郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1105 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二三年十一月十四日

郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2023]第 1105 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块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郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块项目的具体情况，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 125,000.00 万元。其中：2026 年度申请使用 45,000.00 万元，2027 年度申请使用 40,000.00 万元，2027 年度申请使用 40,000.00 万元。本次申请使用 9,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一年利息。根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		45,000.00		45,000.00	4.50%	2,025.00	2,025.00
第 2 年	45,000.00	40,000.00		85,000.00	4.50%	3,825.00	3,825.00
第 3 年	85,000.00	40,000.00		125,000.00	4.50%	5,625.00	5,625.00
第 4 年	125,000.00			125,000.00	4.50%	5,625.00	5,625.00
第 5 年	125,000.00			125,000.00	4.50%	5,625.00	5,625.00
第 6 年	125,000.00			125,000.00	4.50%	5,625.00	5,625.00
第 7 年	125,000.00		45,000.00	80,000.00	4.50%	5,625.00	50,625.00
第 8 年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	4.50%	3,600.00	43,600.00
第 9 年	40,000.00		40,000.00		4.50%	1,800.00	41,800.00
合计		**125,000.00**	**125,000.00**			**39,375.00**	**164,375.00**

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

郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块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。

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

2.净现金流入

以郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块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 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
项目净收益	214,518.87	42,285.60	42,285.60	42,285.60	42,285.60	45,376.47

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块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，郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块项目本息覆盖倍数为 1.31。

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
214,518.87	164,375.00	50,143.87	1.31

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7 年期债券存续期运营收入合计为 298,298.00 万元、运营成本合计为 83,779.13 万元，偿债净收益合计为 214,518.87 万元。

本次评价的郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块项

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郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造B-09-01 地块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，为郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国·郑州

中国注册会计师：

二〇二三年十一月十四日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

按照郑州市城市建设规划要求，依照法定程序将集体土地征用后综合整治，进行前期基础配套设施的开发建设，向社会提供建设用地，引导城乡经济向新城区相对集中，是提高城镇化水平的有效途径，是加快发展地域经济的重要载体，是实现城乡经济可持续发展战略的重要保证。

为了全面贯彻二十大精神，贯彻落实习近平总书记视察河南重要讲话重要指示、关于城市更新和城乡人居环境建设重要论述，大力推进新农村建设和城乡一体化进程。近年来，郑州市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，政府不断加大棚户区（城中村）改造力度，着力改善群众住房条件。

中原区位于郑州市区西部，中原区东起嵩山路与二七区为邻；西与荥阳市廿铺乡接壤；南和二七区的马寨镇搭界；北与金水区和惠济区的古荥乡相邻，是郑州市最早的建成区之一，素有“郑州西大门”之称。

中原区是郑州市委、市政府所在地，也是郑州市老工业区。近年来，中原区委、区政府在实施“工业立区、三产兴区、教育强区”三大战略的过程中，以科学发展观为统领，以发掘和盘活区域资源优势为抓手，走出了一条城区经济社会发展的创新之路，促使工业老区重振雄风，经济发展焕发出了青春活力。

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，受郑州市中原区人民政府委托，郑州中豫安开城市建设有限公司决定在中原新区实施土地综合整治项目。按照《郑州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》部署规划，促进郑州市经济发展，该项目通过对中原新区段庄、郭厂、冯湾、道李村庄的土地进行综合整治，改善农村基础设施建设水平，打通城郊村镇与城市中心区的联系。通过完善中原新区城乡道路网络结构，建立流畅、安全、快速、经济的交通环境，便于更好的开展土地综合整治工作，大力开展新农村建设，缩小城乡差距，对推动中原新区的城乡一体化格局的形成有着重要的、不可替代的作用。同时该项目将极大地改善中原新区的投资环境，整合城乡资源，发展新的城乡经济增长点，提升项目区域土地价值，对于该区域基础设施建设也具有巨大的推动作用，为促进中原新区经济发展提供强大的助推力。

本项目规划区域内 90.00%的房屋是在八九十年代修建的，高低参差不齐，近年来加盖房屋多且质量得不到保障，基础设施不配套，房屋布局不合理，道路泥泞不堪、脏、乱、差现象较为突出，无统一供、排水系统，很大程度上影响着村容村貌和群众的生产生活，也制约着中原区的建设管理与发展。为加快中原新区起步区的快速发展，按照中原区人民政府提出的对该区域的土地进行综合整治、开发的要求，郑州市土地储备中心提出实施中原新区土地一级开发项目，为中原新区提供建设用地。为了推进土地一级开发工作，根据“四方协议”郑州中豫安开城市建设有限公司承接开发区域内房屋拆迁及安置房的建设。

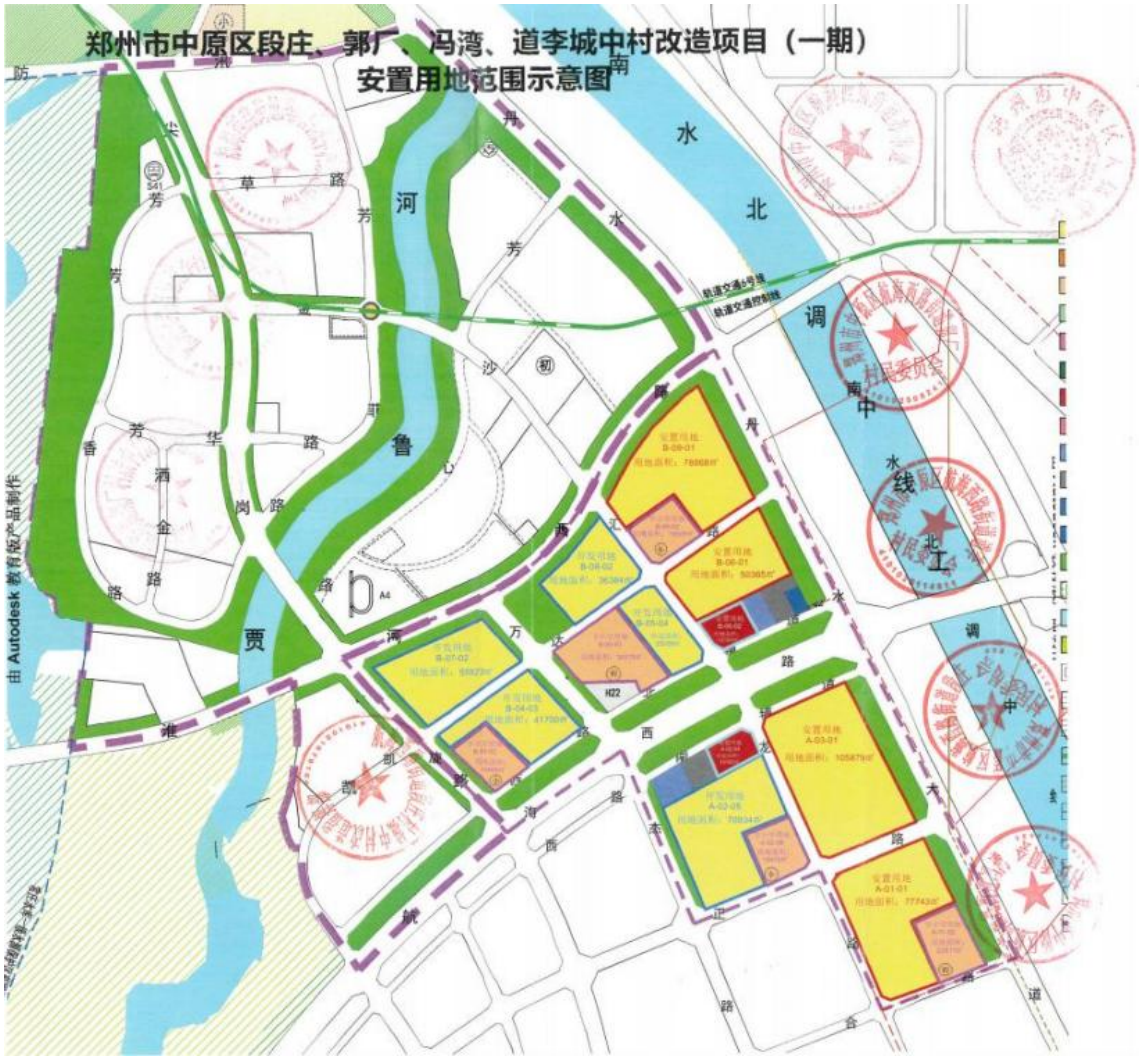
二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目安置地块为 B-09-01 地块，位于淮河西路以南、汇龙路以东、凯达路以北、丹水大道以西区域，已纳入郑州市 2022 年城市棚户区改造计划。

序号	行政区划		项目名称	房屋征收范围	安置住房四至范围	年度计划情况			计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）
	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）		
28	郑州市	中原区	大李西岗一、二组（二期）棚户区改造项目	郑上路南、长椿路东、凯旋路西、文博大道北	郑上路、凯旋路、市民大道、河清路合围区域	0	0	8291	2021 年 5 月	2023 年 12 月
29	郑州市	中原区	铁炉城中村改造项目(一期)	通达路南，西四环路东，北岗路北，雪松路西	昌达路南、图强路东、樊楼路北、民富路西；通达路南、民富路东、乐景路北、强国路西	7294	1094060	1746	2022 年 9 月	2023 年 12 月
30	郑州市	中原区	西岗郑上路以北区域城中村改造项目	郑上路北，湖西路西，雪松路东，昌达路南	郑上路北，湖西路西，雪松路东，昌达路南	21112	3166626	4532	2021 年 10 月	2023 年 12 月
31	郑州市	中原区	郭闫庄城中村改造项目一期	北至汝河路，东至桐柏南路，西至欧丽路，南至宏河路	GYZ03-01 北至淮河路，东至桐柏南路，西至欧丽路，南至宏河路	472	70328	880	2018 年 8 月	2023 年 12 月
32	郑州市	中原区	闫垌村（一、二、八、十村民组）城中村改造项目（二期）	艺林路以北、淮河路以南、桐柏路以西、渠北路以东	W-01-04、W-03-04、W-04-01-01 位于西三环以西、环翠路以东	761	114051	2630	2022 年 9 月	2024 年 9 月
33	郑州市	中原区	中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造项目（二期）	通合路以北、防汛路以南、常庄水库以东、南水北调中线以西	A-01-01、A-03-01、B-09-01 位于通合路北、淮河西路南、汇龙路东、丹水大道西	1617	240933	9027	2022 年 9 月	2024 年 9 月
34	郑州市	中原区	西十里铺（朱屯三期)城中村连片改造项目	朱屯路北，煤仓街南、朱屯西路东，西站东街西	朱屯路北，煤仓街南，朱屯西路东，西站东街西	898	104800	1465	2022 年 8 月	2023 年 12 月

地块区域位置详见下图：



（二）建设规模及内容

1.建设规模

本项目总用地面积 136,108.98 平方米，使用权面积 78,867.63 平方米，总建筑面积约 407,591.67 平方米，其中地上建筑面积 275,962.89 平方米，地下建筑面积 131,628.78 平方米。

2.建设内容

本目建设内容主要包括福利性安置房、幼儿园、配套社区商业、物业管理用房及社区综合用房等公共服务配套用房以及室外道路硬化、社区体育活动场地、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信等基础设施工程。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2026 年 10 月，预计完工时间 2029 年 9 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 192,164.26 万元，其中：工程费用为 131,768.78 万元，工程建设其他费用 38,676.86 万元，预备费 11,118.62 万元，建设期利息 10,600.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
一	**工程费用**	**112,179.28**	**15,933.70**	**3,655.80**		**131,768.78**			
1	34F 安置住宅	67,290.94	11,265.74			78,556.68	269,163.74	平方米	2,918.55
1.1	土建工程	51,141.12				51,141.12	269,163.74	平方米	1,900.00
1.2	装饰工程	16,149.82				16,149.82	269,163.74	平方米	600.00
1.3	给排水工程		2,153.31			2,153.31	269,163.74	平方米	80.00
1.4	电气及照明		3,499.13			3,499.13	269,163.74	平方米	130.00
1.5	暖通空调工程		2,422.47			2,422.47	269,163.74	平方米	90.00
1.6	消防工程		1,614.98			1,614.98	269,163.74	平方米	60.00
1.7	弱电工程		1,076.65			1,076.65	269,163.74	平方米	40.00
1.8	燃气工程		499.20			499.20	2,496.00	户	2,000.00
2	9 班幼儿园	997.50	168.00			1,165.50	3,500.00	平方米	3,330.00
2.1	土建工程	735.00				735.00	3,500.00	平方米	2,100.00
2.2	装饰工程	262.50				262.50	3,500.00	平方米	750.00
2.3	给排水工程		28.00			28.00	3,500.00	平方米	80.00
2.4	电气及照明		49.00			49.00	3,500.00	平方米	140.00
2.5	暖通空调工程		35.00			35.00	3,500.00	平方米	100.00
2.6	消防工程		21.00			21.00	3,500.00	平方米	60.00

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
2.7	弱电工程		14.00			14.00	3,500.00	平方米	40.00
2.8	燃气工程		21.00			21.00	3,500.00	平方米	60.00
3	公共配套用房	742.16	107.48			849.64	2,559.15	平方米	3,320.00
3.1	土建工程	511.84				511.84	2,559.15	平方米	2,000.00
3.2	装饰工程	230.32				230.32	2,559.15	平方米	900.00
3.3	给排水工程		20.47			20.47	2,559.15	平方米	80.00
3.4	电气及照明		35.83			35.83	2,559.15	平方米	140.00
3.5	暖通空调工程		25.59			25.59	2,559.15	平方米	100.00
3.6	消防工程		15.35			15.35	2,559.15	平方米	60.00
3.7	弱电工程		10.24			10.24	2,559.15	平方米	40.00
4	地下工程	40,949.06	3,883.04			44,832.10	131,628.78	平方米	3,405.95
4.1	桩基及护坡工程	2,764.20				2,764.20	65,814.39	平方米	420.00
4.2	土建工程	34,894.14				34,894.14	131,628.78	平方米	2,650.95
4.2.1	人防工程	7,506.19				7,506.19	22,077.03	平方米	3,400.00
4.2.2	非人防工程	27,387.94				27,387.94	109,551.75	平方米	2,500.00
4.3	装饰工程	3,290.72				3,290.72	131,628.78	平方米	250.00
4.4	给排水工程		658.14			658.14	131,628.78	平方米	50.00
4.5	电气及照明		1,053.03			1,053.03	131,628.78	平方米	80.00

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
4.6	防排烟及通风系统		789.77			789.77	131,628.78	平方米	60.00
4.7	消防工程		921.40			921.40	131,628.78	平方米	70.00
4.8	弱电工程		460.70			460.70	131,628.78	平方米	35.00
5	室外配套设施	2,199.64	509.42			2,709.06			
5.1	绿化景观	473.68				473.68	23,684.06	平方米	200.00
5.2	道路及广场硬化	1,320.16				1,320.16	44,005.35	平方米	300.00
5.3	供水管网		54.49			54.49	990.75	米	550.00
5.4	消防管网		35.67			35.67	792.60	米	450.00
5.5	雨水管网		90.16			90.16	1,288.05	米	700.00
5.6	污水管网		61.40			61.40	944.57	米	650.00
5.7	强电管线		69.13			69.13	987.51	米	700.00
5.8	弱电线缆		54.31			54.31	987.51	米	550.00
5.9	燃气管网		51.52			51.52	858.70	米	600.00
5.10	热力管网		92.74			92.74	772.83	米	1,200.00
5.11	大门	56.00				56.00	2.00	座	280,000.00
5.12	围墙	125.00				125.00	1,250.00	米	1,000.00
5.13	开闭所	30.80				30.80	140.00	平方米	2,200.00
5.14	变配电室	88.00				88.00	400.00	平方米	2,200.00

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
5.15	热交换站	42.00				42.00	200.00	平方米	2,100.00
5.16	市政基础设施接入费	64.00				64.00	4.00	项	160,000.00
6	配套设备设施			3,655.80		3,655.80			
6.1	住宅电梯			896.00		896.00	28.00	部	320,000.00
6.2	变配电设备			1,140.00		1,140.00	4.00	座	2,850,000.00
6.3	热交换站设备			96.00		96.00	2.00	座	480,000.00
6.4	供水设备			65.00		65.00	1.00	项	650,000.00
6.5	燃气设备			38.00		38.00	1.00	项	380,000.00
6.6	机动车充电桩			1,296.00		1,296.00	288.00	套	45,000.00
6.7	非机动车充电桩			124.80		124.80	2,496.00	套	500.00
二	**工程建设其他费用**				**38,676.86**	**38,676.86**			
1	土地费用				31,462.85	31,462.85			
2	建设单位管理费				1,436.98	1,436.98			
3	项目前期工作咨询费				76.50	76.50			
4	工程勘察费				938.19	938.19			
5	工程设计费				1,828.15	1,828.15			
6	工程监理费				1,141.46	1,141.46			
7	场地准备及临时设施费				592.96	592.96			

序号	工程费用名称	投资估算					主要经济技术指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	数量	单位	单价（元）
8	环境影响评价费				23.75	23.75			
9	节能评估费				47.44	47.44			
10	工程造价咨询费				316.25	316.25			
11	招标代理服务费				70.85	70.85			
12	消防设施及电气安全检测费				101.90	101.90			
13	工程保险费				355.78	355.78			
14	双电源高可靠性供电费				283.80	283.80			
三	**预备费**				**11,118.62**	**11,118.62**			
四	**建设期利息**				**10,600.00**	**10,600.00**			
五	**总投资**	**112,179.28**	**15,933.70**	**3,655.80**	**60,395.48**	**192,164.26**			

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	67,164.26	34.95%
债务资金	专项债券资金	125,000.00	65.05%
合计		**192,164.26**	**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 34.95%，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	2026 年	2027 年	2028 年	合计
资本金	财政自有资金	20,400.00	20,400.00	26,364.26	67,164.26
债务资金	专项债券资金	45,000.00	40,000.00	40,000.00	125,000.00
合计		**65,400.00**	**60,400.00**	**66,364.26**	**192,164.26**
占比		**34.03%**	**31.43%**	**34.54%**	**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

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

项目单位具体情况如下：

名称	郑州中豫安开城市建设有限公司		
法定代表人	苏新锋	**成立日期**	2022 年 05 月 12 日
注册资本	贰仟万圆整	**营业期限**	长期
统一社会信用代码	91410102MA9L7EM41W		
注册地址	河南省郑州市中原区陇海西路 99 号中原发展大厦 20 层		
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地使用权租赁；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；酒店管理；物业管理；园区管理服务；停车场服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；建筑材料销售（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）		

郑州中豫安开城市建设有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，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

郑州市中原区段庄、郭厂、冯湾、道李城中村改造 B-09-01 地块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7年，建设3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第4年），收益期6年。

（三）项目运营模式

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

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

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

关于债券本息偿付，由郑州中豫安开城市建设有限公司根据运营情况及时向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

①数量：

本项目共腾出可出让土地213.07亩，所腾出的土地所有权属于国有土地，均为住宅用地，债券存续期第4年出让42.00亩，第5年出让42.00亩，第6年出让42.00亩，第7年出让42.00亩，第8年出让45.07亩。

②价格：

根据中国土地出让网近三年土地出让价格：



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

齐达路（樊楼路）南、民祥北街（云梦路）西

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002021B12727
项目名称：	郑政出[2021]13号（网）		
项目位置：	齐达路（樊楼路）南、民祥北街（云梦路）西		
面积(㎡)：	43446.48	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	五级	成交价格(万元)：	65971

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-05-18	65971	--



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

绿梅街南、创新大道西

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002021B12670
项目名称：	郑政高出〔2021〕1号（网）		
项目位置：	绿梅街南、创新大道西		
面积(㎡)：	57012.90	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	八级	成交价格(万元)：	79326

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2021-03-26	79326	--



三全路南、龙润西路东

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002022B00908
项目名称：	河南保利发展有限公司项目		
项目位置：	三全路南、龙润西路东		
面积(㎡)：	37264.20	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	130896

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2022-07-31	130896	--



朝阳街南、金明街东

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情 地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002022B21156
项目名称：	郑政出[2022]28号（网）		
项目位置：	朝阳街南、金明街东		
面积(㎡)：	12882.70	土地来源：	现有建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	三级	成交价格(万元)：	31057

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	2023-10-13	15528	--
	1	2022-11-12	15529	--



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

龙湖区域龙湖中环路北、龙源西二街东

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002022B22328
项目名称：	河南省郑新科创有限公司项目		
项目位置：	龙湖区域龙湖中环路北、龙源西二街东		
面积(㎡)：	116838.63	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 商务金融用地40年;	行业分类：	房地产业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	298200

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	2023-12-14	149100	--
	1	2023-01-14	149100	--



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

五龙口南路南、电厂路东

行政区：河南省 > 郑州市本级 >

结果详情　**地块信息**

供地结果信息

行政区：	河南省郑州市本级	电子监管号：	4101002023B31179
项目名称：	郑政高出〔2022〕11号（网）		
项目位置：	五龙口南路南、电厂路东		
面积(㎡)：	28311.40	土地来源：	新增建设用地
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	六级	成交价格(万元)：	49277

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	2024-02-27	24638.5	--
	1	2023-03-29	24638.5	--

年度	价格（万元）	面积（平方米）	均价（万元/平方米）	年度均价（万元/平方米）	换算为亩（万元/亩）
2021	65,971.00	43,446.48	1.52	1.45	969.94
	79,326.00	57,012.90	1.39		
2022	130,896.00	37,264.20	3.51	3.51	1,974.48
	31,057.00	12,882.70	2.41		
2023	298,200.00	116,838.63	2.55	2.15	1,430.93
	49,277.00	28,311.40	1.74		
平均单价				**2.37**	**1,458.45**

综合以上历史成交价格，本项目土地出让价格按 1,400.00 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×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×2.00%

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×75.00元/平方米×30.00%

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

根据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），郑州市荥阳市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为75.00元/平方米。

根据河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知（豫政办〔2009〕38号）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×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使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快

保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取；

（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

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。

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	**土地出让收入**	**万元**	**298,298.00**	**58,800.00**	**58,800.00**	**58,800.00**	**58,800.00**	**63,098.00**
	出让价格	万元/亩		1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
	可出让面积	亩	213.07	42.00	42.00	42.00	42.00	45.07
2	**土地出让政策性基金及费用**	**万元**	**30,149.41**	**5,943.00**	**5,943.00**	**5,943.00**	**5,943.00**	**6,377.41**
2.1	上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	8,948.94	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,892.94
2.2	国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	5,965.96	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,261.96
2.3	农业土地开发资金	75.00 元/平方米*30.00%	319.61	63.00	63.00	63.00	63.00	67.61
2.4	土地出让业务费	土地出让收入的 2.00%	5,965.96	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,176.00	1,261.96
2.5	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	8,948.94	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,764.00	1,892.94
3	**土地出让收益（1-2）**	**万元**	**268,148.59**	**52,857.00**	**52,857.00**	**52,857.00**	**52,857.00**	**56,720.59**
4	**土地收益提取各类资金**	**万元**	**53,629.72**	**10,571.40**	**10,571.40**	**10,571.40**	**10,571.40**	**11,344.12**
4.1	农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	26,814.86	5,285.70	5,285.70	5,285.70	5,285.70	5,672.06
4.2	教育资金	土地出让收益的 10.00%	26,814.86	5,285.70	5,285.70	5,285.70	5,285.70	5,672.06
5	**土地出让净收入（3-4）**	**万元**	**214,518.87**	**42,285.60**	**42,285.60**	**42,285.60**	**42,285.60**	**45,376.47**

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	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动现金流入	298,298.00				58,800.00	58,800.00	58,800.00	58,800.00	63,098.00	-
经营活动现金流出	83,779.13				16,514.40	16,514.40	16,514.40	16,514.40	17,721.53	-
经营活动产生的现金净额	**214,518.87**				**42,285.60**	**42,285.60**	**42,285.60**	**42,285.60**	**45,376.47**	**-**
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	192,164.26	65,400.00	60,400.00	66,364.26						
投资活动产生的现金净额	**-192,164.26**	**-65,400.00**	**-60,400.00**	**-66,364.26**						
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	67,164.26	20,400.00	20,400.00	26,364.26						
债券资金	125,000.00	45,000.00	40,000.00	40,000.00						
偿还债券本金	125,000.00							45,000.00	40,000.00	40,000.00
支付运营期债券利息	27,900.00				5,625.00	5,625.00	5,625.00	5,625.00	3,600.00	1,800.00
筹资活动产生的现金净额	**39,264.26**	**65,400.00**	**60,400.00**	**66,364.26**	**-5,625.00**	**-5,625.00**	**-5,625.00**	**-50,625.00**	**-43,600.00**	**-41,800.00**
四、净现金流量	**61,618.87**				**36,660.60**	**36,660.60**	**36,660.60**	**-8,339.40**	**1,776.47**	**-41,800.00**
五、累计现金流量	**61,618.87**				**36,660.60**	**73,321.20**	**109,981.80**	**101,642.40**	**103,418.87**	**61,618.87**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

本项目拟申请政府专项债券 125,000.00 万元。其中，2023 年度申请使用 45,000.00 万元，2024 年度申请使用 40,000.00 万元，2025 年度申请使用 40,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一年利息。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		2,025.00	2,025.00	
第 2 年		3,825.00	3,825.00	
第 3 年		5,625.00	5,625.00	
第 4 年		5,625.00	5,625.00	42,285.60
第 5 年		5,625.00	5,625.00	42,285.60
第 6 年		5,625.00	5,625.00	42,285.60
第 7 年	45,000.00	5,625.00	50,625.00	42,285.60
第 8 年	40,000.00	3,600.00	43,600.00	45,376.47
第 9 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	
合计	**125,000.00**	**39,375.00**	**164,375.00**	**214,518.87**
本息覆盖倍数	**1.31**			

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 1.31，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

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）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

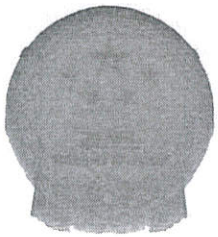
登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：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

正副本一致，本证书复印无效

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

二〇一〇年一月七日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

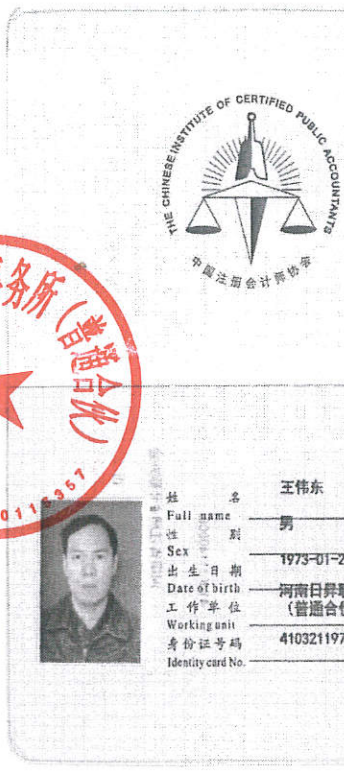
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年3月30日

证书编号：410001140008
No. of Certificate

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

批准日期：2003 年 12 月 01 日
Date of Issuance



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

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

王伟东 410001140008

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
No. of Certificate

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

发证日期：2020年06月13日
Date of Issuance



姓名 Full name 王庆慧
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1987-11-06
工作单位 Working unit 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410728198711069846



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
y m d

与原件一致，禁止再次复印

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫天宜专审字【2026】第 002 号

河南天宜会计师事务所（普通合伙）

固　　话：0371-66918806

经营场所：郑州市金水区花园路 85 号 10 层

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

豫天宜专审字【2026】第002号

我们接受委托，对巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

河南天宜会计师事务所（普通合伙）

中国注册会计师：

二〇二六年三月十四日

中国注册会计师：

附件：

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）

收益与融资自求平衡专项评价报告

一、项目概况

（一）项目名称

巩义市杜甫路街道常庄村城中村改造项目（常乐花苑）。

（二）项目单位

（1）主管部门

巩义市住房保障和房产管理中心。

（2）项目业主

巩义市杜甫路街道办事处为本项目的项目业主。

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

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

（三）项目性质

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

（四）项目位置

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

（五）建设内容与规模

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

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

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

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

（2）建设内容：

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

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

（六）项目的建设期

本期项目实施周期为36个月（含前期工作），预计2024年1月开始至2026年12月竣工验收。

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

项目总投资为110351.45万元，其中建设投资106943.45万元，占总投资比例为96.91%，建设期债券利息为1472.00万元，占总投资比例为1.33%，铺底流动资金1936.00万元，占总投资比例为1.75%。具体如下：

总投资估算表

表1　　单位：万元

序号	项目	投资额	占比
一	建设投资	106943.45	96.91%
1	工程费用	63351.01	57.41%
2	工程建设其他费用	38313.18	34.72%
3	预备费	5279.26	4.78%
二	建设期利息	1472.00	1.33%
三	铺底流动资金	1936.00	1.75%
三	总投资	110351.45	100.00%

