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） $\times$ 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。

3、项目现金净流入

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	第 10 年	合计
1	出让土地收入	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	220,500.00
1.1	其中：土地出让面积（亩）	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00	630.00
1.2	土地出让单价	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00	
2	政策性基金及费用	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	62,093.01
2.1	土地出让基金及费用	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	3,213.03	22,491.21
2.1.1	其中：上解省财政费用	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	6,615.00
2.1.2	国有土地收益基金	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	4,410.00
2.1.3	农业土地开发资金	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	63.03	441.21
2.1.4	土地出让业务费	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	630.00	4,410.00
2.1.5	保障性安居工程资金	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	945.00	6,615.00
2.2	土地收益提取各类资金	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	5,657.40	39,601.80
2.3.1	其中：教育资金	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	19,800.90
2.3.2	农田水利建设资金	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	2,828.70	19,800.90
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	158,406.99

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。具体如下表：

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	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年
一、经营活动产生的现金													
经营活动现金流入	220,500.00				31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00	31,500.00		
经营活动现金流出	62,093.01				8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43	8,870.43		
经营活动产生的现金净额	158,406.99				22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57	22,629.57		
二、投资活动产生的现金													
建设成本支出	111,000.00	30,000.00	57,830.00	23,170.00									
投资活动产生的现金净额	-111,000.00	-30,000.00	-57,830.00	-23,170.00									
三、筹资活动产生的现金													

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	第 10 年	第 11 年	第 12 年
自筹资金	23,000.00	7,000.00	9,000.00	7,000.00									
债券资金	88,000.00	23,000.00	48,830.00	16,170.00									
银行借款													
偿还债券本金	88,000.00										23,000.00	28,800.00	36,200.00
偿还银行借款本金													
支付运营期债券利息	32,274.00				3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	3,960.00	2,925.00	1,629.00
支付银行借款利息													
融资活动产生的现金净额	60,280.00	30,000.00	37,800.00	43,200.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-3,960.00	-26,960.00	-31,725.00	-37,829.00
四、净现金流量	107,686.99				18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	18,669.57	-4,330.43	-31,725.00	-37,829.00
五、累计现金流量	107,686.99				18,669.57	37,339.14	56,008.71	74,678.28	93,347.85	112,017.42	107,686.99	75,961.99	38,132.99

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目计划申请使用债券资金总额 88,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性还本。在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

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	
第 1 年		1,035.00	1,035.00	
第 2 年		3,232.35	3,232.35	
第 3 年		3,960.00	3,960.00	
第 4 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 5 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 6 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 7 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 8 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 9 年		3,960.00	3,960.00	22,629.57
第 10 年	23,000.00	3,960.00	26,960.00	22,629.57
第 11 年	48,830.00	2,925.00	51,755.00	
第 12 年	16,170.00	727.65	16,897.65	
合计	88,000.00	39,600.00	127,600.00	158,406.99
本息覆盖倍数	1.24			

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 1.24，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
914101006921924283

营业执照

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



(副本) 1-1

名称 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

成立日期 2009年07月28日

类型 合伙企业

合伙期限

执行事务合伙人 李彦

主要经营场所

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜的审计业务；出具有关报告；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）

禁止再

2009年07月28日至1009年07月28日



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

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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 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〕43号

批准执业日期：2009年06月22日

禁止再次复印

说明

证书序号：0009995

- 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

二〇〇九年一月七日

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

410001140008

证书编号:
No. of Certificate

河南省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2008 年 12 月 01 日

禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

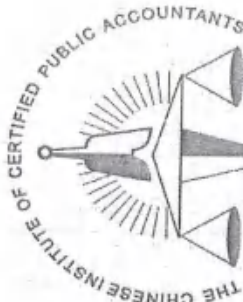


2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日



中国注册会计师协会



王伟东

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



**睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 090981 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	14
（五）项目主体及运作模式	14
四、应付本息情况	15
五、经营现金流分析	17
（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	23
（四）净收益分析	27
（五）现金流分析	29
（六）本息覆盖倍数	31
六、总体评价结果	33
七、使用限制	33

睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 090981 号

我们接受委托，对睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、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，了解睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。睢县睢东建设发展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睢东建设发展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睢东新城棚户区改造项目（一期）偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适

当关注。

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，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 10 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睢县睢东建设发展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”	指睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，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

本项目征收地点位于商丘市睢县前程大道与迎宾大道交叉口东南角。具体为迎宾南路以东、腾达街以西、前程大道以南、昌兴路以北。

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睢东建设发展有限公司。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

名称	睢县睢东建设发展有限公司		
法定代表人	杨彦超	成立日期	2022-04-12
注册资本	10000 万元	营业期限	2022-04-12 至无固定期限
统一社会信用代码	91411422MA9L34608W		
注册地址	睢县锦绣大道与中央大街交叉口规划展览馆三楼		

经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；体育场地设施工程施工；文物文化遗址保护服务；规划设计管理；物业管理；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；园区管理服务（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）
公司类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	睢县睢东新城建设发展中心持股 100.00%

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

3.建设规模与内容

1、拆迁部分

本项目共计拆迁村盘面积 978 亩，拆迁总建筑面积 192470.00 m²，拆迁总户数 1008 户，拆迁总人口 3850 人。

2、安置区建设部分

本项目采用异地安置，安置区总用地面积为 59576.68 m²（约 89.37 亩），总建筑面积 180565.40 m²，主要建设内容包括 2#安置区、7#安置区和配套幼儿园三个区域，其中 2#安置区设计总户数 804 户，7#安置区设计总户数 207 户，幼儿园设置 15 个班。

2#安置区总用地面积 40506.31 m²（约 60.76 亩），总建筑面积 140893.31 m²，包括地下建筑面积 33760.00 m²，地上建筑面积 107133.31 m²。地上建筑包括住宅 102912.44 m²、商业 3920.87 m²、配电房 300.00 m²。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

7#安置区总用地面积 9765.53 m²（约 14.65 亩），总建筑面积 35379.48 m²，包括地下建筑面积 8920.00 m²，地上建筑面积 26459.48 m²。地上

建筑包括住宅 24903.04 m²、商业 1556.44 m²。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

幼儿园地块总用地面积 9304.84 m²（约 13.96 亩），总建筑面积 4292.61 m²，配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

（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 11 月，预计完工日期 2027 年 10 月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

项目预计总投资 77,922.00 万元，其中：工程费用 53,307.82 万元，工程建设其他费用为 17,294.90 万元，基本预备费为 2,827.28 万元，建设期利息 4,492.00 万元。投资估算表如下：

表 3-2 项目总投资估算表

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	41,118.36	2,437.89	9,751.57		53,307.82			
1	2#安置区	32,180.04	2,002.18	8,008.73		42,190.96			
1.1	主体工程	30,591.41	1,767.31	7,069.22		39,427.93	m²	617,474.64	
1.1.1	住宅	22,640.74	1,399.61	5,598.44		29,638.78	m²	102,912.44	2,880.00
1.1.1.1	建筑	19,553.36				19,553.36	m²	102,912.44	1,900.00
1.1.1.2	装修	3,087.37				3,087.37	m²	102,912.44	300.00
1.1.1.3	给排水工程		308.74	1,234.95		1,543.69	m²	102,912.44	150.00
1.1.1.4	电气工程		535.14	2,140.58		2,675.72	m²	102,912.44	260.00
1.1.1.5	暖通工程		246.99	987.96		1,234.95	m²	102,912.44	120.00
1.1.1.6	消防工程		308.74	1,234.95		1,543.69	m²	102,912.44	150.00
1.1.2	商业用房	862.59	53.32	213.30		1,129.21	m²	3,920.87	2,880.00
1.1.2.1	建筑	744.97				744.97	m²	3,920.87	1,900.00
1.1.2.2	装修	117.63				117.63	m²	3,920.87	300.00
1.1.2.3	给排水工程		11.76	47.05		58.81	m²	3,920.87	150.00
1.1.2.4	电气工程		20.39	81.55		101.94	m²	3,920.87	260.00

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）
1.1.2.5	暖通工程		9.41	37.64		47.05	m²	3,920.87	120.00
1.1.2.6	消防工程		11.76	47.05		58.81	m²	3,920.87	150.00
1.1.3	配电房	66.00	3.78	15.12		84.90	m²	300.00	2,830.00
1.1.3.1	建筑	57.00				57.00	m²	300.00	1,900.00
1.1.3.2	装修	9.00				9.00	m²	300.00	300.00
1.1.3.3	给排水工程		0.90	3.60		4.50	m²	300.00	150.00
1.1.3.4	电气工程		1.56	6.24		7.80	m²	300.00	260.00
1.1.3.5	暖通工程		0.72	2.88		3.60	m²	300.00	120.00
1.1.3.6	消防工程		0.60	2.40		3.00	m²	300.00	100.00
1.1.4	地下建筑	7,022.08	310.59	1,242.37		8,575.04	m²	33,760.00	2,540.00
1.1.4.1	建筑	6,414.40				6,414.40	m²	33,760.00	1,900.00
1.1.4.2	装修	607.68				607.68	m²	33,760.00	180.00
1.1.4.3	给排水工程		81.02	324.10		405.12	m²	33,760.00	120.00
1.1.4.4	电气工程		74.27	297.09		371.36	m²	33,760.00	110.00
1.1.4.5	暖通工程		54.02	216.06		270.08	m²	33,760.00	80.00
1.1.4.6	消防工程		67.52	270.08		337.60	m²	33,760.00	100.00
1.1.4.7	支护降水		33.76	135.04		168.80	m²	33,760.00	50.00
1.2	室外工程	1,588.64	234.88	939.51		2,763.03			

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）
1.2.1	大门	56.00				56.00	个	7	80,000.00
1.2.2	围墙	64.40				64.40	m	805.00	800.00
1.2.3	地上停车场	104.00				104.00	m²	2,080.00	500.00
1.2.4	道路工程	297.73				297.73	m²	7,443.27	400.00
1.2.5	广场工程	760.28				760.28	m²	13,823.22	550.00
1.2.6	绿化工程	306.23				306.23	m²	10,207.59	300.00
1.2.7	室外给排水工程		80.53	322.12		402.65	m²	33,554.08	120.00
1.2.8	室外供配电工程		80.53	322.12		402.65	m²	33,554.08	120.00
1.2.9	弱电系统		73.82	295.28		369.09	m²	33,554.08	110.00
2	幼儿园地块	1,301.35	107.33	429.31		1,837.99			
2.1	主体工程	987.30	38.63	154.53		1,180.47	m²	4,292.61	2,750.00
2.1.1	建筑	815.60				815.60	m²	4,292.61	1,900.00
2.1.2	装修	171.70				171.70	m²	4,292.61	400.00
2.1.3	给排水工程		9.44	37.77		47.22	m²	4,292.61	110.00
2.1.4	电气工程		18.89	75.55		94.44	m²	4,292.61	220.00
2.1.5	暖通工程		4.29	17.17		21.46	m²	4,292.61	50.00
2.1.6	消防工程		6.01	24.04		30.05	m²	4,292.61	70.00
2.2	室外工程	314.05	68.69	274.78		657.52			

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）
2.2.1	大门	8.00				8.00	个	1	80,000.00
2.2.2	围墙	30.88				30.88	m	386.00	800.00
2.2.3	地上停车场	11.70				11.70	m²	390.00	300.00
2.2.4	道路工程	48.36				48.36	m²	967.24	500.00
2.2.5	广场工程	98.80				98.80	m²	1,796.31	550.00
2.2.6	绿化工程	116.31				116.31	m²	4,652.42	250.00
2.2.7	室外给排水工程		12.49	49.96		62.45	m²	7,805.97	80.00
2.2.8	室外供配电工程		43.71	174.86		218.57	m²	7,805.97	280.00
2.2.9	弱电系统		12.49	49.96		62.45	m²	7,805.97	80.00
3	7#安置区	7,636.96	328.38	1,313.53		9,278.87			
3.1	主体工程	7,357.57	288.98	1,155.92		8,802.47	m²	149,418.24	
3.1.1	住宅	5,105.13	224.13	896.51		6,225.77	m²	24,903.04	2,880.00
3.1.1.1	建筑	4,482.55				4,482.55	m²	24,903.04	1,800.00
3.1.1.2	装修	622.58				622.58	m²	24,903.04	250.00
3.1.1.3	给排水工程		54.79	219.15		273.93	m²	24,903.04	110.00
3.1.1.4	电气工程		109.57	438.29		547.87	m²	24,903.04	220.00
3.1.1.5	暖通工程		24.90	99.61		124.52	m²	24,903.04	50.00
3.1.1.6	消防工程		34.86	139.46		174.32	m²	24,903.04	70.00

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）
3.1.2	商业用房	334.64	14.01	56.03		404.68	m²	1,556.44	2,600.00
3.1.2.1	建筑	280.16				280.16	m²	1,556.44	1,800.00
3.1.2.2	装修	54.48				54.48	m²	1,556.44	350.00
3.1.2.3	给排水工程		3.42	13.70		17.12	m²	1,556.44	110.00
3.1.2.4	电气工程		6.85	27.39		34.24	m²	1,556.44	220.00
3.1.2.5	暖通工程		1.56	6.22		7.78	m²	1,556.44	50.00
3.1.2.6	消防工程		2.18	8.72		10.90	m²	1,556.44	70.00
3.1.3	地下建筑	1,917.80	50.84	203.38		2,172.02	m²	8,920.00	2,540.00
3.1.3.1	建筑	1,784.00				1,784.00	m²	8,920.00	2,000.00
3.1.3.2	装修	133.80				133.80	m²	8,920.00	150.00
3.1.3.3	给排水工程		12.49	49.95		62.44	m²	8,920.00	70.00
3.1.3.4	电气工程		10.70	42.82		53.52	m²	8,920.00	60.00
3.1.3.5	暖通工程		8.92	35.68		44.60	m²	8,920.00	50.00
3.1.3.6	消防工程		12.49	49.95		62.44	m²	8,920.00	70.00
3.1.3.7	支护降水		6.24	24.98		31.22	m²	8,920.00	35.00
3.2	室外工程	279.39	39.40	157.61		476.40			
3.2.1	大门	5.00				5.00	个	1	50,000.00
3.2.2	围墙	23.70				23.70	m	395.00	600.00