（二）资金筹措方式

本项目资金筹措总额为110351.45万元。

（1）资本金来源

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

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

计划使用棚户区改造专项债券71000.00万元，占项目资金筹措总额的64.34%。根据资金使用计划，拟于2024年申请使用3000.00万元，2025年申请使用30800.00万元，2026年申请使用37200.00万元。

（三）资金使用计划

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

资金使用计划表

表2　　单位：万元

序号	项　　目	合计	建 设 期		
			2024 年	2025 年	2026 年
一	总投资	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45
1	建设投资	106943.45	6000.00	33880.00	67063.45
2	建设期债券利息	1472.00	0.00	120.00	1352.00
3	铺底流动资金	1936.00	0.00	0.00	1936.00
二	资金筹措	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45
1	发行债券	71000.00	3000.00	30800.00	37200.00
2	资本金	39351.45	3000.00	3200.00	33151.45
2.1	用于项目建设投资	37879.45	3000.00	3080.00	31799.45
2.2	用于建设期债券利息	1472.00	0.00	120.00	1352.00

（四）专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于棚户区改造，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于PPP项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生

产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

（五）项目主体及运作模式

（1）项目主体

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

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

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

（2）项目建设模式

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

（3）项目运作模式

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

承担的还本付息资金。

（六）项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

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

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

三、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

四、预测性财务信息的基本假设条件与项目的预期收入、运营支出及收益情况

（一）项目收益测算范围

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

（二）项目收益预测基础及假设条件

1、基本假设条件

（1）现金流入预测假设条件

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

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

2、项目收入预测

（1） 土地出让计划

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

土地出让计划表

表3

单位：亩

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

（2）土地出让价格依据

①住宅用地出让价格

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

2019-2022 年巩义市住宅用地成交情况

表 4

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

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

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

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

②商业用地出让价格

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

2019-2022年巩义市商业用地成交情况

表5

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

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

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

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

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

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

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6

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

3、预期成本

（1）财务费用

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

拟于2024年申请使用3000.00万元，2025年申请使用30800.00万元，2026年申请使用37200.00万元。

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

本项目专项债券利息共计19520.00万元，其中建设期利息累计1472.00万元，计入项目总投资。经营期利息累计18048.00万元。本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 7

单位：万元

序号	项　目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	33800.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37200.00
2	本年新增债券融资	71000.00	3000.00	30800.00	37200.00							
3	本年应计债券利息	19520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
3.1	计入建设期债券利息	1472.00	0.00	120.00	1352.00							
3.2	计入经营期债券利息	18048.00				2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
4	本年债券还本付息	90520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	7340.00	5660.00	28840.00	38688.00
4.1	债券还本	71000.00							4500.00	3000.00	26300.00	37200.00
4.2	债券付息	19520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
5	年末债券融资本金累计		3000.00	33800.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37200.00	0.00

（2）土地出让成本

根据财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综[2006]68号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政国土资源 厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办[2009]38号、《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发基金、土地出让业务费、保障性安居工程资金、新增建设用地土地有偿使用费，提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计47610.53万元，占土地出让收入的28.57%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表8

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

经估算，项目经营期内，经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为47610.53万元，财务费用为18048.00万元。总成本费用为65658.53万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 9

单位：万元

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	上解省财政费用	5000.05	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
2	国有土地收益基金	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
3	保障性安居工程基金	5000.04	480.60	480.60	720.90	756.95	756.95	1009.26	794.79
4	土地出让业务费	3333.36	320.40	320.40	480.60	504.63	504.63	672.84	529.86
5	农业土地开发资金	366.00	36.60	36.60	54.90	54.90	54.90	73.20	54.90
6	新增建设用地有偿使用费	813.33	81.33	81.33	122.00	122.00	122.00	162.67	122.00
7	教育资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
8	农田水利建设资金	14882.19	1430.01	1430.01	2145.01	2253.14	2253.14	3004.19	2366.69
9	土地出让计提的各项基金	47610.53	4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
10	财务费用	18048.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
11	总成本费用	65658.53	7419.95	7419.95	9709.92	10046.34	9866.34	12148.45	9047.58

4、相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

5、项目损益

本项目计算期内累计净利润101009.55万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表10

单位：万元

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	营业收入	166668.08	16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
2	税金及附加								
3	总成本费用	65658.53	7419.95	7419.95	9709.92	10046.34	9866.34	12148.45	9047.58
4	补贴收入								
5	利润总额	101009.55	8600.05	8600.05	14320.08	15185.16	15365.16	21493.55	17445.50
6	弥补以前亏损								
7	应纳税所得额	101009.55	8600.05	8600.05	14320.08	15185.16	15365.16	21493.55	17445.50
8	所得税								
9	净利润	101009.55	8600.05	8600.05	14320.08	15185.16	15365.16	21493.55	17445.50
10	息税折旧摊销前利润	119057.55	11440.05	11440.05	17160.08	18025.16	18025.16	24033.55	18933.50

6、项目收益

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

项目收益表

表11　　单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2027年	16020.00	4579.95	11440.05
2028年	16020.00	4579.95	11440.05
2029年	24030.00	6869.92	17160.08
2030年	25231.50	7206.34	18025.16
2031年	25231.50	7206.34	18025.16
2032年	33642.00	9608.45	24033.55
2033年	26493.08	7559.58	18933.50
合计	166668.08	47610.53	119057.55
本息合计	90520.00		
本息覆盖倍数	1.32		

7、资金测算平衡分析

（1）偿债计划

本项目中，2024年已使用专项债券3000.00万元，7年期专项债券将于2031年还本，2025年1月调整发行4500.00万元（为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期巩义市历史遗留矿山地质环境恢复治理项目中4500.00万元资金调整用途至本项目，于2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债一期-2020年河南省政府专项债券二十四期采取一次性到期还本，到2030年一次性还本，每半年付息一次）；2025年剩余计划申请使用7年期专项债券26300万元，将于2032年还本；2026年计划申请使用7年期专项债券37200.00万元，将于

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

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

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 12

单位：万元

序号	项　目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	33800.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37200.00
2	本年新增债券融资	71000.00	3000.00	30800.00	37200.00							
3	本年债券还本付息	90520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	7340.00	5660.00	28840.00	38688.00
3.1	债券还本	71000.00							4500.00	3000.00	26300.00	37200.00
3.1	债券付息	19520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
4	年末债券融资本金累计		3000.00	33800.00	71000.00	71000.00	71000.00	71000.00	66500.00	63500.00	37200.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

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

项目收入敏感性分析表

表 13

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

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

（3）资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 277019.53 万元，累计现金流出 247009.98 万元，现金结余 30009.55 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 14

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营活动净现金流量（1.1-1.2）	119057.55				11440.05	11440.05	17160.08	18025.16	18025.16	24033.55	18933.50
1.1	现金流入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.1.1	专项收入											
1.1.2	补贴收入											
1.1.3	增值税销项税额											
1.1.4	土地出让收入	166668.08				16020.00	16020.00	24030.00	25231.50	25231.50	33642.00	26493.08
1.2	现金流出	47610.53				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
1.2.1	经营成本											
1.2.2	增值税进项税额											
1.2.3	税金及附加											
1.2.4	增值税											
1.2.5	所得税											
1.2.6	土地出让计提的各项基金	47610.53				4579.95	4579.95	6869.92	7206.34	7206.34	9608.45	7559.58
2	投资活动净现金流量（2.1-2.2）	-108879.45	-6000.00	-33880.00	-68999.45							
2.1	现金流入	0.00										
2.2	现金流出	108879.45	6000.00	33880.00	68999.45							
2.2.1	建设投资	106943.45	6000.00	33880.00	67063.45							
2.2.2	维持运营投资											
2.2.3	流动资金	1936.00	0.00	0.00	1936.00							
2.2.4	其他流出											
3	筹资活动净现金流量（3.1-3.2）	19831.45	6000.00	33880.00	68999.45	-2840.00	-2840.00	-2840.00	-7340.00	-5660.00	-28840.00	-38688.00
3.1	现金流入	110351.45	6000.00	34000.00	70351.45							

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
3.1.1	项目资本金投入	39351.45	3000.00	3200.00	33151.45							
3.1.2	建设投资借款											
3.1.3	流动资金借款											
3.1.4	债券	71000.00	3000.00	30800.00	37200.00							
3.1.5	短期借款											
3.1.6	市场化融资											
3.2	现金流出	90520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	7340.00	5660.00	28840.00	38688.00
3.2.1	债券利息支付	19520.00	0.00	120.00	1352.00	2840.00	2840.00	2840.00	2840.00	2660.00	2540.00	1488.00
3.2.2	债券发行费用											
3.2.3	偿还债券本金	71000.00							4500.00	3000.00	26300.00	37200.00
3.2.4	市场化融资还本											
3.2.5	市场化融资付息											
4	净现金流量（1+2+3）	30009.55	0.00	0.00	0.00	8600.05	8600.05	14320.08	10685.16	12365.16	-4806.45	-19754.50
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	8600.05	17200.10	31520.18	42205.34	54570.50	49764.05	30009.55

8、其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

统一社会信用代码
91410100MA47GNEU5B

营业执照

（副本）（1-1）

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

名　　称　河南天宜会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　和冠烨

经营范围　会计服务；审计服务；税务服务。

出资额　壹佰万圆整

成立日期　2019年09月26日

主要经营场所　河南省郑州市金水区花园路街道85号10层C号

登记机关

2024年09月20日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：河南天宜会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：和冠萍

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区花园路85号10层C号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010183

批准执业文号：豫财会〔2020〕1号

批准执业日期：2020年1月7日

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

2024年　11月　19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.

410001360124

年 月 日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
年 月 日



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


HENAN TIANYI ACCOUNTING FIRM (GENERAL PARTNERSHIP)
河南天宜
会计师事务所(普通合伙)
4101055396230
410000100047
2006 1 05 25


年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
410000100047


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


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
此件与原件一致
再次复印无效
姓 名 Full name 贾利艳
性 别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1977-02-20
工作单位 Working unit 致同会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
身份证号码 Identity card No. 410526197702200525
http://acc.mof.gov.cn/cpaAcct/cpaAcctPrint?id=213684572400085973022019016669

顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告

和信咨字（2026）第090074号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十八日

目录

专项评价报告.....1
一、简称与定义.....2
二、方法与限制.....2
三、项目概况.....3
（一）项目情况.....3
（二）项目建设周期.....3
（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.....11
（一）基本假设条件及依据.....11
（二）项目运营收入分析.....11
（三）项目运营成本分析.....13
（四）净收益分析.....15
（五）现金流分析.....16
（六）本息覆盖倍数.....18
六、总体评价结果.....18
七、使用限制.....19

顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090074 号

我们接受委托，对顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（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）、《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，了解顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（一期）收益与融资自求平衡情况后而实施的。开封市顺河回族区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。我们的责任是根据开封市顺河回族区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顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（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 2026 年 2 月 28 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从开封市顺河回族区住房和城乡建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件
“本次发债项目”或“本项目”	指顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（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

本项目征收范围为宏达大道以东，新曹路以南，新宋路以北，青年路以西，规划汴京路东延及其南北两侧。拟建设安置房地点为开封市顺河回族区汴京路与东昌路交叉口西南角。

2.项目参与主体

本项目主管部门为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。

本项目专项债券申请单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。

表 3-1　项目单位基本信息一览表

名称	开封市顺河回族区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410203005327133B
机构性质	机关单位
机构负责人	王凯
机构地址	河南省开封市顺河回族区郭屯西路
赋码机关	中共开封市顺河回族区委机构编制委员会办公室

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

3.建设规模与内容

本项目涉及拆迁土地面积 51,213.59 平方米(76.82 亩)，涉及村民 170 户、698 人，拆迁房屋面积约 70,000 ㎡。本项目拟在汴京路与东昌

路交叉口西南角建设安置房，安置面积48,860平方米，安置房套数414套。

本项目拟建设安置房总占地面积约37,584.19㎡(约合56.38亩)，总建筑面积83,190.12㎡，其中地上建筑面积61,121.86㎡，地下建筑面积22,068.26㎡。购置电梯、充电桩等设备，配套建设小区内广场硬化铺装、绿化、围墙、室外给排水、电力、弱电、燃气等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期36个月，开工日期2026年10月，预计完工时间2029年9月。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

本项目估算总投资44,598.00万元，其中：工程费用24,243.78万元，工程建设其他费用12,839.46万元，基本预备费1,112.50万元，征收补偿及过渡安置费4,270.26万元，建设期利息2,132.00万元。

表 3-2　项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	18,744.21	4,409.08	1,090.49		24,243.78				
1	主体工程	18,003.45	3,327.60			21,331.05	㎡	83,190.12		
1.1	地上建筑	12,155.36	2,444.87			14,600.23	㎡	61,121.86		
1.1.1	住宅建筑	10,844.12	2,168.82			13,012.95	㎡	54,220.61	2,400.00	
1.1.1.1	建筑工程	8,675.30				8,675.30	㎡	54,220.61	1,600.00	
1.1.1.2	装饰工程	2,168.82				2,168.82	㎡	54,220.61	400.00	
1.1.1.3	安装工程		2,168.82			2,168.82	㎡	54,220.61	400.00	
1.1.2	配套设施用房	1,311.24	276.05			1,587.29	㎡	6,901.25	2,300.00	
1.1.2.1	建筑工程	1,104.20				1,104.20	㎡	6,901.25	1,600.00	
1.1.2.2	装饰工程	207.04				207.04	㎡	6,901.25	300.00	
1.1.2.3	安装工程		276.05			276.05	㎡	6,901.25	400.00	
1.2	地下建筑	5,848.09	882.73			6,730.82	㎡	22,068.26	3,050.00	
1.2.1	建筑工程	5,075.70				5,075.70	㎡	22,068.26	2,300.00	
1.2.2	装饰工程	772.39				772.39	㎡	22,068.26	350.00	
1.2.3	安装工程		882.73			882.73	㎡	22,068.26	400.00	

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
2	设备购置			1,090.49		1,090.49				
2.1	电梯			506.00		506.00	部	23	220,000.00	
2.2	变配电设备			207.98		207.98	总建筑面积	83,190.12	25.00	
2.3	给排水及消防设备			83.19		83.19	总建筑面积	83,190.12	10.00	
2.4	燃气设备			82.80		82.80	户	414	2,000.00	
2.5	热力设备			122.24		122.24	地上建筑面积	61,121.86	20.00	
2.6	机动车充电桩			80.00		80.00	个	80	10,000.00	
2.7	非机动车充电桩			8.28		8.28	个	207	400.00	
3	公用及辅助工程	740.76	1,081.47			1,822.23				
3.1	道路及硬化工程	370.12				370.12	㎡	14,235.56	260.00	
3.2	绿化工程	263.09				263.09	㎡	13,154.47	200.00	
3.3	围墙	77.55				77.55	延米	775.47	1,000.00	
3.4	大门	30.00				30.00	个	2	150,000.00	
3.5	室外综合管网		1,081.47			1,081.47	㎡	83,190.12	130.00	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设				12,839.46	12,839.46				

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
	其他费用									
1	土地费用				11,444.39	11,444.39	项	1	114,443,900.00	
2	项目建设管理费				293.78	293.78	项目动态投资（不含土地费用及项目建设管理费本身）	25,378.11		依据财政部财建〔2016〕504号文并结合市场情况计入
3	工程勘察费				72.73	72.73	工程费用	24,243.78	0.30%	依据发改价格〔2015〕299号文并结合市场情况计入
4	工程设计费				299.51	299.51	工程费用	24,243.78		依据发改价格〔2015〕299号文并结合市场情况计入
5	工程监理费				317.81	317.81	工程费用	24,243.78		依据发改价格〔2015〕299号文并结合市场情况计入
6	建设项目前期工作咨询费				44.74	44.74	工程费用	24,243.78		依据计价格〔1999〕1283号文并结合市场情况计入
7	招标代理服务费				51.44	51.44	工程费用	24,243.78		依据豫招协〔2023〕002号文并结合市场情况计入
8	工程造价咨询服务费				76.06	76.06	建安工程费用	23,153.29		依据豫价协〔2022〕6号文并结合市场情况计入
9	劳动安全卫生评审费				24.24	24.24	工程费用	24,243.78	0.10%	参照建标〔2007〕164号文计入

序号	工程或费用名称	估算费用（万元）					主要经济技术指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价（元）	
10	场地准备及临时设施费				121.22	121.22	工程费用	24,243.78	0.50%	参照建标〔2007〕164号文计入
11	工程保险费				72.73	72.73	工程费用	24,243.78	0.30%	参照建标〔2007〕164号文计入
12	消防设施及电气安全检测服务费				20.80	20.80	总建筑面积	83,190.12	2.5	参照豫维检〔2016〕第001号文计入
三	基本预备费				1,112.50	1,112.50	第一、二部分费用合计	37,083.24	3.00%	
四	征收补偿及过渡安置费				4,270.26	4,270.26	项	1	42,702,579.80	
五	建设期利息				2,132.00	2,132.00	申请专项债券	24,200.00	4.00%	
六	总投资	18,744.21	4,409.08	1,090.49	20,354.22	44,598.00				

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 44,598.00 万元。其中：财政资金 20,398.00 万元，专项债券资金 24,200.00 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	第 3 年	合计	占比
财政资金	7,674.40	8,062.40	4,661.20	20,398.00	45.74%
专项债券资金	9,700.00	9,700.00	4,800.00	24,200.00	54.26%
合计	17,374.40	17,762.40	9,461.20	44,598.00	100.00%
占比	38.96%	39.83%	21.21%	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，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于完全无收益项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房、党校（行政学院）、培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等其他各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过度化的景观提升和街区亮化工程、文化庆典和主题论坛等场地设施以及其他各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发项目以及主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，项目主管部门为开封市顺河回族区住房和城乡建设局。项目资产登记单

位以及资金使用单位为开封市顺河回族区住房和城乡建设局，开封市顺河回族区住房和城乡建设局负责项目的建设与运营。

关于项目债券资金使用，由开封市顺河回族区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，由开封市顺河回族区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，由开封市顺河回族区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、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 24,200.00 万元。其中：2026 年度申请使用 9,700.00 万元，2027 年度申请使用 9,700.00 万元，2028 年度申请使用 4,800.00 万元；本次申请使用 700.00 万元。假设债券票面利率 4%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 4-1　专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		9,700.00		9,700.00	4.00%	388.00	388.00

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 2 年	9,700.00	9,700.00		19,400.00	4.00%	776.00	776.00
第 3 年	19,400.00	4,800.00		24,200.00	4.00%	968.00	968.00
第 4 年	24,200.00			24,200.00	4.00%	968.00	968.00
第 5 年	24,200.00			24,200.00	4.00%	968.00	968.00
第 6 年	24,200.00			24,200.00	4.00%	968.00	968.00
第 7 年	24,200.00		9,700.00	14,500.00	4.00%	968.00	10,668.00
第 8 年	14,500.00		9,700.00	4,800.00	4.00%	580.00	10,280.00
第 9 年	4,800.00		4,800.00		4.00%	192.00	4,992.00
合计		24,200.00	24,200.00			6,776.00	30,976.00

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.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项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 3 年，债券分 3 年申请，本项目预测数据基础为债券存续期的第 4 年，收益期 6 年。

（二）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目土地出让收入。

（1）数量

本项目涉及拆迁土地面积 51,213.59 平方米(76.82 亩)，涉及村民 170 户、698 人，拆迁房屋面积约 70,000 ㎡。本项目拟在汴京路与东昌路交叉口西南角建设安置房，安置面积 48,860 平方米，安置房套数 414 套。

本项目可腾出可出让商住用地共 338.07 亩，可出让地块信息如下：

序号	地块编号	地块性质	位置	面积(亩)
1	豫政土 2008 年 155 号	商住用地	公园东南角地块	63.61
2	豫政土 2014 年 975 号	商住用地	北大培文西侧地块（原党校 BT）	97
3	新曹路南 5 号地	商住用地	新曹路南侧、护城大堤西侧	92
4	豫政土 2013 年 26 号	商住用地	公园西侧西南角地块	85.46
合计				338.07

（2）价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考本项目周边价格。

根据顺河回族区近年商住用地出让价格，成交价在 203-350 万元/亩，具体如下表所示：

序号	宗地编号	面积（亩）	地类	位置	总金额（万元）	出让价格（万元/亩）
1	2020-23	35.43	商住	工农路西侧	12,401.66	350
2	2021-7	67.76	商住	东至城市绿线，南至城市绿线，西至规划路道路红线，北至规划路道路红线	16,939.76	250
3	2021-8	16.32	商住	东至规划路道路红线及规划用地边界线，南至城市绿线及规划用地边界线，西至规划用地边界线，北至规划路道路红线及规划用地边界线	3,836.36	235
4	2021-27	36.45	商住	工农路东侧、新曹路以北	10,206.78	280
5	2021-28	26.82	商住	工农路东侧、新曹路以北	7,510.98	280
6	2021-29	77.68	商住	工农路东侧、新曹路以北	21,750.11	280
7	2021-44	37.47	商住	工农路东侧、新曹路以北	9,741.85	260
8	2021-45	40.90	商住	工农路东侧、新曹路以北	10,633.69	260
9	2021-46	28.773	商住	工农路东侧、新曹路以北	7,481.12	260
10	2022-25	56.376	商住	汴京路以南、东昌路以西	11,444.39	203

序号	宗地编号	面积（亩）	地类	位置	总金额（万元）	出让价格（万元/亩）
11	2022-26	95.073	商住	东安路以西、昌盛路以南	20,535.89	216
12	2025-2	67.747	商住	新宋路南侧、东环路东侧	14,633.27	216

参考上述案例，本项目商住用地按210万元/亩，按照地价不递增测算。

（3）出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第4-9年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	
商住用地	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.32	338.07

（三）项目运营成本分析

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，开封市顺河回族区等别为八等，标准为53元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地	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

类型	征收标准
土地有偿使用费	征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号）、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），开封市顺河回族区为八等，按 42 元/㎡。
（2）土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

（四）净收益分析

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

表 5-1　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	合计
土地出让收入		70,994.70	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,827.20	70,994.70
收储土地类型及面积(亩)	商品住房用地	338.07	56.35	56.35	56.35	56.35	56.35	56.32	
单价（万元/亩）	商品住房用地		210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	210.00	
土地出让成本合计		20,922.49	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,485.54	20,922.49
土地出让基金及费用	万元	8,404.47	1,400.87	1,400.87	1,400.87	1,400.87	1,400.87	1,400.12	8,404.47
上解省财政费用	土地出让收入的 3.00%	2,129.87	355.01	355.01	355.01	355.01	355.01	354.82	2,129.87
农业土地开发资金	53 元/平方米*30%	358.35	59.73	59.73	59.73	59.73	59.73	59.70	358.35
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%	1,419.89	236.67	236.67	236.67	236.67	236.67	236.54	1,419.89
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3.00%	2,129.87	355.01	355.01	355.01	355.01	355.01	354.82	2,129.87
土地开发费用	土地出让收入的 2.00%	1,419.89	236.67	236.67	236.67	236.67	236.67	236.54	1,419.89
新增建设用地土地有偿使用费	42 元/平方米	946.60	157.78	157.78	157.78	157.78	157.78	157.70	946.60
土地收益提取各类资金	万元	12,518.02	2,086.52	2,086.52	2,086.52	2,086.52	2,086.52	2,085.42	12,518.02
教育资金	土地出让收益的 10.00%	6,259.01	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,042.71	6,259.01
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%	6,259.01	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,043.26	1,042.71	6,259.01

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	合计
土地出让收益	万元	62,590.23	10,432.63	10,432.63	10,432.63	10,432.63	10,432.63	10,427.08	62,590.23
土地出让净收益	万元	50,072.21	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,341.66	50,072.21

（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 5-2　项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
经营活动产生的现金								
经营活动收入	70,994.70		11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,833.50	11,827.20
经营活动支出（含税费）	20,922.49		3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,487.39	3,485.54
经营活动产生的现金净额	50,072.21		8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,346.11	8,341.66
投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	44,598.00	44,598.00	-	-	-	-	-	
投资活动产生的现金净额	-44,598.00	-44,598.00	-	-	-	-	-	
融资活动产生的现金								
财政资金	20,398.00	20,398.00						
专项债券资金	24,200.00	24,200.00						
偿还债券本金	24,200.00					9,700.00	9,700.00	4,800.00

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
支付运营期债券利息	4,644.00		968.00	968.00	968.00	968.00	580.00	192.00
融资活动产生的现金净额	15,754.00	44,598.00	-968.00	-968.00	-968.00	-10,668.00	-10,280.00	-4,992.00
净现金流量	21,228.21	-	7,378.11	7,378.11	7,378.11	-2,321.89	-1,933.89	3,349.66
累计现金流量	21,228.21	-	7,378.11	14,756.22	22,134.33	19,812.44	17,878.55	21,228.21

（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 5-3　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		388.00	388.00	
第 2 年		776.00	776.00	
第 3 年		968.00	968.00	
第 4 年		968.00	968.00	8,346.11
第 5 年		968.00	968.00	8,346.11
第 6 年		968.00	968.00	8,346.11
第 7 年	9,700.00	968.00	10,668.00	8,346.11
第 8 年	9,700.00	580.00	10,280.00	8,346.11
第 9 年	4,800.00	192.00	4,992.00	8,341.66
合计	24,200.00	6,776.00	30,976.00	50,072.21
本息覆盖倍数	1.62			

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，为顺河回族区开发区宏达大道周边城中村改造项目（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）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月二十八日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）（1-1）

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　普通合伙企业分支机构

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

负 责 人　冯宏志

成立日期　2015年11月05日

经营场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关　郑州市市场监督管理局

2024年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate

110001629949

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2013 年 /y 12 月 /m 03 日 /d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年 /y 月 /m 日 /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

7

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓名 Full name 刘方微

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No. 41032919851123408x

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/y 07 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



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

洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目

收益与融资自求平衡专项评价报告

京中靖诚[2026]第 ZA0025 号

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月

洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告

北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）作为洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目的财务审计机构，对该项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具总体评价。

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

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

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

经专项审核，我们认为：项目单位《债券项目还本付息预测表》公允地反映了本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了项目单位提供的《洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目可行性研究报告》以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

总体评价结果如下：

一、基本情况

本项目总投资 77022.00 万元，拟安排自筹资金 6022.00 万元，拟申请银行贷款资金 45000.00 万元，项目计划申请使用债券资金总额 26000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 2200 万元，已于 2025 年使用债券资金 500 万元，本次申请使用 23300.00 万元，其中专项债券用作资本金 10000.00 万元。债券期限为 7 年，年利率为 4.0%，对收益一次性实现的项目，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

本项目总投资 77022.00 万元，其中资本金 16022.00 万元，占总投资的比例为 21%，剩余建设资金 61000.00 万元，占总投资的比例为 79%。项目资本金来源为：自筹资金 6022.00 万元，专项债券资金 10000.00 万元。项目剩余建设资金来源为：专项债券资金 16000.00 万元，银行贷款资金 45000.00 万元。

二、项目情况

（一）项目名称

洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目

（二）项目主体及运作模式

项目债券资金申请单位：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

项目资产登记单位：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

项目建设单位：洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司

项目运作模式：本项目作为政府投资项目，由洛阳诚助商业综合

体管理服务有限公司作为建设单位负责项目建设。洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司应根据项目建设进度向洛阳市瀍河回族区财政局申请拨付项目建设资金。在收到区财政局拨付的建设资金后，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司应专款专用，不得截留、挪用，并接受区财政局、审计局等部门的审计和监督。

项目运营期内，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司将项目运营产生的收益上缴指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

本项目的债券资金申请单位是洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，是国有企业，不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。2023年公司股权调整仅涉及国有股权持股层级变化，未改变项目原有申报主体、建设运营机制、资产管理关系及专项债券还本付息责任安排。

（三）项目性质

本项目是有一定收益的公益性项目。

（四）债券资金使用合规性

本次专项债券资金仅用于洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目，不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不用于置换存量债务，不用于发放工资、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、补偿等，不属于 PPP 项目，不用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用

于主题公园等商业设施。专项债券形成资产不用于抵质押、不存在同一资产重复性融资及其他组合融资事项。

本项目是具有一定收益的公益性新建项目，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，项目债券资金申请单位为洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域。

（五）项目位置

本项目建设地点位于洛阳市瀍河回族区九都东路以北，华林北路以南，夹马营路以东，桂园路以西。

（六）建设规模和内容

项目总建设用地面积 45988.53 平方米（约 68.98 亩），总建筑面积 204034.40平方米（其中地上建筑面积 140852.02平方米，地下建筑面积 63182.38平方米），新建安置房 1032 套。

主要为地上 33 层、30 层和地下 2 层的住宅楼（框剪结构）及配套商业设施；其他还包括配套给排水、供电、供气、供热、通信等公共工程以及路面硬化、绿化等附属工程。

项目腾空土地 190.37 亩，其中：中部地块（北至东关大街、东至夹马营、南至华林北街、西华林路至桂园路） 103.37 亩；三角地带地块（九都路以南，铁路以东）87 亩，规划用途全部为普通商品住房用地。