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）
3.2.3	地上停车场	18.06				18.06	m²	602.00	300.00
3.2.4	道路工程	54.03				54.03	m²	1,801.16	300.00
3.2.5	广场工程	117.08				117.08	m²	3,345.01	350.00
3.2.6	绿化工程	61.52				61.52	m²	2,460.91	250.00
3.2.7	室外给排水工程		9.85	39.40		49.25	m²	8,209.09	60.00
3.2.8	室外供配电工程		19.70	78.81		98.51	m²	8,209.09	120.00
3.2.9	弱电系统		9.85	39.40		49.25	m²	8,209.09	60.00
二	工程建设其他费用				17,294.90	17,294.90			
1	土地费用				5,027.18	5,027.18			
2	拆迁补偿费用				9,029.99	9,029.99			
3	项目建设管理费				517.02	517.02			
4	建设项目的期工作咨询费				77.32	77.32			
5	工程勘察费				426.46	426.46			
6	工程设计费				816.53	816.53			
7	工程监理费				651.77	651.77			
8	招标代理服务费				51.71	51.71			
9	工程造价咨询服务费				270.47	270.47			
10	工程保险费				159.92	159.92			

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）
11	场地准备及临时设施费				266.54	266.54			
三	预备费				2,827.28	2,827.28			
四	建设期利息					4,492.00			
五	项目总投资					77,922.00			

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 77,922.00 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 20,422.00 万元,资本金来源于财政资金 18,422.00 万元,专项债券资金 2,000.00 万元;项目剩余建设资金来源于专项债券资金 51,000.00 万元,市场化融资 4,000.00 万元,财政资金 2,500.00 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

项目		第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政资金	9,000.00	9,422.00	18,422.00	23.64%
	专项债券资金	2,000.00		2,000.00	2.57%
	小计	11,000.00	9,422.00	20,422.00	26.21%
建设资金	财政资金	1,500.00	1,000.00	2,500.00	3.21%
	专项债券资金	51,000.00		51,000.00	65.45%
	银行贷款	4,000.00		4,000.00	5.13%
	小计	56,500.00	1,000.00	57,500.00	73.79%
合计		67,500.00	10,422.00	77,922.00	100.00%
投资比例		86.63%	13.37%	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》(国办发〔2024〕52 号)规定,属于专项债券可用于项目资本金的投向领域,申请的专项债券用作项目资本金,本项目资本金占比 26.21%,符合《国务院关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国发〔2009〕27 号)一、扩大专项债券投向领域和用作项目资本金范围第一条、《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，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，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，且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等事项。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为睢县睢东建设发展有限公司，项目主管部门为睢县住房保障中心。项目资产登记单位以及资金使用单位为睢县睢东建设发展有限公司，睢县睢东建设发展有限公司负责项目的建设运营。

关于项目债券资金使用，由睢县睢东建设发展有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

本项目资产登记单位、建设及运营单位均为睢县睢东建设发展有限公司。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，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。

项目实施债贷组合融资进行项目资金筹措。项目收入实施分账管理，项目收入为土地出让收入、商业用房出售收入、停车位出售收入，其中：土地出让收入用于偿还专项债券本息，商业用房出售收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资的本息。由睢县睢东建设发展有限公司将项目产生的收益归集，并按约定偿付银行贷款本息。

关于债券本息偿付，由睢县睢东建设发展有限公司根据运营情况及时向本级财政局上缴项目运营收益，由睢县睢东建设发展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、应付本息情况

本项目总投资 77,922.00 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 20,422.00 万元，资本金来源于财政资金 18,422.00 万元，专项债券资金 2,000.00 万元；项目剩余建设资金来源于专项债券资金 51,000.00 万元，市场化融资 4,000.00 万元，财政资金 2,500.00 万元。

1. 资本金及来源

项目资本金 20,422.00 万元，占比 26.21%，资本金来源于财政资

金和专项债券资金。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。本项目投向领域为棚户区改造，符合《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）专项债券作为项目资本金的领域要求。

2.债券资金使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 53,000.00 万元，其中：2025 年计划使用 53,000.00 万元；本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券应付本息情况表

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
第 1 年		53,000.00		53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 2 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 3 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 4 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 5 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 6 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 7 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 8 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 9 年	53,000.00			53,000.00	4.00%	2,120.00	2,120.00
第 10 年	53,000.00		53,000.00		4.00%	2,120.00	55,120.00
合计		53,000.00	53,000.00			21,200.00	74,200.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个

完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

3.市场化融资资金使用计划

项目单位计划在项目建设期申请使用银行贷款 4,000.00 万元用于项目建设，其中：2025 年申请使用 4,000.00 万元，借款期限 10 年。根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，五年以上的贷款基准利率为 3.50%，本项目暂按市场化融资测算利率不低于人民银行最新发布的 5 年期贷款 LPR 利率的 1.2 倍即 4.20%测算，假设每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据银行贷款期限及使用计划，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

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
第 1 年		4,000.00		4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 2 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 3 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 4 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 5 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 6 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 7 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 8 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 9 年	4,000.00			4,000.00	4.20%	168.00	168.00
第 10 年	4,000.00		4,000.00		4.20%	168.00	4,168.00
合计		4,000.00	4,000.00			1,680.00	5,680.00

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- （1）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- （2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- （3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- （4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- （5）各项成本费用等在正常范围内变动；
- （6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

（二）项目运营收入分析

本项目收入实施分账管理，将土地出让收入用于偿还专项债券本息，商业用房出售收入、停车位出售收入用于偿还市场化融资的本息。

（1）土地出让收入（偿还专项债券）

①土地出让面积

本项目征地拆迁区域占地面积共计折合 978.00 亩，选择异地安置的方案。依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划，腾出的土地扣除不可出让的道路、绿地、公共设施等用地约 152.00 亩，整理出可出让的土地面积为 826.00 亩。土地性质全部为商住用地。

②价格

根据市场调查，睢县类似位置居住用地出让价格为 165.51 万元/亩，如下表所示：

序号	位置	土地面积 (m²)	中标总 地价 (万元)	单位土地 价格 (万元/ 亩)	出让日期	用途	用地单位
1	睢县迎宾路西侧、春水南路南侧	32950.27	7920	160.24	2022.6.29	住宅兼容商用	睢县佳汇置业有限公司
2	凤城大道南侧、惠襄路西侧	28803.59	7790	180.3	2022.5.20	住宅兼容商用	睢县和濮置业有限公司
3	西门口新街东侧、豆元路北侧	34041.13	8710	170.58	2022.5.20	住宅兼容商用	商丘市金科置业有限公司
4	富余街南侧、利民河西侧	40635.16	9200	150.94	2022.3.10	住宅兼容商用	河南信达房地产开发有限公司
5	平均值			165.51			

已结束

睢出2022-8号

国有土地

拍卖

出让

资源编号: 睢出2022-8号 土地位置: 迎宾路西侧、春水南...

出让面积: 32950.27 m² (49... 规划用途: 住宅兼容商用

竞得人: 睢县佳汇置业有限公司

成交价: 7920万元

成交时间: 2022-06-29 17:01:22

7420 万元
起始价

50 万元
竞价增幅

7420万元
保证金

查看详情

已成交

已结束

睢出2022-11号

国有土地

拍卖

出让

资源编号: 睢出2022-11号 土地位置: 凤城大道南侧、惠襄...

出让面积: 28803.59 m² (43... 规划用途: 住宅兼容商用

竞得人: 睢县和濮置业有限公司

成交价: 7790万元

成交时间: 2022-05-20 17:48:51

6490 万元
起始价

50 万元
竞价增幅

6490万元
保证金

查看详情

已成交

已结束

睢出2022-10

国有土地

拍卖

出让

资源编号: 睢出2022-10
土地位置: 西门口新街东侧、豆...

出让面积: 34041.13 m² (51...
规划用途: 住宅兼容商用

竞得人: 商丘市金科置业有限公司

成交价: 8710万元

成交时间: 2022-05-20 17:24:00

7660 万元

起始价

50 万元

竞价增幅

7660万元

保证金

查看详情

已结束

睢出2021-29号

国有土地

拍卖

出让

资源编号: 睢出2021-29号
土地位置: 富余街南侧、利民河...

出让面积: 40635.16 m² (60...
规划用途: 住宅兼容商用

竞得人: 河南信达房地产开发有限公司

成交价: 9200万元

成交时间: 2022-03-10 15:13:10

6100 万元

起始价

50 万元

竞价增幅

6100万元

保证金

查看详情

经查询得知，睢县类似位置居住用地出让价格为 165.51 万元/亩，根据谨慎性原则，结合本项目所在位置附近相似地价，最终确定 2025 年出让价格为 160.00 万元/亩，不考虑增长。

商丘市睢县生产总值（GDP）增速情况如下：

生产总值（GDP）增速情况表	
项目	增速
2021 年生产总值（GDP）同比增速：	12.90%
2022 年生产总值（GDP）同比增速：	5.00%
2023 年生产总值（GDP）同比增速：	4.70%
2021 年-2023 年生产总值（GDP）平均增速：	7.53%
2024 年生产总值（GDP）目标增速	5.00%
最小值	5.00%

出于谨慎性考虑，本项目测算不考虑增速。

③土地出让计划

假设睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）地块土地自债券存续期第三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 12.5%，未来 8 年每年出让土地 103.25 亩。

（2）商业用房出售收入（偿还市场化融资）

①数量

项目可用于出售的商业建筑面积 5,477.31 m²。

②价格

经市场调查，目前睢县商铺出售价格如下：

	丹尼斯三楼商铺低价出租或出售 城区 - 睢县城区 - 丹尼斯超市(凤城大道店) 空置中 购物百货中心 第3层 房主 王女士 个人房东 购物百货中心 临街	58m ² 建筑面积	25万元 单价 4310.34元/m ²
	旺铺出售，已正在收租金中 城区 - 睢县城区 - 河南省商丘市睢县安路路 经营中 临街门面 第1层 房主 宋先生 个人房东 临街门面 新房 临街 外摆区	76.4m ² 建筑面积	45万元 单价 5890.05元/m ²
	南苑社区二期 价格可以谈 睢县 - 城区 - 北苑社区南苑小区-2期 经营中 临街门面 第1层 房主 吕猛 个人房东	184m ² 建筑面积	75万元 单价 4076.09元/m ²

	中央城市广场，商铺，两层，面积99.36平方米 睢县 - 城区 - 中央城市广场 经营中 商业街店铺 1至2层 房主: 金霞 个人房东 商业街店铺 外置区	99.36㎡ 建筑面积	90万元 单价 9057.97元/㎡
	新房出售，新装修好的， 其他 - 睢县其他 - 河南省商丘市睢县鞋都路 经营中 社区底商 第1层 房主: 杨志 个人房东 社区底商 新房 上水 下水	60㎡ 建筑面积	36万元 单价 6000元/㎡

参考以上信息，综合考虑地区差异，基于谨慎性原则，本项目商业用房的出售价格适当下浮，运营期第一年按 3,500.00 元/㎡测算，运营期内暂不考虑增长。

（3）停车位出售收入（偿还市场化融资）

①数量

本项目建成后机动车停车位共计 1,067 个。

②价格

根据调查，当地周边地区停车位出售情况如下：

	振兴路中段局南侧 城区 - 睢县城区 河南省商丘市睢县城关镇振兴路 房主: 薛先生 个人房东	18㎡ 建筑面积	7.8万元 单价 4333.33元/㎡
	价格可谈。封闭式的车库，车位号吉利，上传图片视觉小，实际很大 睢阳 - 日月湖 中州花园 房主: 国先生 个人房东	30㎡ 建筑面积	6万元 单价 2000元/㎡
	水博世纪园5#地下车库(独立车位) 梁园 - 清凉寺 水博世纪园 房主: 郭女士 个人房东	20㎡ 建筑面积	5万元 单价 2500元/㎡

参考以上信息，综合考虑地区差异，基于谨慎性原则，本项目停

车位出售价格适当下浮，运营期按照 4.00 万元/个测算，运营期内暂不考虑增长。

（三）项目运营成本分析

（1）根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

①上缴省财政费用

根据《河南省财政厅河南省国土资源厅人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），将土地全部价款的 3%集中管理使用。

②计提国有土地收益基金

根据财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68 号），国有土地收益基金收取按土地出让收入的 2%。

③计提保障性安居工程资金

根据《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》财综〔2010〕95 号及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的相关内容，2012 年 1 月 1 日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于 3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户管理、专款专用，统筹用于保障性住房建设。

④上缴农业土地开发资金

根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面

积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），市、县（市区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。商丘市市属15级测算，每平方15元。

⑤土地出让业务费

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。土地出让业务费按土地出让收入的65%的2.5%计提。

⑥计提新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地有偿使用费征收等别，为10元/平方米。

⑦计提教育基金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件的要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民

原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田教育资金。

⑧计提农田水利保障基金

根据《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）文件的要求，实施招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

（2）市场化融资对应项目成本分析

①人员费用

项目运营期，设计劳动定员 5 人，人员人均年工资福利费按 5.00 万元计算。考虑物价上涨因素，每年按照 0.80%的增长进行计算。

②管理及其他费用

本项目管理及其他费用主要为日常经营活动而发生的各种费用、不可预见的费用等，按照配套出售收入的 3%计算。

③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。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，增值税进项税管理及其他费用按 6%测算；增值税销项税商业用房出售收入和停车位出售收入按 9%测算；城市维护建设税按 5%测算；教育费附加按 3%测算；地方教育费附加按 2%测算；所得税税率按 25%测算；同时考虑固定资产折旧和融资利息的税前扣除。经计算，本项目运营期内不产生税费。

（四）净收益分析

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

表 5-1 专项债券对应项目经营收入、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	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
一	出让收入			16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	132,160.00
	收储土地类型及面积（亩）	居住		103.25	103.25	103.25	103.25	103.25	103.25	103.25	103.25	826.00
	单价（元/亩）	居住		160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	
二	成本合计			4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	37,247.12
1	土地出让基金及费用	万元		1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	1,689.86	13,518.87
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%		495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	3,964.80
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%		330.40	330.40	330.40	330.40	330.40	330.40	330.40	330.40	2,643.20
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%		495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	495.60	3,964.80
	农业土地开发资金	15 元/平方米*30%		30.98	30.98	30.98	30.98	30.98	30.98	30.98	30.98	247.80
	土地出让业务费	土地出让收入*65%*2.5%		268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	2,147.60

序号	项目	单位/取费标准	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
	新增建设用地土地有偿使用费	10 元/平方米		68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	68.83	550.67
2	土地收益提取各类资金	万元		2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	2,966.03	23,728.22
	教育资金	土地出让收益的 10%		1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	11,864.11
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%		1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	1,483.01	11,864.11
三	收益	万元		11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	94,912.88

表 5-2 市场化融资对应项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
一	其他收入	1,855.52	2,164.77	2,164.77	6,185.06
1	商业建筑出售收入	575.12	670.97	670.97	1,917.06
	面积（m ² ）	5,477.31	5,477.31	5,477.31	
	单价（元/m ² ）	3,500.00	3,500.00	3,500.00	
	出售比例	30%	35%	35%	
2	停车位收入	1,280.40	1,493.80	1,493.80	4,268.00
	数量（个）	1,067	1,067	1,067	
	价格（万元/个）	4.00	4.00	4.00	
	出售比例	30%	35%	35%	

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	合计
二	出售成本合计	80.67	90.14	90.34	261.15
1	职工薪酬	25.00	25.20	25.40	75.60
2	管理及其他费用	55.67	64.94	64.94	185.55
3	税费				
三	收益	1,774.85	2,074.63	2,074.43	5,923.91

（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。

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 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	138,345.06		18,375.52	18,684.77	18,684.77	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00	16,520.00
2	经营活动支出（含税费）	37,508.25		4,736.55	4,746.03	4,746.23	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89	4,655.89
	经营活动产生的现金净额	100,836.81		13,638.97	13,938.74	13,938.54	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11	11,864.11
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	77,922.00	77,922.00								
	投资活动产生的现金净额	-77,922.00	-77,922.00								
三	融资活动产生的现金										

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	第 9 年	第 10 年
1	财政资金	20,922.00	20,922.00								
2	债券资金	53,000.00	53,000.00								
3	银行借款	4,000.00	4,000.00								
4	偿还债券本金	53,000.00									53,000.00
5	偿还银行借款本金	4,000.00									4,000.00
6	支付运营期债券利息	14,840.00		2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00	2,120.00
7	支付银行借款利息	1,344.00		168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00	168.00
	融资活动产生的现金净额	61,906.00	77,922.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-2,288.00	-59,288.00
四	净现金流量	25,532.81		11,350.97	11,650.74	11,650.54	9,576.11	9,576.11	9,576.11	9,576.11	-47,423.89
五	累计现金流量	25,532.81		11,350.97	23,001.71	34,652.25	44,228.36	53,804.47	63,380.59	72,956.70	25,532.81

（六）本息覆盖倍数

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可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 100,836.79 万元，融资本息 79,880.00 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.26。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.28 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 1.04 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	94,912.88	53,000.00	74,200.00	1.28
市场化融资	商业建筑和停车位出售收入	5,923.91	4,000.00	5,680.00	1.04
合计		100,836.79	57,000.00	79,880.00	1.26

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 94,912.88 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.28。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-5 专项债券还本付息计算表

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		2,120.00	2,120.00	
第 2 年		2,120.00	2,120.00	
第 3 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 4 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 5 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 6 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 7 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11

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 8 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 9 年		2,120.00	2,120.00	11,864.11
第 10 年	53,000.00	2,120.00	55,120.00	11,864.11
合计	53,000.00	21,200.00	74,200.00	94,912.90
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。

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 5,923.91 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.04。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	市场化融资本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		168.00	168.00	
第 2 年		168.00	168.00	
第 3 年		168.00	168.00	1,774.85
第 4 年		168.00	168.00	2,074.63
第 5 年		168.00	168.00	2,074.43
第 6 年		168.00	168.00	
第 7 年		168.00	168.00	
第 8 年		168.00	168.00	
第 9 年		168.00	168.00	
第 10 年	4,000.00	168.00	4,168.00	
合计	4,000.00	1,680.00	5,680.00	5,923.91
本息覆盖倍数	1.04			

注：项目建设期市场化融资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和市场化融资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，为睢县睢东新城棚户区改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十月十六日



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

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

经营范围 许可项目：注册会计师业务，~~商业鉴定服务~~（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，法律咨询服务（不含依法须经批准的项目许可的业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经营场所 河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2024年 12月 1日

此件与原件一致
再次复印无效



证书序号: 50033333

说明

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



河南省财政厅

发证机关:

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所分所

执业证书

名称: 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

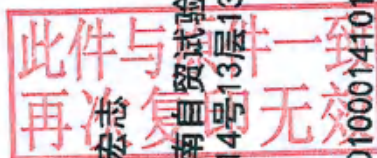
负责人: 冯宏志

经营场所: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号: 370100014101

批准执业文号: 豫财会[2016]14号

批准执业日期: 2016年07月26日





姓名 张瑞芳
性别 女
出生日期 1980-09-12
工作单位 和信会计师事务所（特殊普通合伙）



本附件仅供收益人融资自求平衡专项
评价报告使用 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.



张瑞芳 370100010296

证书编号:
No. of Certificate 370100010296

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

发证日期: 2024 年 01 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

**信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区
收益与融资自求平衡
专项评价报告**

和信咨字（2025）第 091049 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	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	12
(一) 基本假设条件及依据	12
(二) 项目运营收入分析	错误！未定义书签。
(三) 项目运营成本分析	错误！未定义书签。
(四) 净收益分析	17
(五) 现金流分析	19
(六) 本息覆盖倍数	22
六、总体评价结果	22
七、使用限制	23

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2025）第 091049 号

我们接受委托，对信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区（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，了解信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区收益与融资自求平衡情况后而实施的。信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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。我们的责任是根据信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区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羊山新区土地和房屋征收安置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”	指信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区

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信阳市羊山新区北湖管理区石子岗村。

2.项目参与主体

本项目主管部门为信阳市羊山新区管理委员会。

本项目专项债券申请单位为信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心
统一社会信用代码	12411500MB18103711
机构性质	事业单位
负责人	卢国武
机构地址	信阳市羊山新区招商大厦 407
登记管理机关	信阳市事业单位登记管理局

信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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、对信阳市羊山新区工业大道与经北八路交叉口东南侧 286 户居民用房进行征收拆迁，占地面积约 35.6 亩，拆迁建筑面积约 21,375 平方米；

2、拟建项目总用地面积约 55,568.08 平方米（不含代征道路 205.24 平方米），折合约 83.35 亩，总建筑面积约 89,520.12 平方米。其中，地上建筑面积约 769,124.23 平方米，包括住宅、商业、社区活动中心等；地下停车库建筑面积约 12,605.89 平方米。配套建设供电、给排水、绿化、亮化、燃气、人防、垃圾收集等附属设施。

项目建成后，设计总户数 380 户，容纳人口 1,216 人。项目腾空可出让的土地约 35.6 亩，全部规划用途主要为二类居住用地。

（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

本项目总投资约 15,200.00 万元，其中工程费 10,949.63 万元，工程建设其他费用 2,540.85 万元，基本预备费 674.52 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）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	8,738.17	1,602.72	608.74		10,949.63				
1	主体工程	8,543.66	1,507.70			10,051.36	m ²	89,520.12		
1.1	地上建筑	7,172.14	1,265.67			8,437.81	m ²	76,914.23		
1.1.1	住宅	6,203.56	1,094.75			7,298.31	m ²	66,348.24	1,100.00	
1.1.2	公共建筑	968.58	170.93			1,139.50	m ²	10,565.99		
1.1.2.1	物业管理用房	70.95	12.52			83.47	m ²	758.84	1100.00	
1.1.2.2	治安消防站	30.78	5.43			36.22	m ²	329.25	1100.00	
1.1.2.3	10kv 开关站	12.44	2.20			14.64	m ²	182.99	800.00	
1.1.2.4	10kv 配电室	7.31	1.29			8.60	m ²	95.59	900.00	
1.1.2.5	幼儿园	90.22	15.92			106.14	m ²	964.88	1,100.00	
1.1.2.6	养老服务用房	112.55	19.86			132.41	m ²	1,203.74	1100.00	
1.1.2.7	商业用房	636.61	112.34			748.96	m ²	6,808.70	1100.00	
1.1.2.8	地下停车库入口	4.90	0.86			5.76	m ²	192.00	300.00	
1.1.2.9	公厕	2.81	0.50			3.30	m ²	30.00	1,100.00	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
1.2	地下建筑面积	1,371.52	242.03			1,613.55	m²	12,605.89	1280.00	
2	设备及工器具购置			608.74		608.74				
2.2	电力设备			358.08		358.08	m²	89,520.12	40.00	供配电、亮化等
2.3	其他设备			250.66		250.66	m²	89,520.12	28.00	含给排水、消防、燃气、垃圾收集等
3	室外工程	194.52	95.02			289.53				
3.1	道路及硬化	100.12				100.12	m²	5,006.09	200.00	
3.2	绿化	94.40				94.40	m²	18,879.05	50.00	
3.3	室外基础设施		79.11			79.11	m²	39,555.95	20.00	含室外给排水、消防、燃气等
3.4	安保、娱乐设施		15.91			15.91	项	1	159070.00	含室外给排水、消防、燃气等
二	工程建设其他费用					2,540.85				
1	征收土地费					285.16				
1.1	征地费					135.28	亩	35.60	3.8 万元/亩	
1.2	社保费					149.88	亩	35.60	4.21 万元/亩	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2	拆迁及补偿费用					1,567.76	万元	1567.76		
3	建设单位管理费					151.40	第一部分工程费用	10,949.63	1.20%	财建部财建〔2016〕504号
4	工程勘察费					54.75	第一部分工程费用	10,949.63	0.50%	
5	工程设计费					218.99	第一部分工程费用	10,949.63	2.00%	
6	工程监理费					109.50	第一部分工程费用	10,949.63	1.00%	
7	招标代理服务费					21.90	第一部分工程费用	10,949.63	0.20%	
8	工程造价咨询费					32.85	第一部分工程费用	10,949.63	0.30%	
9	场地准备及临时设施费					54.75	第一部分工程费用	10,949.63	0.50%	
10	工程保险费					32.85	第一部分工程费用	10,949.63	0.30%	
11	前期工程费					10.95	第一部分工程费用	10,949.63	0.10%	
第一、二部分费用合计						13,490.48				
三	基本预备费					674.52	第一、二部分费用合计	13,490.48	5.00%	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
四	建设期利息					1,035.00	申请专项债券	11,500.00	4.50%	
五	项目总投资					15,200.00				

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	1,700.00	7,500.00	9,200.00	60.53%
专项债券资金	6,000.00	0.00	6,000.00	39.47%
合计	7,700.00	7,500.00	15,200.00	100.00%
占比	50.66%	49.34%	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信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心，主管部门为信阳市羊山新区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为信阳市羊山新区土地和房屋征收安置

服务中心，项目建设及运营单位均为信阳市羊山新区土地和房屋征收安置服务中心。

关于项目债券资金使用，由信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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，由信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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，由信阳市羊山新区土地和房屋征收安置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 6,000.00 万元。其中：2025 年计划使用 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，每半年付息一次，到期一次性还本，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		6,000.00		6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 2 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 3 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 4 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 5 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 6 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 7 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 8 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 9 年	6,000.00			6,000.00	4.00%	240.00	240.00
第 10 年	6,000.00		6,000.00	0.00	4.00%	240.00	6,240.00
合计		6,000.00	6,000.00			2,400.00	8,400.00

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 10 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 8 年。

（二）项目运营收入分析

项目收入分为前期土地出让收入和经营性收入两部分，具体如下：

一、土地出让收入

根据信阳市最近几年土地出让情况，选取 5 宗位于本项目周边的土地出让信息。详细情况如下表：

序号	地块编号	所在位置	规划用途	出让面积(亩)	成交日期	成交价格(万元)	成交单价(万元/亩)
1	WG2019-1501	羊山新区新五路北侧，东临规划新三十街	居住	15.00	2019.8.21	3,526.11	235.07
2	WG2019-3001	羊山新区新五大道与新十八街交叉口西北角	居住	10.49	2020.1.10	2,962.91	282.45
3	WG2020-501	羊山新区新十六大街以西、淮河大道西南侧	居住	7.41	2020.5.22	2,006.76	270.82
4	WG2020-1603	羊山新区十八大街以西、羊山外国语小学北侧	居住	13.04	2020.9.21	3,641.98	279.29
5	WG2021-1401	羊山新区新三路与新三十四街交叉口西南角	居住	54.82	2021.9.10	25,763.97	469.97
居住用地成交单价平均值							307.52

经测算，5宗居住用地出让均价为307.52万元/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，即债券存续期第一年居住用地价格为276.77万元/亩。信阳市2019-2021年全市生产总值（GDP）增长率分别为6.3%、2.1%、6.5%，近三年平均增速为4.97%，此次预测按照近三年平均增速4.97%的80%，即3.98%作为土地价格增长率。

本项目预计从债券存续期的第三年开始出让，分四年出让完毕，每年出让25%。本项目所涉及土地在债券存续期内土地出让单价如下表：

规划用途	土地出让单价					
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
居住	276.77	287.79	299.24	311.15	323.53	336.41

项目经营性收入

本项目经营性收入包括停车位出租收入、商业用房出租收入。预计从债券存续期的第三年开始产生经营性收入。

1.停车位出租收入

参考周边小区停车位出租价格，如下表

序号	位置	出租单价	数据来源
1	信阳市平桥区恒大翡翠华庭西区	300 元/月	58 同城
2	信阳东站康诗丹郡	300 元/月	58 同城
3	羊山新区中乐百花公馆	300 元/月	58 同城

本项目包含停车位 689 个，参考周边小区停车位出租价格，本项目停车位出租单价按 300 元/个/月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后该出租单价每三年按 3% 的增幅增长；本项目在债券存续期的第三年经营负荷预计为 40%，第四年为 50%，第五年为 60%，第六年及以后为 70%。

2. 商业用房出租收入

参考周边小区商业用房出租价格：

序号	位置	建筑面积 (m ²)	出租单价 (元/m ² /月)	数据来源
1	信阳市羊山中乐百花公馆门面房	580	37.41	58 同城
2	信阳市羊山新区贰号公馆临街商铺	200	45.00	58 同城
3	信阳市羊山新区印象欧洲临街商铺	200	35.50	58 同城

本项目商业用房建筑面积为 6,808.70 m²，参考周边小区商业用房出租价格，本项目商业用房出租单价按 35 元/m²/月进行计算，同时考虑本地区未来经济增长，此后该出租单价每三年按 3% 的增幅增长；本项目在债券存续期的第三年经营负荷预计为 40%，第四年为 50%，第五年为 60%，第六年及以后为 70%。

(三) 项目运营成本分析

1. 土地出让现金流出

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（35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（24元/平方米）、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。

2.项目经营性成本预测

信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区经营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、维修费、管理及其他费用、各项税金及附加（主要包含增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加及房产税）。