（七）建设期

项目已于 2022 年 9 月实际开工建设，拟于 2027 年 12 月完工。鉴于前期受资金短缺影响，后续建设未能按原计划持续推进，本次申报将 2026 年 12 月至 2027 年 12 月作为后续续建建设期。

（八）项目总投资

本项目总投资估算为 77022.00 万元，其中工程费用 62059.15 万元，工程其他费用 7009.43 万元，基本预备费 3453.42 万元，建设期贷款利息 4500.00 万元。

（九）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，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司计划缴纳资本金 16022.00 万元，其中：自筹资金 6022.00 万元，专项债券资金用作资本金 10000.00 万元。同时，洛阳诚助商业综合体管理服务有限公司将设立专门账户使用自筹资金、专项债券资金和银行贷款资金，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。

（十）建设资金来源情况

本项目总投资 77022.00 万元，其中资本金 16022.00 万元，占总投资的比例为 21%，剩余建设资金 61000.00 万元，占总投资的比例为 79%。项目资本金来源为：自筹资金 6022.00 万元，专项债券资金 10000.00 万元。项目剩余建设资金来源为：专项债券资金 16000.00 万元，银行贷款资金 45000.00 万元。

本项目总投资 77022.00 万元，前期已落实专项债券资金 2700.00 万元。本次根据项目剩余投资需求及建设计划，安排后续续建期 1 年，后续建设投资 74322.00 万元。

分年度投资计划表

单位：万元

资金筹措	项目	前期已使用	第 1 年	合计	占比
资本金	自筹资金		6022	6022	7.82%

	专项债券		10000	10000	12.98%
	小计		16022	16022	20.80%
建设资金	专项债券	2700	13300	16000	20.77%
	银行融资贷款		45000	45000	58.42%
	小计		58300	61000	79.20%
合计		2700	74322	77022	100.00%

三、项目债券情况

本项目总投资 77022.00 万元，拟安排自筹资金 6022.00 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 26000.00 万元。已于 2022 年使用债券资金 2200 万元，已于 2025 年使用债券资金 500 万元。

其中 2022 年使用的债券资金 2200 万元，发行利率为 2.81%，7 年期债券，还本付息情况如下所示：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计	备注
2022 年		2,200.00		2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2023 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2024 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2025 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2026 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	未偿还
2027 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	未偿还
2028 年	2,200.00		2,200.00	0.00	2.81%	61.82	2,261.82	未偿还
合计		2,200.00	2,200.00			432.74	2,632.74	

其中 2025 年使用的债券资金 500 万元，发行利率为 1.94%，7 年期债券，还本付息情况如下所示：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计	备注
2025 年		500.00		500.00	1.94%	9.70	9.70	已偿还
2026 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2027 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2028 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2029 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还

2030 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2031 年	500.00		500.00	0.00	1.94%	9.70	509.70	未偿还
合计		500.00	500.00			67.90	567.90	

本次申请的 23300.00 万元专项债券及后续债券资金，债券期限为 7 年，年利率为 4.0%，对收益一次性实现的项目，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		23,300.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 2 年	23,300.00	0.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 4 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 5 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 6 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 7 年	23,300.00		23,300.00	0.00	4.00%	932.00	24,232.00
合计		23,300.00	23,300.00			6,524.00	29,824.00

基于谨慎性原则，本项目将已发行专项债券本金、前期已发生利息及后续存续期内应付利息全部纳入项目专项债券还本付息测算范围。综上所述，本项目专项债券还本付息情况汇总如下：

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计
已发行部分		256.98	256.98
第 1 年	0.00	1,003.52	1,003.52
第 2 年	0.00	1,003.52	1,003.52
第 3 年	2,200.00	1,003.52	3,203.52
第 4 年	0.00	941.70	941.70
第 5 年	0.00	941.70	941.70
第 6 年	500.00	941.70	1,441.70
第 7 年	23,300.00	932.00	24,232.00
合计	26,000.00	7,024.64	33,024.64

四、项目净现金流入

（一）基本假设条件

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（3）市场价格在正常范围内变动；

（4）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）经营收入

本期债券募集资金投资项目现金流入主要通过土地出让收入、商业销售收入、租赁收入、停车位收入实现。其中，土地出让净收入用于专项债券还本付息，商业销售收入、租赁收入及停车位收入用于银行贷款还本付息。

（1）土地出让收入

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 190.37 亩，规划用途为普通商品住房用地：

（2）土地出让价格

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩）
4103002021B00281	涧西区郑州路与乐业路西北角、西南角	普通商品住房用地	2021-5-19	59.67	52,330.00	876.98
4103002021B00396	瀍河区启明南路与下园东路西北角	普通商品住房用地	2021-06-21	10.36	7,662.00	739.89
4103002021B00498	老城区九都东路以南、金业路以东	普通商品住房用地	2021-6-23	16.23	16,454.00	1013.99
4103002021B00461	伊滨区兰台路与道湛街西南角	普通商品住房用地	2021-6-23	109.49	80,933.00	739.18

4103002021B00428	西工区瀍涧大道以南、国花路以东	普通商品住房用地	2021-06-21	4.03	2,975.00	737.99
平均单价						**802.68**

经测算，上述地块的平均单价为 802.68 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值的 90%，即 722.41 万元确认。假设项目可出让土地分六年出让完毕。

（3）土地收入计提项目

1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

3）农业开发基金：土地出让面积×30 元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49 号，洛阳市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

根据豫政办【2009】38 号文件要求，按照财政部规定的土地平均

纯收益的 30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48 号），洛阳市土地等别为十二等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为 20 元/平方米。

6）教育资金=土地出让净收益*10%

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

7）农田水利建设资金=土地出让净收益*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。

债券存续期内项目测算收入如下：

债券存续期间项目预期经营收入测算表

单位：万元

项目	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
计划出让土地数量（亩）	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	31.73	190.37
单价	722.41	722.41	722.41	722.41	722.41	722.41	
土地出让总收入	22920.87	22920.87	22920.87	22920.87	22920.87	22920.87	137525.19
上解省财政费用（总收入 3%）	687.63	687.63	687.63	687.63	687.63	687.63	4125.76
国有土地收益基金（总收入的 2%）	458.42	458.42	458.42	458.42	458.42	458.42	2750.50
农业土地开发资金（9 元/㎡）	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	19.04	114.22
保障安居工程资金（总收入 3%）	687.63	687.63	687.63	687.63	687.63	687.63	4125.76
新增建设用地有偿使用费（20 元/㎡）	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	42.30	253.83
教育资金（净收益的 10%）	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	12615.51
农田水利建设资金（净收益的 10%）	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	2102.59	12615.51
土地出让净收入	16820.68	16820.68	16820.68	16820.68	16820.68	16820.68	100924.10

2、商业建筑面积销售收入

（1）建筑面积

根据项目可研报告，本项目商业可销售面积为 37877.48 ㎡。

（2）销售价格

本项目商业建筑位置位于瀍河回族区核心区域，距离瀍河回族区人民政府直线距离 300 米，参考本项目周边商业门面房销售价格，暂按均价 13500 元/㎡计算

序号	位置	销售单价
1	洛阳中街93号	16500元/㎡
2	九都东路与桂园路	14800元/㎡
3	滨河北路与夹马营路	13200元/㎡
4	均价	14833.33元/㎡

3、租赁收入

（1）租赁数量

本项目可租赁面积 2230 ㎡。

（2）租赁价格

根据 58 同城、安居客等网站查询数据，参考洛阳市周边其他同类用房租金价格，结合本项目所在位置、拟建建筑情况及周边基础设施条件，保守估计，本项目初始运营年出租单价为 42 元/㎡/月，考虑价格上涨因素，本项目租赁价格按照近每三年增长 5%计算。

出于审慎考虑，本项目运营期第一年建筑出租率为 65%，之后每年增加 10%，增加至 95%不再增加。

4、停车位收入

本项目停车位数量约 1429 个。停车位租赁价格按照 300 元/月对外出租。

序号	项目	合计	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
1	租赁收入	589.22	73.05	84.29	95.53	112.11	112.11	112.11
	单价(元/月）		42.00	42.00	42.00	44.10	44.10	44.10
	面积（万㎡）		0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
	出租率		65%	75%	85%	95%	95%	95%
2	销售收入	57968.85	8522.43	8948.55	9395.98	9865.78	10359.07	10877.02
	数量（万㎡）	3.79	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	价格（元/㎡）		13500.00	14175.00	14883.75	15627.94	16409.33	17229.80
3	停车位收入	3086.64	514.44	514.44	514.44	514.44	514.44	514.44
	数量（个）		1429.00	1429.00	1429.00	1429.00	1429.00	1429.00
	单价（元/月）		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
4	合计	61644.70	9109.93	9547.29	10005.96	10492.33	10985.62	11503.58

5.2 现金流出

（1）专项债还本付息

本项目总投资 77022.00 万元，拟安排自筹资金 6022.00 万元，本项目计划申请使用债券资金总额 26000.00 万元。已于 2022 年使用债券资金 2200 万元，已于 2025 年使用债券资金 500 万元。

其中 2022 年使用的债券资金 2200 万元，发行利率为 2.81%，7 年

期债券，还本付息情况如下所示：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计	备注
2022 年		2,200.00		2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2023 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2024 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2025 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	已偿还
2026 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	未偿还
2027 年	2,200.00			2,200.00	2.81%	61.82	61.82	未偿还
2028 年	2,200.00		2,200.00	0.00	2.81%	61.82	2,261.82	未偿还
合计		2,200.00	2,200.00			432.74	2,632.74	

其中 2025 年使用的债券资金 500 万元，发行利率为 1.94%，7 年期债券，还本付息情况如下所示：

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计	备注
2025 年		500.00		500.00	1.94%	9.70	9.70	已偿还
2026 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2027 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2028 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2029 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2030 年	500.00			500.00	1.94%	9.70	9.70	未偿还
2031 年	500.00		500.00	0.00	1.94%	9.70	509.70	未偿还
合计		500.00	500.00			67.90	567.90	

本次申请的 23300.00 万元专项债券及后续债券资金，债券期限为 7 年，年利率为 4.0%，对收益一次性实现的项目，在债券存续期内每年支付一次利息，到期还本并支付最后一期利息。

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		23,300.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 2 年	23,300.00	0.00		23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 3 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 4 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 5 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00

第 6 年	23,300.00			23,300.00	4.00%	932.00	932.00
第 7 年	23,300.00		23,300.00	0.00	4.00%	932.00	24,232.00
合计		23,300.00	23,300.00			6,524.00	29,824.00

基于谨慎性原则，本项目将已发行专项债券本金、前期已发生利息及后续存续期内应付利息全部纳入项目专项债券还本付息测算范围。综上所述，本项目专项债券还本付息情况汇总如下：

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计
已发行部分		256.98	256.98
第 1 年	0.00	1,003.52	1,003.52
第 2 年	0.00	1,003.52	1,003.52
第 3 年	2,200.00	1,003.52	3,203.52
第 4 年	0.00	941.70	941.70
第 5 年	0.00	941.70	941.70
第 6 年	500.00	941.70	1,441.70
第 7 年	23,300.00	932.00	24,232.00
合计	26,000.00	7,024.64	33,024.64

（2）银行贷款还本付息情况

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第 1 年		45,000.00		45,000.00	4.20%	1,890.00	1,890.00
第 2 年	45,000.00	0.00	7,000.00	38,000.00	4.20%	1,890.00	8,890.00
第 3 年	38,000.00		7,000.00	31,000.00	4.20%	1,596.00	8,596.00
第 4 年	31,000.00		7,000.00	24,000.00	4.20%	1,302.00	8,302.00
第 5 年	24,000.00		8,000.00	16,000.00	4.20%	1,008.00	9,008.00
第 6 年	16,000.00		8,000.00	8,000.00	4.20%	672.00	8,672.00
第 7 年	8,000.00		8,000.00	0.00	4.20%	336.00	8,336.00
合计		45,000.00	45,000.00			8,694.00	53,694.00

五、项目资金平衡分析

经过上述测算，可知本项目专项债券七年偿还本息合计 33024.64 万元，银行贷款偿还本息合计为 53,694.00 万元，共计本息合计 86,718.64

万元；本项目偿还专项债券资金来源为土地出让收入，共计现金净流入 100924.10 万元，预计本项目净收入对债券本息的覆盖倍数为 3.06；本项目偿还银行贷款资金来源为销售收入以及租赁收入、停车位收入，现金净流入约 61644.70 万元，预计本项目净收入对银行贷款本息的覆盖倍数为 1.15，项目收益可以覆盖债券成本，保障程度较高。

本项目可项目收益和融资自求平衡，确保到期债务的还本付息，本方案测算收入用于保障专项债券本息和配套社会融资本息的偿付。本方案测算收入实行分账管理，本项目建成后实行分账管理，本项目土地出让收入用于偿还专项债券本息；本项目商业面积销售收入以及租赁收入用于银行贷款本息偿付。

1.项目整体还本付息表

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
已发行部分		256.98	256.98	
第 1 年	0.00	2,893.52	2,893.52	
第 2 年	7,000.00	2,893.52	9,893.52	25,930.61
第 3 年	9,200.00	2,599.52	11,799.52	26,367.97
第 4 年	7,000.00	2,243.70	9,243.70	26,826.64
第 5 年	8,000.00	1,949.70	9,949.70	27,313.02
第 6 年	8,500.00	1,613.70	10,113.70	27,806.31
第 7 年	31,300.00	1,268.00	32,568.00	28,324.26
合计	71,000.00	15,718.64	86,718.64	162,568.80
本息覆盖倍数	1.87			

2. 项目专项债券还本付息表

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
已发行部分		256.98	256.98	
第 1 年	0.00	1,003.52	1,003.52	
第 2 年	0.00	1,003.52	1,003.52	16,820.68
第 3 年	2,200.00	1,003.52	3,203.52	16,820.68
第 4 年	0.00	941.70	941.70	16,820.68

第 5 年	0.00	941.70	941.70	16,820.68
第 6 年	500.00	941.70	1,441.70	16,820.68
第 7 年	23,300.00	932.00	24,232.00	16,820.68
合计	26,000.00	7,024.64	33,024.64	100,924.10
本息覆盖倍数	3.06			

3.银行融资还本付息表

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第 1 年		1,890.00	1,890.00	
第 2 年	7,000.00	1,890.00	8,890.00	9,109.93
第 3 年	7,000.00	1,596.00	8,596.00	9,547.29
第 4 年	7,000.00	1,302.00	8,302.00	10,005.96
第 5 年	8,000.00	1,008.00	9,008.00	10,492.33
第 6 年	8,000.00	672.00	8,672.00	10,985.62
第 7 年	8,000.00	336.00	8,336.00	11,503.58
合计	45,000.00	8,694.00	53,694.00	61,644.70
本息覆盖倍数	1.15			

基于以上分析，我们认为洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目资金能够保证该项目顺利施工。项目的收入实现等为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入。该项目预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，实现了该项目收益和融资自求平衡。

六、报告使用范围

本报告仅供洛阳市瀍河回族区旭升村五期棚户区改造（区政府北侧）安置房项目申请专项债券及后续发行使用。

{本页为签署页，无正文。}

北京中靖诚会计师事务所　　中国注册会计师：

（普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

2026年2月24日

正　本

誠信·客觀·公正

统一社会信用代码

91110106551404511B

营业执照

（副 本）（2-1）

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

名　　称　北京中靖诚会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　王冰姿

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、会计培训；企业管理咨询；财务咨询；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2060年12月26日；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　2010年03月03日

合伙期限　2010年03月03日 至 长期

主要经营场所　北京市门头沟区雁翅镇高芹路1号院YC-0689号

登记机关　北京市门头沟区市场监督管理局

2020年10月21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



会计师事务所
执业证书

名　　称：北京中靖诚会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人：王冰姿

主任会计师：

经营场所：北京市门头沟区雁翔镇高芹路1号院YC-0689号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010095

批准执业文号：京财会许可[2010]0016

批准执业日期：2010年02月04日

证书序号：0014566

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

2022年 10月 19日
/m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2022年 10月 21日
/m /d



姓　　名 王冰姿
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1970-03-09
Date of birth
工作单位 山西汇海会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142123197003090027
Identity card No.

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

王冰姿 110001680032



姓　　名
Full name
性　　别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1973-12-07
工作单位
Working unit 北京中鹏鸿会计师事务所(普通合伙)
身份证号码
Identity card No. 41010519731207278X

姚大鹏 110100950002

小李屯王屯梁屯安居项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0207 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月十日

小李屯王屯梁屯安居项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0207 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对小李屯王屯梁屯安居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小李屯王屯梁屯安居项目的具体情况，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

小李屯王屯梁屯安居项目拟申请政府专项债券资金 97,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 37,000.00 万元，2027 年计划使用 30,000.00 万元，2028 年计划使用 30,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起三十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		37,000.00		37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
第 2 年	37,000.00	30,000.00		67,000.00	4.00%	2,680.00	2,680.00
第 3 年	67,000.00	30,000.00		97,000.00	4.00%	3,880.00	3,880.00
第 4 年	97,000.00			97,000.00	4.00%	3,880.00	3,880.00
第 5 年	97,000.00			97,000.00	4.00%	3,880.00	3,880.00
弟 6 年	97,000.00			97,000.00	4.00%	3,880.00	3,880.00
第 7 年	97,000.00		37,000.00	60,000.00	4.00%	3,880.00	40,880.00
第 8 年	60,000.00		30,000.00	30,000.00	4.00%	2,400.00	32,400.00
第 9 年	30,000.00		30,000.00	-	4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		97,000.00	97,000.00			27,160.00	124,160.00

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

小李屯王屯梁屯安居项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳市洛龙区科技园街道办事处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

小李屯王屯梁屯安居项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、公共交通基础设施建设发展专项资金、教育资金、农田水利建设资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
项目净收益	150,337.62	23,828.84	24,306.94	24,794.60	25,291.82	25,799.07	26,316.35

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为小李屯王屯梁屯安居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预算资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，小李屯王屯梁屯安居项目本息覆盖倍数为 1.21。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
150,337.62	124,160.00	26,177.62	1.21

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7 年期债券存续期运营收入合计为 229,866.44 万元，运营成本合计为 79,528.82 万元，偿债净收益合计为 150,337.62 万元。

本次评价的小李屯王屯梁屯安居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小李屯王屯梁屯安居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，为小李屯王屯梁屯安居项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

随着新型城镇化战略推进（2024 年末中国城镇化率达到 67.00%），城市边界向外延伸，大量农村集体土地被征收用于基础设施建设、产业园区开发或商业住宅建设。

为优化城市空间布局，政府通过“旧城改造”“棚户区改造”等工程盘活存量土地，但需解决原住民的居住安置问题。

针对于城镇中，历史遗留的集中成片危旧住房、破房烂院，户距拥挤不堪，公共设施无法配套，消防出行、生产生活存在明显公共安全隐患的旧村旧城，本着解决群众出行、住房安全、生产宽敞、生活便利、公共安全能够应急保障和环境卫生能够保洁等城市农村历史顽疾，消除公共安全隐患、优化生产生活环境，为解决一大批困难家庭住房与社会发展不适应等问题，是一项民心工程。故完善棚户区项目周边道路、广场、教育、商业等基础配套设施，提升居住环境中的人气指数，在建设本项目的同时带动了城市整体环境的改善，促进了生产生活、就业、养老等社会问题的解决，产生了有利于构建和谐社会的综合效应。

经过 45 年的改革开放发展，城市建设已经从“有没有”步入到“好不好”的全新阶段。在“十四五”开局之年，“城市更新”的概念被提了出来：十九届五中全会明确将“城市更新”作为一项重大战略，在随后发布的系列政府工作报告中，明确城市更新是下一步城市规划建设的重要内容和方向之一。

城中村是一个非常中国化的概念，因为《中国土地法》规定，中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。也就意味着，从所有权上来讲，仅存在两种权属：国有土地和集体土地。城中村是在城（国有土地）中的村（集体土地），因此也就具有了特殊性。

在快速城镇化的阶段，城市规模在短短 20 年时间快速扩大，很多原本属于城市近郊的村落，被城市发展包围起来，形成了“围墙外欧洲、围墙内非洲”的情况。

总之，本项目的建设是一项重要的城市更新工作，可以帮助解决社会问题、促进经济发展、优化土地利用结构、保护历史文化遗产等方面的问题。城市更新是指对城市中老旧、功能失效的区域进行重新规划、改造和建设，以改善城市环境、提高城市品质、促进城市发展。随着城市化的加速和人们对城市环境的要求提高，城市更新已成为城市发展的重要趋势。

本项目的实施符合住房城乡建设部等七部委联合印发的《关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知》（建保〔2012〕91 号）、国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）、住房建设部、国家开发银行《关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155 号）、国务院《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）、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）、河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅、国家开发银行股份有限公司河南省分行《关于政府购买棚改服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10 号）、洛阳市人民政府下发的《关于加快推进棚户区改造工作的若干意见》（洛政〔2014〕5 号）等政策文件要求。

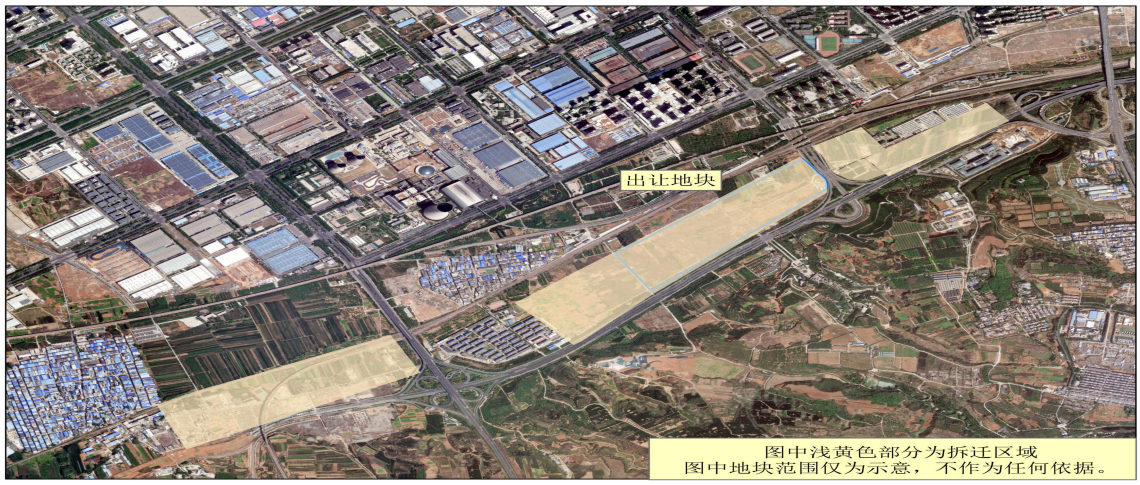
二、项目概况

（一）项目建设地点

（1）拆迁范围

牛屯（规划路）以东，南环路以北，铁路以南，周山大道以西、以东区域。

项目拆迁示意图项目




燃气加气站
碧桂园天誉
洛阳市第二外国语学校(洛龙校区)
洛阳古域机械有限公司
力合恒昌家园
牡丹大道
关林路
大桥石化加油站
阳光里·sun·lab
中浩德电子商务产业园(洛阳)有限公司
洛阳市政建设集团有限公司
伊洛路
田山立交
拆迁范围
拆迁范围
拆迁范围
薛屯
十八屯
田山村
小营村
山顶农场
南山大道辅路
丝路大道

项目现状图







（2）项目建设地点

本项目建设地点位于洛阳市南山大道与周山大道交叉口东北角、南山大道与宇文恺街交叉口西侧，分两个地块分期建设：地块一：南山大道与宇文恺街交叉口西侧一期施工；地块二：南山大道与周山大道交叉口东北角二期施工。

（二）建设规模及内容

小李屯王屯梁屯安居项目，位于南山大道与周山大道东北角、南山大道与宇文恺街交叉口西侧，用地面积约 419.60 亩，总建筑面积 836,532.00 平方米，地上建筑面积 644,332.00 平方米，地下建筑面积 192,200.00 平方米。其中住宅建筑面积 602,440.00 平方米，商业配套建筑面积 12,922.00 平方米，幼儿园建筑面积 6,600.00 平方米，小学建筑面积 9,600.00 平方米，配套用房建筑面积 12,770.00 平方米，地下车库建筑面积 192,200.00 平方米，室外景观及配套面积 83,920.40 平方米。小区共 7,008 户，配套电梯 105 部，车位充电桩 896 台（其中直流充电桩 627 台，交流充电桩 269 台），配套变配电设备（高压柜、低压柜、变压器）。

（三）项目建设期

本项目为新建项目，计划建设工期 36 个月。开工日期为 2026 年 12 月，预计完工时间 2029 年 11 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 285,531.35 万元，其中：工程费用 248,791.54 万元，工程建设其他费用 23,143.08 万元，基本预备费 2,156.73 万元，建设期利息 11,440.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
一	工程费用	244,297.54	4,494.00		248,791.54			
（一）	建筑工程	238,423.11			238,423.11			
1	地上建筑	180,763.11			180,763.11	平方米	644,332.00	
1.1	住宅	168,683.20			168,683.20	平方米	602,440.00	
1.1.1	建筑	108,439.20			108,439.20	平方米	602,440.00	
1.1.2	装饰	30,122.00			30,122.00	平方米	602,440.00	
1.1.3	安装	30,122.00			30,122.00	平方米	602,440.00	
1.1.3.1	给排水	6,024.40			6,024.40	平方米	602,440.00	
1.1.3.2	暖通	6,024.40			6,024.40	平方米	602,440.00	
1.1.3.3	电气	18,073.20			18,073.20	平方米	602,440.00	
1.2	商业配套	3,708.61			3,708.61	平方米	12,922.00	
1.2.1	建筑	2,325.96			2,325.96	平方米	12,922.00	
1.2.2	装饰	646.10			646.10	平方米	12,922.00	
1.2.3	安装	736.55			736.55	平方米	12,922.00	
1.2.3.1	给排水	90.45			90.45	平方米	12,922.00	
1.2.3.2	暖通	193.83			193.83	平方米	12,922.00	
1.2.3.3	电气	452.27			452.27	平方米	12,922.00	

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
1.3	幼儿园	1,980.00			1,980.00	平方米	6,600.00	
1.3.1	建筑	1,188.00			1,188.00	平方米	6,600.00	
1.3.2	装饰	396.00			396.00	平方米	6,600.00	
1.3.3	安装	396.00			396.00	平方米	6,600.00	
1.3.3.1	给排水	66.00			66.00	平方米	6,600.00	
1.3.3.2	暖通	99.00			99.00	平方米	6,600.00	
1.3.3.3	电气	231.00			231.00	平方米	6,600.00	
1.4	小学	2,688.00			2,688.00	平方米	9,600.00	
1.4.1	建筑	1,728.00			1,728.00	平方米	9,600.00	
1.4.2	装饰	480.00			480.00	平方米	9,600.00	
1.4.3	安装	480.00			480.00	平方米	9,600.00	
1.4.3.1	给排水	96.00			96.00	平方米	9,600.00	
1.4.3.2	暖通	144.00			144.00	平方米	9,600.00	
1.4.3.3	电气	240.00			240.00	平方米	9,600.00	
1.5	配套用房	3,703.30			3,703.30	平方米	12,770.00	
1.5.1	建筑	2,298.60			2,298.60	平方米	12,770.00	
1.5.2	装饰	638.50			638.50	平方米	12,770.00	
1.5.3	安装	766.20			766.20	平方米	12,770.00	
1.5.3.1	给排水	127.70			127.70	平方米	12,770.00	

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
1.5.3.2	暖通	191.55			191.55	平方米	12,770.00	
1.5.3.3	电气	446.95			446.95	平方米	12,770.00	
2	地下建筑	57,660.00			57,660.00	平方米	192,200.00	
2.1	地下车库	57,660.00			57,660.00	平方米	192,200.00	
2.1.1	建筑	38,440.00			38,440.00	平方米	192,200.00	
2.1.2	装饰	5,766.00			5,766.00	平方米	192,200.00	
2.1.3	安装	13,454.00			13,454.00	平方米	192,200.00	
2.1.3.1	给排水	2,883.00			2,883.00	平方米	192,200.00	
2.1.3.2	暖通	2,883.00			2,883.00	平方米	192,200.00	
2.1.3.3	电气	7,688.00			7,688.00	平方米	192,200.00	
（二）	室外工程	5,874.43			5,874.43	平方米	83,920.40	
1	景观配套	2,517.61			2,517.61	平方米	83,920.40	含室外围墙、大门等内容
2	室外配套管网	3,356.82			3,356.82	平方米	83,920.40	
（三）	设备购置费		4,494.00		4,494.00			
1	电梯		1,575.00		1,575.00	部	105	
2	直流充电桩		1,881.00		1,881.00	台	627	
3	交流充电桩		538.00		538.00	台	269	
4	变配电设备		500.00		500.00	项	1	
二	工程建设其他			23,143.08	23,143.08			

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
	费用							
1	项目建设管理费			1,500.00	1,500.00			财政部财建〔2016〕504 号
2	环境影响咨询服务费			35.00	35.00			豫发改收费〔2011〕627 号
3	工程勘察费			995.17	995.17	第一部分工程费用	0.40%	国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号
4	工程设计费			5,637.62	5,637.62		2.27%	中设协字〔2016〕89 号
5	工程监理费			3,234.29	3,234.29		1.30%	豫建监协〔2015〕19 号
6	建设项目前期工作咨询费			150.00	150.00		市场调节价	国家计委计价格〔1999〕1283 号
7	招标代理服务费			19.90	19.90		0.01%	豫发改收费〔2011〕627 号
8	工程造价咨询服务费			248.79	248.79		0.10%	中价协〔2013〕35 号
9	工程保险费			746.37	746.37		0.30%	建标〔2007〕164 号规定
10	场地准备与临时设施费			2,487.92	2,487.92			市场调节价
11	勘察定界费			10.35	10.35	平方米	279,795.98	
12	施工图审查费			167.31	167.31	平方米	836,532.00	发改价格〔2011〕534 号
13	水土保持方案编制费			33.58	33.58	平方米	279,795.98	
14	节能评估报告编制费			30.00	30.00	平方米	279,795.98	

序号	项目	建筑工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	备注
15	文物普探费			55.96	55.96	平方米	279,795.98	豫文物钻〔2017〕4 号
16	征地补偿安置费			2,936.85	2,936.85	公顷	27.97	
17	土地费用			4,853.98	4,853.98	公顷	17.88	
三	基本预备费			2,156.73	2,156.73			
四	建设期利息			11,440.00	11,440.00			
五	总投资	244,297.54	4,494.00	36,739.81	285,531.35			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	60,000.00	60,000.00	68,531.35	188,531.35	66.03%
专项债券资金	37,000.00	30,000.00	30,000.00	97,000.00	33.97%
合计	97,000.00	90,000.00	98,531.35	285,531.35	100.00%
占比	33.97%	31.52%	34.51%	100.00%	

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

3、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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	60,000.00	60,000.00	68,531.35	188,531.35	66.03%
专项债券资金	37,000.00	30,000.00	30,000.00	97,000.00	33.97%
合计	97,000.00	90,000.00	98,531.35	285,531.35	100.00%
占比	33.97%	31.52%	34.51%	100.00%	

注：建设期内债券利息由财政预算资金进行支付。

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，不得用于完全无收益的项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于巨型雕塑、过度化的景观提升和街区亮化工程等各类形象工程和政绩工程，不得用于除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，不得用于主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施，不得用于一般竞争性产业项目。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与主体基本情况

洛阳市洛龙区科技园街道办事处为主管部门，洛阳市洛龙区科技园街道办事处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	洛阳市洛龙区科技园街道办事处
统一社会信用代码	11410311063801331A
机构性质	机关
负责人	王延青
机构地址	河南省洛阳市洛龙区古城路 2 号院
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

洛阳市洛龙区科技园街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

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

小李屯王屯梁屯安居项目预期收益主要为土地出让收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4.预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳市洛龙区科技园街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区科技园街道办事处。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区科技园街道办事处，后续由具有相关资质的国有企业负责项目建设及运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区科技园街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区科技园街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区科技园街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）出让土地面积

本项目现金流入通过土地出让方式实现。本项目安置区采用异地安置，项目全部征收安置完成后，可整理出约 437.28 亩土地进行出让，规划为住宅用地。

（2）出让土地价格

根据中国土地市场网公开查询，洛阳市洛龙区及周边地区土地市场成交情况如下：

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2026-5-6	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角	普通商品住房用地(二类)	65.71	25,380.00	386.22
2	2026-3-31	洛龙区通衢路与金城寨街西南角	普通商品住房用地(二类)	92.20	46,101.00	500.01
3	2025-7-28	洛龙区太康东路与尚贤街东南角	普通商品住房用地(二类)	59.93	35,226.00	587.78
4	2025-6-5	洛龙区太康东路与唐坊街东北角	普通商品住房用地(二类)	57.72	33,182.00	574.84
5	2024-6-11	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	37.23	23,454.00	630.03

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
6	2024-3-13	洛龙区牡丹大道与子美街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	66.77	33,854.00	507.02
平均值（万元/亩）				**530.98**		

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000138
项目名称：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角		
项目位置：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角		
土地面积(㎡)：	61467.67		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	46101

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	2026-04-30	23050.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2027-03-31	23050.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息

土地使用权人：	洛阳晟工建设咨询有限公司						
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-03-31	
约定开工时间：	2027-03-31				约定竣工时间：	2030-03-31	
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--	
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-03-31	

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000144
项目名称：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角		
项目位置：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角		
土地面积(㎡)：	43809.87		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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：	四级	成交价格(万元)：	25380

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	2026-07-05	25380	--

土地使用权人：	洛阳龙门建设投资管理有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-05-06
约定开工时间：	2027-05-06				约定竣工时间：	2030-05-06
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-05-06

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000311
项目名称：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
项目位置：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
土地面积(㎡)：	39953.71		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	35226

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	2026-07-28	17613	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-08-28	17613	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南省中成房地产开发集团有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.5	约定交地时间：	2025-07-28
约定开工时间：	2026-07-28				约定竣工时间：	2029-07-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-08-04

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000211
项目名称：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
项目位置：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
土地面积(㎡)：	38482.58		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	33182

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	2026-06-05	16591	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-07-05	16591	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南浩德文澜置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2025-06-05
约定开工时间：	2026-06-05				约定竣工时间：	2029-06-05
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-06-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000222
项目名称：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
项目位置：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
土地面积(㎡)：	24818.13		
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)：	23454

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-09-11	11727	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2025-06-11	11727	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳拓元置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2024-06-11
约定开工时间：	2025-06-11				约定竣工时间：	2028-06-11
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-06-11

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000115
项目名称：	洛龙区牡丹大道与子美街西南角		
项目位置：	洛龙区牡丹大道与子美街西南角		
土地面积(㎡)：	44514.22		
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：	三级	成交价格(万元)：	33854

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-04-13	16927	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2025-03-13	16927	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳城市发展投资集团有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2024-03-13
约定开工时间：	2025-03-13				约定竣工时间：	2028-03-13
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-03-13

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

本项目住宅用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。基于谨慎性原则，即住宅用地土地价格以 500.00 万元/亩进行测算。

据洛阳市各年度统计公报，2021 年至 2025 年，洛阳市地区生产总值分别为 5,447.10 亿元、5,386.20 亿元、5,531.00 亿元、5,825.86 亿元、6,164.52 亿元，按可比价格计算同比增速分别为 4.80%、2.30%、3.50%、4.90%、6.00%。2022 年受多重因素影响增速有所回落，2023 至 2025 年经济增速持续回升，经济总量稳步扩张，2025 年 GDP 突破 6,000.00 亿元。2021 年至 2025 年地区生产总值五年平均增速为 4.30%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息，本次预测按照 2.00%增长率预测未来土地出让价格。

（3）出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 6 年，即在债券存续期第 4-9 年内平均出让计算。

债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、运营收入							
1.**住宅用地土地出让收入**	229,866.44	36,440.00	37,168.80	37,912.18	38,670.13	39,443.38	40,231.95
出让面积（亩）	437.28	72.88	72.88	72.88	72.88	72.88	72.88
出让价格（万元/亩）		500.00	510.00	520.20	530.60	541.21	552.03
收入合计	**229,866.44**	**36,440.00**	**37,168.80**	**37,912.18**	**38,670.13**	**39,443.38**	**40,231.95**

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，洛阳市洛龙区等别为六，标准为65.00元/平方米，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准65.00元/平方米的30.00%提取。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
公共交通基础设施建设发展专项资金	根据洛阳市人民政府办公室《关于印发洛阳市轨道交通发展专项资金管理暂行办法的通知》（洛政办〔2018〕24号）的规定，按照土地出让总价10.00%提取公共交通基础设施建设发展专项资金。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

债券存续期主营业务成本情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1.上解省财政费用	6,895.99	1,093.20	1,115.06	1,137.37	1,160.10	1,183.30	1,206.96
2.农业土地开发资金	568.44	94.74	94.74	94.74	94.74	94.74	94.74
3.国有土地收益基金	4,597.33	728.80	743.38	758.24	773.40	788.87	804.64
4.保障性安居工程资金	6,895.99	1,093.20	1,115.06	1,137.37	1,160.10	1,183.30	1,206.96
5.洛阳市的公共交通基础设施建设发展专项资金（轨道交通建设专项资金）	22,986.65	3,644.00	3,716.88	3,791.22	3,867.01	3,944.34	4,023.20
6.教育资金	18,792.21	2,978.61	3,038.37	3,099.32	3,161.48	3,224.88	3,289.55
7.农田水利建设资金	18,792.21	2,978.61	3,038.37	3,099.32	3,161.48	3,224.88	3,289.55
支出合计	**79,528.82**	**12,611.16**	**12,861.86**	**13,117.58**	**13,378.31**	**13,644.31**	**13,915.60**

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为227,181.97万元。

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第4年	36,440.00	12,611.16	23,828.84
第5年	37,168.80	12,861.86	24,306.94
第6年	37,912.18	13,117.58	24,794.60
第7年	38,670.13	13,378.31	25,291.82
第8年	39,443.38	13,644.31	25,799.07
第9年	40,231.95	13,915.60	26,316.35
合计	229,866.44	79,528.82	150,337.62

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	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	229,866.44				36,440.00	37,168.80	37,912.18	38,670.13	39,443.38	40,231.95
经营活动支出（含税费）	79,528.82				12,611.16	12,861.86	13,117.58	13,378.31	13,644.31	13,915.60
经营活动产生的现金净额	150,337.62				23,828.84	24,306.94	24,794.60	25,291.82	25,799.07	26,316.35
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出（含建设期利息）	285,531.35	97,000.00	90,000.00	98,531.35						
投资活动产生的现金净额	-285,531.35	-97,000.00	-90,000.00	-98,531.35						
三、筹资活动产生的现金										
财政资金	188,531.35	60,000.00	60,000.00	68,531.35						
债券资金	97,000.00	37,000.00	30,000.00	30,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	97,000.00							37,000.00	30,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金										
支付运营期债券利息	19,120.00				3,880.00	3,880.00	3,880.00	3,880.00	2,400.00	1,200.00
支付银行借款利息										

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
融资活动产生的现金净额	169,411.35	97,000.00	90,000.00	98,531.35	-3,880.00	-3,880.00	-3,880.00	-40,880.00	-32,400.00	-31,200.00
四、净现金流量	**34,217.62**				**19,948.84**	**20,426.94**	**20,914.60**	**-15,588.18**	**-6,600.93**	**-4,883.65**
五、累计现金流量	**34,217.62**				**19,948.84**	**40,375.78**	**61,290.38**	**45,702.20**	**39,101.27**	**34,217.62**

（五）现金流覆盖还本付息的测算

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		1,480.00	1,480.00	
第 2 年		2,680.00	2,680.00	
第 3 年		3,880.00	3,880.00	
第 4 年		3,880.00	3,880.00	23,828.84
第 5 年		3,880.00	3,880.00	24,306.94
第 6 年		3,880.00	3,880.00	24,794.60
第 7 年	37,000.00	3,880.00	40,880.00	25,291.82
第 8 年	30,000.00	2,400.00	32,400.00	25,799.07
第 9 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	26,316.35
合计	**97,000.00**	**27,160.00**	**124,160.00**	**150,337.62**
本息覆盖倍数	**1.21**			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

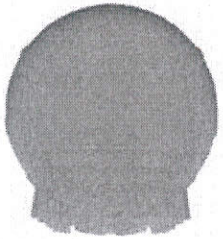
登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年6月22日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 18 日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

李彦 110001620116

年/y 月/m 日/d

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：410001140008
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：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance



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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0807 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月二十日

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0807 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新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洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目的具体情况，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

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目拟申请政府专项债券资金 19,600.00 万元，本次申请使用 7,400.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限七年，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，已兑付本金不再计息。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	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		19,600.00		19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 2 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 3 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 4 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 5 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 6 年	19,600.00			19,600.00	4.00%	784.00	784.00
第 7 年	19,600.00		19,600.00		4.00%	784.00	20,384.00
合计		19,600.00	19,600.00			5,488.00	25,088.00

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

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目预计在债券存续期第三年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳市洛龙区安乐街道办事处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

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、洛阳市轨道交通发展专项资金、教育基金、农田水利保障基金等，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	第7年
项目净收益	33,095.14	5,987.55	6,288.17	6,603.84	6,935.29	7,280.29

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新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
33,095.14	25,088.00	8,007.14	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，7年期债券存续期运营收入合计为 50,641.11 万元、运营成本合计为 17,545.97 万元，偿债净收益合计为33,095.14万元。

本次评价的洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新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洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目申报专项

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，为洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年八月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

随着我国城镇化进程进入新的发展阶段，城市发展模式正经历从外延扩张向内涵提升的历史性转变。在这一宏观背景下，城市更新作为推动城市高质量发展、提升人居环境品质、促进经济转型升级的关键抓手，其战略地位日益凸显。国家层面高度重视城市更新工作，将其视为稳定房地产市场、防范化解重点领域风险、扎实推进经济工作的重要举措，并明确要求完善相关配套政策，着力打造宜居、韧性、智慧城市。近年来，中央持续出台指导性意见，确立了“留改拆”并举、防止大拆大建的基本原则，强调通过补短板、强弱项，系统性地提升城市功能与活力。政策支持体系也从初期的项目试点探索，逐步深化为构建涵盖规划、融资、实施、运营的可持续制度体系，鼓励地方探索可复制、可推广的机制与模式。财政支持力度不断加大，通过竞争性选拔对积极性高、特色突出的城市给予定额补助，引导各地整合资源，形成工作合力，这标志着城市更新工作已从单一的项目驱动，迈向更加注重长效机制建设和片区统筹发展的新阶段。

在行业发展趋势上，城市更新正朝着更加精细化、系统化和可持续的方向演进。过去以单个项目突破为主的模式，逐步转向强调“片区统筹”和“更新生态”的培育从整体上优化城市结构、完善城市功能、赓续城市文脉。工作重心日益侧重于对既有建筑的改造利用、城镇老旧小区的综合提升、完整社区的建设以及基础设施的更新完善，旨在通过“绣花功夫”和“历史耐心”，推动老房子变成好房子，老旧片区焕发新生。资金支持体系也呈现出多元化特征，在中央财政引导的基础上，积极拓展政策性金融、社会资本等渠道，鼓励金融产品创新，为城市更新注入源源不断的“活水”。同时，高质量推进城市更新成为核心要求，关键在于精准把脉城市问题，因地制宜，将更新改造与完善公共服务、构建便民生活圈、保护历史文化遗产、塑造特色风貌紧密结合，最终目标是建设让人民群众拥有更多获得感、幸福感、安全感的高品质生活空间。

聚焦于地区现状，河南省积极贯彻落实国家关于实施城市更新行动的决策

部署，结合本省实际制定了深入实施城市更新重点工程的行动计划。该计划坚持以人民为中心的发展思想，遵循“先体检后更新、无体检不更新”的原则，强调系统思维与规划引领，致力于构建完善的规划实施体系。省内明确以“一主两副”城市及都市圈城市为重点推进区域，支持有条件的地方典型带动，强化项目支撑，旨在通过城市更新盘活存量、优化结构、提升品质、增强韧性。行动计划将完整社区建设作为重要牵引，着力补齐公共服务设施短板，构建城市一刻钟便民生活圈，并设定了阶段性目标，推动城市安全韧性和治理效能全面提升，这为省内各城市有序推进更新工作提供了清晰的省级政策框架和行动指引。

在此背景下，洛阳市作为河南省的重点城市之一，积极响应国家与省级号召，正式印发了覆盖未来数年的城市更新行动计划。该计划准确把握城市发展规律，坚持问题导向与体检先行，统筹发展与安全，致力于推动城市开发建设方式向内涵提升式转变。市级行动计划设定了到本年代末城市更新体制机制不断完善、人居环境明显改善、风貌特色更加彰显等一系列目标，并具体部署了加强既有建筑改造利用、推进城镇老旧小区改造等重点任务。其中，在改扩建方面给予了明确侧重，提出通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施各类危旧住房改造，持续排查并精准消除房屋安全隐患；同时，持续推进既有建筑节能改造，完善配套基础设施，支持有条件的老旧小区加装电梯，旨在系统性提升既有建筑的居住安全、功能品质与节能水平，推动“老房子”改造成“好房子”。这为全市各区县开展以改扩建为核心的城市更新项目提供了直接、具体的政策依据和实施路径。

洛龙区作为洛阳市的行政中心、经济中心、文化和体育中心，综合实力显著，城镇化水平较高，拥有优越的交通区位和良好的生态环境基础。全区经济社会发展态势平稳向好，产业结构持续优化，文化、商业与旅游融合发展趋势明显，为实施城市更新、推动城市品质再上新台阶奠定了坚实的经济与社会基础。区内路网完善、交通畅达，生态资源丰富，城市绿化与公园体系较为健全，这些既有条件为开展城市更新、进一步优化城市功能布局、提升宜居水平提供了良好的空间载体。赵村片区位于洛龙区范围内，其更新改造是落实洛阳市城市更新整体部署、响应省级行动计划要求、服务区域发展大局的具体实践。实

施洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目，正是在国家宏观战略引领、省级政策框架指导、市级行动计划具体部署以及区域发展现实需求的多重驱动下，顺应城市发展规律，聚焦片区现存问题，以改扩建为主要方式，对片区进行系统性优化提升的必然选择。本项目通过既有建筑改造、基础设施完善、环境品质提升和文化特色彰显等一系列措施，旨在切实改善片区人居环境，增强城市韧性，激发片区活力，从而为洛龙区乃至洛阳市的高质量发展和人民美好生活需要贡献积极力量。

二、项目概况

（一）项目建设地点

1、征拆范围

本项目位于洛阳市洛龙区龙门大道辅路以东、龙门大道廊道绿化边界线以西、农科路以北的赵村社区，土地总面积 151.26 亩，目前已完成拆迁，涉及村民 495 户、1,550 人。拆迁后，可供出让面积为 120.59 亩，均为城镇居民住宅用地。



图 4-2　拆迁位置图

2、安置位置

项目采用实物建设的安置模式，建设地块位于洛龙区乐天路以南、老马路以东、凯旋驾校以北、正平粮油市场以西，新建安置房 495 套，安置房建设面

积 49,258.47 平方米。



（二）建设规模及内容

该项目位于洛龙区安乐街道赵村社区，总用地面积 42,312.00 平方米（约 63.50 亩），安置住宅建筑面积 49,258.47 平方米、社区配套用房 5,576.61 平方米，配套便民服务设施建筑面积 9,800.00 平方米，配套停车场面积 10,796.67 平方米、机动车停车位 1,495 个、机动车充电桩 136 个、配套智慧停车系统 1 套，完善围墙 770.00 米，道路改造 2,300.00 米、三线入地 3,000.00 米、线槽规整 4,000.00 米，雨水管网改造 6,752.00 米、污水管网改造 6,334.00 米等基础配套设施。老旧房屋改造提升 1,950.00 平方米、老旧厂房内部改造提升 1,250.00 平方米、邻里中心改造提升 2,100.00 平方米。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 24 个月，计划于 2026 年 12 月开工，预计完工时间 2028 年 11 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目总投资 32,800.00 万元，其中：工程费用 28,568.65 万元，工程建设其他费用 1,826.02 万元，基本预备费 1,519.73 万元，建设期利息 885.60 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					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	工程费用	19,785.94	7,823.71	959.00		28,568.65			
（一）	安置住宅	14,032.11	6,108.18	200.00		20,340.29			
1	土建工程	12,167.90	5,214.82			17,382.72			
1.1	住宅	10,930.45	4,684.48			15,614.93	㎡	49,258.47	3,170.00
1.2	配套用房	1,237.45	530.34			1,767.79	㎡	5,576.61	3,170.00
2	室外基础设施	1,864.21	893.36			2,757.57			
2.1	配套场地硬化	354.51				354.51	㎡	7,788.09	455.20
2.2	绿地	69.55				69.55	㎡	3,864.00	180.00
2.3	围墙	100.10				100.10	m	770.00	1,300.00
2.4	大门	24.00	16.00			40.00	个	4	100,000.00
2.5	室外综合管网	1,316.04	877.36			2,193.40	㎡	54,835.08	400.00
3	设备			200.00		200.00			
3.1	变配电			200.00		200.00	项	1	2,000,000.00
（二）	周边基础设施提升改造	3,215.08	618.75	469.00		4,302.83			
1	老旧房屋及厂房改造	923.45				923.45			

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）
1.1	现有老旧房屋改造	234.00				234.00	㎡	1,950.00	1,200.00
1.2	停车场面积	491.46				491.46	㎡	10,796.67	455.20
1.3	停车位改造	97.99				97.99	㎡	2,152.73	455.20
1.4	老旧厂房改造	100.00				100.00	㎡	1,250.00	800.00
2	邻里中心改造提升	315.00				315.00	㎡	2,100.00	1,500.00
3	聂西路改造	1,048.50				1,048.50			
3.1	道路改造	1,035.00				1,035.00	m	2,300	4,500.00
3.2	路边停车位	13.50				13.50	个	900	150.00
4	强弱电改造	300.00	200.00			500.00			
4.1	三线入地	180.00	120.00			300.00	m	3,000.00	1,000.00
4.2	其余街道线槽规整	120.00	80.00			200.00	m	4,000.00	500.00
5	雨污管网改造	628.13	418.75			1,046.88			
5.1	雨水管网改造	324.10	216.06			540.16	m	6,752.00	800.00
5.2	污水管网改造	304.03	202.69			506.72	m	6,334	800.00
6	新建停车场及充电桩			459.00		459.00			
6.1	机动车充电桩			459.00		459.00	个	102	45,000.00
7	配套智慧停车系统			10.00		10.00	项	1	100,000.00
（三）	社区配套设施	2,538.75	1,096.78	290.00		3,925.53			

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）
1	土建工程	2,174.62	931.98			3,106.60			
1.1	社区配套设施	2,174.62	931.98			3,106.60	㎡	9,800.00	3,170.00
2	室外基础设施	364.13	164.80			528.93			
2.1	绿地	25.93				25.93	㎡	1,440.60	180.00
2.2	围墙	91.00				91.00	m	700.00	1,300.00
2.3	大门	12.00	8.00			20.00	个	2	100,000.00
2.4	室外综合管网	235.20	156.80			392.00	㎡	9,800.00	400.00
3	设备			290.00		290.00			
3.1	变配电			290.00		290.00	项	1	2,900,000.00
3.2	机动车充电桩			153.00		153.00	个	34	45,000.00
二	工程建设其他费用				1,826.02	1,826.02			
1	建设项目前期工作咨询费				90.00	90.00			
2	项目建设管理费				240.23	240.23			
3	工程勘察费				85.71	85.71			
4	工程设计费				482.14	482.14			
5	工程监理费				463.98	463.98			
6	招标代理服务费				67.56	67.56			

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	工程造价咨询服务费				82.83	82.83			
8	工程保险费				85.71	85.71			
9	场地准备及临时设施费				85.71	85.71			
10	环境影响咨询服务费				17.14	17.14			
11	劳动安全卫生评审费				96.63	96.63			
12	施工图设计文件审查费				28.39	28.39			
三	基本预备费				1,519.73	1,519.73			
四	建设期利息				885.60	885.60			
五	总投资	19,785.94	7,823.71	959.00	4,231.35	32,800.00			

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

资金来源	合计	占比
财政预算资金	13,200.00	40.24%
专项债券资金	19,600.00	59.76%
合计	32,800.00	100.00%
占比	100.00%	

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

3、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	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	5,000.00	8,200.00	13,200.00	40.24%
专项债券资金	19,600.00		19,600.00	59.76%
合计	24,600.00	8,200.00	32,800.00	100.00%
占比	75.00%	25.00%	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。

（五）项目参与主体基本情况

单位名称	洛阳市洛龙区安乐街道办事处
统一社会信用代码	11410311005373471U
机构性质	机关单位

法定代表人	周猛
机构地址	河南省洛阳市洛龙区龙门大道安燃燃气站向东 200.00 米
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

洛阳市洛龙区安乐街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

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

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目预期收益主要为土地出让收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳市洛龙区安乐街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区安乐街道办事处，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处委托当地国有企业负责项目建设及运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由洛阳市洛龙区安乐街道办事处负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资

金。

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

（四）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。

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	拆迁可供出让面积 120.59 亩	土地出让收入	50,641.11	100.00%
合计			**50,641.11**	**100.00%**

（1）需求分析

①现状分析

洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目位于河南省洛阳市洛龙区安乐街道赵村社区。该片区地处洛阳市重点发展的核心区域，毗邻隋唐洛阳城国家历史文化公园，区位条件优越，历史文化底蕴深厚。随着洛阳市城市发展由外延扩张向内涵提升转变，实施城市更新行动已成为推动城市结构优化、功能完善和品质提升的关键路径。根据《洛阳市城市更新行动计划（2025 一 2030 年）》，隋唐洛阳城片区被列为全市重点推进的更新片区之一，这为本项目的实施提供了明确的政策导向和行动依据。洛龙区作为洛阳市的经济强区和城市主城区，近年来综合实力显著提升，城镇化率已达到较高水平，产业结构持续优化，文商旅融合发展趋势明显，为片区更新奠定了坚实的经济社会基础。

从片区物质空间现状来看，赵村社区作为城市建成区内的传统社区，经过多年发展，其建成环境已难以完全适应现代城市生活与发展的需要。片区内存在一定规模的建成时间较早的居住建筑和工业厂房，部分建筑在结构安全、使用功能、节能标准及外观风貌等方面存在不同程度的不足。建筑风格不协调、老旧房屋与厂房空间利用率低、与现代生活需求不匹配等问题较为突出。在基础设施方面，片区路网体系有待完善，部分道路通行能力不足；电力、通信等

线路架空设置现象存在，影响城市景观与安全；雨水、污水管网等地下基础设施可能存在老化、标准偏低或承载能力不足的情况，在应对极端天气和满足日常排放需求方面面临压力。社区公共服务设施方面，虽然具备一定基础，但对照“完整社区”建设标准和居民日益增长的高品质生活需求，在服务功能复合性、空间品质、智慧化水平以及适老化、无障碍等方面仍有提升空间。例如，社区邻里中心的功能可能较为单一，难以满足居民一站式生活服务、文化休闲、社交互动等多元需求；停车设施供给不足与充电配套设施短缺的矛盾随着机动车保有量增长而日益显现；公共活动场地、绿化景观等环境品质也有待优化提升。从社会需求层面分析，片区现有居民对改善居住条件、提升环境品质、完善生活配套有着普遍而强烈的愿望。居民不仅关注住房本身的安全性与舒适度，也对社区的整体生活环境、公共服务便利性、交通出行条件以及文化归属感提出了更高要求。同时，随着洛龙区文商旅融合发展的深入推进，隋唐洛阳城作为重要的历史文化展示区，其周边片区的更新改造也承载着提升区域整体形象、优化旅游服务配套、激发文化消费活力的外部期望。项目所在区域的发展需要兼顾本地居民的生活改善与城市功能的整体提升，实现社会效益与城市发展目标的统一。此外，城市更新行动强调“先体检后更新”，注重系统性、可持续性和多方参与。因此，对片区现状需求的把握，不仅基于物质空间的客观评估，也需充分考虑居民、商户、管理者等多方主体的主观诉求与发展愿景，确保更新工作精准回应实际需求，促进社会和谐与社区活力再生。





②项目建设内容与当地资源禀赋的契合性论证

本项目为洛阳市隋唐洛阳城赵村片区城市更新项目，地处洛龙区安乐街道

赵村社区，位于隋唐洛阳城洛南里坊核心范围，正平坊遗址坐落于片区内，拥有太平公主宅院、国子监等重要隋唐历史遗存，是洛阳市大遗址保护利用的核心载体，历史文化资源为本片区最核心资源禀赋。

A.项目坚持“保护优先、有机更新”，不搞大拆大建，安置房、邻里中心、老旧建筑风貌整治均充分衔接隋唐里坊空间格局，建筑风貌融入唐代文化元素，把片区考古文化资源转化为城市更新空间设计依据，契合片区大遗址资源保护利用的现实要求。

B.片区处于洛河冲积平原，地质水文条件良好，本项目落实海绵城市设计，设置透水铺装、下沉式绿地、雨水调蓄等低影响开发措施，充分利用本地自然水文禀赋，提升雨水吸纳调蓄能力，适配区域自然本底条件。

C.依托片区紧邻龙门大道、靠近隋唐洛阳城定鼎门遗址的区位禀赋，通过停车场、充电桩、智慧停车系统配套建设，兼顾本地居民生活与外来文旅游客服务需求，将区位优势转化为公共服务配套能力。

项目建设充分立足片区历史文化、区位、自然条件资源禀赋，更新建设内容与本地资源条件高度匹配，实现历史遗存保护、人居环境改善协同推进。

③项目建设内容与区域产业基础的契合性论证

根据《洛龙区 2025 年国民经济和社会发展计划》，洛龙区重点发展新文旅产业，推动隋唐洛阳城、洛南里坊区保护展示，促进文商旅深度融合，打造国际人文交往中心、国际文化旅游名城，同时大力推进完整社区建设、老旧街区提质，完善城市便民生活圈，做强城市服务业。