（1）燃料及动力费

本项目燃料及动力费主要为电费和水费，根据可行性研究报告，参考同类型项目，电费通常取值 0.58-0.62 元/度，水费通常取值按 3.30- 3.50 元/m³，本项目年用电量为 1500kWh，年用水量为 1000 m³，基于谨慎性原则，电费单价按 0.62 元/度测算，水费单价按 3.50 元/m³测算。水电费单价每三年上涨 3%。

（2）工资及福利费

项目所需职工人数 10 人，参照近两年信阳市平均工资，年人均工资按 6.00 万元/人计算。根据可行性研究报告，参考同类型项目，福利费通常按工人工资 10%-14%取值，基于谨慎性原则，本项目采取 14%，进行成本测算。每三年上涨 3%。

（3）维修费用

根据可行性研究报告，参考同类型项目，维修费用通常取商业用房工程费用的 1%，基于谨慎性原则，本项目年维修费用取商业用房工程费用的 1%计算。商业用房工程费用为 748.96 万元，进行成本测算。每三年上涨 3%。

（4）管理及其他费用

本项目管理及其他费用按经营性收入的 3%计算。

（5）各项税金

本项目经营性收入增值税适用 9%，城市维护建设税适用 7%，教育费附加按增值税的 3%，地方教育税附加按增值税的 2%。房产税以房产租金收入为计税依据，适用 12%。

（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，具体测算数据见下表。

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	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
—	土地出让净收益（万元）	8,429.00			1,989.71	2,066.03	2,145.36	2,227.90				
1	土地出让收入（万元）	11,305.95			2,663.24	2,769.24	2,879.42	2,994.05				
1.1	土地出让面积（亩）	35.60			8.90	8.90	8.90	8.90				
1.2	土地出让单价（万元/亩）				299.24	311.15	323.53	336.41				
2	各项计提（万元）	2,876.95			673.53	703.21	734.06	766.15				
2.1	省集中（万元）	339.18			79.90	83.08	86.38	89.82				
2.2	农业土地开发资金（万元）	24.92			6.23	6.23	6.23	6.23				
2.3	国有土地收益基金（万元）	226.11			53.26	55.38	57.59	59.88				
2.4	新增建设用地有偿使用费（万元）	56.96			14.24	14.24	14.24	14.24				
2.5	保障性住房建设资金（万元）	339.18			79.90	83.08	86.38	89.82				
2.6	教育资金（万元）	945.30			222.00	230.60	241.62	253.08				
2.7	农田水利建设资金（万元）	945.30			222.00	230.60	241.62	253.08				
二	项目经营性收益（万元）	2,039.97			130.87	182.66	234.46	294.86	294.86	294.86	303.70	303.70
1	经营收入（万元）	2,749.19			213.61	267.00	320.40	385.02	385.02	385.02	396.56	396.56
1.1	停车位出租收入（万元）	1,276.98			99.22	124.02	148.82	178.84	178.84	178.84	184.20	184.20
1.1.1	出租率				40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
1.1.2	可出租数量（个）				689	689	689	689	689	689	689	689
1.1.3	租金单价（元/个/月）				300.00	300.00	300.00	309.00	309.00	309.00	318.27	318.27

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	第8年	第9年	第10年
1.2	商业用房出租收入(万元)	1,472.21			114.39	142.98	171.58	206.18	206.18	206.18	212.36	212.36
1.2.1	出租率				40%	50%	60%	70%	70%	70%	70%	70%
1.2.2	可出租面积(㎡)				6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70	6,808.70
1.2.3	出租单价(元/㎡/月)				35.00	35.00	35.00	36.05	36.05	36.05	37.13	37.13
2	经营成本(万元)	709.22			82.74	84.34	85.94	90.16	90.16	90.16	92.86	92.86
2.1	燃料动力费(万元)	3.59			0.44	0.44	0.44	0.45	0.45	0.45	0.46	0.46
2.2	工资及福利费(万元)	561.67			68.40	68.40	68.40	70.45	70.45	70.45	72.56	72.56
2.3	修理费(万元)	61.48			7.49	7.49	7.49	7.71	7.71	7.71	7.94	7.94
2.4	管理及其他费用(万元)	82.48			6.41	8.01	9.61	11.55	11.55	11.55	11.90	11.90
2.5	各项税金(万元)	162.08			12.59	15.74	18.89	22.70	22.70	22.70	23.38	23.38
2.5.1	增值税(万元)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税(万元)	227.00			17.64	22.05	26.46	31.79	31.79	31.79	32.74	32.74
	进项税抵扣(万元)	227.00			17.64	22.05	26.46	31.79	31.79	31.79	32.74	32.74
2.5.2	城市维护建设税(万元)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.3	教育费附加(万元)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.4	地方教育费附加(万元)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.5.5	房产税(万元)	162.08			12.59	15.74	18.89	22.70	22.70	22.70	23.38	23.38
三	项目收益合计(万元)	10,468.97			2,120.58	2,248.69	2,379.82	2,622.76	294.86	294.86	303.70	303.70

备注：本项目可抵扣的增值税进项税额包含项目建设和运营所产生的可抵扣进项税。其中：工程建设费及预备费增值税进项税按照 9%估算，工程建设其他费增值税进项税按照 6%估算。

（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。

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动现金流入	14,055.14			2,876.85	3,036.24	3,199.82	3,379.07	385.02	385.02	396.56	396.56
2	经营活动现金流出	3,586.17			756.27	787.55	820.00	856.31	90.16	90.16	92.86	92.86
	经营活动产生的现金净额	10,468.97			2,120.58	2,248.69	2,379.82	2,522.76	294.86	294.86	303.70	303.70
二	投资活动产生的现金											
1	建设成本支出	15,200.00	7,700.00	7,500.00								
	投资活动产生的现金净额	-15,200.00	-7,700.00	-7,500.00								
三	筹资活动产生的现金											
1	财政资金	9,200.00	1,700.00	7,500.00								
2	债券资金	6,000.00	6,000.00	-								
3	财政垫资	-										
4	归还财政垫资											

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	第 8 年	第 9 年	第 10 年
5	偿还债券本金	6,000.00						-	-	-	-	6,000.00
6	偿还银行借款本金	-										
7	支付运营期债券利息	1,920.00			240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
8	支付银行借款利息	-										
	筹资活动产生的现金净额	7,280.00	7,700.00	7,500.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	-240.00	- 6,240.00	-240.00
四	净现金流量	2,548.97	-	-	1,880.58	2,008.69	2,139.82	2,282.76	54.86	54.86	- 5,936.30	63.70
五	累计现金流量	2,548.97	-	-	1,880.58	3,889.27	6,029.09	8,311.85	8,366.71	8,421.57	2,485.27	2,548.97

（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		240.00	240.00	
第 2 年		240.00	240.00	
第 3 年		240.00	240.00	2,120.58
第 4 年		240.00	240.00	2,248.69
第 5 年		240.00	240.00	2,379.82
第 6 年		240.00	240.00	2,522.76
第 7 年		240.00	240.00	294.86
第 8 年		240.00	240.00	294.86
第 9 年		240.00	240.00	303.7
第 10 年	6,000.00	240.00	6,240.00	303.7
合计	6,000.00	2,400.00	8,400.00	10,468.97
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，为信阳市羊山新区石子岗棚户区改造安置小区收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年十一月十五日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



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

名称 和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负责人 冯宏志

类型 普通合伙企业分支机构

成立日期 2015年11月05日

经营范围 许可项目：注册会计师业务；司法鉴定服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务服务；财政审计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）

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 1日

本附件仅供披露与融资使用
评价报告使用
印章无效



会计师事务所分所
执业证书

原件仅供监督使用
复印件无效
防伪标识
防伪标识

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

住所：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》。



中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2020年3月30日

110001659949

证书编号:
No. of Certificate

批准机关:
Authorized Agency

发证日期:
Date of Issuance

2013 12 03

本附件供报告使用 复印无效
This attachment is for report use only, no reproduction allowed.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日



中国注册会计师协会

姓名

Full name

女

性别

Sex

1985-11-23

出生日期

Date of birth

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

工作单位

Working unit

41032919851123408x

身份证号码

Identity card No.



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

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-06-19

通过

2023年

2023-07-20

通过

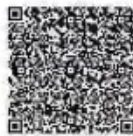
2022年

2022-09-20

通过

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



高雨杰 110102050522

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institution: Henan Provincial Institute of Certified Public Accountants

发证日期:
Date of Issuance

本附件只供收费与验资自求平衡专项
评价报告使用 复印无效

年度检验
Annual Renewal

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(换证)登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

中财光华会计师事务所(特
Zhongcai Guanghua Accounting Firm (Special

事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中财光华会计师事务所(特
Zhongcai Guanghua Accounting Firm (Special

事务所
CPAs

2024.1.14

2



中国注册会计师

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

中财光华会计师事务所(特
Zhongcai Guanghua Accounting Firm (Special

身份证号码
Identity card No.

410224199310070346



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

高雨杰

会员编号 110102050522

最后年检时间

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-06-04

通过

驻马店市驿城区顺河办
柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2024）第 0017 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《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）、中共中央办公厅国务院办公厅《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）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《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，在咨询服务过程中我们结合驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 12,000.00 万元，期限十年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起十年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		8,000.00		8,000.00	360.00	360.00
第二年	8,000.00	4,000.00		12,000.00	540.00	540.00
第三年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第四年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第五年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第六年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第七年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第八年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第九年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第十年	12,000.00		8,000.00	4,000.00	540.00	8,540.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	-	180.00	4,180.00
合计		12,000.00	12,000.00		5,400.00	17,400.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，再结合考虑驿城区 2019-2021 年全县生产总值(GDP)同比增速分别为 6.70%、3.80%和 4.60%，近三年平均增速 6.03%，本次预测出于谨慎性考虑，不再考虑土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例分比为 10%、10%、10%、10%、10%、10%、10%、15%和 15%，本次预测不考虑土地价格的增长，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 24,119.27 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近 3 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倍数为 1.39。

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

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		360.00	360.00	
第二年		540.00	540.00	
第三年		540.00	540.00	2,411.93
第四年		540.00	540.00	2,411.93
第五年	-	540.00	540.00	2,411.93
第六年	-	540.00	540.00	2,411.93
第七年	-	540.00	540.00	2,411.93
第八年	-	540.00	540.00	2,411.93
第九年	-	540.00	540.00	2,411.93
第十年	8,000.00	540.00	8,540.00	3,617.88
第十一年	4,000.00	180.00	4,180.00	3,617.88
合计	12,000.00	5,400.00	17,400.00	24,119.27
本息覆盖倍数	1.39			

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，本次评价的驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目，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驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

（此页无正文，仅为《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国·郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年一月十二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。中国从 2009 年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。随着城市化进程的推进，城市棚户区改造也得到重视发展。近年来，国家相继出台相关政策，以促进棚户区改造供需的有效实施和落实，并出台相应的鼓励和税收优惠政策，促进棚户区改造项目的发展。

棚户区的改造虽能有效的改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件，但是其也面临着组织搬迁人口规模大、标准难以统一，资金需求规模大，社会资本参与积极性不高等问题。因此，目前我国棚户区改造项目的资金主要由国有平台公司向国家政策性银行进行贷款以国家资金为主。自 2012 年加快棚户区改造以来，我国迎来了棚改的高峰。数据显示，2015 年至 2017 年，我国棚改规模处于稳步上升状态，全国新开工各类棚户区分别为 601 万套、606 万套和 609 万套，超额完成 2015 年初确立的“未来三年再改造 1800 万套棚户区”的任务。

住房和城乡建设部统计数据显示，至 2018 年 11 月，改造各类棚户区 616 万套，明显超过规划的 580 万套的年初目标，完成投资额 1.6 万亿元。

国家发展据介绍，截至 2017 年中旬，全国棚户区改造已经累计开工 3287 万套，其中城镇棚户区 2592 万套，国有工矿棚户区 302 万套，国有林区（场）棚户区 164 万套、国有垦区危房 229 万套。通过棚改，使 8000 多万居民“出棚进楼”。

未来三年，继续推进棚户区改造项目建设。截至目前，棚户区改造已经取得了较好的成绩，每一个三年规划都是超额完成改造建设目标，未来三年国家将继续支持棚户区改造这一民生工程的发展。2018 年到 2020 年三年时间里，将再改造各类棚户区 1500 万套，在推进城市化进程的过程中，为改善民生、提供良好的居住条件而努力。

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、城中村统一纳入棚户区改造范围。在2013年实施棚户区改造12万户基础上，2014年至2017年再改造各类棚户区166万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。

2020年，全省开工棚户区改造安置房16.19万套、基本建成24.77万套，新开工公租房4623套，圆满完成了年度目标后。“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房196万套，实施公租房保障近100万户，150余万户棚户区居民和130万中低收入住房困难家庭住房问题得到解决，住房条件显著改善。

2020年3月，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室日前印发通知，下达全省2021年城市棚户区改造项目计划项目136个，计划新开工安置房119690套。2020年河南省棚户区改造涉项目及14个省辖市，共计128个项目、113128套。其中，洛阳28个项目、35206套，数量最多，其次驻马店16个项目、17022套，排在第三位的南阳20个项目、13896套。此外，滑县2个项目，新开工1090套；长垣6个项目，新开工5472套。

驻马店市为加快棚户区改造安置进度，缩短安置周期，消化市场存量商品住房，满足棚户区改造居民多元化需求，根据《驻马店市人民政府办公室关于印发驻马店市国有土地上房屋征收与补偿工作实施办法的通知》（驻政办〔2013〕72号）和《驻马店市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（驻政〔2014〕100号）精神，结合驻马店市中心城区实际，制定《关于加快推进中心城区棚户区改造货币化安置工作的实施意见》（驻政〔2016〕35号）。该实施意见以“政府主导、居民自愿、控制实物补偿”为基本原则，采取自主安置、团购安置、采购安置、建房安置等多种安置方式相结合的方式，大力推动中心城区的棚户区改造工作。

因此可知，项目的实施符合国家、省、市三级政府行政部门的政策要求，项目是符合国家棚户区改造政策要求的，本项目具有良好的政府支撑和政策背景。

二、项目单位情况

本项目的申报单位和项目主管部门均为驻马店市驿城区房屋征收事务局。驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组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	11412801MB1E36171D	名称	驻马店市驿城区房屋征收事务局
类型	机关	负责人	崔抗洪
注册资金	/	成立日期	2019.09.04
住所	河南省驻马店市驿城区中华路西段		

三、项目概况

（一）项目审批情况

2018 年 12 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的复函》(豫保安居办函〔2018〕37 号)，将驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目列入国家棚改计划，同意将安置方式由货币安置改为实物异地安置。