A.文旅产业基础方面：安乐街道及周边已经形成隋唐研学、非遗体验、古都观光文旅基础，本项目通过老旧厂房改造、邻里中心提升，预留文化展示、便民服务空间，可承接隋唐文化研学、非遗展示等业态，盘活存量建筑载体，为区域文旅产业提供配套空间，补齐文旅配套载体短板，助力洛龙区文商旅融合产业发展。

B.城市服务业与社区产业基础方面：片区属于城郊结合社区，现有社区服务业态零散，公共服务供给不足。项目实施邻里中心改造、便民服务设施建设，打造一站式社区服务平台，助力构建一刻钟便民生活圈，夯实社区生活服务业载体，契合洛龙区做强城市服务产业的发展导向。

C.项目实施可释放成片可出让城镇住宅用地，优化土地资源配置，带动片区土地集约高效利用，拉动建筑、物业、运维等相关产业发展，符合洛龙区城市提质、扩大有效投资的产业发展思路。

④项目建设内容与本地特色的契合性论证

赵村片区最大本地特色为隋唐洛南里坊历史文化特色，属于隋唐洛阳城大遗址保护区，正平坊遗址是河南省重要考古发现，片区承担大遗址保护、活态传承的地方使命，同时作为城市近郊社区，存在城乡过渡型社区人居环境特点。

A.文化特色方面：项目落实“微改造、精提升”，在建筑风貌整治、公共空间营造中延续隋唐里坊文化特质，兼顾遗址安全管控要求，在城市更新中守住历史文化肌理，落实河南省、洛阳市对隋唐洛阳城遗址保护活化利用的地方特色任务，区别于普通城中村改造项目。

B.民生地域特色：片区为典型城乡结合社区，既有本地回迁居民，又面临大量外来游客流动，本项目兼顾回迁安置居民居住改善和文旅游客公共服务双重需求，建设安置房、智慧停车场、充电桩、邻里中心，解决城乡结合社区居住差、停车难、公共服务不足的地域突出矛盾。

C.落实洛龙区“老城新生”工程要求，将历史文化保护和社区民生改善结合，打造隋唐里坊片区有机更新样板，彰显洛阳国家历史文化名城的地方特色。

⑤项目建设内容与地方未来规划的契合性论证

对照《洛龙区2025年国民经济和社会发展计划》（https://www.luolong.gov.cn/2025/05-20/898631.html）、洛阳市城市更新行动计划、洛阳市“十四五”规划纲要：

洛龙区2025年计划明确提出：“有序推进安置房建设，推进隋唐洛阳城等大遗址保护利用，实施历史街区保护修复、文化展示和功能完善，推进城市有机更新、完整社区建设，补齐市政管网、停车场、充电桩等公共配套短板”，赵村片区更新项目被列入区级重点实施的城市更新及安置房攻坚项目清单，本项目建设安置房、雨污管网改造、道路提升、邻里中心、停车充电配套，完全匹配区级年度规划重点任务。

（四）全力打造宜居家园，优化提升城市品质。大力实施城市提质“351”工作举措，着力激活城市经济，不断提升城市功能品质。加快城市有机更新。高标准抓好“两建设、三改造”，积极推进国花园家属院、平安小区、工行家属院等老旧小区改造，加强无障碍、适老化设施建设，推动社区宜居功能持续提升。完善中心城区路网，完成文景路（伊水西路至渠东路段）、定鼎门大街南延（林苑路至幸福路）等8个市政建设工程。强化住房保障管理。加快保障性住房建设，做好兴业苑公租房的续租、审核及青年人才公寓新申请受理、续租工作，满足更多青年住房困难人群的居住需求。切实做好保交房工作，年底前交付1400套。提升城市管理水平。持续推进“北国花城”建设，完成文旅片区、特色街区、滨河绿道等重点区域提升。补齐配套设施短板，全年新建公共停车场2座，新增车位500个以上、新能源充电桩400个以上，提升改造公厕12座。提高市政设施、环境卫生、绿化游园硬件设施投入，不断提高群众幸福感和获得感。持续推进安置房建设。利用好国家城中村改造政策，积极申请专项借款，为安置房建设提供有力资金保障；积极推进施工进度，确保年内潘村二期、后河二期、东西霍屯二期、梁屯B区、赵村、聂湾二期东区等5500余套实现交付分房。保障重点铁路项目顺利实施，全力保障呼南高铁焦洛平段征迁腾地工作。

对接洛阳市城市更新行动计划（2025-2030 年），重点推进隋唐洛阳城、洛南里坊区重点片区更新，本项目正是洛南里坊片区有机更新的重要落地子项目，落实大遗址周边人居环境整治、功能完善规划要求。

对接洛阳市、洛龙区“十四五”规划，要求推动隋唐洛阳城国家历史文化公园建设，促进历史文化遗产和现代城市功能有机融合，本项目统筹安置民生、基础设施提升、遗址周边风貌管控，助力实现“遗址保护+民生改善+文旅赋能”的规划目标。

项目规划建设安置住宅、社区配套、便民服务设施，完善海绵城市、绿色建筑，符合未来完整社区、韧性城市、智慧城市建设长期规划方向。

⑥片区当前需要解决的主要短板问题梳理

结合现场调研、片区现状资料，赵村片区现状突出短板主要集中在五大方面：

A.人居居住条件短板

片区原有老旧房屋、老旧厂房建设年代久，部分建筑存在安全隐患，房屋布局杂乱，群众居住条件较差；原村庄拆迁后，群众安置需求迫切，亟需建设安置住房保障回迁。

B.市政基础设施短板

现状道路破损老化，雨污管网建设年代久远，存在雨污混接、管网老化渗漏，排水防涝能力不足；电力通信线路私拉乱接，架空线缆杂乱；缺少规模化公共停车场，机动车停车缺口大，新能源充电设施严重不足，静态交通矛盾突出。

C.公共服务配套短板

现有社区服务空间不足，缺少标准化邻里中心，便民服务、文化活动、养

老服务载体短缺，距离完整社区建设标准差距较大。

D.遗址周边风貌短板

作为隋唐洛阳城正平坊遗址紧邻片区，现状建筑风貌杂乱，空间环境与大遗址展示利用要求不相匹配，历史文化资源未能有效转化，文商旅配套载体不足。

E.绿色智慧建设短板

片区原有建设未系统落实海绵城市、绿色建筑理念，缺少智慧安防、智慧停车等数字化设施，社区韧性、智慧化水平偏低。

综合以上分析，推动辖区城市更新、改善居民生活环境、服务城市发展是基层社区组织的重要职责。赵村社区居民委员会作为基层群众性自治组织，始终致力于服务居民、建设社区。**前期，围绕赵村片区的有机更新已开展了一系列工作，为项目的持续推进奠定了实践基础。当前，从宏观政策环境看，国家及省、市层面高度重视并密集出台支持城市更新的政策措施，提供了明确的导向和有利的宏观环境；从区域发展需求看，洛阳市及洛龙区正处于推动城市品质提升、深化文商旅融合、实现高质量发展的关键时期，对像赵村这样兼具民生改善潜力和文化展示价值的片区进行更新改造需求迫切；从群众意愿基础看，片区居民对改善居住条件、提升环境品质有着强烈的共同期盼。**

项目立足于片区实际，旨在系统解决现存问题，全面提升综合功能，其建设时机与政策窗口期、区域发展节奏、群众迫切需求高度契合，实施条件日趋成熟。

（2）土地出让收入

本项目的收入主要为本项目腾出地块的土地使用权出让净收入。

①征拆范围

本项目位于洛阳市洛龙区龙门大道辅路以东、龙门大道廊道绿化边界线以西、农科路以北的赵村社区，土地总面积 151.26 亩，目前已完成拆迁，涉及村民 495 户、1,550 人。拆迁后，可供出让面积为 120.59 亩，均为城镇居民住宅用地。



图 4-2　拆迁位置图

②安置位置

项目采用实物建设的安置模式，建设地块位于洛龙区乐天路以南、老马路以东、凯旋驾校以北、正平粮油市场以西，新建安置房 495 套，安置房建设面积 49,258.47 平方米。



③出让土地面积

本项目现金流入通过土地出让方式实现。本项目安置区采用异地安置，项目全部征收安置完成后，可整理出约 120.59 亩土地进行出让，规划住宅用地。

④出让土地价格

根据中国土地市场网公开查询，洛阳市洛龙区及周边地区土地市场成交情况如下：

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2026-05-06	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	65.71	25,380.00	386.22

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
2	2026-03-31	洛龙区通衢路与金城寨街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	92.20	46,101.00	500.01
3	2025-08-04	洛龙区太康东路与尚贤街东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	59.93	35,226.00	587.78
4	2025-06-05	洛龙区太康东路与唐坊街东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	57.72	33,182.00	574.84
5	2024-06-11	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	37.23	23,454.00	630.03
平均值（万元/亩）				535.77		

洛龙区唐韵路与伊水西路西南角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000144
项目名称：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角		
项目位置：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角		
土地面积(㎡)：	43809.87		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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：	四级	成交价格(万元)：	25380

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	2026-07-05	25380	--

土地使用权人：	洛阳龙门建设投资管理有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-05-06
约定开工时间：	2027-05-06				约定竣工时间：	2030-05-06
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-05-06

*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

洛龙区通衢路与金城寨街西南角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情 **地块信息**

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000138
项目名称：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角		
项目位置：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角		
土地面积(㎡)：	61467.67		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	46101

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	2026-04-30	23050.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2027-03-31	23050.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息

土地使用权人：	洛阳晟工建设咨询有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-03-31
约定开工时间：	2027-03-31				约定竣工时间：	2030-03-31
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-03-31

*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

洛龙区太康东路与尚贤街东南角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情 **地块信息**

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000311
项目名称：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
项目位置：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
土地面积(㎡)：	39953.71		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	35226

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	2026-07-28	17613	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-08-28	17613	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南省中成房地产开发集团有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.5	约定交地时间：	2025-07-28
约定开工时间：	2026-07-28				约定竣工时间：	2029-07-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-08-04

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

洛龙区太康东路与唐坊街东北角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000211
项目名称：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
项目位置：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
土地面积(㎡)：	38482.58		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	33182

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2025-07-05	16591	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2026-06-05	16591	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息

土地使用权人：	河南浩德文澜置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2025-06-05
约定开工时间：	2026-06-05				约定竣工时间：	2029-06-05
实际开工时间：	2026-06-05				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-06-05

*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

洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角

行政区：河南省 > 洛阳市本级 >

结果详情　　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000222
项目名称：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
项目位置：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
土地面积(㎡)：	24818.13		
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)：	23454

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-09-11	11727	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2025-06-11	11727	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳拓元置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2024-06-11
约定开工时间：	2025-06-11				约定竣工时间：	2028-06-11
实际开工时间：	2025-06-11				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-06-11

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

本项目居民用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。基于谨慎性原则，即住宅用地土地价格以 380.00 万元/亩进行测算。

2021 年至 2025 年洛阳市洛龙区 GDP 涨幅分别为 6.50%、5.20%、5.40%、6.40%、5.10%，年平均增长率为 5.72%。基于谨慎性原则，假设本项目土地价格增长率按照 5.00%计算。

⑤出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 5 年，即在债券存续期第 3-7 年内平均出让计算。

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、运营收入						
1.住宅用地出让收入	50,641.11	9,165.60	9,623.88	10,105.07	10,610.33	11,136.23
出让面积（亩）		24.12	24.12	24.12	24.12	24.11
出让价格（万元/亩）		380.00	399.00	418.95	439.90	461.89
收入合计	50,641.11	9,165.60	9,623.88	10,105.07	10,610.33	11,136.23

2、运营成本预测

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

（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3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。

（2）农业土地开发资金

按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，洛龙区等别为六等，标准为65.00元/平方米。

（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2.00%提取。

（4）保障性安居工程资金

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。

（5）洛阳市轨道交通发展专项资金

根据洛阳市人民政府办公室《关于印发洛阳市轨道交通发展专项资金管理暂行办法的通知》（洛政办〔2018〕24号）文件，按照国有土地使用权出让收入的10.00％计算。

（6）教育基金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、洛阳市轨道交通发展专项资金后的项目收益。

（7）农田水利保障基金

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。其中，土地出让净收益为预测收入扣减上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、洛阳市轨道交通发展专项资金后的项目收益。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

项目	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、运营支出						
1.上解省财政费用	1,519.24	274.97	288.72	303.15	318.31	334.09
2.农业土地开发资金	156.78	31.36	31.36	31.36	31.36	31.34
3.国有土地收益基金	1,012.82	183.31	192.48	202.10	212.21	222.72
4.保障性安居工程资金	1,519.24	274.97	288.72	303.15	318.31	334.09
5.洛阳市轨道交通发展专项资金	5,064.11	916.56	962.39	1,010.51	1,061.03	1,113.62
6.教育资金	4,136.89	748.44	786.02	825.48	866.91	910.04
7.农田水利建设资金	4,136.89	748.44	786.02	825.48	866.91	910.04
支出合计	17,545.97	3,178.05	3,335.71	3,501.23	3,675.04	3,855.94

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第三年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为33,095.14万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第3年	9,165.60	3,178.05	5,987.55
第4年	9,623.88	3,335.71	6,288.17
第5年	10,105.07	3,501.23	6,603.84
第6年	10,610.33	3,675.04	6,935.29
第7年	11,136.23	3,855.94	7,280.29
合计	50,641.11	17,545.97	33,095.14

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	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、经营活动产生的现金							
经营活动收入	50,641.11		9,165.60	9,623.88	10,105.07	10,610.33	11,136.23
经营活动支出（含税费）	17,545.97		3,178.05	3,335.71	3,501.23	3,675.04	3,855.94
经营活动产生的现金净额	33,095.14		5,987.55	6,288.17	6,603.84	6,935.29	7,280.29
二、投资活动产生的现金							
建设成本支出（含建设期利息）	32,800.00	32,800.00					
投资活动产生的现金净额	-32,800.00	-32,800.00					
三、融资活动产生的现金							
财政资金	13,200.00	13,200.00					
债券资金	19,600.00	19,600.00					
银行借款							
偿还债券本金	19,600.00						19,600.00
偿还银行借款本金							
支付运营期债券利息	3,920.00		784.00	784.00	784.00	784.00	784.00
支付银行借款利息							

项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
融资活动产生的现金净额	9,280.00	32,800.00	-784.00	-784.00	-784.00	-784.00	-20,384.00
四、净现金流量	9,575.14		5,203.55	5,504.17	5,819.84	6,151.29	-13,103.71
五、累计现金流量	9,575.14		5,203.55	10,707.72	16,527.56	22,678.85	9,575.14

（五）现金流覆盖还本付息的测算

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

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		784.00	784.00	
第 2 年		784.00	784.00	
第 3 年		784.00	784.00	5,987.55
第 4 年		784.00	784.00	6,288.17
第 5 年		784.00	784.00	6,603.84
第 6 年		784.00	784.00	6,935.29
第 7 年	19,600.00	784.00	20,384.00	7,280.29
合计	19,600.00	5,488.00	25,088.00	33,095.14
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
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

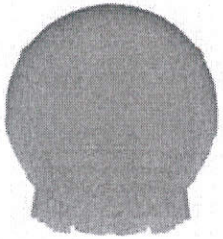
登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年6月22日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 18 日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

李彦 110001620116

年/y 月/m 日/d

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：410001140008
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：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance



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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

洛龙区安乐水磨村城中村
改造项目（二期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0804 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年八月二十日

洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0804 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）拟申请政府专项债券资金 69,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 30,000.00 万元，2027 年计划使用 20,000.00 万元，2028 年计划使用 19,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。自使用专项债券之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 2 年	30,000.00	20,000.00		50,000.00	4.00%	2,000.00	2,000.00
第 3 年	50,000.00	19,000.00		69,000.00	4.00%	2,760.00	2,760.00
第 4 年	69,000.00			69,000.00	4.00%	2,760.00	2,760.00
第 5 年	69,000.00			69,000.00	4.00%	2,760.00	2,760.00
弟 6 年	69,000.00			69,000.00	4.00%	2,760.00	2,760.00
第 7 年	69,000.00		30,000.00	39,000.00	4.00%	2,760.00	32,760.00
第 8 年	39,000.00		20,000.00	19,000.00	4.00%	1,560.00	21,560.00
第 9 年	19,000.00		19,000.00		4.00%	760.00	19,760.00
合计		69,000.00	69,000.00			19,320.00	88,320.00

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

洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据洛阳市洛龙区关林街道办事处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

洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）建成后以土地出让收入为基础，考虑上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、公共交通基础设施建设发展专项资金、教育资金、农田水利建设资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
项目净收益	117,705.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由财政预算资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）本息覆盖倍数为 1.33。

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
117,705.60	88,320.00	29,385.60	1.33

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7 年期债券存续期运营收入合计为 180,000.00 万元，运营成本合计为 62,294.40 万元，偿债净收益合计为 117,705.60 万元。

本次评价的洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求

平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年八月二十日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，全面建成小康社会、加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”，把握发展规律，推动以人为核心的新型城镇化，发挥这一扩大内需的最大潜力，有效化解各种“城市病”。要提升规划水乎，增强城市规划的科学性和权威性，促进“多规合一”，全面开展城市设计，完善新时期建筑方针，科学谋划城市”成长坐标”。要提升建设水乎，加强城市地下和地上基础设施建设，建设海绵城市，加快棚户区和危房改造，有序推进老 IEI 住宅小区综合整治，力争到 2020 年基本完成现有城镇拥户区、城中村和危房改造，推进城市绿色发展，提高建筑标准和工程质量，高度重视做好建筑节能。要提升管理水乎，着力打造智慧城市，以实施居住证制度为抓手推动城镇常住人口基本公共服务均等化，加强城市公共管理，全面提升市民素质。推进改革创新，为城市发展提供有力的体制机制保障。

中共二十大报告指出，经过长期努力，我国已迈上全面建设社会主义现代化国家新征程。未来五年是全面建设社会主义现代化国家开局起步的关键时期，改革开放迈出新步伐，国家治理体系和治理能力现代化深入推进，社会主义市场经济体制更加完善，更高水乎开放型经济新体制基本形成，城乡人居环境明显改善，美丽中国建设成效显著。

“十四五”时期人民日益增长的美好生活需要和不乎衡不充分的发展之间的矛盾，在城市中主要体现在以下几个方面：一是城市基础设施、城市公共服务和城市管理水乎发展不充分，“城市病”蔓延加重；二是城市社会建设不充分、不乎衡，随着大量流动人口涌入城市，城市社会结构不均衡，社会问题和社会矛盾较多；三是城市人口和经济发展与资源环境保护不乎衡，城市发展的资源环境约束日趋紧张，亟需转变城市发展方式。

中国共产党领导社会治理的根本目的是带领人民创造美好生活。要实现这一目的，城市治理应当坚待问题导向，着力解决“城市病”等突出问题。增强城市综合承载能力，为建设社会主义强国提供支撑。

2021 年全国两会，城市更新首次被写入政府工作报告。《“十四五”发展规划及 2035 年远景目标纲要》中也提出，将实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升，城市更新已升级为国家战略。

《河南省“十四五“城市更新和城乡人居环境建设规划》提出：到 2025 年，全省城市更新和城乡人居环境建设工作取得重要进展，城乡人居环境整体改善，现代化城市、美丽乡村建设取得显著成效，城乡综合承载能力、服务能力明显增强，城乡建设加快向绿色低碳方向转型，人民群众高质量生活环境需求初步得到保障。

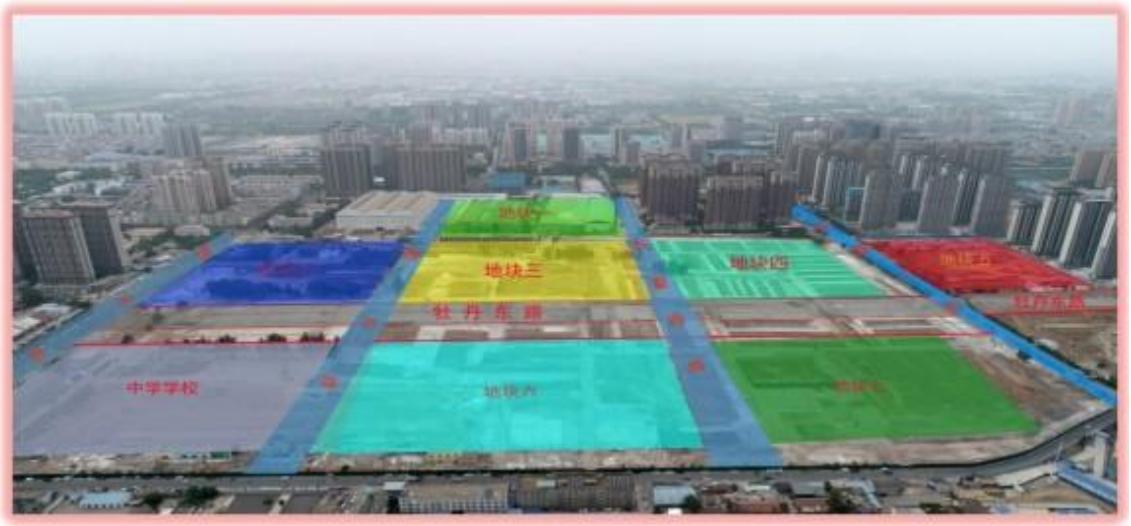
到 2035 年，全省城市和乡村建设品质全面提升，城乡人居环境更加美好，城乡发展更加健康、安全、智能、绿色、环保，城乡生产、生活、生态空间相宜，自然、经济、社会、人文相融，人与自然、人与人和谐共处的幸福美好家园基本建成，美丽河南建设目标基本实现。

到本世纪中叶，美丽城乡建设达到更高水平，人居环境、生态文明达到新高度，实现治理体系和治理能力现代化，碳中和取得重大进展，建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强省。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于唐坊街以东、长夏西路以西、牡丹东路以南、翠云路以北区域。下图地块六。



（二）建设规模及内容

本项目建设内容为：本项目 2023 年纳入省棚户区改造计划改造台账，用地

面积为 52,423.56 平方米（约 79.00 亩），共安置户数 1,574 户。建设包括安置房住宅、配套用房、地下车库等主体工程建筑、安装等，以及小区内道路、给排水、供配电和其他配套设施。主要建设内容为：地块总建筑面积 264,276.21 平方米，地上总建筑面积 186,680.37 平方米，包括住宅 168,360.44 平方米；社区配套用房 17,280.44 平方米；变电室、开闭所、消防控制室 996.95 平方米；公厕、门卫 262.14 平方米。地下总建筑面积 77,595.84 平方米，其中包括人防地下室 16,121.69 平方米，地下车库 61,474.15 平方米，机动车停车位 2,098 个，非机动车停车位 1,770 个，充电桩 210 个。

（三）项目建设期

本项目为新建项目，计划建设工期 36 个月。开工日期为 2026 年 9 月，预计完工时间 2029 年 8 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资 96,661.31 万元，其中：工程费用 77,142.20 万元，工程建设其他费用 7,373.33 万元，基本预备费 4,225.78 万元，建设期利息 7,920.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程项目名称	估算金额（万元）					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	金额合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用	60,975.26	15,486.94	680.00		77,142.20	平方米			
1	地上建筑	39,956.37	9,989.10			49,945.46	平方米			
1.1	住宅建筑	35,221.00	8,805.26			44,026.26	平方米	168,360.44	2,615.00	
1.2	社区配套设施	3,774.17	943.54			4,717.71	平方米	17,280.98	2,730.00	
1.3	配电所、开闭所、消防控制室	877.32	219.33			1,096.65	平方米	996.95	11,000.00	
1.4	公厕、门卫	83.88	20.97			104.86	平方米	262.14	4,000.00	
2	地下建筑	19,043.79	4,760.95			23,804.74	平方米			
2.1	地下车库	14,852.15	3,713.04			18,565.19	平方米	61,474.15	3,020.00	
2.2	人防地下室	4,191.64	1,047.91			5,239.55	平方米	16,121.69	3,250.00	
3	总图及附属工程	1,880.10	481.89	80.00		2,441.99	平方米			
3.1	道路硬化	540.94	135.24			676.18	平方米	22,539.24	300.00	
3.2	景观绿化	278.90	69.72			348.62	平方米	18,348.25	190.00	
3.3	室外照明	196.26	49.06			245.32	平方米	40,887.49	60.00	
3.4	室外给排水	327.10	81.77			408.87	平方米	40,887.49	100.00	
3.5	燃气费	314.80	78.70			393.50	户	1,574	2,500.00	

序号	工程项目名称	估算金额（万元）					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	金额合计	单位	数量	单位价值（元）	
3.6	二次供水费	211.60	52.90			264.50	平方米	264,496.35	10.00	
3.7	机动车充电桩	10.50	14.50	80.00		105.00	个	210	5,000.00	
4	设备费	95.00	255.00	600.00		950.00				
4.1	电梯	95.00	255.00	600.00		950.00	台	38	250,000.00	
二	工程建设其他费用				7,373.33	7,373.33				
1	工程勘察费				617.14	617.14		77,142.20	0.60%	发改价格〔2015〕299号文；计价格〔2002〕10号文
2	工程设计费				1,157.13	1,157.13		77,142.20	1.50%	发改价格〔2015〕299号文；计价格〔2002〕10号文
3	前期工作咨询费				26.30	26.30				发改价格〔2015〕299号文
4	环境影响咨询费				25.09	25.09				豫发改收费〔2011〕627号文；国家计价格〔2002〕125号文
5	文物普探费				9.23	9.23		11,536.07	8.00元/平方米	不含文物发掘费
6	招标代理费				29.88	29.88		59,757.74	0.05%	发改价格〔2015〕299号；计价格〔2002〕1980号文
7	工程造价咨询服务费				597.58	597.58		59,757.74	1.00%	

序号	工程项目名称	估算金额（万元）					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	金额合计	单位	数量	单位价值（元）	
8	水土保持方案编制费				26.10	26.10				
9	工程监理费				418.30	418.30		59,757.74	0.70%	
10	建设单位管理费				478.06	478.06		59,757.74	0.80%	
11	消防检测费				31.74	31.74		264,496.35	1.20 元/平方米	
12	城市基础设施配套费				3,173.96	3,173.96		264,496.35	120.00 元/平方米	
13	施工图审查费				95.61	95.61		59,757.74	1.60‰	
14	场地准备及临时设施费				597.58	597.58		59,757.74	1.00%	
15	工程保险费				89.64	89.64		59,757.74	1.50‰	
三	建设预备费				4,225.78	4,225.78		（一+二）*5.00%		
四	建设期利息				7,920.00	7,920.00				
五	合计	60,975.26	15,486.94	680.00	19,519.11	96,661.31				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	合计	占比
财政预算资金	27,661.31	27,661.31	28.62%
专项债券资金	69,000.00	69,000.00	71.38%
合计	96,661.31	96,661.31	100.00%
占比	**100.00%**	**100.00%**	

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

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	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	10,000.00	10,000.00	7,661.31	27,661.31	28.62%
专项债券资金	30,000.00	20,000.00	19,000.00	69,000.00	71.38%
合计	40,000.00	30,000.00	26,661.31	96,661.31	100.00%
占比	41.38%	31.04%	27.58%	100.00%	

注：建设期内债券利息由财政预算资金进行支付。

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，不得用于城市巨型雕塑、过度化景观改造、街区亮化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，不得用于体育馆、文化馆、文化中心、会展中心、市政公园、市政广场、城市水系、园林景观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

洛阳市洛龙区住房和城乡建设局为主管部门，洛阳市洛龙区关林街道办事处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	洛阳市洛龙区关林街道办事处
统一社会信用代码	1141031106382658X5
机构性质	机关
负责人	薛凯
机构地址	河南省洛阳市洛龙区关林镇北路
赋码机关	洛阳市洛龙区机构编制委员会办公室

洛阳市洛龙区关林街道办事处系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

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

洛龙区安乐水磨村城中村改造项目（二期）预期收益主要为土地出让收入组成。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2.预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3.预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4.预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6.无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为洛阳市洛龙区关林街道办事处，主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳市洛龙区关林街道办事处，后续由具有相关资质的国有企业负责项目建设及运营。

关于项目债券资金使用，由洛阳市洛龙区关林街道办事处按照建设进度，

向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由洛阳市洛龙区关林街道办事处负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由洛阳市洛龙区关林街道办事处根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目建成后，收入来源于土地出让收入。

（1）出让土地面积

本项目涉及安置村庄范围面积为 360.00 亩，均为住宅用地。

（2）出让土地价格

根据中国土地市场网公开查询，洛阳市洛龙区及周边地区土地市场成交情况如下：

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
1	2026-5-6	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角	普通商品住房用地（二类）	65.71	25,380.00	386.22
2	2026-3-31	洛龙区通衢路与金城寨街西南角	普通商品住房用地（二类）	92.20	46,101.00	500.01
3	2025-7-28	洛龙区太康东路与尚贤街东南角	普通商品住房用地（二类）	59.93	35,226.00	587.78
4	2025-6-5	洛龙区太康东路与唐坊街东北角	普通商品住房用地（二类）	57.72	33,182.00	574.84
5	2024-6-11	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住房用地	37.23	23,454.00	630.03
6	2024-3-13	洛龙区牡丹大道与子美街西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	66.77	33,854.00	507.02