2024 年 1 月 9 日，驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕28 号），同意实施项目。

（二）项目拆迁范围及规模

本项目位于位于驿城区顺河街道办事处，该项目拆迁范围为驻马店驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组，具体位于中华大道以北、高速公路以西、蔡州路以东、地方铁路以南围合区域，项目拆迁区域总面积约 570.0 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 120000.0 m²，拆迁总户数为 146 户。

征拆后可形成用于出让的净地面积约 380 亩，包括 100 亩商住用地和 280 亩工业仓储用地。

（三）项目建设概况

本项目安置社区用地面积 10694.09 m²（约合 16.0 亩），总建筑面积 33151.6 m²，其中新建地上住宅建筑面积 23880.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 716.4 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 8555.20 m²。项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 439 套，全部用于拆迁居民回购安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

本项目建设期为 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 16,080.00 万元，其中包括新建安置房建设工程费用 11,229.80 万元，工程建设其他费为 3,595.40 万元（安置区土地费用），预备费用 444.80 万元，建设期债券利息 810.00 万元。

投资估算明细如下表：

序 号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m²）	
一	第一部分工程费用	9,103.50	1,495.03	631.28	-	11,229.81				
1	地上建筑工程	5,853.94	1,033.05			6,886.99	m²	24596.40		
1.1	地上住宅	5,683.44	1,002.96			6,686.40	m²	23880.00	2800.0	
1.3	社区配套用房	170.50	30.09			200.59	m²	716.40	2800.0	
2	地下建筑工程	2,617.89	461.98			3,079.87	m²	8555.20		
2.1	地下车库及设备用房等	2,617.89	461.98			3,079.87	m²	8555.20	3600.0	
3	设备购置			631.28		631.28				
3.1	电力设备			331.52		331.52	m²	33151.60	100.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			167.16		167.16	m²	23880.00	70.00	
3.3	给水及消防设备等			132.61		132.61	m²	33151.60	40.00	
4	室外工程	631.66	-	-		631.66				
4.1	绿化	115.50				115.50	m²	3849.87	300.0	
4.2	道路硬化及广场铺装	171.11				171.11	m²	4277.63	400.0	
4.3	围墙及大门	150.00				150.00	项	1.00	1500000.0	
4.4	水电气管线等基础设施	195.06				195.06	m²	8127.51	240.0	
三	第三部分工程建设其他费用				3,595.43	3,595.43				
1	房屋拆迁补偿费用				3,200.00	3,200.00	亩	16.00	200.0	
2	前期工作咨询费				9.10	9.10	第一部分工程费用	11229.81		0.08%

3	建设单位管理费					62.02	62.02	第一部分工程 费用	11229.81		0.55%
4	勘察设计费					158.92	158.92	第一部分工程 费用	11229.81		1.42%
5	工程监理费					110.05	110.05	第一部分工程 费用	11229.81		0.98%
6	施工图审查费					7.95	7.95	勘察设计费	158.92		5.00%
7	造价咨询费					22.46	22.46	第一部分工程 费用	11229.81		0.20%
8	招标代理服务					24.93	24.93	第一部分工程 费用	11229.81		0.22%
四	基本预备费					444.76	444.76	第一+第三部分 工程费用	14825.24		3.00%
五	建设期利息					810.00	810.00				
六	项目总投资	9,103.50	1,495.03	631.28		4,850.19	16,080.00				

2、资金筹措

(1) 项目资金来源

本项目总投资 16,080.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 12,000.00 万元，项目资本金 4,080.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 25.37%，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

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	4,080.00	25.37%
2	债券资金	12,000.00	74.63%
3	其他资金	-	-
合计		16,080.00	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 16,080.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 12,000.00 万元，财政安排资金 4,080.00 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	16,080.00	9,648.00	6,432.00
二	资金筹措	16,080.00	9,648.00	6,432.00
1	发行债券	12,000.00	8,000.00	4,000.00
2	配套资金	4,080.00	1,648.00	2,432.00

(五) 债券资金使用合规性

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。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、技术用房等各类楼宇馆所，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，专项债券资金使用方向合规。

（六）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。

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

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目收益及现金流入预测以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、近 3 年项目周边土地成交情况、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，编制驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目土地出让收益预测表，基于谨慎原则，本次预测不再考虑土地价格的增幅。

（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

本项目建设主体及债券资金申请单位均为驻马店市驿城区房屋征收事务局，驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给被拆迁居民，涉及拆迁居民户数 146 户。

本项目债券资金申请单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局，项目债券资金到位后，项目根据项目施工进度向驿城区财政局申请资金使用，审批通过后，由驿城区财政局将对应金额的债券资金拨付至项目单位，再由项目单位支付至项目施工单位。项目运营期内，根据驿城区自然资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

根据项目拆迁区域土地利用总体规划，通过本次城中村改造拆迁整理，征拆

后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 380 亩，其中商住用地 100 亩，工业用地 280 亩。征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后获取土地出让可用于资金平衡土地相关收益为 24,119.27 万元，专项债券存续期本息合计 17,400.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项目单位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、项目出让区土地价格预测

（1）商住用地：本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价（万元/亩）	成交金额（万元）
			（平方米）	（亩）			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路交叉口西北角	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60
2	ZMDY-2021-42 号	农业路与东平路交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43 号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44 号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	商业用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45 号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46 号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	商业用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16 号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 200~410 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 289.12 万元/亩。基于谨慎性原则，因此，本项目不再考虑土地价格增长率，在债券期间商住用地出让价格按 260 万元/亩测算。

(2) 工业仓储用地：

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			(平方米)	(亩)			
1	ZMDG-2020-14-6 号	汝河大道、中原大道、蔡州大道和规划东升路合围区	42,485.14	63.73	仓储用地	44.00	2,804.00
2	ZMDK-2020-19 号	兴业大道与棠溪大道交叉口东北角	192,478.75	288.72	工业用地	24.00	6,929.20
3	ZMDK-2020-20 号	中原大道与棠溪大道交叉口西北角	183,557.11	275.33	工业用地	24.00	6,608.10
4	ZMDK-2020-21 号	中原大道与棠溪大道交叉口东北角	71,151.24	106.73	工业用地	24.00	2,561.40
5	ZMDG-2020-01 号	蔡州大道与清河大道交叉口西北角	56,666.77	85.00	工业用地	24.00	2,040.00
6	ZMDG-2021-02	前进大道与站前北路交叉口东南侧	450,811.50	676.21	仓储用地	43.00	29,077.34
7	ZMDG-2021-10	蔡州大道与规划东升路交叉口西南侧	40,000.94	60.00	仓储用地	46.00	2,760.06
8	ZMDG-2021-06	前进大道与工业二路交叉口东南侧	66,666.77	100.00	工业用地	27.00	2,700.00
9	ZMDY-2021-25 号	洪河大道与汝宁大道交叉口东北侧	172,987.35	259.48	工业用地	27.00	7,006.00
10	ZMDK-2022-8 号	兴业大道与智慧路交叉口西北角	194,799.79	292.20	工业用地	30.00	8,765.99
	4117022021B00315	驿城区板桥镇镇区西北侧	31,026.82	46.54	工业用地	26.00	1,210.08
11	4117022020B00386	驻马店市驿城区胡庙乡驻地北 3 公里处（驿城区建筑产业园区内）	6,400.03	9.60	工业用地	49.98	479.76
平均每亩			1,509,032.21	2,263.54		32.22	72,941.93

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边工业仓储用地交易价 10~50 万元/亩的市场情况，平均出让价为 32.22 万元/亩。基于谨慎性原则，因此，本项目不再考虑土地价格增长率，在债券期间工业仓储用地出让价格按 29.00 万元/亩测算。

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第三年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 10%、10%、10%、10%、10%、10%、10%、15%和 15%，根据项目周边土地出让价格，现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	债券存续期				
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	土地出让收入	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00
2	每年出让土地比例	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
	1、商住用地出让收入	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
3.1	商住用地出让数量/亩	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	商住用地出让单价/万元/亩	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
	2、工业仓储用地出让收入	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00
3.2	工业仓储用地出让数量/亩	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
	工业仓储用地出让单价/万元/亩	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
4	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	102.36	102.36	102.36
5	农业土地开发基金（25 元/平方米）	63.33	63.33	63.33	63.33	63.33
6	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	68.24	68.24	68.24	68.24	68.24
7	新增建设用地有偿使用费（14 元/平方米）	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80
8	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	102.36	102.36	102.36
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	301.49	301.49	301.49	301.49	301.49
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	301.49	301.49	301.49	301.49	301.49
11	费用合计（=4+5+6+7+8+9+10）	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07
12	用于资金平衡土地相关收益（=1-11）	2,411.93	2,411.93	2,411.93	2,411.93	2,411.93

续上表

序号	项目	债券存续期				
		第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
1	土地出让收入	3,412.00	3,412.00	5,118.00	5,118.00	34,120.00
2	每年出让土地比例	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	100%
	1、商住用地出让收入	2,600.00	2,600.00	3,900.00	3,900.00	26,000.00
3.1	商住用地出让数量/亩	10.00	10.00	15.00	15.00	100.00
	商住用地出让单价/万元亩	260.00	260.00	260.00	260.00	
	2、工业仓储用地出让收入	812.00	812.00	1,218.00	1,218.00	8,120.00
3.2	工业仓储用地出让数量/亩	28.00	28.00	42.00	42.00	280.00
	工业仓储用地出让单价/万元亩	29.00	29.00	29.00	29.00	
4	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	153.54	153.54	1,023.60
5	农业土地开发基金（25 元/平方米）	63.33	63.33	95.00	95.00	633.31
6	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	68.24	68.24	102.36	102.36	682.40
7	新增建设用地有偿使用费（14 元/平方米）	60.80	60.80	91.20	91.20	608.00
8	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	153.54	153.54	1,023.60
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	301.49	301.49	452.24	452.24	3,014.91
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	301.49	301.49	452.24	452.24	3,014.91
11	费用合计（=4+5+6+7+8+9+10）	1,000.07	1,000.07	1,500.12	1,500.12	10,000.73
12	用于资金平衡土地相关收益（=1-11）	2,411.93	2,411.93	3,617.88	3,617.88	24,119.27

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下，预计驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设融资成本 4.50%的情况下，预测该项目土地挂牌出让不考虑土地价格增长，实现出让时的现金流净流入情况，可实现现金流完全覆盖。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

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



登记机关



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 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: 3100000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日



发证机关:

二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 王永强
 Full name: 王
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Working unit: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 身份证号码: 412924197404204254
 Identity card No.: 412924197404204254



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410000190010
 No. of Certificate: 410000190010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of Issuance: 1998 / 03 / 24

年 月 日
 Year / Month / Day

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

<http://www.mof.gov.cn/cpa/cert/cpa-cert-print?id=20000413000113471181>

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of Birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.



姓名

性别

出生日期

工作单位

身份证号码

410000130020

<http://www.mof.gov.cn/cpa/cert/cpa-cert-print?id=20000413000113471181>

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

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

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字（2024）第 0021 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目的项目收益与融资自求平衡情况提供财务评价咨询服务。我们的工作是根据财政部《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）、中共中央办公厅国务院办公厅《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）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《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，在咨询服务过程中我们结合驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目拟申请棚改专项债券资金 25,000.00 万元，期限十年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起十年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		12,500.00		12,500.00	562.50	562.50
第二年	12,500.00	12,500.00		25,000.00	1,125.00	1,125.00
第三年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第四年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第五年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第六年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第七年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第八年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第九年	25,000.00			25,000.00	1,125.00	1,125.00
第十年	25,000.00		12,500.00	12,500.00	1,125.00	13,625.00
第十一年	12,500.00		12,500.00		562.50	13,062.50
合计		25,000.00	25,000.00		11,250.00	36,250.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，再结合考虑驿城区 2019-2021 年全区域生产总值（GDP）同比增速分别为 6.70%、3.80%和 4.60%，近三年平均增速 6.03%，本次预测出于谨慎性考虑，不再考虑土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目改造地块土地自债券存续期第六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 10%、10%、10%、10%、30%、30%，本次预测不考虑土地价格的增长，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 46,373.60 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置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 2020 年、2021 年度项目周边土地成交情况查询，不考虑土地价格的增长，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：本息覆盖倍数为 1.28。

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

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		562.50	562.50	
第二年		1,125.00	1,125.00	
第三年		1,125.00	1,125.00	
第四年		1,125.00	1,125.00	
第五年		1,125.00	1,125.00	
第六年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第七年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第八年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第九年		1,125.00	1,125.00	4,637.36
第十年	12,500.00	1,125.00	13,625.00	13,912.08
第十一年	12,500.00	562.50	13,062.50	13,912.08
合计	25,000.00	11,250.00	36,250.00	46,373.60
本息覆盖倍数	1.28			

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，本次评价的驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目，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驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置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，因此本报告中的评价意见不能被作为鉴证报告来使用。

（此页无正文，仅为《驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》之签字盖章页）

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：李永军



中国注册会计师：张永林



中国·郑州

二〇二四年一月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程。中国从 2009 年开始，对中国国内煤炭采空区、林场、农垦及华侨农场中棚户区进行大规模改造。随着城市化进程的推进，城市棚户区改造也得到重视发展。近年来，国家相继出台相关政策，以促进棚户区改造供需的有效实施和落实，并出台相应的鼓励和税收优惠政策，促进棚户区改造项目的发展。

棚户区的改造虽能有效的改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件，但是其也面临着组织搬迁人口规模大、标准难以统一，资金需求规模大，社会资本参与积极性不高等问题。因此，目前我国棚户区改造项目的资金主要由国有平台公司向国家政策性银行进行贷款以国家资金为主。自 2012 年加快棚户区改造以来，我国迎来了棚改的高峰。数据显示，2015 年至 2017 年，我国棚改规模处于稳步上升状态，全国新开工各类棚户区分别为 601 万套、606 万套和 609 万套，超额完成 2015 年初确立的“未来三年再改造 1800 万套棚户区”的任务。

住房和城乡建设部统计数据显示，至 2018 年 11 月，改造各类棚户区 616 万套，明显超过规划的 580 万套的年初目标，完成投资额 1.6 万亿元。

国家发展据介绍，截至 2017 年中旬，全国棚户区改造已经累计开工 3287 万套，其中城镇棚户区 2592 万套，国有工矿棚户区 302 万套，国有林区（场）棚户区 164 万套、国有垦区危房 229 万套。通过棚改，使 8000 多万居民“出棚进楼”。