序号	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	出让价格（万元）	单价（万元/亩）
平均值（万元/亩）				530.98		

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000138
项目名称：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角		
项目位置：	洛龙区通衢路与金城寨街西南角		
土地面积(㎡)：	61467.67		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	46101

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	2026-04-30	23050.5	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
2	2027-03-31	23050.5	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息

土地使用权人：	洛阳晟工建设咨询有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-03-31
约定开工时间：	2027-03-31				约定竣工时间：	2030-03-31
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-03-31

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002026B000144
项目名称：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角		
项目位置：	洛龙区唐韵路与伊水西路西南角		
土地面积(㎡)：	43809.87		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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：	四级	成交价格(万元)：	25380

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	2026-07-05	25380	--

土地使用权人：	洛阳龙门建设投资管理有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.3	约定交地时间：	2026-05-06
约定开工时间：	2027-05-06				约定竣工时间：	2030-05-06
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2026-05-06

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000311
项目名称：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
项目位置：	洛龙区太康东路与尚贤街东南角		
土地面积(㎡)：	39953.71		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	35226

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	2026-07-28	17613	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-08-28	17613	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南省中成房地产开发集团有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.5	约定交地时间：	2025-07-28
约定开工时间：	2026-07-28				约定竣工时间：	2029-07-28
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-08-04

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002025B000211
项目名称：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
项目位置：	洛龙区太康东路与唐坊街东北角		
土地面积(㎡)：	38482.58		
土地用途：	普通商品住房用地(二类)	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)：	33182

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	2026-06-05	16591	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息
	1	2025-07-05	16591	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）

土地使用权人：	河南浩德文澜置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2025-06-05
约定开工时间：	2026-06-05				约定竣工时间：	2029-06-05
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2025-06-05

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000222
项目名称：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
项目位置：	洛龙区尚贤街与宜人东路交叉口东北角		
土地面积(㎡)：	24818.13		
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)：	23454

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-09-11	11727	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（三个月内，不计利息）
	2	2025-06-11	11727	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳拓元置业有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	1.6	约定交地时间：	2024-06-11
约定开工时间：	2025-06-11				约定竣工时间：	2028-06-11
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-06-11

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

供地结果信息

行政区：	河南省洛阳市本级	电子监管号：	4103002024B000115
项目名称：	洛龙区牡丹大道与子美街西南角		
项目位置：	洛龙区牡丹大道与子美街西南角		
土地面积(㎡)：	44514.22		
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：	三级	成交价格(万元)：	33854

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-04-13	16927	第一期缴纳比例不低于出让价款的50%（一个月内，不计利息）
	2	2025-03-13	16927	第二期可在一年内缴清，第二期缴纳部分须按照银行同期贷款利率支付利息。

土地使用权人：	洛阳城市发展投资集团有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.5	约定交地时间：	2024-03-13
约定开工时间：	2025-03-13				约定竣工时间：	2028-03-13
实际开工时间：	--				实际竣工时间：	--
批准单位：	洛阳市人民政府				合同签订日期：	2024-03-13

*以上数据信息以原始国有建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书等为准

本项目住宅用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的

平均单价为基础进行测算。基于谨慎性原则，即住宅用地土地价格以 500.00 万元/亩进行测算，运营期内暂不考虑增长。

（3）出让计划

根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共 6 年，即在债券存续期第 4-9 年内平均出让计算。

债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1.住宅用地土地出让收入	180,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
出让面积（亩）	360.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
出让价格（万元/亩）		500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
收入合计	180,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00

2、运营成本预测

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：	
上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，洛阳市洛龙区等别为六，标准为65.00元/平方米，本项目按土地出让面积与土地出让纯收益标准65.00元/平方米的30.00%提取。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
公共交通基础设施建设发展专项资金	根据洛阳市人民政府办公室《关于印发洛阳市轨道交通发展专项资金管理暂行办法的通知》（洛政办〔2018〕24号）的规定，按照土地出让总价10.00%提取公共交通基础设施建设发展专项资金。
2.土地收益提取各类资金	
其中：	
教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

债券存续期主营业务成本情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1.上解省财政费用	5,400.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
2.农业土地开发资金	468.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00	78.00
3.国有土地收益基金	3,600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
4.保障性安居工程资金	5,400.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00
5.洛阳市的公共交通基础设施建设发展专项资金（轨道交通建设专项资金）	18,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
6.教育资金	14,713.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20
7.农田水利建设资金	14,713.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20	2,452.20
支出合计	62,294.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为117,705.60万元。

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第4年	30,000.00	10,382.40	19,617.60
第5年	30,000.00	10,382.40	19,617.60
第6年	30,000.00	10,382.40	19,617.60
第7年	30,000.00	10,382.40	19,617.60
第8年	30,000.00	10,382.40	19,617.60
第9年	30,000.00	10,382.40	19,617.60
合计	180,000.00	62,294.40	117,705.60

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	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	180,000.00				30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
经营活动支出（含税费）	62,294.40				10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40	10,382.40
经营活动产生的现金净额	117,705.60				19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60	19,617.60
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	96,661.31	40,000.00	30,000.00	26,661.31						
投资活动产生的现金净额	-96,661.31	-40,000.00	-30,000.00	-26,661.31						
三、融资活动产生的现金										
财政预算资金	27,661.31	10,000.00	10,000.00	7,661.31						
债券资金	69,000.00	30,000.00	20,000.00	19,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	69,000.00							30,000.00	20,000.00	19,000.00
偿还银行借款本金										

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
支付债券利息	13,360.00				2,760.00	2,760.00	2,760.00	2,760.00	1,560.00	760.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	14,301.31	40,000.00	30,000.00	26,661.31	-2,760.00	-2,760.00	-2,760.00	-32,760.00	-21,560.00	-19,760.00
四、净现金流量	35,345.60				16,857.60	16,857.60	16,857.60	-13,142.40	-1,942.40	-142.40
五、累计现金流量	35,345.60				16,857.60	33,715.20	50,572.80	37,430.40	35,488.00	35,345.60

（五）现金流覆盖还本付息的测算

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,200.00	1,200.00	
第 2 年		2,000.00	2,000.00	
第 3 年		2,760.00	2,760.00	
第 4 年		2,760.00	2,760.00	19,617.60
第 5 年		2,760.00	2,760.00	19,617.60
第 6 年		2,760.00	2,760.00	19,617.60
第 7 年	30,000.00	2,760.00	32,760.00	19,617.60
第 8 年	20,000.00	1,560.00	21,560.00	19,617.60
第 9 年	19,000.00	760.00	19,760.00	19,617.60
合计	69,000.00	19,320.00	88,320.00	117,705.60
本息覆盖倍数	1.33			

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1.33，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

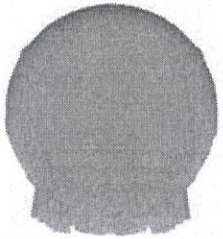
登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年6月22日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 18 日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

李彦 110001620116

年/y 月/m 日/d

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：410001140008
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：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance



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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

新乡高新区和兴安置区（一期）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 091471 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年九月十八日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 4
（三）投资估算与资金筹措方式 4
四、应付债券本息情况 9
五、项目收益情况 9
（一）基本假设条件及依据 9
（二）项目运营模式分析 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 13
（五）净收益分析 15
（六）现金流量分析 15
（七）本息覆盖倍数 16
六、总体评价结果 16
七、使用限制 17

新乡高新区和兴安置区（一期）项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 0901471 号

我们接受委托，对新乡高新区和兴安置区（一期）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，了解新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划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。我们的责任是根据新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划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新乡高新区和兴安置区（一期）项目偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，

不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2022 年 9 月 18 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新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局或有关部门获取的与咨询相关的文件、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡高新区和兴安置区（一期）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

本项目拟建地点位于南二环路、三干河、关堤街、高新西路围合区域。

2.建设规模与内容

根据新乡市规划设计研究院编制的的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告》和河南省新乡高新技术产业开发区经济发展局出具的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告项目的批复》（新开经〔2021〕72号）文件：

项目规划用地面积40,868.71平方米，总建筑面积126,182.72平方米，其中地上建筑面积86,635.60平方米、地下建筑面积39,547.12平方米。该项目计划建设671套安置住房。

（1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框剪结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

（2）室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2026 年 12 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目估算总投资为 72,021.22 万元，其中工程费用 45,184.39 万元，其他费用 20,448.05 万元，预备费用 2,428.78 万元，建设期利息 3,960.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
一	工程费用	126,182.72		44,509.39	675.00		45,184.39	
1	建筑工程	126,182.72		39,764.26			40,439.26	
1.1	地上建筑	86,635.60		25,922.77			25,922.77	
1.1.1	住宅建筑	82,820.18	3,000.00	24,846.05			24,846.05	含简装
1.1.2	多功能服务中心	3,108.32	3,100.00	963.58			963.58	
1.1.3	配套建筑	707.10	1,600.00	113.14			113.14	含开闭所、配电室等
1.2	地下建筑	39,547.12	3,500.00	13,841.49			13,841.49	
1.3	电梯	27.00	250,000.00		675.00		675.00	25 万元/台
2	基础设施			4,745.13			4,745.13	
2.1	道路及硬化	10,218.00	260.00	265.67			265.67	
2.2	供水工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.3	排水工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.4	消防工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.5	供电工程	126,182.72	80.00	1,009.46			1,009.46	
2.6	供气工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.7	供热工程	126,182.72	90.00	1,135.64			1,135.64	
2.8	照明工程	126,182.72	10.00	126.18			126.18	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
2.9	绿化及景观工程	12,260.00	300.00	367.80			367.80	
2.1	智能化工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.11	大门及其他			200.00			200.00	（含大门、围墙等）
二	其他费用					20,448.05	20,448.05	
1	土地费用	40,868.71	3,900.00			15,938.80	15,938.80	按每亩 260 万元计入
2	拆迁安置费用					2,910.18	2,910.18	
2.1	临时安置补助	㎡	242.00	2000 元/户，24 个月		1,161.60	1,162.00	
2.2	居民搬迁补助费	㎡	242.00	1000 元/户，按搬迁 2 次补助		48.40	48.00	
2.3	地上附属物补偿	户	242.00	21,000.00		508.20	508.00	
2.4	提前搬迁奖励费	户	242.00	10,000.00		242.00	242.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	㎡	133,800.00	16 元/㎡		214.08	214.00	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	㎡	133,800.00	55.00		735.90	736.00	
3	前期工程费用					625.82	625.82	
3.1	三通一平费	126,182.72	10.00			126.18	126.18	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费					40.00	40.00	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用（元/平方米）	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126,182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86,635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费取费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
1	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	（1+2+3）
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

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

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	23,021.22	31.96%
2	专项债券资金	49,000.00	68.04%
合计		72,021.22	100.00%

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

3.项目分年度投资计划

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

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计
财政投入	5,000.00	5,000.00	5,000.00	8,021.22	23,021.22
债券投入	2,375.00	8,000.00	10,400.00	28,225.00	49,000.00
合计	7,375.00	13,000.00	15,400.00	36,246.22	72,021.22
投资比例	10.24%	18.05%	21.38%	50.33%	100.00%

4. 债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额49,000.00万元，其中，第1年申请2,375.00万元，第2年申请8,000.00万元，第3年申请10,400.00万元，第4年申请28,225.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加本金	本期减少本金	期末	融资利率	应付利息	应付本息
第1年		2,375.00		2,375.00	4.00%	95.00	95.00
第2年	2,375.00	8,000.00		10,375.00	4.00%	415.00	415.00
第3年	10,375.00	10,400.00		20,775.00	4.00%	831.00	831.00
第4年	20,775.00	28,225.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第5年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第6年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第7年	49,000.00		2,375.00	46,625.00	4.00%	1,960.00	4,335.00
第8年	46,625.00		8,000.00	38,625.00	4.00%	1,865.00	9,865.00
第9年	38,625.00		10,400.00	28,225.00	4.00%	1,545.00	11,945.00
第10年	28,225.00		28,225.00	-	4.00%	1,129.00	29,354.00
合计		49,000.00	49,000.00			13,720.00	62,720.00

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

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.各项成本费用等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

7.可行性研究报告。

（二）项目运营模式分析

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新安居建设开发有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡高新安居建设开发有限公司根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新安居建设开发有限公司，再由新乡高新安居建设开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.拟出让面积

本项目为白马村部分区域、普堤村全部等拆迁安置，拆迁区域共整合可用土地约547亩，其中可出让土地410亩。

2.出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	面积（亩）	用途	土地出让金	单价
1	4107002022B00015	创业大道和新北一路西南角	130.98	住宅用地	28,814.94	220.00
2	4107002019B01992	牧二街以东、规划二路以北、牧一街以西	92.43	住宅用地	34,199.72	370.00
3	4107002021B02187	振中街以西、规划路以南、海河路以北	37.74	住宅用地	8,830.11	234.00
4	4107002020B02988	中原东路以南、新七街以东	28.69	住宅用地	10,614.28	370.00
5	4107002021B00536	北环绿化带以南、师大北路以北、学院街以东	95.14	住宅用地	26,925.62	283.00
6	4107002019B01988	东卓路以北、东强路以南、新东大道以东、新雅南街以西	118.51	住宅用地	30,813.27	260.00
平均价格						289.50

结合以上信息，本项目居住用地单价拟按289.50万元/亩进行测算。

3.增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态，在项目运营期内，土地价格不再增长。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第5-7年出让：第5-7年分别每年出让用地面积的30%，第6年出让土地的40%。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第5年	第6年	第7年	
面积/亩	123.00	123.00	164.00	410.00
单价（万元/亩）	289.50	289.50	289.50	-
土地出让收入	**35,608.50**	**35,608.50**	**47,478.00**	**118,695.00**

（四）项目运营成本分析

1.土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让

类型	征收标准
	平均纯收益等别划分，新乡市标准为 59 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），新乡市 48 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。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第 5 年	第 6 年	第 7 年
1.土地出让基金及费用	万元	13,665.32	4,099.60	4,099.60	5,466.12
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第 5 年	第 6 年	第 7 年
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	483.80	145.14	145.14	193.52
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
土地开发费用	土地出让收入的 2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	1,312.00	393.60	393.60	524.80
2.土地收益提取各类资金	万元	21,005.94	6,301.78	6,301.78	8,402.38
教育资金	土地出让收益的 10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
3.成本合计	万元	34,671.26	10,401.38	10,401.38	13,868.50

（五）净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 5 年	第 6 年	第 7 年	
项目收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00
项目成本	10,401.38	10,401.38	13,868.50	34,671.26
项目收益	25,207.12	25,207.12	33,609.50	84,023.74

（六）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：

（七）本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为84,023.74万元；计算的本息覆盖倍数为1.34倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第1年		95.00	95.00	
第2年		415.00	415.00	
第3年		831.00	831.00	
第4年		1,960.00	1,960.00	
第5年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第6年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第7年	2,375.00	1,960.00	4,335.00	33,609.50
第8年	8,000.00	1,865.00	9,865.00	
第9年	10,400.00	1,545.00	11,945.00	
第10年	28,225.00	1,129.00	29,354.00	
合计	49,000.00	13,720.00	62,720.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.34			

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

债券存续期内，本项目累计净收益84,023.74万元，应付债券本金及利息合计62,720.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.34倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，

项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

七、使用限制

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

（本页无正文，为新乡高新区和兴安置区（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年九月十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本) (1-1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003333

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：110001629949
No. of Certificate

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

发证日期：2013 年/y 12 月/m 03 日/d
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日
年/y 月/m 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年/y 月/m 日/d

7

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



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

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：
No. of Certificate
370100010171

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

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2020年3月30日 年 月 日
/y /m /d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日 年 月 日
/y /m /d

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

此件与原件一致
再次复印无效

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



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

新乡高新区德源安置区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0127 号

新乡高新区德源安置区项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2022】第 0127 号

我们接受委托，对新乡高新区德源安置区项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在项目收益预测所依据的各项假设前提下，新乡高新区德源安置区项目在债券存续期内预期营运收益能够偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本报告仅供新乡高新区德源安置区项目申请专项债券及后续发行使用。

项目收益评价说明见附件。

（此页无正文，为《新乡高新区德源安置区项目收益与融资自求平衡专项评价报告》签章页）

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）　中国注册会计师：

河南分所

二〇二四年一月十一日　　中国注册会计师：

附件：

新乡高新区德源安置区项目

评价收益说明

一、项目概况

（一）项目位置

本项目拟建地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。

（二）建设内容与规模

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置居住用房。

房屋征收范围为塔小庄村部分区域、白马村部分区域，2 个村庄拆迁户数 256 户，其中白马村部分拆迁 66 户，塔小庄部分拆迁 190 户。安置住房范围为东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。征收房屋建筑面积 141500 平方米，安置用房 804 套。

项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。拆迁区域共整合可用土地 487.7 亩，其中可出让土地 410 亩。

本项目安置用地为协议出让方式，属于城镇住宅用地。本项目拆迁用地属于可出让用地。

项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、8#、9#、13#、21#)7 栋楼为安置区，规划区占地面积 37317.41 ㎡(55.98 亩)，总建筑面积 124063.54 ㎡。其中，地上建筑面积 90975.5 ㎡，地下建筑面积 33088.04 ㎡，基底面积 6576.04 ㎡。

其中，住宅建筑面积 87462.45 ㎡，商业建筑面积 1898.39 ㎡，配套用房建筑面积 1614.66 ㎡，地下车库建筑面积 26040 ㎡，地下储藏室面积 7048.04 ㎡，共建设安置房 804 套。

室外工程包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

（三）投资估算

本项目估算工程总投资为 72000.00 万元，其中工程费用 45228.08 万元，其他费用 19772.75 万元，预备费用 2499.17 万元，建设期利息 4500.00 万元。

投资估算表

（单位：万元）

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用（万元）	设备费用（万元）	其它费用（万元）	合计(万元)	备注
一	**工程费用**	**124063.54**		**44388.08178**	**840**		**45228.08**	
1	**建筑工程**	**124063.54**		**39693.03**			**40533.03**	
1.1	地上建筑	90975.50		27285.02			27285.02	
1.1.1	住宅建筑	87462.45	3000	26238.74			26238.74	含简装
1.1.2	商业建筑	1898.39	3300	626.47			626.47	
1.1.3	配套建筑	1614.66	2600	419.81			419.81	含社区服务中心、开闭所、配电室和消防控制室
1.2	地下建筑	33088.04	3750	12408.02			12408.02	含人防费工程
1.3	电梯	28.00	300000		840.00		840.00	30 万元/台
2	**基础设施**			**4695.05**			**4695.05**	
2.1	道路及硬化	13061.00	300	391.83			391.83	
2.2	供水工程	124063.54	20	248.13			248.13	
2.3	排水工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.4	消防工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.5	供电工程	124063.54	108	1339.89			1339.89	
2.6	供气工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.7	供热工程	124063.54	50	620.32			620.32	
2.8	照明工程	124063.54	15	186.24			186.24	
2.9	绿化及景观工程	7463.00	300	223.89			223.89	
2.10	园区智能化工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.11	大门及其他			196.00			196.00	(含大门、围墙等)
二	**其他费用**					**19772.75**	**19772.75**	
1	**土地费用**	**55.98**	**2550000**			**14274.9**	**14274.9**	**按每亩 255 万元计入**
2	**拆迁安置费用**					**3149.00**	**3149.00**	
2.1	临时安置补助	户	256	2000 元/户，/24 个月		1228.80	1228.80	
2.2	居民搬迁补助费	户	256	1000 元/户，按搬迁 2 次补助		51.20	51.20	
2.3	地上附属物补偿	户	256	21000.00		537.60	537.60	
2.4	提前搬迁奖励费	户	256	10000.00		256.00	256.00	

2.5	按期搬迁补贴奖励	㎡	141500	16 元/㎡		226.40	226.40	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	㎡	141500	60.00		849.00	849.00	
3	**前期工程费用**					**1023.52**	**1023.52**	
3.1	三通一平费	124063.54	10			124.06	124.06	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费	124063.54	12			148.88	148.88	
3.3	设计费					678.42	678.42	
3.4	审图费	124063.54	4			49.63	49.63	
3.5	可研报告编制费					11.68	11.68	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					10.85	10.85	按市场价计取
4	**公共基础设施配套费**	**90975.50**	**50**			**454.88**	**454.88**	**市政大配套免 70 元**
6	**工程监理费**					**452.28**	**452.28**	**按监理费取费标准**
7	**造价咨询费**					**109.14**	**109.14**	**千分之四**
8	**建设单位管理费**					**272.85**	**272.85**	
9	**招标代理费**					**36.18**	**36.18**	
三	**预备费**					**2499.17**	**2499.17**	
1	基本预备费					2499.17	2499.17	费率 5.3%
四	**建设投资**			**44388.08**	**840.00**	**22271.92**	**67500.00**	(1+2+3)
五	**建设期利息**					**4500.00**	**4500.00**	
六	**工程总投资**			**44388.08**	**840.00**	**26771.92**	**72000.00**	

（四）资金筹措方式

本项目总投资 72000.00 万元，资金来源为财政资金及申请使用专项债券资金。本项目由财政预算安排资金 22000 万元，占总投资比例为 30.56%，拟申请使用专项债券资金 50000 万元，占总投资比例为 69.44%。

（五）项目资金安排情况

本项目总投资为 72000 万元，资金来源为地方财政配套的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 22000 万元，占总投资的 30.56%，计划全部由财政配套，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

（六）项目主体及运作模式

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新开鸿置业有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，新乡高新开鸿置业有限公司根据项目施工进度向新乡高新技

术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新开鸿置业有限公司，再由新乡高新开鸿置业有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

（七）债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

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

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

二、项目收益预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）无其他人力不可抗拒及不可预见的重大不利影响。

三、项目收益预测编制说明

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 410 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积（亩）	成交价（万元）	单价(万元/亩)
4107002021B02149	新飞大道与东风路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-12-24	22.97621012	10,339.35	450.000
4107002021B00356-1	纺织路与新飞大道东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-3-9	14.94613527	6,098.05	408.000
4107002022B02408	人民路和新五街东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-09-20	96.42677787	53,034.99	550.000
4107002022B02228	玉都大道与建设大道交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-7-12	55.19115904	27,043.80	490.000

平均单价	**474.50**

经测算，上述地块的平均单价为 474.5 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 474.5 万元确认。假设项目可出让土地分六年年出让完毕。

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2023 年-2024年	2025 年	2026年	2027 年
1、土地出让收入		**-**	**-**	**48,636.25**
住宅用地出让价格		-	-	474.50
住宅用地出让亩数		-	-	102.500
2、土地出让基金及费用		**-**	**-**	**5,061.79**
2.1 上解省财政费用		-	-	1,459.09
2.2 国有土地收益基金		-	-	972.73
2.3 农业土地开发资金		-	-	61.50
2.4 新增建设用地有偿使用费		-	-	136.67
2.5 土地出让业务费		-	-	972.73
2.6 保障性安居工程资金		-	-	1,459.09
净收益（1-2）小计		**-**	**-**	**43,574.46**
3、土地收益提取资金		-	-	8,714.89
3.1 农田水利建设资金		-	-	4,357.45
3.2 教育资金		-	-	4,357.45
净收益(1-2-3)		**-**	**-**	**34,859.56**

(续表)

项目	2028 年	2029 年	2030年	合计
1、土地出让收入	**48,636.25**	**48,636.25**	**48,636.25**	**194,545.00**
住宅用地出让价格	474.50	474.50	474.50	1,898.000
住宅用地出让亩数	102.500	102.500	102.500	410.000
2、土地出让基金及费用	**5,061.79**	**5,061.79**	**5,061.79**	**20,247.17**
2.1 上解省财政费用	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
2.2 国有土地收益基金	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.3 农业土地开发资金	61.50	61.50	61.50	246.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	136.67	136.67	136.67	546.67
2.5 土地出让业务费	972.73	972.73	972.73	3,890.90

2.6 保障性安居工程资金	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
净收益（1-2）小计	**43,574.46**	**43,574.46**	**43,574.46**	**174,297.83**
3、土地收益提取资金	8,714.89	8,714.89	8,714.89	34,859.57
3.1 农田水利建设资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
3.2 教育资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
净收益(1-2-3)	**34,859.56**	**34,859.57**	**34,859.57**	**139,438.26**

经测算，该项目预期净收益为 139,438.26 万元。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（1）上解省财政费用

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

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）新增建设用地有偿使用费

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

（5）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（6）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管

理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

（7）农田水利建设资金

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

（8）教育资金

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

四、应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 50000 万元，其中：已申请使用 28059万元，已于 2023 年使用债券资金 3319 万元，已于 2024 年使用债券资金 6640 万元，已于 2025 年使用债券资金5000万元，已于2026年使用债券资金16100万元；本次申请使用6300万元。

债券期限为 7 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。假设该专项债券的票面利率为 4.50%，应还本付息情况如下：

单位：元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息
2023 年	-	33,190,000.00	-	33,190,000.00	4.50%	746,775.00
2024 年	33,190,000.00	66,400,000.00	-	99,590,000.00	4.50%	2,987,550.00
2025 年	99,590,000.00	50,000,000.00		149,590,000.00	4.50%	5,606,550.00
2026 年	149,590,000.00	350,410,000.00	-	500,000,000.00	4.50%	14,615,775.00
2027 年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2028 年	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2029 年	500,000,000.00	-		500,000,000.00	4.50%	22,500,000.00
2030 年	500,000,000.00	-	33,190,000.00	466,810,000.00	4.50%	21,753,225.00
2031 年	466,810,000.00	-	66,400,000.00	400,410,000.00	4.50%	19,512,450.00
2032 年	400,410,000.00	-	50,000,000.00	350,410,000.00	4.50%	16,893,450.00
2033 年	350,410,000.00	-	350,410,000.00	-	4.50%	7,884,225.00

合计	/	/	**500,000,000.00**	/	/	**157,500,000.00**

五、项目收益对融资本息覆盖情况

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年	-	746,775.00	746,775.00	-
2024 年		2,987,550.00	2,987,550.00	-
2025 年	-	5,606,550.00	5,606,550.00	-
2026 年	-	14,615,775.00	14,615,775.00	
2027 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,600.00
2028 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,600.00
2029 年	-	22,500,000.00	22,500,000.00	348,595,700.00
2030 年	33,190,000.00	21,753,225.00	54,943,225.00	348,595,700.00
2031 年	66,400,000.00	19,512,450.00	85,912,450.00	
2032 年	50,000,000.00	16,893,450.00	66,893,450.00	
2033 年	350,410,000.00	7,884,225.00	358,294,225.00	
合计	**500,000,000.00**	**157,500,000.00**	**657,500,000.00**	**1,394,382,600.00**
本息覆盖倍数	**2.12**			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.12，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

六、相关风险提示

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

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91410100967951693

(1—1)

名　　称　中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

营业场所　郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

负 责 人　苏子轩

成立日期　2014年03月27日

营业期限　长期

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本金，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2016年11月21日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.haaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：5003300



会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：苏子轩

经营场所：郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号：110001624101

批准执业文号：豫财会[2004]45号

批准执业日期：2004年06月15日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一一年　八月　十五日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
证书编号：100016202724
No. of Certificate
批准注册协会：河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2015 年 09 月 27 日
Date of Issuance
姓名 宋伟杰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1989-09-06
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 410222198906063659
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.
河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章
2016年3月30日
中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
410105161545
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2021年6月30日
年 月 日
y m d
8
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
2019年3月30日
河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章
2020年3月30日
年 月 日
y m d
7



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2016年3月30日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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.



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2017年3月30日

2019年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2018年3月30日

2020年3月30日

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

河南省注册会计师协会
关于延长2021年度注册会计师年检
合格有效期的公告

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

2022年7月1日

凤冠社区城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1118 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二二年十一月七日

凤冠社区城中村改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2022]第 1118 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对凤冠社区城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合凤冠社区城中村改造项目的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目申请专项债券资金 155,000.00 万元，2022 年已发行债券资金 33,000.00 万元，2023 年资金用途调整至本项目 21,000.00 万元，2024 年已发行债券资金 19,000.00 万元，2025 年已发行债券资金 5,900.00 万元，2026 年计划发行债券资金 3,200.00 万元，2027 年计划发行 72,900.00 万元。假设债券票面利率 3.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本项目在 2022 年河南省专项债四十八期（棚改专项债）已发行 11,000 万元，期限 7 年，利率 2.88%；在 2022 年河南省专项债五十八期（棚改专项债）已发行 22,000 万元，期限 7 年，利率 2.92%。

已申请调整 21,000.00 万元为 2022 年河南省棚改专项债券（十一期）——2022 年河南省政府专项债券（三十九期）中 21,000.00 万元资金用途调整本项目，实际利率 2.91%，期限 7 年，2029 年 5 月 30 日到期，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

项目拟申请债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初 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
2022 年		33,000.00		33,000.00	3.50%	1,155.00	1,155.00
2023 年	33,000.00	21,000.00		54,000.00	3.50%	1,890.00	1,890.00
2024 年	54,000.00	19,000.00		73,000.00	3.50%	2,222.50	2,222.50
2025 年	73,000.00	5,900.00		78,900.00	3.50%	2,658.25	2,658.25
2026 年	78,900.00	3,200.00		82,100.00	3.50%	2,817.50	2,817.50
2027 年	82,100.00	72,900.00		155,000.00	3.50%	4,149.25	4,149.25
2028 年	155,000.00			155,000.00	3.50%	5,425.00	5,425.00
2029 年	155,000.00		54,000.00	101,000.00	3.50%	4,480.00	58,480.00
2030 年	101,000.00			101,000.00	3.50%	3,535.00	3,535.00
2031 年	101,000.00		19,000.00	82,000.00	3.50%	3,202.50	22,202.50
2032 年	82,000.00		5,900.00	76,100.00	3.50%	2,766.75	8,666.75
2033 年	76,100.00		3,200.00	72,900.00	3.50%	2,607.50	5,807.50
2034 年	72,900.00		72,900.00	-	3.50%	1,275.75	74,175.75
合计		**155,000.00**	**155,000.00**			**38,185.00**	**193,185.00**

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

凤冠社区城中村改造项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为腾出土地的出让收入。

2、净现金流入

凤冠社区城中村改造项目建成后以腾出土地的出让收入为基础，考虑土地出让成本，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
项目净收益	236,846.83	37,210.82	37,210.82	50,792.75	55,816.22	55,816.22

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为凤冠社区城中村改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设

前提下，凤冠社区城中村改造项目本息覆盖倍数为 1.23。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	现金结余	覆盖倍数
236,846.83	193,185.00	43,661.83	1.23

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，债券存续期运营收入合计为 330,980.00 万元、运营成本合计为 94,133.17 万元，偿债净收益合计为 236,846.83 万元。

本次评价的凤冠社区城中村改造项目预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供凤冠社区城中村改造项目申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

（本页无正文，为凤冠社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所

（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年十一月七日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

1.我国棚户区改造概况

城中村改造是我国从中央到地方政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2014 年是中国新型城镇化的开局年，国家明确指出要走“新型城镇化”道路。《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》指出要着重解决好农业转移人口落户城镇、城中村改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。

所谓“城中村”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域，今后我国城中村改造已统一纳入棚户区改造范围。城中村改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将城中村改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1,260 万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2.河南省棚户区改造现状

2016 年，全省实际开工棚户区改造 38.81 万套，为目标任务的 107.80%。基本建成 28.79 万套，为目标任务的 192%。全省新分配公租房 17.89 万套，为目标任务的 119%。2017 年全省计划新开工棚户区改造 42 万套（户），实际开工建设棚户区改造安置房 58.85 万套，开工率为 105.09%，基本建成 64.29 万套，基本建成率为责任目标的 160.72%，新增公租房分配 13.36 万套。2017 年，全省保障性安居工程的责任目标为新开工棚户区改造安置房 56 万套，基本建成 40 万套，2014 年年底前政府投资公租房要完成分配 70%。从各项任务完成情况看，均超额完成了预定目标。河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），下达 2018 年计划城市棚户区改造项目 438 个，计划新开工

（筹集）安置住房 541,261 套（户）。河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），下达 2018 年计划城市棚户区改造项目 158 个，计划开工安置住房 177,153 套（户），其中新建住房套数 152,436 套；货币化安置套数 24,717 套（户）。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目拆迁位置位于祝楼乡夹堤村、姚村、王录村 3 个村。

本项目采用异地安置的方式，安置地点在新乡市平原城乡一体化示范区 G327 国道以北、阿尔泰山路以西。

（二）建设规模及内容

本项目在《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号）计划中。

根据《凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告》以及新乡市平原一体化示范区管委会发展改革局《关于凤冠社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新平发改〔2020〕11 号）文件：本项目主要建设内容包括：本项目征收房屋建筑面积约 440,002 平方米，征收户数约 1,833 户。项目建设总用地面积约 330 亩，总建筑面积约 550,002 平方米，其中地上建筑面积约 440,002 平方米，地下建筑面积约 110,000 平方米，建设安置房共 2,613 套，安置人口约 7,333 人。

（三）项目建设期

本项目开工日期为 2022 年 5 月，完工日期预计为 2027 年 12 月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资估算 278,300.00 万元，其中：工程费用 174,612.13 万元、工程建设其他费用 80,672.82 万元、基本预备费 12,764.25 万元、建设期利息 10,250.80 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值（元）
一	工程费用	133,141.70	38,720.42	2,750.01		174,612.13			
1	地基处理工程	3,960.02				3,960.02	㎡	440,002.00	90.00
2	建筑工程	91,667.60				91,667.60			
2.1	高层住宅	60,502.20				60,502.20	㎡	403,348.00	1,500.00
2.2	配套商业	3,080.00				3,080.00	㎡	30,800.00	1,000.00
2.3	地上公共配套服务用房	585.40				585.40	㎡	5,854.00	1,000.00
2.4	地下车库、地下室（部分兼人防工程）	27,500.00				27,500.00	㎡	110,000.00	2,500.00
3	装饰工程	36,359.08				36,359.08			
3.1	高层住宅	32,267.84				32,267.84	㎡	403,348.00	800.00
3.2	配套商业	1,540.00				1,540.00	㎡	30,800.00	500.00
3.3	地上公共配套服务用房	351.24				351.24	㎡	5,854.00	600.00
3.4	地下车库、地下室（部分兼人防工程）	2,200.00				2,200.00	㎡	110,000.00	200.00
4	电气工程（强电、弱电）		7,150.03			7,150.03	㎡	550,002.00	130.00
5	给排水及消防工程		6,600.02			6,600.02	㎡	550,002.00	120.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值（元）
6	采暖工程		3,226.78			3,226.78	㎡	403,348.00	80.00
7	通风及防排烟工程		1,650.01			1,650.01	㎡	550,002.00	30.00
8	天然气工程		2,420.09			2,420.09	㎡	403,348.00	60.00
9	电梯工程			2,750.01		2,750.01	㎡	550,002.00	50.00
10	总图		17,673.48			17,673.48	㎡	550,002.00	380.00
10.1	室外供、排水工程		3,850.01			3,850.01	㎡	550,002.00	70.00
10.2	室外供电配电工程（含1000米外电源引入费用）		8,250.03			8,250.03	㎡	550,002.00	150.00
10.3	天然气工程		1,210.04			1,210.04	㎡	403,348.00	30.00
10.4	暖气工程		1,613.39			1,613.39	㎡	403,348.00	40.00
10.5	信息系统及智能化工程		1,100.00			1,100.00	㎡	550,002.00	20.00
10.6	消防报警系统消防水、防排烟系统		1,650.01			1,650.01	㎡	550,002.00	30.00
11	景观绿化	1,155.00				1,155.00	㎡	77,000.00	150.00
二	工程建设其他费用	取费标准			80,672.82	80,672.82	㎡		
1	土地费				66,000.00	66,000.00	亩	330.00	2,000,000.00
2	土地契税	土地费的4.00%			2,640.00	2,640.00			
3	土地使用税	暂按3年计取，6元/㎡			396.00	396.00	㎡	220,001.00	18.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置安装费	其他费用	合计	技术经济指标		
							单位	数量	单位价值（元）
4	建设单位管理费	财建〔2016〕504 号			523.84	523.84		174612.13	0.30%
5	城市基础设施配套费	120 元/㎡			6,600.02	6,600.02	㎡	550,002.00	120.00
6	工程勘察费	参照计价格〔2002〕10 号计取			523.84	523.84		174,612.13	0.30%
7	工程设计费	参照计价格〔2002〕10 号计取			1746.12	1746.12		174,612.13	1.00%
8	建设工程监理费	参照国家发改委、建设部（〔2007〕670 号）			1,134.98	1,134.98		174,612.13	0.65%
9	招标代理服务费	参照计价格〔2002〕1980 号计取			180.00	180.00			
10	工程造价咨询费	第一部分工程费的 0.30%			523.84	523.84		174,612.13	0.30%
11	临时设施费	第一部分工程费的 0.20%			349.22	349.22		174,612.13	0.20%
12	可行性研究报告编制费	参照计价格〔1999〕1283 号计取			15.00	15.00	项	1	
13	节能评估费				14.00	14.00	项	1	
14	地震安全评价费				14.00	14.00	项	1	
15	环境影响评价费	参照计价格〔2002〕125 号计取			11.97	11.97	项	1	
三	预备费	第一、二部分费用的 5.00%			12,764.25	12,764.25		255,285.00	5.00%
四	建设投资	一+二+三				268,049.20			
五	建设期利息	申请专项债（155,000.00 万元）			10,250.80	10,250.80			
六	项目总投资估算	四+五				278,300.00			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	财政预算资金	123,300.00	44.30%
2.建设资金	专项债券资金	155,000.00	55.70%
合计		278,300.00	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 44.30%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	以前年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
1	财政资金投入	23,300	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	123,300
2	专项债券资金	33,000	21,000	19,000	5,900	3,200	72,900	155,000
合计		**56,300**	**41,000**	**39,000**	**25,900**	**23,200**	**92,900**	**278,300**

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

4、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地

产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。根据黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）住房保障和房地产服务中心出具的《凤冠社区城中村改造项目不涉及 PPP 和其他融资安排的情况说明》，本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况。

（五）项目参与主体基本情况

黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

根据中共新乡市平原示范区工委于 2022 年 5 月 10 日作出的《中共新乡市平原示范区工委关于印发平原示范区各局（办、委）主要职责、内设科室及员额的通知》（平工文〔2022〕33 号），因工作需要决定成立黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原），参照新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会人事体制改革方案精神，纳入经济建设体系管理。

黄河流域生态保护和高质量发展试验区（平原）无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的政府机关，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

凤冠社区城中村改造项目预期收益主要为项目腾出土地的出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

项目运营期内，项目单位将清表土地交付至新乡市自然资源部门，新乡市自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库土地专用账户，新乡市财政局根据新乡市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

项目收入主要为项目腾出土地的出让收入。

（1）拟出让面积

项目拆迁区域占地面积 1,603 亩，拆迁位置位于祝楼乡夹堤村、姚村、王录村 3 个村，其中 330 亩为建设安置房所用，剩余 1,273 亩可全部出让。

（2）出让价格

参考新乡市平原城乡一体化示范区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	宗地出让时间	电子监管号	土地位置	宗地面积（亩）	总价款（万元）	单价（万元/亩）
1	2019-7-28	4107252019B00172	恒山路以东，燕山街以西，洋河街以南，平原大道以北	挂牌	23,245.75	274.9938016
2	2020-4-14	4107252020B00078-2	九莲山路以东、沁河路以南、万仙山路以西、丹江路以北	挂牌	22,689.92	241.9958249
3	2021-10-16	4107252021B00930	经四路以东，秦岭路以西，丽江路以南，纬五路以北	挂牌	15,613.44	256.0037362
4	2020-2-17	4107252019B00545-1	秦岭路以东，赤水河街以南，规划经五路以西，嘉陵江路以北	挂牌	14,943.70	289.9914724
平均单价（万元/亩）				265.7462088		

结合以上信息，本项目居住用地单价第一年按 260.00 万元/亩进行测算。

（3）出让计划

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于 2025-2029 年年出让，预计第 2025 年出让 200 亩、第 2026 年出让 200 亩、2027 年出让 273 亩、2028 年出让 300 亩、2029 年出让 300 亩。则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
面积/（亩）	200.00	200.00	273.00	300.00	300.00	1,273.00
单价（万元/亩）	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00	
出让收入（万元）	**52,000.00**	**52,000.00**	**70,980.00**	**78,000.00**	**78,000.00**	**330,980.00**

2、运营成本预测

（1）土地出让成本

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，新乡市平原城乡一体化示范区标准为 25 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），平原示范区 14 元 / 平方米。

类型	征收标准
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。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
上解省财政费用	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
农业土地开发资金	100.00	100.00	136.50	150.00	150.00	**636.50**
国有土地收益基金	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
保障性安居工程资金	1,560.00	1,560.00	2,129.40	2,340.00	2,340.00	**9,929.40**
土地开发费用	1,040.00	1,040.00	1,419.60	1,560.00	1,560.00	**6,619.60**
土地开发费用	186.48	186.48	254.55	279.72	279.72	**1,186.95**
教育资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
农田水利建设资金	4,651.35	4,651.35	6,349.10	6,977.03	6,977.03	**29,605.86**
合计	**14,789.18**	**14,789.18**	**20,187.25**	**22,183.78**	**22,183.78**	**94,133.17**

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，在债券存续期间累计现金净流入为 236,846.83 万元。

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
2025 年	52,000.00	14,789.18	37,210.82
2026 年	52,000.00	14,789.18	37,210.82
2027 年	70,980.00	20,187.25	50,792.75
2028 年	78,000.00	22,183.78	55,816.22
2029 年	78,000.00	22,183.78	55,816.22
合计	330,980.00	94,133.17	236,846.83

（五）现金流覆盖还本付息的测算

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2022 年		1,155.00	1,155.00	
2023 年		1,890.00	1,890.00	
2024 年		2,222.50	2,222.50	
2025 年		2,658.25	2,658.25	37210.82
2026 年		2,817.50	2,817.50	37210.82
2027 年		4,149.25	4,149.25	50792.75
2028 年		5,425.00	5,425.00	55816.22
2029 年	54,000.00	4,480.00	58,480.00	55816.22
2030 年		3,535.00	3,535.00	
2031 年	19,000.00	3,202.50	22,202.50	
2032 年	5,900.00	2,766.75	8,666.75	
2033 年	3,200.00	2,607.50	5,807.50	
2034 年	72,900.00	1,275.75	74,175.75	
合计	155,000.00	38,185.00	193,185.00	236,846.83
本息覆盖倍数	1.23			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码

91410100692192428 3

营业执照

(副 本) 1-1

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

成立日期　2009年07月28日

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

登记机关

2019 年 12 月 19 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年06月22日

证书序号：0009995

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇二〇年　一月七　日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

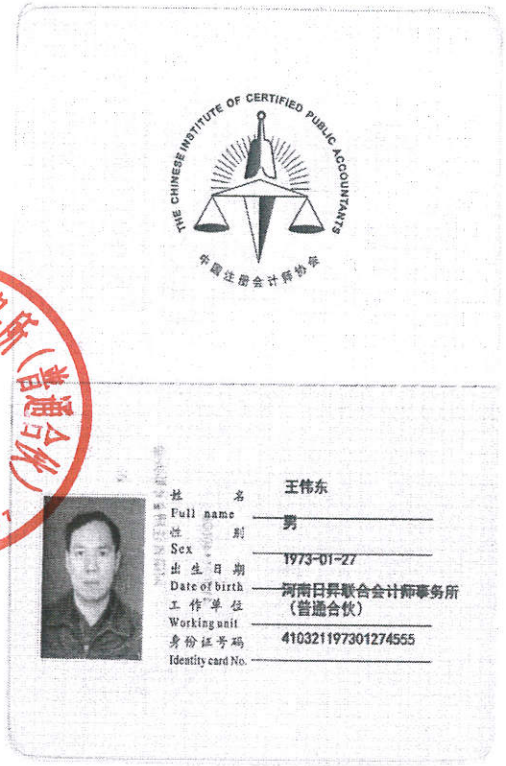
2020年3月30日

证书编号：410001140008
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：2008
Date of Issuance

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4100001157357



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

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

禁止再次复印

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

7

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

9

证书编号：110100755003
No. of Certificate

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

发证日期：2017年05月17日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

西本(集团)河南分所 事务所 CPAs

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

2020 年 12 月 14 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

河南日昇 事务所 CPAs

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

2020 年 12/14 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

11



姓名 Full name 张瑞博
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1985-01-02
工作单位 Working unit 西本(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码 Identity card No. 410185198501026519

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

8

新乡市卫滨区铁道新苑二期
棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字【2026】第 0226 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年二月五日

新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2026]第 0206 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对新乡市卫滨区铁道新苑二期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新乡市卫滨区铁道新苑二期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

本项目总投资 58,681.18 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 12,813.18 万元，资本金来源于专项债券资金 5,000.00 万元，自筹资金 7,813.18 万元；项目剩余建设资金来源于专项债券资金 40,000.00 万元，市场化融资 5,868.00 万元。

1.资本金及来源

本项目资本金 12,813.18 万元，占比 21.84%。资本金来源专项债券资金 5,000.00 万元，自筹资金 7,813.18 万元。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

根据《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）附件 2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》，项目符合专项债券作为项目资本金的领域要求。其中：2026 年计划使用 20,000.00 万元，2027 年计划使用 15,000.00 万元，2028 年计划使用 10,000.00 万元；2026 年已发行 12,600.00 万元，本次申请使用 3,200.00 万元。假设债券票面

利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本。自使用专项债券之日起七年期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	4.00%	800.00	800.00
第 2 年	20,000.00	15,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
第 3 年	35,000.00	10,000.00		45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
第 4 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
第 5 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
第 6 年	45,000.00			45,000.00	4.00%	1,800.00	1,800.00
第 7 年	45,000.00		20,000.00	25,000.00	4.00%	1,800.00	21,800.00
第 8 年	25,000.00		15,000.00	10,000.00	4.00%	1,000.00	16,000.00
第 9 年	10,000.00		10,000.00	0.00	4.00%	400.00	10,400.00
合计		**45,000.00**	**45,000.00**			**12,600.00**	**57,600.00**

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.市场化融资应付本息

本项目在建设期申请使用银行贷款 5,868.00 万元用于本项目，其中：2026 年申请使用 5,868.00 万元，借款期限为 5 年。根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，5 年期以上 LPR 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，每年付息一次，贷款存续期第 4-5 年每年的还本日偿还本金的 50.00%，已兑付本金不再计息。

表 5-2 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	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		5,868.00		5,868.00	4.20%	246.46	246.46
第 2 年	5,868.00			5,868.00	4.20%	246.46	246.46
第 3 年	5,868.00			5,868.00	4.20%	246.46	246.46
第 4 年	5,868.00		2,934.00	2,934.00	4.20%	246.46	3,180.46
第 5 年	2,934.00		2,934.00		4.20%	123.23	3,057.23
合计		5,868.00	5,868.00			1,109.07	6,977.07

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目预计在债券存续期第四年开始运营并能够实现现金流入。

根据新乡市伸通置业有限公司提供的项目资料和调查结果，本项目收入主要为腾出土地收入和其他配套收入。

2、净现金流入

以新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目建成后以腾出土地出让收入和其他配套收入（安置房出售收入、停车位收入、非机动车充电桩服务费收入），土地出让收入用于偿还专项债券，其他收入用于偿还专项债券及银行贷款为基础，考虑工资及福利费、管理及其他费用、销售费用和税费等，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	合计
项目净收益	14,539.19	14,370.35	11,569.47	11,772.83	12,248.64	12,736.19	77,236.67

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由区财政资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目本息覆盖倍数为 1.20。

金额单位：人民币万元

项目净收益	本金及利息	现金结余	覆盖倍数
77,236.67	64,577.07	12,659.60	1.20

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，7 年期债券存续期运营收入合计为 105,238.28 万元、运营成本合计为 28,001.61 万元，偿债净收益合计为 77,236.67 万元。

本次评价的新乡市卫滨区铁道新苑二期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。

元，偿债净收益合计为 77,236.67 万元。

本次评价的新乡市卫滨区铁道新苑二期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新乡市卫滨区铁道新苑二期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，为新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南日昇联合会计师事务所
（普通合伙）

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年二月五日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

棚户区（城中村）改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，是转变城市开发建设方式，推动城市结构优化、功能完善和品质提升，加快城市高质量发展的重要举措。通过实施棚户区（城中村）改造，切实改善棚户区（城中村）居民居住条件，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，提高城镇化质量，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，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

新乡市提出以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，立足新阶段、贯彻新理念、融入新格局，围绕建设“安全、整洁、有序、智能”城市，把推进城中村（棚户区）改造与改善居民住房条件、城市基础设施建设和城市存量资源统筹开发利用相结合，坚持规划引领和政府主导，加快消化存量，严格控制增量，区分轻重缓急，稳步有序地对住房条件困难、安全隐患较重、群众要求迫切、集中连片规模大和对优化城市布局及重要基础设施建设有重大影响的城中村（棚户区）分批实施改造，切实改善人居环境，全面提升城市品质，加快推动城市高质量发展。按照《新乡市中心城区城中村（棚户区）改造三年行动计划（2021—2023 年）》提出的要求：建成区规划区内，共有棚户区 124 个，已完成改造和在建 41 个，三年内启动 26 个；共有城中村 77 个，已完成和在建 22 个，三年内启动 27 个。由此可见棚户区（城中村）改造对于新乡市未来城市发展有着十分重要的作用，做好棚户区（城中村）的改造和建设对提升全市城市形象和品位，加快城市建设和发展意义重大。

卫滨区位于新乡市区西南部，是新乡市的商业、交通、文化、医疗中心。卫滨区因地处卫河之滨而得名。卫滨区商业繁荣，交通发达，历史文化底蕴深厚，教育医疗资源富集，重商崇文氛围浓厚。现辖 1 个镇，26 个行政村；7 个办事处，28 个社区。总面积 52 平方公里人口 23 万。2023 年，卫滨区城市更新

提质增速，消费新业态不断涌现。27 个老旧小区完成改造。“拆墙透绿”持续推进，新建小微绿地 2.4 万㎡，改建街头游园 6 处，新建林荫停车场 5 个。同时围绕新经济产业园和数字经济产业园充分发挥区域优势，鼓励发展电商运营、平台经济、直播电商等新业态新模式，年内新经济产业园完成入驻、达成合作意向企业共 20 家。随着卫滨区城市建设不断发展，繁华的城区内的杂乱无章棚户区与现代化都市的高楼大厦对比逐渐明显，俨然已成为制约城市发展、影响城市美观。

本次卫滨区铁道新苑棚户区改造项目涉及的地块无配套公共设施、居住生活条件较差、治安环境复杂，严重影响着城市形象，已不符合卫滨区城市规划要求。项目地民众要求尽快改变“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，因此本项目于 2018 年 7 月开始启动房屋征收拆迁，随着拆迁和土地收储，安置房建设逐渐提上日程，愈来愈紧迫。然而其后因原开发公司新乡市吴佳房地产有限公司资金链断裂等原因导致项目停滞，1,000 余户被征收居民至今已长达 4 年无法返迁，群众意见极大。卫滨区人民政府积极响应国家政策号召，急群众所急，想群众所想，根据棚改计划及相关调研资料，为尽快全面启动棚户区改造工作，拉大城市框架，完善城市功能，提升城市品质，服务人民群众，提出本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目拆迁区域位于新乡市卫滨区，人民胜利渠以东，规划道清路以南，新荷小学以西，属于新乡铁路南站职工生活区。



（二）建设规模及内容

1.建设规模

本项目规划安置房采用原地就近安置模式，拟规划征收 1,084 户，征收房屋建筑面积 60,600.00 ㎡。根据 2022 年 9 月问题楼盘处置化解工作会议要求，安置区已先行开工建设。





2.建设内容

本次项目安置区总用地面积 29,583.26 ㎡，安置房住宅面积 119,340.00 ㎡，安置区配套设施面积 4,131.35 ㎡，安置区地下建筑面积 25,303.61 ㎡。同时配套完成项目区域内道路及硬化、景观绿化及围墙、室外给排水、电力、照明、燃气、弱电、消防等基础设施工程。

（三）项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2022 年 3 月，因疫情以及原负责公司资金链断裂，导致项目进度缓慢，目前预计完工时间为 2028 年 12 月。

（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 58,681.18 万元，其中：工程费用 35,279.10 万元、工程建设其他费用 16,094.04 万元、基本预备费 2,568.66 万元，建设期利息 4,739.38 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	估算投资					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	综合单（元）
一	工程费用	22,079.47	11,638.80	1,560.83		35,279.10			
1	建筑工程	21,587.59	10,748.79			32,336.38			
1.1	地上建筑	16,707.60	9,427.86			26,135.46			
1.1.1	土建	16,707.60				16,707.60	㎡	119,340.00	1,400.00
1.1.2	装饰		3,341.52			3,341.52	㎡	119,340.00	280.00
1.1.3	给排水		477.36			477.36	㎡	119,340.00	40.00
1.1.4	消防、通风、排烟		1,312.74			1,312.74	㎡	119,340.00	110.00
1.1.5	电气		2,028.78			2,028.78	㎡	119,340.00	170.00
1.1.6	弱电		1,074.06			1,074.06	㎡	119,340.00	90.00
1.1.7	燃气		1,193.40			1,193.40	㎡	119,340.00	100.00
1.2	配套用房	578.38	359.40			937.78			
1.2.1	土建	578.38				578.38	㎡	4,131.35	1,400.00
1.2.2	装饰		206.56			206.56	㎡	4,131.35	500.00
1.2.3	给排水		12.39			12.39	㎡	4,131.35	30.00
1.2.4	消防、通风、排烟		41.31			41.31	㎡	4,131.35	100.00
1.2.5	电气		53.70			53.70	㎡	4,131.35	130.00
1.2.6	弱电		12.39			12.39	㎡	4,131.35	30.00

序号	工程和费用名称	估算投资					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	综合单（元）
1.2.7	燃气		33.05			33.05	㎡	4,131.35	80.00
1.3	地下建筑	4,301.61	961.53			5,263.14			
1.3.1	土建	4,301.61				4,301.61	㎡	25,303.61	1,700.00
1.3.2	装饰		885.62			885.62	㎡	25,303.61	350.00
1.3.3	电气		75.91			75.91	㎡	25,303.61	30.00
2	室外工程	491.88	276.11	128.38		896.37			
2.1	景观绿化		95.62			95.62	㎡	6,284.12	152.17
2.2	道路硬化	349.53				349.53	㎡	23,302.14	150.00
2.3	围墙		14.14	21.21		35.35	m	707.00	500.00
2.4	场地外接市政设施		16.00	24.00		40.00	项	1	400,000.00
2.5	景观小品		8.00	12.00		20.00	项	1	200,000.00
2.6	基础设施	142.35	142.35	71.17		355.87			
2.6.1	室外给水工程	36.00	36.00	18.00		90.00	m	3,000.00	300.00
2.6.2	室外污水工程	19.20	19.20	9.60		48.00	m	3,000.00	160.00
2.6.3	室外雨水工程	19.20	19.20	9.60		48.00	m	3,000.00	160.00
2.6.4	室外电力工程	32.00	32.00	16.00		80.00	m	4,000.00	200.00
2.6.5	室外弱电工程	19.20	19.20	9.60		48.00	m	4,000.00	120.00
2.6.6	室外消防工程	9.55	9.55	4.77		23.87	m	1,990.00	120.00

序号	工程和费用名称	估算投资					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	综合单（元）
2.6.7	室外燃气工程	7.20	7.20	3.60		18.00	m	1,800.00	100.00
3	设备购置	-	613.90	1,432.45		2,046.35			
3.1	电梯		84.00	196.00		280.00	部	14	200,000.00
3.2	变配电设备		205.30	479.05		684.35	总建筑面积	148,774.96	46.00
3.3	热力设备		111.12	259.28		370.40	地上建筑面积	123,471.35	30.00
3.4	给排水及消防设备		89.26	208.28		297.54	总建筑面积	148,774.96	20.00
3.5	燃气设备		37.04	86.42		123.46	地上建筑面积	123,471.35	10.00
3.6	通风防排烟设备		15.18	35.42		50.60	地下建筑面积	25,303.61	20.00
3.7	机动车停车系统		3.00	7.00		10.00	套	2	50,000.00
3.8	非机动车充电桩设备		69.00	161.00		230.00	个	1,150	2,000.00
二	其他费用				16,094.04	16,094.04			
1	项目建设管理费				282.23	282.23			
2	工程勘察费				123.48	123.48			
3	工程设计费				617.17	617.17			
4	工程监理费				433.98	433.98			
5	建设项目前期工作咨询费				35.55	35.55			
6	工程造价咨询服务费				42.33	42.33			
7	工程保险费				105.84	105.84			

序号	工程和费用名称	估算投资					技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计	单位	数量	综合单（元）
8	环境影响评价费				31.75	31.75			
9	城市基础设施配套费				1,432.08	1,432.08			
10	征收补偿费				5,576.50	5,576.50			
11	安置区土地费用				7,413.13	7,413.13			
三	基本预备费				2,568.66	2,568.66			
四	建设投资	22,079.47	11,638.80	1,560.83	18,662.70	53,941.80			
五	建设期利息				4,739.38	4,739.38			
六	动态总投资	22,079.47	11,638.80	1,560.83	23,402.08	58,681.18			

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、资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	合计	占比
自筹资金	7,813.18	13.31%
专项债券资金	45,000.00	76.69%
银行贷款	5,868.00	10.00%
合计	**58,681.18**	**100.00%**
占比	**100.00%**	