未来三年，继续推进棚户区改造项目建设。截至目前，棚户区改造已经取得了较好的成绩，每一个三年规划都是超额完成改造建设目标，未来三年国家将继续支持棚户区改造这一民生工程的发展。2018 年到 2020 年三年时间里，将再改造各类棚户区 1500 万套，在推进城市化进程的过程中，为改善民生、提供良好的居住条件而努力。

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、城中村统一纳入棚户区改造范围。在2013年实施棚户区改造12万户基础上，2014年至2017年再改造各类棚户区166万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升”。

2020年，全省开工棚户区改造安置房16.19万套、基本建成24.77万套，新开工公租房4623套，圆满完成了年度目标后。“十三五”期间，河南省共开工棚户区改造安置房196万套，实施公租房保障近100万户，150余万户棚户区居民和130万中低收入住房困难家庭住房问题得到解决，住房条件显著改善。

2020年3月，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室日前印发通知，下达全省2021年城市棚户区改造项目计划项目136个，计划新开工安置房119690套。2020年河南省棚户区改造涉项目及14个省辖市，共计128个项目、113128套。其中，洛阳28个项目、35206套，数量最多，其次驻马店16个项目、17022套，排在第三位的南阳20个项目、13896套。此外，滑县2个项目，新开工1090套；长垣6个项目，新开工5472套。

驻马店市为加快棚户区改造安置进度，缩短安置周期，消化市场存量商品住房，满足棚户区改造居民多元化需求，根据《驻马店市人民政府办公室关于印发驻马店市国有土地上房屋征收与补偿工作实施办法的通知》（驻政办〔2013〕72号）和《驻马店市中心城区集体土地上房屋征收与补偿安置办法（试行）》（驻政〔2014〕100号）精神，结合驻马店市中心城区实际，制定《关于加快推进中心城区棚户区改造货币化安置工作的实施意见》（驻政〔2016〕35号）。该实施意见以“政府主导、居民自愿、控制实物补偿”为基本原则，采取自主安置、团购安置、采购安置、建房安置等多种安置方式相结合的方式，大力推动中心城区的棚户区改造工作。

因此可知，项目的实施符合国家、省、市三级政府行政部门的政策要求，项目是符合国家棚户区改造政策要求的，本项目具有良好的政府支撑和政策背景。

二、项目单位情况

本项目的申报单位和项目主管部门均为驻马店市驿城区房屋征收事务局。驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置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	11412801MB1E36171D	名称	驻马店市驿城区房屋征收事务局
类型	机关	负责人	崔抗洪
注册资金	/	成立日期	2019.09.04
住所	河南省驻马店市驿城区中华路西段		

三、项目概况

（一）项目审批情况

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》（豫保安居办函〔2021〕1号），将驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目列入国家棚改计划。

2024年1月9日，驻马店市驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕27号），同意实施项目。

（二）项目拆迁范围及规模

该项目拆迁范围为驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，项目拆迁区域总面积约322.5亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为197300m²，拆迁总户数为328户。

（三）项目建设概况

项目安置社区用地面积21287.0m²（约合31.9亩），总建筑面积65989.6m²，

其中新建地上住宅建筑面积 48000.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 960.0 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 17029.6 m²。

项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 400 套，全部用于拆迁居民回购安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

本项目建设期为 2 年。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资估算为 35,710.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,367.2 万元，工程建设其他费为 9,664.3 万元（包括土地费用 8,932.00 万元），预备费用 990.90 万元，建设期债券利息 1,687.50 万元。

投资估算明细如下表：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元/m²）	
一	第一部分工程费用	18804.60	3122.80	1439.80		23367.20				
1	地上建筑工程	12484.80	2203.20			14688.00	m²	48960.00		
1.1	地上住宅	12240.00	2160.00			14400.00	m²	48000.00	3000.00	
1.2	社区配套用房	244.80	43.20			288.00	m²	960.00	3000.00	
2	地下建筑工程	5211.00	919.60			6130.60	m²	17029.60		
2.1	地下车库及设备用房等	5211.00	919.60			6130.60	m²	17029.60	3600.00	
3	设备购置			1439.80		1439.80				
3.1	电力设备			725.90		725.90	m²	65989.60	110.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			384.00		384.00	m²	48000.00	80.00	
3.3	给水及消防设备等			329.90		329.90	m²	65989.60	50.00	
4	室外工程	1108.80				1108.8				
4.1	绿化	229.90				229.90	m²	7663.30	300.00	
4.2	道路硬化及广场铺装	340.60				340.60	m²	8514.80	400.00	
4.3	围墙及大门	150.00				150.00	项	1	1500000.00	
4.4	水电气管线等基础设施	388.30				388.30	m²	16178.10	240.00	

二	第三部分工程建设其他费用				9664.30	9664.30				
1	土地费用				8932.00	8932.00	亩	31.90	280.00	
2	前期工作咨询费				15.20	15.20	第一部分工程费用	23367.20		0.07%
3	建设单位管理费				120.70	120.70	第一部分工程费用	23367.20		0.52%
4	勘察设计费				303.70	303.70	第一部分工程费用	23367.20		1.30%
5	工程监理费				201.00	201.00	第一部分工程费用	23367.20		0.86%
6	施工图审查费				15.20	15.20	勘察设计费	303.70		5.00%
7	造价咨询费				46.70	46.70	第一部分工程费用	23367.20		0.20%
8	招标代理服务费				29.80	29.80	第一部分工程费用	23367.20		0.13%
三	基本预备费				990.90	990.90	第一+第三部分工程费用	23367.20		3.00%
四	建设期利息				1687.50	1687.50				
五	项目总投资	18804.60	3122.80	1439.80	12342.80	35710.00				

2、资金筹措

(1) 项目资金来源

本项目总投资 35,710.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,000.00 万元，占项目总投资的 70.01%，项目资本金 10,710.00 万元，由驻马店市驿城区财政安排，占项目总投资的 29.99%，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

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	10,710.00	29.99%
2	债券资金	25,000.00	70.01%
3	其他资金		
合计		35,710.00	100.00%

(2) 项目资金使用计划

本项目总投资 35,710.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 25,000.00 万元，财政安排资金 10,710.00 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	35,710.00	17,855.00	17,855.00
二	资金筹措	35,710.00	17,855.00	17,855.00
1	发行债券	25,000.00	12,500.00	12,500.00
2	配套资金	10,710.00	5,355.00	5,355.00

(五) 债券资金使用合规性

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。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、技术用房等各类楼宇馆所，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，专项债券资金使用方向合规。

（六）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。

四、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

驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目收益及现金流入预测以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目为基础，结合项目的建设期、2020 年 8 月~2021 年 8 月项目周边土地成交情况、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，编制驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目土地出让收益预测表，债券存续期内土地价格无增幅。

（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

本项目建设主体及债券资金申请单位均为驻马店市驿城区房屋征收事务局，驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资公司，具备以驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的位于驻马店市驿城区刘庄、陈庄，具体位于团结路、雪松大道、盘龙山路、驿城大道围合区域，涉及拆迁居民户数 328 户。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 245 亩，全部为居住用地，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 46,373.60 万元，专项债券存续期本息合计 36,250.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项

目单位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、项目出让区土地价格预测

商住用地：本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价（万元/亩）	成交金额（万元）
			（平方米）	（亩）			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路交叉口西北角	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60
2	ZMDY-2021-42 号	农业路与东平路交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43 号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44 号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	商业用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45 号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46 号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	商业用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16 号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 200~410 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 289.12 万元/亩。基于谨慎性原则，本项目不再考虑土地价格增长率，在债券期间商住用地出让价格按 260 万元/亩测算。

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第六年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 10%、10%、10%、10%、30%

和 30%，根据项目周边土地出让价格，现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目

单位：万元

序号	项目	债券存续期						
		第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
1	预计出让面积(亩)	24.50	24.50	24.50	24.50	73.50	73.50	245.00
2	预计出让单价(万元/亩)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
3	土地出让收入(=1*2)	6,370.00	6,370.00	6,370.00	6,370.00	19,110.00	19,110.00	63,700.00
4	上缴省财政费用(土地出让收入*3%)	191.10	191.10	191.10	191.10	573.30	573.30	1,911.00
5	农业土地开发基金(25元/平方米)	40.83	40.83	40.83	40.83	122.50	122.50	408.32
6	国有土地收益基金(土地出让收入*2%)	127.40	127.40	127.40	127.40	382.20	382.20	1,274.00
7	新增建设用地有偿使用费(14元/平方米)	22.87	22.87	22.87	22.87	68.60	68.60	228.68
8	保障性安居工程资金(土地出让收入*3%)	191.10	191.10	191.10	191.10	573.30	573.30	1,911.00
9	教育基金(土地出让净收益*10%)	579.67	579.67	579.67	579.67	1,739.01	1,739.01	5,796.70
10	农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	579.67	579.67	579.67	579.67	1,739.01	1,739.01	5,796.70
11	费用合计(=3+4+5+6+7+8+9+10)	1,732.64	1,732.64	1,732.64	1,732.64	5,197.92	5,197.92	17,326.40
12	用于资金平衡土地相关收益(=3-11)	4,637.36	4,637.36	4,637.36	4,637.36	13,912.08	13,912.08	46,373.60

(五) 现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下，预计驻马店市驿城区刘庄陈庄棚户区改造安置项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设土地价格不再增长，融资成本 4.50%的情况下，实现出让时的现金流净流入，可实现现金流完全覆盖。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

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



登记机关





证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所 (特殊普通合伙) 河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

发证机关:



二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 王永军
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974-04-20
Date of birth
工作单位 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
Working unit
身份证号码 412924197404204254
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

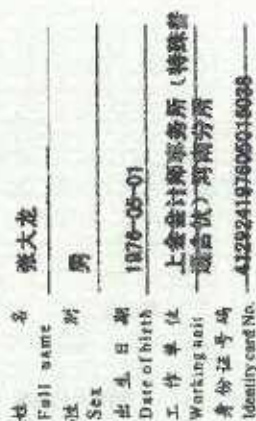


证书编号: 41000130010
No. of Certificate

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



<http://mc.manuscriptcentral.com/psp>



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



发证日期: 2007 年 1 月 15 日
Date of issuance

<http://acc.mol.gov.cn/cpeAcc.htm?AccPrintId=779250006834C75>

年检历史查询	年检历史查询
年检凭证 中国注册会计师协会 卞永军 会员编号 410000130010 最后年检时间 2023年07月 年检结果 年检通过 历年记录 2022年 2022-09-20 通过 2014年 2014-06-30 通过 2013年 2013-03-27 通过	年检凭证 中国注册会计师协会 张大龙 会员编号 410000110030 最后年检时间 2023年07月 年检结果 年检通过 历年记录 2022年 2022-09-20 通过 2014年 2014-06-30 通过

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组

棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

上会豫报字〔2024〕第 0012 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的工作是根据财政部《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）、中共中央办公厅国务院办公厅《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）等债券发行管理相关政策文件的要求，并参照《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，在咨询服务过程中我们结合驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目的具体情况，并基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，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

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目拟申请专项债券资金 25,500.00 万元，期限十年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每半年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起十年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		3,700.00		3,700.00	166.50	166.50
第二年	3,700.00	21,800.00		25,500.00	1,147.50	1,147.50

第三年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第四年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第五年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第六年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第七年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第八年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第九年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第十年	25,500.00		3,700.00	21,800.00	1,147.50	4,847.50
第十一年	21,800.00		21,800.00		981.00	22,781.00
合计		25,500.00	25,500.00		11,475.00	36,975.00

二、出让产生的净现金流入

1、出让产生的净现金流入

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三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，自债券存续第三至九年出让比例分别按照 10%，第十、十一年按照 15%测算，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 47,114.69 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本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，通过对驿城区土地成交情况查询，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：

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目

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	-	166.50	573.75	-
第二年	-	1,147.50	1,147.50	-
第三年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第四年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第五年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第六年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第七年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第八年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第九年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第十年	3,700.00	1,147.50	13,897.50	7,067.20
第十一年	21,800.00	981.00	13,323.75	7,067.20
合计	25,500.00	11,475.00	36,975.00	47,114.69
本息覆盖倍数	1.27			

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，本次评价的驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目，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、本次总体评价结论仅供驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组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，仅为《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目》之签字盖章页）

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国郑州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年一月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

棚户区是城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。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。由于城市的快速发展，城市中心及周边区域出现了一批丧失农村经济形态的都市乡村，同时也造就了大量的失地农民。城中村问题日益成为影响城市协调发展、功能提升、市（村）民生活质量进一步改善的突出问题。

随着国家西部大开发和中部崛起战略的实施，产业将由东部沿海向中西部迁移，而劳动力的流动和产业的集聚有着密切的联系。驻马店市作为中部崛起的重要城市，是东部沿海地区向西部迁移的桥头堡，驻马店市未来面临大发展的好形式。驻马店市经济和社会发展规划“十四五规划”加快城镇化建设步伐，以建设驻马店特大内陆城市为目标，强力实施中心城市带动战略，提高城市品位，完善城镇体系，充实城镇功能，加强城镇管理，壮大城镇经济，增强城镇对经济增长的支撑带动和辐射作用。因此改造工作已经迫在眉睫，项目的实施为大势所趋。

为加快城乡协调发展，大力推进新农村建设和城乡一体化进程，提升城市品位，改善人居环境，驿城区人民政府决定对本项目进行综合整治。

一、项目单位

项目单位：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

地址：河南省驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码证书：11412801MB1E36171D

驻马店市驿城区房屋征收事务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，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券主体资格。

二、项目概况

（一）项目拆迁范围

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组，具体位于邓庄组、袁楼组围合区域，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物，项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 241,000 m²，拆迁总户数为 290 户。该项目拆迁范围约 1,020 亩（其中安置房用地 34.8 亩），通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅用地 200 亩，工业用地 500 亩。

（二）项目建设概况

1、项目位置

本项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 23,220.5 m²（约合 34.80 亩）。

2、项目建设规模

本项目安置社区用地面积 23,220.5 m²（约合 34.8 亩），总建筑面积 71,923.1 m²，其中新建地上住宅建筑面积 52,360.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 1047.2 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 18,515.9 m²。

本项目容积率 2.30，绿地率 36%。项目建成安置住房 866 套，全部用于拆迁居民回购安置。项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。项目主要建筑经济技术指标见下表：

项目名称		单位	数据	备注
总用地面积		m ²	23220.5	约 34.8 亩
总建筑面积		m ²	71923.1	
地上建筑面积		m ²	53407.2	
其中	住宅	m ²	52360.0	
	社区配套服务用房	m ²	1047.2	
地下车库及设备用房等		m ²	18515.9	
建筑占地面积		m ²	5572.9	
容积率		-	2.3	
绿地率		-	36%	
建筑密度		-	24%	
户数		户	866	
机动车停车位		个	953	

（三）项目建设的工期

根据《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，本项目计划在 2024 年 1 月开工，2025 年 12 月完工。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资估算为 34,300.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,998.80 万元，工程建设其他费为 7631.10 万元（包括土地费用 6,960.0 万元），预备费用 948.90 万元，建设期债券利息 1,721.30 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（万元）	单位	数量	单价（元/m2）	
一	第一部分工程费用	19526.2	3243.0	1229.6	0.0	23998.8				
1	地上建筑工程	12710.9	2243.1			14954.0	m2	53407.2		
1.1	地上住宅	12461.7	2199.1			14660.8	m2	52360.0	2800.0	
1.3	社区配套用房	249.2	44.0			293.2	m2	1047.2	2800.0	
2	地下建筑工程	5665.9	999.9			6665.7	m2	18515.9		
2.1	地下车库及设备用房等	5665.9	999.9			6665.7	m2	18515.9	3600.0	
3	设备购置			1229.6		1229.6				
3.1	电力设备			647.3		647.3	m2	71923.1	90.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			366.5		366.5	m2	52360.0	70.00	
3.3	给水及消防设备等			215.8		215.8	m2	71923.1	30.00	
4	室外工程	1149.4	0.0	0.0		1149.4				
4.1	绿化	250.8				250.8	m2	8359.4	300.0	
4.2	道路硬化及广场铺装	325.1				325.1	m2	9288.2	350.0	
4.3	围墙及大门	150.0				150.0	项	1	1500000.0	
4.4	水电气管线等基础设施	423.5				423.5	m2	17647.6	240.0	
二	第三部分工程建设其他费用				7631.1	7631.1				
1	房屋拆迁补偿费用				6960.0	6960.0	亩	34.80	200.0	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计 （万元）	单位	数量	单价 （元/m2）	
2	前期工作咨询费				12.0	12.0	第一部分工程费用	23998.8		0.05%
3	建设单位管理费				112.0	112.0	第一部分工程费用	23998.8		0.47%
4	勘察设计费				276.4	276.4	第一部分工程费用	23998.8		1.15%
5	工程监理费				182.7	182.7	第一部分工程费用	23998.8		0.76%
6	施工图审查费				13.8	13.8	勘察设计费	276.4		5.00%
7	造价咨询费				48.0	48.0	第一部分工程费用	23998.8		0.20%
8	招标代理服务费				26.3	26.3	第一部分工程费用	23998.8		0.11%
三	基本预备费				948.9	948.9	第一+第三部分工程费用	31629.9		3.00%
四	建设期利息				1721.3	1721.3				
五	项目总投资	19526.2	3243.0	1229.6	10301.3	34300.0				

2、资金筹措方式

（1）项目资金来源

本项目总投资 34,300.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,500.00 万元，占项目总投资的 74.34%，项目资本金 8,800.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 25.66%。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金（使用财政资金）	8,800.00	25.66%
债券资金	25,500.00	74.34%
其它资金	-	-
合计	34,300.00	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资 34,300.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	34,300.00	8,500.00	25,800.00
二	资金筹措	34,300.00	8,500.00	25,800.00
1	发行债券	25,500.00	3,700.00	21,800.00
2	配套资金	8,800.00	4,800.00	4,000.00

3、专项债券使用方向合规性

本项目建设属于保障性安居工程领域，资金投向领域符合国家发展改革委办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》，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，本项目拟申请的专项债券使用方向合规。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域不得用于市场

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。

（五）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。

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

本项目收益及现金流入预测以项目改造地块出让收入为基础，结合项目的建设期、近年来项目周边地块成交情况、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，编制本项目土地出让收益预测表。

（二）项目主体及运作模式

1、项目主体

本项目债券申请单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局，建设主体为驻马店

市驿城区房屋征收事务局。驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的单位，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责项目资金筹措、建设完成后安置房分配工作，驻马店市驿城区房屋征收事务局负责项目拆迁、安置房建设。驻马店市驿城区房屋征收事务局公开招标确定施工单位，根据施工进度由驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区房屋征收事务局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由驻马店市驿城区财政局拨付项目建设资金。驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区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。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”并对项目收入和支出实行财政监管制，不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，确保债券到期能够及时还本付息。

（三）项目收益及现金流入预测

1、基本假设条件

- （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。

2、现金流入及依据

(1) 本项目现金流入为项目可出让土地的输出收入。

①拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目征拆完成后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅用地 200 亩，工业用地 500 亩。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的城镇住宅用地及工业用地成交情况如下：

城镇住宅用地案例表

序号	宗地编号 电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			平方米	亩			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路交叉口西北角	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60
2	ZMDY-2021-42 号	农业路与东平路交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43 号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44 号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	住宅用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45 号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46 号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	住宅用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16 号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

工业用地案例表

序号	宗地编号 电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			平方米	亩			
1	ZMDG-2020-14-6 号	汝河大道、中原大道、蔡州大道和规划东升路合围区	42,485.14	63.73	仓储用地	44.00	2,804.00
2	ZMDK-2020-19 号	兴业大道与棠溪大道交叉口东北角	192,478.75	288.72	工业用地	24.00	6,929.20
3	ZMDK-2020-20 号	中原大道与棠溪大道交叉口西北角	183,557.11	275.33	工业用地	24.00	6,608.10
4	ZMDK-2020-21 号	中原大道与棠溪大道交叉口东北角	71,151.24	106.73	工业用地	24.00	2,561.40
5	ZMDG-2020-01 号	蔡州大道与清河大道交叉口西北角	56,666.77	85.00	工业用地	24.00	2,040.00
6	ZMDG-2021-02	前进大道与站前北路交叉口东南侧	450,811.50	676.21	仓储用地	43.00	29,077.34
7	ZMDG-2021-10	蔡州大道与规划东升路交叉口西南侧	40,000.94	60.00	仓储用地	46.00	2,760.06
8	ZMDG-2021-06	前进大道与工业二路交叉口东南侧	66,666.77	100.00	工业用地	27.00	2,700.00
9	ZMDY-2021-25 号	洪河大道与汝宁大道交叉口东北侧	172,987.35	259.48	工业用地	27.00	7,006.00
10	ZMDK-2022-8 号	兴业大道与智慧路交叉口西北角	194,799.79	292.20	工业用地	30.00	8,765.99
11	4117022021B00315	驿城区板桥镇镇区西北侧	31,026.82	46.54	工业用地	26.00	1,210.08
12	4117022020B00386	驿城区胡庙乡驻地北 3 公里处	6,400.03	9.60	工业用地	49.98	479.76
平均每亩			1,509,032.21	2,263.54		32.22	72,941.93

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，根据上述项目周边土地出让价格，本项目债券存续期内土地出让价格按照平均地价的 90%暨城镇住宅用地 260 万元、工业用地 29 万元测算，在债券存续期内不考虑土地增长因素。

③现金流入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第三年进行土地出让且全部土地在债券存续期内出售完毕，自债券存续第三至九年出让比例分别按照 10%，第十、十一年按照 15%测算，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
城镇住宅用地出让面积（亩）	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出让单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
出让收入（万元）	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
工业用地出让面积（亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
出让单价（万元/亩）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让收入（万元）	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00
合计（万元）	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00

（续上表）

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
城镇住宅用地出让面积（亩）	20.00	20.00	30.00	30.00	200.00
出让单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
出让收入（万元）	5,200.00	5,200.00	7,800.00	7,800.00	52,000.00
工业用地出让面积（亩）	50.00	50.00	75.00	75.00	500.00
出让单价（万元/亩）	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让收入（万元）	1,450.00	1,450.00	2,175.00	2,175.00	14,500.00
合计（万元）	6,650.00	6,650.00	9,975.00	9,975.00	66,500.00

3、本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

（1）上解省财政费用

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基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）进行计提。

（4）新增建设用地有偿使用费

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）按24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。

单位：万元

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
上解省财政费用	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
农业土地开发资金	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67
国有土地收益基金	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
新增建设用地有偿使用费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
保障性安居工程资金	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
教育资金	588.93	588.93	588.93	588.93	588.93
农田水利建设资金	588.93	588.93	588.93	588.93	588.93
合计	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53

(续上表)

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
上解省财政费用	199.50	199.50	299.25	299.25	1,995.00
农业土地开发资金	116.67	116.67	175.00	175.00	1,166.69
国有土地收益基金	133.00	133.00	199.50	199.50	1,330.00
新增建设用地有偿使用费	112.00	112.00	168.00	168.00	1,120.00
保障性安居工程资金	199.50	199.50	299.25	299.25	1,995.00
教育资金	588.93	588.93	883.40	883.40	5,889.31
农田水利建设资金	588.93	588.93	883.40	883.40	5,889.31
合计	1,938.53	1,938.53	2,907.80	2,907.80	19,385.31

4、项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 47,114.69 万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期				
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
土地出让收入	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00
政策性基金及费用	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53
可用于偿还债券本息的土地收益	4,711.47	4,711.47	4,711.47	4,711.47	4,711.47

(续上表)

项目	债券存续期				
	第九年	第十年	第十一年	第十二年	合计
土地出让收入	6,650.00	6,650.00	9,975.00	9,975.00	66,500.00
政策性基金及费用	1,938.53	1,938.53	2,907.80	2,907.80	19,385.31
可用于偿还债券本息的土地收益	4,711.47	4,711.47	7,067.20	7,067.20	47,114.69

5、总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 47,114.69 万元，应付债券本金及利息合计 36,975.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 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。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

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



登记机关



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 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: 3100000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

发证机关:



二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名: 王永强
 Full name: 王
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-04-20
 Date of birth: 1974-04-20
 工作单位: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 Working unit: 上海会计师事务所(普通合伙)河南分所
 身份证号码: 412924197404204254
 Identity card No.: 412924197404204254



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410000190010
 No. of Certificate: 410000190010

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

发证日期: 1998 年 03 月 24 日
 Date of Issuance: 1998 / 03 / 24

年 月 日
 Year / Month / Day



<https://doi.org/10.1002/for>



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 410000110000
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: 1994年 月 1 日
Date of issuance

<http://act.mai.gov.cn/pw/collcp/accPris/zh/zh200200001.htm>

年检历史查询	年检历史查询
年检凭证 中国注册会计师协会 卞永军 会员编号 410000130010 最后年检时间 2023年07月 年检结果 年检通过 历年记录 2022年 2022-09-20 通过 2014年 2014-06-30 通过 2013年 2013-03-27 通过	年检凭证 中国注册会计师协会 张大龙 会员编号 410000110030 最后年检时间 2023年07月 年检结果 年检通过 历年记录 2022年 2022-09-20 通过 2014年 2014-06-30 通过

西平县汤买赵片区棚户区改造项目

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

西平县汤买赵片区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

上会豫报字（2022）第 0366 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对西平县汤买赵片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西平县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

西平县汤买赵片区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 58,000.00 万元，期限十年。假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起十年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		58,000.00		58,000.00	2,610.00	2,610.00
第二年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第三年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第四年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第五年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第六年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第七年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第八年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第九年	58,000.00			58,000.00	2,610.00	2,610.00
第十年	58,000.00		58,000.00	0.00	2,610.00	60,610.00
合计		58,000.00	58,000.00		26,100.00	84,100.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

中国地价监测网中部地区 2019-2021 年居住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%,近三年平均增速 5.44%，本次预测出于谨慎性考虑，按照 2.7%的增速计算土地价格的增长。

2、出让产生的净现金流入

假设西平县汤买赵片区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三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，出让比例分比为 10%、10%、10%、10%、10%、10%、20%和 20%，以本次预测增速 2.7%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 238,124.48 万元。

三、收益和现金流覆盖债券还本付息情况

西平县汤买赵片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 2021 年以来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 2.7%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.83。

西平县汤买赵片区棚户区改造项目

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益 本金
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,610.00	2,610.00	
第二年		2,610.00	2,610.00	
第三年		2,610.00	2,610.00	21,279.67
第四年		2,610.00	2,610.00	21,860.51
第五年		2,610.00	2,610.00	22,457.95
第六年		2,610.00	2,610.00	23,070.54

年度	债券本息支付			项目收益 本金
	本金	利息	本息合计	
第七年		2,610.00	2,610.00	23,699.77
第八年		2,610.00	2,610.00	24,347.13
第九年		2,610.00	2,610.00	50,022.29
第十年	58,000.00	2,610.00	60,610.00	51,386.62
合计	58,000.00	26,100.00	84,100.00	238,124.48
本息覆盖倍数	2.83			

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，本次评价的西平县汤买赵片区棚户区改造项目，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西平县汤买赵片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。

(此页无正文)

上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所



中国·郑州

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二二年六月二日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设的背景

住房问题是重要的民生问题，加快保障性住房建设，是党中央、国务院改善民生、促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中强调：加快县城补短板强弱项，推进公共服务、环境卫生、市政公用、产业配套等设施提级扩能，增强综合承载能力和治理能力。支持东部地区基础较好的县城建设，重点支持中西部和东北城镇化地区县城建设，合理支持农产品主产区、重点生态功能区县城建设。健全县城建设投融资机制，更好发挥财政性资金作用，引导金融资本和社会资本加大投入力度。稳步有序推动符合条件的县和镇区常住人口20万以上的特大镇设市。按照区位条件、资源禀赋和发展基础，因地制宜发展小城镇，促进特色小镇规范健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健

全缴存、使用、管理和运行机制。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出，棚户区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，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。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。但也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中。这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。为进一步加大棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，棚户区改造应以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。但是与党中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套基础设施等方面还存在不少困难和问题。同时，农村困难群众对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快农村危房改造的要求十分迫切。意见指出，各地区要加快城镇棚户区改造，积极推进棚改货币化安置，完善配套基础设施。2015-2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套农村危房1060

万户，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。

2018年3月5日，国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大一次会议作政府工作报告。李克强总理在作政府工作报告时说，启动新的三年棚改攻坚计划，2018年开工580万套。

2018年10月8日，李克强总理在国务院常务会议上强调，“棚改是重大民生工程，也是发展工程”。“这项工作对改善住房困难群众居住条件、补上发展短板、扩大有效需求等发挥了重要作用，可以说‘一举多得’。棚改要更好体现住房居住属性，要切实把这件好事办好。”李克强要求，要切实落实好棚改工作的配套支持政策，保持中央财政资金补助水平不降低，有序加大地方政府棚改专项债券发行力度。同时对新开工棚改项目抓紧研究出台金融支持政策，严禁借棚改之名盲目举债和其他违法违规行为。