3、分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	资金筹措	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
资本金	自筹资金	3,000.00	3,400.00	1,413.18	7,813.18	13.31%
	专项债资金	5,000.00			5,000.00	8.52%
	合计	8,000.00	3,400.00	1,413.18	12,813.18	21.84%
建设资金	专项债券资金	15,000.00	15,000.00	10,000.00	40,000.00	68.16%
	银行贷款	5,868.00			5,868.00	10.00%
	小计	20,868.00	15,000.00	10,000.00	45,868.00	78.16%
合计		28,868.00	18,400.00	11,413.18	58,681.18	100.00%
投资比例		49.19%	31.36%	19.45%	100.00%	

除专项债券及单位自筹资金外，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、债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于置换存量债务或偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，不得用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目、一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（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，新乡市伸通置业有限公司为

债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	新乡市伸通置业有限公司		
法定代表人	职灿斌	**成立日期**	2016-07-22
注册资本	10,000 万元	**营业期限**	无固定期限
统一社会信用代码	91410700MA3XC20Y1L		
注册地址	河南省新乡市卫滨区胜利路街道化工路 70 号三楼 311 室		
经营范围	房地产开发		
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		
股东及持股比例	股权穿透后新乡市卫滨区人民政府持股 100%		

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目预期收益主要为腾出土地收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为新乡市伸通置业有限公司，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伸通置业有限公司，项目建设及运营单位均为新乡市伸通置业有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡市伸通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。

本项目资产登记单位为新乡市伸通置业有限公司，建设及运营单位为新乡市伸通置业有限公司。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，不存在同一资产重复性融资或其他组合融资事项，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。关于项目收益收缴，项目收入实行分账管理，确保专项债券还本付息资金安全。关于项目收益收缴，由新乡市伸通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和按当地财政局的要求上缴专项债资金对应部分收益。

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

（四）项目收益及现金流入预测

1、项目收入预测

本项目现金流入为项目腾出土地出让收入和其他收入（安置房出售收入、停车位收入、非机动车充电桩服务费收入），土地出让收入仅用于偿还专项债券，其他收入用于偿还专项债券及银行贷款。

（1）土地出让收入

①数量

本项目涉及安置村民 1,084 户，征收住宅建筑面积 60,600.00 ㎡，采用就地安置。腾出可出让土地面积为 139,892.68 ㎡，约 209.80 亩，土地性质全部为商住用地。

②价格

假设本项目相关土地在债券存续期第 4 年开始出让，分 6 年全部出售完毕，土地出让价格参考项目周边近 4 年出让价格，具体如下表所示：

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）

年度	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价	面积（㎡）
2024 年	4107002024B000069	新飞大道与向阳路西北角	商住用地	30.97	9,756.93	315.00	20,650.00
2023 年	4107002023B000111	学院路与东风路交叉口东北角	商住用地	25.54	9,834.48	385.00	17,029.40
2023 年	4107002023B000056	新中大道与宏力大道西北角	商住用地	64.14	24,245.55	378.00	42,761.11
2022 年	4107002022B02408	人民路和新五街东南角	商住用地	96.43	53,034.99	550.00	64,284.84
2022 年	4107002022B02395	科隆大道以南、规划一路以北、规划路以东	商住用地	72.22	22,822.78	316.00	48,149.32
2021 年	4107002021B01107-1	中原路以北、胜利街以西、万汇国际广场南侧	商住用地	1.99	835.85	421.00	1,323.60
2021 年	4107002021B02166	平原路与新东大道东南角	商住用地	92.43	34,199.72	370.00	61,621.11
合计				383.73	154,730.29	2,735.01	255,819.38
平均价格						403.23	

参考上表，近四年土地出让平均价格为 403.23 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格按照 403.23 万元/亩进行测算，基于谨慎性原则，根据新乡市年度统计公报提供的数据，2020 年至 2024 年新乡市 GDP 涨幅分别为 3.2%、6.6%、5.3%、1.5%、4.9%，剔除 2020 年特殊情况影响，剩余 4 年平均增长率为 4.58%，本次价格按照 4.58%增长。

③出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
商住用地	34.97	34.97	34.97	34.97	34.97	34.95	209.80

（2）安置房出售收入

①数量

根据单位提供资料，安置房住宅面积 119,340.00 ㎡，但部分安置户未要安置房，直接给予现金补偿，因此，此部分安置房可以进行出售，可出售安置房面积为 1,0471.00 ㎡。目前已取得新乡市卫滨区政府可出售安置房的确认函，项目有权对剩余安置房进行出售。

新乡市卫滨区人民政府

卫滨区人民政府
关于办理铁道新苑二期棚户区改造项目
1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#楼
预（销）售许可证的函

新乡市住房和城乡建设局：

铁道新苑二期棚户区改造项目东至铁道新苑一期西围墙、解放大道、南至南环路、西至朱召桥人民胜利渠、北至赵定排公园及规划道清路。总征收户数约 1088 户，总占地约 209.8 亩。项目 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#七栋楼均为安置楼，现已签订土地出让合同，并办理完成土地不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。除 8#楼外，其他六栋楼已办理建设工程施工许可证。

项目七栋楼共计房源 1069 套，目前 1#、2#、3#、5#、6#、7#楼均已封顶并完成二次结构施工，正在进行外墙保温等工作。8#楼已建至 6 层。

为加快项目实施步伐，特致函贵局协调办理该项目 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#楼预(销)售许可证相关手续。

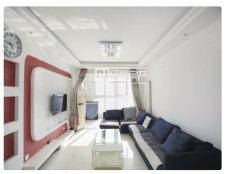
函复为盼。

新乡市卫滨区人民政府

2026 年 2 月 28 日

（联系人：杨　博　　联系电话：15937313755）

②价格



安选 中心医院 22中电梯洋房 好楼层 采光无遮挡 ...

3室2厅1卫 | 103㎡ | 南北 | 高层(共8层) | 2015年建造

天鹅第一城 | 卫滨-新乡站-华兰大道

陈静 4.7分 恒进置业

62.1万

6030元/㎡



房东急售 电梯两室 育才 22中本校 九龙华府 东方...

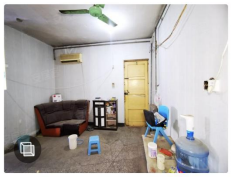
2室2厅1卫 | 89㎡ | 南北 | 低层(共28层) | 2010年建造

恒基时代广场 | 卫滨-新乡站-胜利中街239号

李洋 4.8分 美满房产

65万

7304元/㎡



安选 健民一巷 教育聚集地 高楼层采光充足 产权清...

2室1厅1卫 | 61㎡ | 南北 | 高层(共6层) | 1996年建造

健民一巷小区 | 卫滨-铁路西-健康路219号

宋维群 5.0分 顶家房产

41万

6722元/㎡



安选 人民公园近！9万拿下！育才！22中！直通大...

3室2厅1卫 | 86.5㎡ | 南北 | 中层(共28层) | 2025年建造

九龙华府 | 卫滨-中心医院-金穗大道

冯文秀 3.7分 美满房产

60万

6937元/㎡



安选 急卖！直 10万！火车站！胖东来！塞纳春天...

3室2厅1卫 | 113.43㎡ | 南北 | 中层(共26层) | 2014年建造

火车站汇景花园 | 卫滨-新乡站-平原路

杨勇 5.0分 恒宇置业

58万

5114元/㎡



安选 急卖！单价5000！电梯中层！塞纳春天旁！...

3室2厅2卫 | 112㎡ | 南北 | 高层(共26层) | 2015年建造

火车站汇景花园 | 卫滨-新乡站-平原路

杨勇 5.0分 恒宇置业

58万

5179元/㎡



参考上述案例，新乡市卫滨区房价大部分在 5,000 元/㎡以上，考虑到本项目为安置区，价格需低于市场价，**因此本项目安置房出售价格保守按照 4,300 元/㎡预测**。

③出售计划

年度	第 4 年	第 5 年
面积（㎡）	5,971.00	4,500.00

（3）停车位收入

①数量

项目建设 607 个机动车停车位。

②价格

通过网络查询，新乡市停车位出售价格如下：



《车位》新乡绿都塞纳春天独立...
11万元 卫滨



伟业中央公园地下子母车位便宜售
15.5万元 红旗



宝龙二期龙邸负一车位
9.3万元 红旗



地下车位车库出售 位置好 车位...
6.5万元 卫滨



新乡人民路大胖附近辉龙花园地...
7.5万元 红旗



、诚心出售、非诚勿扰
5.2万元 辉县

参考卫滨区周边小区停车位价格，本项目停车位保守按照 5.00 万元/个出售。

③出售计划

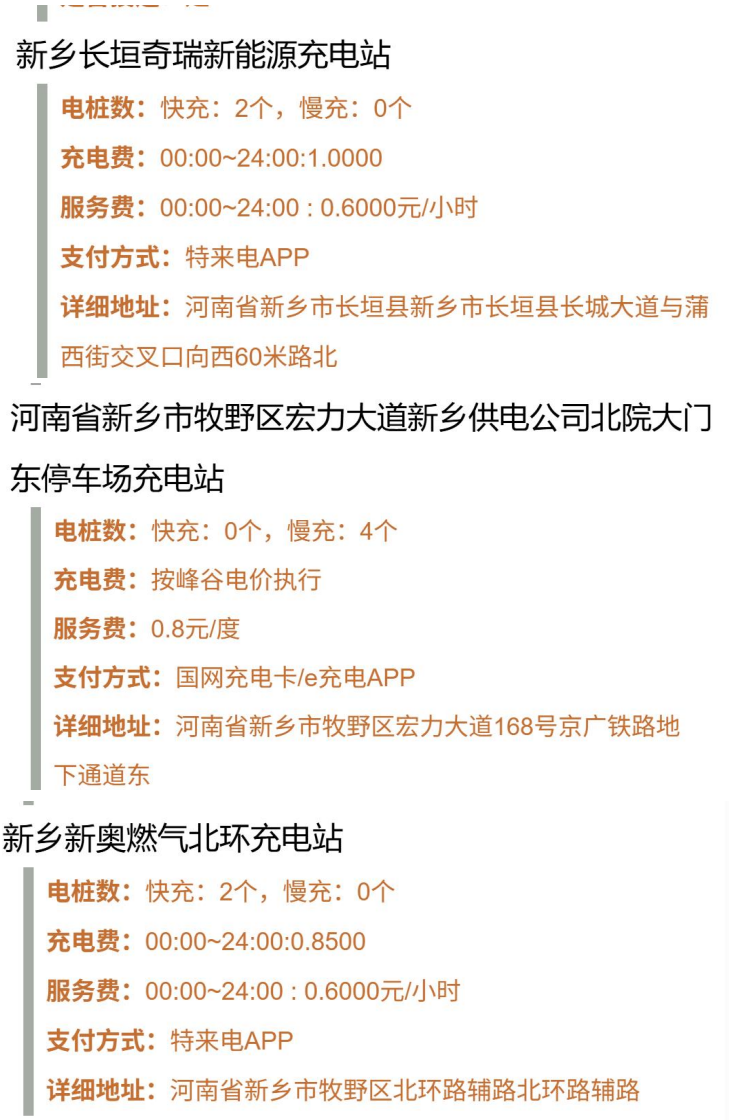
年度	第 4 年	第 5 年
数量（个）	307	300

（4）充电桩服务费收入

①数量

项目建设 2kw 非机动车充电桩 1,150 个。

②价格



参考上述案例，充电桩服务费价格为 0.3 元/kWh，保守估计每天充电时长 8 小时，年运行天数 350 天。



③使用率

考虑项目需要时间才能成熟，因此保守预计运营期第一年使用率为70.00%，第二年为80.00%。

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
一	总收入		18,925.17	18,864.46	15,885.89	16,521.33	17,182.18	17,859.25	105,238.28
1	土地出让收入		14,687.40	15,274.90	15,885.89	16,521.33	17,182.18	17,859.25	97,410.95
	收储土地类型及面积（亩）	居住	34.97	34.97	34.97	34.97	34.97	34.95	209.80
	单价（万元/亩）	居住	420.00	436.80	454.27	472.44	491.34	510.99	
二	其他收入		4,237.77	3,589.56					7,827.33
1	安置房出售收入		2,567.53	1,935.00					4,502.53
	面积（㎡）		5,971.00	4,500.00					
	价格（元/㎡）		4,300.00	4,300.00					
2	停车位收入		1,535.00	1,500.00					3,035.00
	数量（个）		307	300					
	价格（万元/个）		5.00	5.00					
3	非机动车充电桩服务费收入		135.24	154.56					289.80
	数量（个）		1,150	1,150					
	充电桩功率（kWh）		2	2					
	单价（元/kWh）		0.30	0.30					
	使用时长		8.00	8.00					
	天数（天）		350	350					

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
	负荷率		70.00%	80.00%					

2、运营成本预测

项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上级省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，卫滨区标准为59.00元/㎡。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），卫滨区标准为48.00元/㎡。
（2）土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

其他收入成本主要包含以下各项内容：

（1）工资及福利费

结合当地人员工资的实际水平，本项目需配置劳动定员共10人，其中管理人员1名，其他工勤人员9名**（本项目并未考虑物业人员，待项目建成后再引入物业，由物业收取物业费，并合理配置物业人员）**，根据新乡市统计公报，2021年人均工资为66,972元，2022年人均工资为71,976元，2023年人均工资为73,465元。本项目人员年均工资及福利费平均按照7.50万元/人进行计算。考虑

到物价上涨原因，本项目职工薪酬按每年增加 0.80%进行测算。

（2）管理及其他费用

本项目管理及其他费用按每年其他收入的 2.00%计提。

（3）销售费用

本项目的销售费用按照管理及其他费用的 5.00%计提。

（4）税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项规定，纳税人建造普通标准住宅出售，如果增值额未超过扣除项目金额的 20%，可以免征土地增值税。本项目符合免征增值税政策。税率依据《中华人民共和国增值税暂行条例》、《关于深化增值税改革有关政策的公告》、《中华人民共和国城市建设税暂行条例》、《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，进项税管理及其他费用和销售费用按 6%测算；销售不动产进项税税率按 5%测算；附加税税率按 12%测算；所得税税率按 25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
总成本			4,385.98	4,494.11	4,316.42	4,748.50	4,933.54	5,123.06	28,001.61
一	土地出让成本		4,000.01	4,155.10	4,316.42	4,748.50	4,933.54	5,123.06	27,276.63
1	土地出让基金及费用	万元	1,328.15	1,375.16	1,424.04	1,805.30	1,871.38	1,939.02	9,743.05
	上解省财政费用	土地出让收入的 3%	440.62	458.25	476.58	495.64	515.47	535.78	2,922.34
	农业土地开发资金	59 元/平方米*30%	41.26	41.26	41.26	41.26	41.26	41.24	247.54
	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	293.75	305.50	317.72	330.43	343.64	357.19	1,948.23
	保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	440.62	458.25	476.58	495.64	515.47	535.78	2,922.34
	土地开发费用	土地出让收入的 2%	111.90	111.90	111.90	111.90	111.90	111.84	671.34
	新增建设用地土地有偿使用费	48 元/平方米	13,359.25	13,899.74	14,461.85	14,716.03	15,310.80	15,920.23	87,667.90
	土地出让收益（1-2）	万元	2,671.86	2,779.94	2,892.38	2,943.20	3,062.16	3,184.04	17,533.58
2	2.土地收益提取各类资金	万元	1,335.93	1,389.97	1,446.19	1,471.60	1,531.08	1,592.02	8,766.79
	教育资金	土地出让收益的 10%	1,335.93	1,389.97	1,446.19	1,471.60	1,531.08	1,592.02	8,766.79
	农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	4,000.01	4,155.10	4,316.42	4,748.50	4,933.54	5,123.06	27,276.63
二	出售成本合计		385.97	339.01					724.98
1	职工薪酬		75.00	75.60					150.60
2	管理及其他费用		84.76	71.79					156.55
3	销售费用		4.24	3.59					7.83

序号	项目	单位/取费标准	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
4	税费		221.98	188.02					410.00

3、项目现金净流入

根据以上对主营业务收入、主营业务成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为77,236.67万元。

金额单位：人民币万元

年度	主营业务收入	运营成本	现金净流入
第4年	18,925.17	4,385.98	14,539.19
第5年	18,864.46	4,494.11	14,370.35
第6年	15,885.89	4,316.42	11,569.47
第7年	16,521.33	4,748.50	11,772.83
第8年	17,182.18	4,933.54	12,248.64
第9年	17,859.25	5,123.06	12,736.19
合计	105,238.28	28,001.61	77,236.67

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

序号	项目	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一	经营活动产生的现金								
1	经营活动收入	105,238.28		18,925.17	18,864.46	15,885.89	16,521.33	17,182.18	17,859.25
2	经营活动支出（含税费）	28,001.61		4,385.98	4,494.11	4,316.42	4,748.50	4,933.54	5,123.06
	经营活动产生的现金净额	77,236.67		14,539.19	14,370.35	11,569.47	11,772.83	12,248.64	12,736.19
二	投资活动产生的现金								
1	建设成本支出（含建设期利息）	58,681.18	58,681.18						
	投资活动产生的现金净额	-58,681.18	-58,681.18						
三	融资活动产生的现金								
1	自筹资金	7,813.18	7,813.18						
2	债券资金	45,000.00	45,000.00						
3	银行贷款	5,868.00	5,868.00						
3	偿还债券本金	45,000.00					20,000.00	15,000.00	10,000.00
6	偿还银行借款本金	5,868.00		2,934.00	2,934.00				
4	支付运营期债券利息	8,600.00		1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,000.00	400.00
8	支付银行借款利息	369.69		246.46	123.23				

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
	融资活动产生的现金净额	-1,156.51	58,681.18	-4,980.46	-4,857.23	-1,800.00	-21,800.00	-16,000.00	-10,400.00
四	净现金流量	17,398.98		9,558.73	9,513.12	9,769.47	-10,027.17	-3,751.36	2,336.19
五	累计现金流量	17,398.98		9,558.73	19,071.85	28,841.32	18,814.15	15,062.79	17,398.98

（五）现金流覆盖还本付息的测算

经测算，在新乡市卫滨区铁道新苑二期棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益可以全部实现，在项目融资期限内，项目相关收益为 77,236.67 万元，融资本息 64,577.07 万元，项目融资本息覆盖倍数为 1.20。其中，偿还专项债券的项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍；偿还市场化融资的项目收益对市场化融资本息的覆盖倍数为 1.02 倍。具体如下：

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	土地出让收益	97,410.95	70,134.32	45,000.00	57,600.00	1.22
市场化融资	其他配套收入（安置房出售收入、停车位收入、非机动车充电桩服务费收入）	7827.33	7,102.35	5,868.00	6,977.07	1.02
合计		105,238.28	77,236.67	50,868.00	64,577.07	1.20

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 70,134.32 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.22。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-5 还本付息计算表

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		800.00	800.00	
第 2 年		1,400.00	1,400.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	10,687.39
第 5 年		1,800.00	1,800.00	11,119.80
第 6 年		1,800.00	1,800.00	11,569.47
第 7 年	20,000.00	1,800.00	21,800.00	11,772.83
第 8 年	15,000.00	1,000.00	16,000.00	12,248.64
第 9 年	10,000.00	400.00	10,400.00	12,736.19

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	**45,000.00**	**12,600.00**	**57,600.00**	**70,134.32**
本息覆盖倍数	**1.22**			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内利息由自筹资金进行支付。

2.市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在市场化融资存续期内可以全部实现，市场化融资存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 7,102.35 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.02。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-6 市场化融资还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		246.46	246.46	
第 2 年		246.46	246.46	
第 3 年		246.46	246.46	
第 4 年	2,934.00	246.46	3,180.46	3,851.80
第 5 年	2,934.00	123.23	3,057.23	3,250.55
合计	**5,868.00**	**1,109.07**	**6,977.07**	**7,102.35**
本息覆盖倍数	**1.02**			

注：本项目建设期市场化融资利息由自筹资金进行支付。

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.20，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

统一社会信用代码
91410100692192428 3

营业执照

（副 本）(1-1)

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

名　　称　河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　李彦

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

出 资 额　壹佰万圆整

成立日期　2009年07月28日

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003—1004

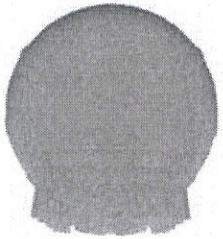
登记机关

2025 年 01 月 15 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：李彦

主任会计师：

经营场所：郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

组织形式：普通合伙

执业证书编号：41010070

批准执业文号：豫财办会〔2009〕19号

批准执业日期：2009年6月22日

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

行政审批专用章

2025 年 6 月 18 日

中华人民共和国财政部制





姓　　名 李彦
Full name
性　　别 女
Sex
出生日期 1985-02-03
Date of birth
工作单位 河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号码 411325198502031323
Identity card No.

与原件一致，禁止再次复印

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日
年/y 月/m 日/d

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

李彦 110001620116

年/y 月/m 日/d

9



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：410001140008
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：2008 年 12 月 01 日
Date of Issuance



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

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y　月 /m　日 /d

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致，禁止重次复印

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

王伟东 410001140008

年 /y　月 /m　日 /d

7

商丘市梁园区北岸尚城
棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020)第091103号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年五月二十八日

商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 091103 号

我们接受商丘市梁园区高铁建设办公室委托，对商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

本专项评价报告仅供商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目申请本期债券及后续批次发行之目的使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

经测算，我们认为，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关预期收益能够合理保障偿还债券本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目概括

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（梁发改投资〔2020〕54号）及可行性研究报告的内容，本项目主要建设内容及规模为：总用地面积55102.968㎡（约82.65亩），规划用地面积44708.975㎡（约67.06亩），总建筑面积187836.63㎡，包括地上建筑面积128997.01㎡，其中：住宅建筑面积124972.63㎡，物业管理及其他建筑面积4024.38㎡；地下建筑面积58839.62㎡。配套建设围墙、大门、道路、绿化、给排水、电力、热力、燃气、消防等设施。

（二）项目建设周期

该项目计划建设期2年。

（三）投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

本项目总投资84,200.00万元，其中：工程建设费用43,281.08万元，工程建设其他费用36,909.40万元，基本预备费4,009.52万元。

2、资金筹措方式

本项目总投资84,200.00万元，其中财政资金安排30,100.00万元，拟申请政府专项债券资金54,100.00万元。

3、项目形成资产内容权属及收支安排情况

经预估，项目建成后形成资产价值为84,200.00万元，项目资产权益归属于项目单位商丘市梁园区高铁建设办公室，资产记在项目单位，本项目债券存续期内预计总收入为 349,138.50 万元，为土地出

让收入，成本及相关税费为 92,508.57 万元，总收益为 256,629.93 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例 100%。

二、应付本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金 54,100.00 万元，其中：2025 年已发行 3,000.00 万元，2026 年计划使用 51,100.00 万元。2026 年已发行 13,200.00 万元，本次申请使用 900.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		3,000.00		3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 2 年	3,000.00	51,100.00		54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 3 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 4 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 5 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 6 年	54,100.00			54,100.00	4.00%	2,164.00	2,164.00
第 7 年	54,100.00		3,000.00	51,100.00	4.00%	2,164.00	5,164.00
第 8 年	51,100.00		51,100.00		4.00%	2,044.00	53,144.00
合计		54,100.00	54,100.00			15,148.00	69,248.00

三、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

1、土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照项目相关规划，项目完成后将为商住用地，项目土地出让价格参照商丘市梁园区近年成交的项目所在区域相关用地成交价格进行预测。

经查询中国土地市场网，项目所在区域的2018年以来土地出让价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）
商丘市钟辉房地产开发有限公司	2018/4/18	商丘市梁园区健康路东侧、青年路北侧	商住用地	87.13	34,852.00	400.01
商丘市金桂苑置业有限公司	2018/4/17	商丘市梁园区健康路西侧、青年路北侧	商住用地	77.05	30,820.00	400.02
同信地产有限公司	2018/3/30	商丘市梁园区八一路北侧、君台路东侧	商住用地	56.16	27,561.65	490.74
商丘市大宇房地产开发有限公司	2018/2/11	商丘市梁园区宾阳路南侧	商住用地	13.78	5,512.00	399.92
商丘锦尚置业有限公司	2019/7/9	民主路北侧，归德路西侧	商住用地	8.58	4,244.06	494.53
商丘博文置业有限公司	2019/11/6	归德路东侧，八一路南侧	商住用地	70.52	31,448.00	445.98
商住用地合计				**313.22**	**134,437.71**	**429.21**

商丘市2016年-2018年GDP增速分别为8.60%、8.70%、8.70%，平均增速为8.67%，本次测算以上表中所述近期土地出让平均价格为基础，同时按照近三年GDP平均增速的80%，即6.93%作为土地价格增速进行测算。

2、政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综【2006】68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅 国土资源厅河南省土地专项资金

管理试行办法的通知》（豫政办【2009】38号）的规定，按照土地出让总价2%提取；

（3）农业开发基金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，商丘市梁园区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

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

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），商丘市梁园区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。本项目非新增建设用地。

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

偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

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

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

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

（二）土地出让收益预测

1、可出让土地面积

通过对项目区域内的市政基础设施、土地征收、拆迁、补偿，项目可腾空土地面积600亩。

2、土地出让收益测算

根据以上假设条件，假设所有商住用地在项目完成后的四年内平均出让，现预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1	**出让土地收入**	**78,717.00**	**84,172.50**	**90,006.00**	**96,243.00**	**349,138.50**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	150.00	150.00	150.00	150.00	600.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	524.78	561.15	600.04	641.62	
2	**政策性基金及费用**	**20,865.28**	**22,305.55**	**23,845.58**	**25,492.16**	**92,508.57**
2.1	**土地出让基金及费用**	**6,402.36**	**6,838.81**	**7,305.48**	**7,804.44**	**28,351.09**
2.1.1	其中：上解省财政费用	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.1.2	农业土地开发资金	105.00	105.00	105.00	105.00	420.00
2.1.3	国有土地收益基金	1,574.34	1,683.45	1,800.12	1,924.86	6,982.77
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-
2.1.5	廉租住房保障资金	2,361.51	2,525.18	2,700.18	2,887.29	10,474.16
2.2	**土地收益提取各类资金**	**14,462.92**	**15,466.74**	**16,540.10**	**17,687.72**	**64,157.48**
2.2.1	其中：教育资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
2.2.2	农田水利建设资金	7,231.46	7,733.37	8,270.05	8,843.86	32,078.74
3	**用于偿还债券本息的相关收益（1-2）**	**57,851.72**	**61,866.95**	**66,160.42**	**70,750.84**	**256,629.93**

四、本息覆盖倍数

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 256,629.93 万元，计算的本息覆盖倍数为 3.71 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		120.00	120.00	
第 2 年		2,164.00	2,164.00	
第 3 年		2,164.00	2,164.00	57,851.72
第 4 年		2,164.00	2,164.00	61,866.95
第 5 年		2,164.00	2,164.00	66,160.42
第 6 年		2,164.00	2,164.00	70,750.84
第 7 年	3,000.00	2,164.00	5,164.00	
第 8 年	51,100.00	2,044.00	53,144.00	

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
合计	54,100.00	15,148.00	69,248.00	256,629.93
本息覆盖倍数	3.71			

五、总体评价结果

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益256,629.93万元，应付债券本金及利息合计69,248.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为3.71，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（本页无正文，为商丘市梁园区北岸尚城棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州　　中国注册会计师：

二〇二〇年五月二十八日

统一社会信用代码

91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1－1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

此件与原件一致 再次复印无效

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负 责 人：冯宏志

经营场所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

此件与原件一致 再次复印无效

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

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



姓　　名 Full name　李变利

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-03-02

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410725198503020045

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

13年03月28日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2012年3月28日

5

此件与原件一致
再次复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

证书编号：No. of Certificate　110001620149

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

发证日期：Date of Issuance　2010 年/y 7 月/m 26 日/d

2014 年/y 3 月/m 25 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 /y 月 /m 日 /d

2014 03 23

8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015年3月30日

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2015 03 30

年 /y 月 /m 日 /d

9

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 11 月 10 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 11 月 12 日

10

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 11 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 11 月 1 日

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 12 月 26 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 12 月 26 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name　刘方微

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1985-11-23

工作单位 Working unit　中勤万信会计师事务所有限公司河南分公司

身份证号码 Identity card No.　410329198511234086

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：No. of Certificate　110001629949

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

发证日期：Date of Issuance　2013 年/y 12 月/m 03 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

CPA 年检专用章

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

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

CPA 年检专用章

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

2018年3月30日

年/y 月/m 日/d

河南省注册会计师协会

410105388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2019年3月30日

年/y 月/m 日/d

河南省注册会计师协会

CPA 年检专用章

2015 年/y 03 月/m 30 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2016年3月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

CPA 年检专用章

2017年3月30日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014 年 5 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中勤万信（特殊普通合伙）河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014 年 8 月 5 日

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日

9

注意事项

一、注册会计师执行业务，应当向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行业务时，应当及时将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，经登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

此件与原件一致
再次复印无效

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东和信河南分 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 9 月 7 日

12