下一步，要坚持以人民为中心的发展思想，更好体现住房居住属性，一是按照今年政府工作报告确定的新的三年棚改计划，督促各地加快开工进度，加大配套基础设施建设，严格工程质量安全监管，保证分配公平，确保按时完成全年棚改任务。二是严格把好棚改范围和标准，坚持将老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿区、林区、垦区棚户区作为改造重点。因地制宜调整完善棚改货币化安置政策，商品住房库存不足、房价上涨压力大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策。三是各地要严格评估财政承受能力，科学确定2019年度棚改任务。对棚改建设用地在新增用地计划中予以保障，通过拆旧建新、改扩建、翻建等多种方式，让更多住房困难群众早日住进新居。

李克强强调：“棚户区改造是弥补历史欠账的民生工程，也是推进新型城镇化的重要途径，要积极加以推进，切实改善城镇住房困难家庭的居住条件”。

《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）指出，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二

元结构矛盾，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。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城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

《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）指出：①保障土地供应。各省辖市、县（市）政府要将棚户区改造项目用地列入年度土地供应计划，并在年度新增建设用地计划中优先保障棚户区改造用地计划指标，及时组织农用地转用、征收报批，切实做到应保尽保。严格土地供应时序，优先供应棚户区改造项目用地。加强棚户区改造安置小区容积率管理，防止容积率过高。棚户区改造尤其是城中村改造过程中，要按有关规定合理确定征收补偿标准，鼓励实行货币化安置。②加强资金支持。要及时足额下拨中央及省下达的财政补贴资金和基础设施配套资金。各金融机构要积极支持棚户区改造工作，扩大与政府保障性安居工程承接主体的合作，建立信贷资金、各类债券参与棚户区改造工作的长效机制。③落实税费优惠。对棚户区改造项目免收城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金，适当减免电力、通讯、市政公用事业入网、增容等经营性收费。财政部门 and 税务部门要落实税收减免政策，降低政府购买服务成本。按照有关规定，对政府购买棚户区改造服务的承接主体、参与棚户区改造的企业给予税费减免。④开通绿色通道。各省辖市、县（市）政府要建立棚户区改造工作联席会议机制，定期协调解决棚户区改造项目推进中的问题；相关部门要建立联动机制，对棚户区改造项目要优化审

批程序，实行联审联批。各级发展改革、财政、国土资源、住房城乡建设（规划）、环保等部门要严格落实限时办结制，压缩审批时限。

本项目所在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，一些道路宽度只有 2m 或者更窄，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，区域内道路泥泞，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，严重影响了西平县的整体发展。

为了改善居民生活环境，更好地推进西平县棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升西平县城形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进西平县城经济快速健康发展，优化投资环境，西平县人民政府提出了本项目的实施。

二、项目单位情况

本项目的申报单位为西平县人民政府柏亭街道办事处。西平县人民政府柏亭街道办事处系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以西平县汤买赵片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	11412824780522546K	名称	西平县人民政府柏亭街道办事处
类型	机关	负责人	石红林
开办资金	-	颁发日期	2019 年 3 月 26 日
住所	河南省西平县凤鸣路南段		

三、项目概况

（一）项目审批情况

2017 年 8 月 17 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 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），将西平县汤买赵片区棚户区改造项目列入国家棚改计划。

（二）项目拆迁范围及规模

本项目位于西平县建成区域、且属于城乡重点规划区域，涉及征收拆迁区域

总占地面积 2226.30 亩；拆迁户数 685 户，拆迁人数 2410 人；拆迁总建筑面积 220000.00 m²，其中拆迁住宅建筑面积 205500.00 m²。拆迁土地性质为集体土地。拆迁完成后，可集约出让的建设用地 2055.10 亩，全部为二类城镇住宅用地。

（三）项目建设概况

本项目采取实物安置的方式安置，拟建设安置住宅 1712 套，安置区位于西平县汤买赵路以东，未来大道以北，平安大道以南，分为汤买赵安置区西地块和汤买赵安置区东地块。

本项目规划建设安置住房共 1712 套，用于本项目安置的规划用地面积 114133.39 m²（折合约 171.20 亩），项目总建筑面积 300068.25 m²，其中：地上总建筑面积 226854.83 m²，包含住宅面积 205440.00 m²，配套设施 20576.9 m²，地下建筑面积 73213.42 m²，包含主楼地下室建筑 20432.86 m²，地下车库建筑 52780.56 m²。主要包括安置区住宅楼、公建配套及室外道路及硬化、绿化、室外给排水、电力、燃气、弱电等相应基础设施。

本项目建设期为 24 个月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总投资 98,187.07 万元，其中：工程费用 73,185.45 万元（其中住宅工程费用 43,142.40 万元），工程建设其他费用 20,326.05 万元（含土地有偿划拨费用 16,638.07 万元），基本预备费 4,675.57 万元。

投资估算明细如下表：

项目投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	安置区工程费用									
1	主体工程	57372.30	7967.40	2157.12				300068.25		
1.1	住宅	36671.04	4314.24	2157.12		43142.40	m²	205440.00	2100	框剪结构
1.2	配套公建	3276.47	578.20			3854.67	m²	21414.83	1800	框架结构
1.3	地下建筑	17424.79	3074.96			20499.76	m²	73213.42	2800	
2	室外工程	2087.81	2880.66	720.16						
2.1	道路及硬化	915.44				915.44	m²	36617.55	250	含照明
2.2	绿化	972.37				972.37	m²	54020.48	180	含景观
2.3	大门围墙	200.00				200.00	项	1.00	2000000	
2.4	其他室外配套设施		2880.66	720.16		3600.82	m²	300068.25	120	包含给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程
	工程费用小计	59460.11	10848.06	2877.28	0.00	73185.45				
二	工程建设其他费用									
1	拆迁补偿费				0.00	0.00	元/项	1		
2	安置区土地费用				16638.07	16638.07	元/亩	171.20	971850	
3	建设单位管理费				568.60	568.60	项目总投资（不含拆迁）			0.68%

										安置费、土地费及建设 单位管理费(本身)				
4	建设工程监理费						816.00	816.00		工程费用	73185.45	1.11%		
5	建设项目前期工作咨询 费						45.61	45.61		工程费用	73185.45	0.06%		
6	工程勘察费						365.93	365.93		工程费用	73185.45	0.50%		
7	工程设计费						904.26	904.26		工程费用	73185.45	1.24%		
8	环境影响评价费						24.17	24.17		工程费用	73185.45	0.03%		
9	招标代理服务						58.66	58.66		工程费用	73185.45	0.08%		
10	工程造价咨询服务费						246.08	246.08		建安工程费用	70308.17	0.35%		
11	工程保险费						219.56	219.56		工程费用	73185.45	0.30%		
12	场地准备及临时设施费						365.93	365.93		工程费用	73185.45	0.50%		
13	劳动安全卫生评审费						73.19	73.19		工程费用	73185.45	0.10%		
	其他费用小计						20326.04							
三	基本预备费							4675.57		一+二	93511.50	5%		
四	建设投资							98187.07		一+二+三				

2、资金筹措

（1）项目资金来源

本项目总投资 98,187.07 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 58,000.00 万元，项目资本金 40,187.07 万元，由西平县财政安排，占项目总投资的 40.93%，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

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	40,187.07	40.93%
2	债券资金	58,000.00	59.07%
3	其他资金	-	-
合计		98,187.07	100.00%

（2）项目资金使用计划

本项目总投资 98,187.07 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 58,000.00 万元，财政安排资金 40,187.07 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	98,187.07	58,000.00	40,187.07
二	资金筹措	98,187.07	58,000.00	40,187.07
1	发行债券	58,000.00	58,000.00	
2	配套资金	40,187.07	-	40,187.07

（五）债券资金使用合规性

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。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、技术用房等各类楼宇馆所，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，专项债券资金使用方向合规。

（六）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。

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

西平县汤买赵片区棚户区改造项目收益及现金流入预测以西平县汤买赵片区棚户区改造项目为基础，结合项目的建设期、2021 年以来项目周边土地成交情况、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，编制西平县汤买赵片区棚户区改造项目土地出让收益预测表，以本次预测增速 2.7%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

本项目建设主体及债券资金申请单位均为西平县人民政府柏亭街道办事处，西平县人民政府柏亭街道办事处系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以西平县汤买赵片区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。西平县人民政府柏亭街道办事处作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的位于西平县柏亭街道办事处南至西平大道，北至柏苑大道，东至河堤，西至凤鸣路范围内，拆迁区域总占地面积 2226.30 亩；拆迁户数 685 户，拆迁人数 2410 人；拆迁总建筑面积 220000.00 m²，其中拆迁住宅建筑面积 205500.00 m²。拆迁土地性质为集体土地。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 2055.1 亩，全部为二类城镇住宅用地，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 238,124.48 万元，专项债券存续期本息合计 84,100.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

3、项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，项目单位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、项目出让区土地价格预测

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，西平县 2019 年至 2022 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	土地用途	坐落	电子监管号	合同签订日期	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	城镇住宅-普通商品住房用地	西平县瑞航路南段西侧	4117212022B00230	2022/3/14	50.577	6,970.00	137.81
2	城镇住宅-普通商品住房用地	柏亭大道与紫荆路交叉口西南角（三）	4117212022B00209	2022/1/20	80.009	12,100.00	151.23
3	城镇住宅-普通商品住房用地	交通路东侧、东城银座北侧	4117212021B00330	2021/9/8	5.276	765.00	145.00
4	城镇住宅-普通商品住房用地	第八中学东侧、西平大道西段南侧	4117212021B00198	2021/5/10	20.530	2,180.00	106.19
5	城镇住宅-普通商品住房用地	西平大道北侧、解放路两侧（A）	4117212020B00147	2020/6/15	32.668	4,400.00	134.69
6	城镇住宅-普通商品住房用地	西平县文成大道与规划路交叉口东南角	4117212019B00400	2019/9/2	13.815	1,808.00	130.87
平均地价					202.88	28,223.00	139.11

根据西平县土地交易总体情况，结合西平县城总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 106~151.23 万元/亩的市场情况，居住用地平均出让价为 139.11 万元/亩，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 135 万元/亩测算。结合本次预测西平县土地价格增长率为 2.7%。现预测项目出让区土地价格如下：

西平县汤买赵片区棚户区改造项目出让土地价格预测表：

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
平均地价（万元/亩）	142.39	146.23	150.18	154.23	158.39	162.67	167.06	171.57

2、土地出让收益预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第三年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 10%、10%、10%、10%、10%、10%、20%和 20%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 2.7%为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

测算表——西平县汤买赵片区棚户区改造项目

单位：万元

序号	项目	债券存续期				
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	预计出让面积（亩）	205.510	205.510	205.510	205.510	205.510
2	预计出让单价（万元/亩）	142.39	146.23	150.18	154.23	158.39
3	土地出让收入（1*2）	29,262.57	30,051.73	30,863.49	31,695.81	32,550.73
4	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	877.88	901.55	925.90	950.87	976.52
5	农业土地开发基金(25 元/平方米的 30%)	102.76	102.76	102.76	102.76	102.76
6	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	585.25	601.03	617.27	633.92	651.01
7	新增建设用地有偿使用费（16 元/平方米）	219.21	219.21	219.21	219.21	219.21
8	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	877.88	901.55	925.90	950.87	976.52
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	2,659.96	2,732.56	2,807.25	2,883.82	2,962.47
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	2,659.96	2,732.56	2,807.25	2,883.82	2,962.47
11	本项目成本费用合计（4+5+6+7+8+9+10）	7,982.90	8,191.22	8,405.54	8,625.27	8,850.96
12	用于资金平衡土地相关收益（3-11）	21,279.67	21,860.51	22,457.95	23,070.54	23,699.77

（续上表）

序号	项目	债券存续期			
		第八年	第九年	第十年	合计
1	预计出让面积（亩）	205.510	411.020	411.020	2,055.10
2	预计出让单价（万元/亩）	162.67	167.06	171.57	
3	土地出让收入（1*2）	33,430.31	68,665.00	70,518.70	327,038.34
4	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	1,002.91	2,059.95	2,115.56	9,811.14
5	农业土地开发基金(25 元/平方米的 30%)	102.76	205.51	205.51	1,027.58
6	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	668.61	1,373.30	1,410.37	6,540.76
7	新增建设用地有偿使用费（16 元/平方米）	219.21	438.42	438.42	2,192.10
8	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	1,002.91	2,059.95	2,115.56	9,811.14
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	3,043.39	6,252.79	6,423.33	29,765.57
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	3,043.39	6,252.79	6,423.33	29,765.57
11	本项目成本费用合计（4+5+6+7+8+9+10）	9,083.18	18,642.71	19,132.08	88,913.86
12	用于资金平衡土地相关收益（3-11）	24,347.13	50,022.29	51,386.62	238,124.48

（四）现金流覆盖还本付息的测算

假设在融资成本 4.50%的情况下，预计西平县汤买赵片区棚户区改造项目土地挂牌在债券存续期内可以全部实现出让。同时，考虑到未来存在多种不确定性，市场的波动、政策的变化等种种因素都可能影响土地挂牌出让收益，从而直接影响到项目实施主体的还本付息的能力，因此在假设融资成本 4.50%的情况下，预测该项目土地挂牌出让以本次预测增速 2.7%比例计算土地价格增长，实现出让时的现金流净流入情况，可实现现金流完全覆盖。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101003979364397

(1-1)

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



登记机关



2014年06月06日



证书序号: 5003296

说明

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

会计师事务所分所 执业证书



名称: 上会会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 胡卫升

经营场所: 河南省郑州市金水区未来路73号锦江国际花园10号楼22层

分所执业证书编号: 310000084101

批准执业文号: 豫财会[2013]5号

批准执业日期: 2013年01月21日

发证机关:



二〇一三年八月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 卞永军
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1974-04-20
 Date of birth
 工作单位 上海会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码 412924197404204254
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 410000130010
 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: 1998 年 03 月 24 日
 Date of issuance

2021年6月30日

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

<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=5888143886011341041>

姓 名 Full name
性 别 Sex
出 生 日 期 Date of birth
工 作 单 位 Working unit
身 份 证 号 码 Identity card No

魏永广

男

1979-08-16

河南中正会计师事务所(普通
合伙)

410782187308161590



<http://acc.mof.gov.cn/cpaAcc/cpaAccPrint?id=58881438860113410413457849>

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to

上会事务(普通合伙)河南分所



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

14