安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0702 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十二月二十六日

安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

日昇咨字[2025]第 0702 号

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）接受委托，对安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。我们的审核是依据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行的，在审核过程中我们结合安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目的具体情况，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 65,000.00 万元。其中：2026 年计划使用 35,000.00 万元，2027 年计划使用 30,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
第 1 年		35,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 2 年	35,000.00	30,000.00		65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 3 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 4 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 5 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 6 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 7 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 8 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 9 年	65,000.00			65,000.00	4.50%	2,925.00	2,925.00
第 10 年	65,000.00		35,000.00	30,000.00	4.50%	2,925.00	37,925.00
第 11 年	30,000.00		30,000.00		4.50%	1,350.00	31,350.00
合计		65,000.00	65,000.00			29,250.00	94,250.00

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

安阳市示范区羊店棚户区改造安置房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。

项目投入运营后，其收入主要包括土地出让收入。

2、净现金流入

土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
项目净收益	125,985.01	15,268.81	15,409.25	15,550.97	15,693.96	15,838.24	15,983.79	16,130.67	16,109.32

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安阳市示范区羊店棚户区改造安置房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，安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目本息覆盖倍数为 1.34。

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
125,985.01	94,250.00	31,735.01	1.34

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，在 10 年期债券存续期运营收入合计为 178,711.95 万元、运营成本合计为 52,726.94 万元，偿债净收益合计 125,985.01 万元。

本次评价的安阳市示范区羊店棚户区改造安置房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安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目申报专项

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。

（本页无正文，为安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页）

河南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：

二〇二五年十二月二十六日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

住房问题是重要的民生问题，加快保障性住房建设，是党中央、国务院改善民生、促进房地产市场平稳健康发展的重要举措。《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17 号）中也指出，政府将加快保障性安居工程规划建设。

本项目为贯彻落实国家和河南省关于棚户区改造工作的相关文件精神，尽快改善广大居民的住房条件。本项目建设完成后，居民生活环境及生活设施条件趋于完善，道路及场地硬化使得住户出行更加便捷，大面积的绿化使居住环境更加优美，是进一步推进安阳县（示范区）安居工程建设的有力措施，是全面落实科学发展观和建设和谐社会的重要体现，它必将对安阳县（示范区）经济的发展起到积极的推动作用。

在此背景下，安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局提出了本项目的建设。

二、项目概况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于安阳县（示范区）文昌大道与金凤路交叉口东南角（AD4-7-1-1）。

（二）建设规模及内容

本项目建成后主要用于南羊店村庄及周边区域拆迁安置，拆迁范围为文昌大道以南、金凤路以东、弦歌大道以北、左辅路以西。涉及拆迁征收区域总占地约 767 亩，征收户数约 495 户，人数约 1,897 人。本项目规划建设用地面积 44,255.00 平方米（约 4.43 公顷），总建筑面积约 152,538.13 平方米，其中地上建筑面积 110,257.54 平方米，包括住宅、配套服务用房、幼儿园、商业等；地下建筑面积 42,280.59 平方米。配套建设绿化、给排水、消防、电力、燃气、热力、出行道路等设施，建设安置房 828 套。

（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12月，完工时间2029年11月。

（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

本项目总投资85,954.49万元，其中：工程费用56,379.73万元，工程建设其他费用17,124.55万元（含拆迁补偿费用11,880.00万元），预备费3,675.21万元，建设期利息为8,775.00万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	45,512.08	8,694.12	2,173.53		56,379.73			
（一）	地上部分	28,492.32	6,643.96	1,660.99		36,797.27			
1	住宅	26,396.59	6,247.23	1,561.82		34,205.64	㎡	101,525.34	3,369.17
	主体工程	18,274.56				18,274.56	㎡	101,525.34	1,800.00
	装饰装修工程	8,122.03				8,122.03	㎡	101,525.34	800.00
	给排水工程		1,218.30	304.58		1,522.88	㎡	101,525.34	150.00
	电气工程		1,461.96	365.49		1,827.45	㎡	101,525.34	180.00
	消防工程		1,055.86	263.97		1,319.83	㎡	101,525.34	130.00
	弱电工程		649.76	162.44		812.20	㎡	101,525.34	80.00
	暖通工程		812.20	203.05		1,015.25	㎡	101,525.34	100.00
	燃气工程		609.15	152.29		761.44	㎡	101,525.34	75.00
	电梯		440.00	110.00		550.00	部	22	250,000.00
2	配套服务用房	1,210.80	230.06	57.51		1,498.37	㎡	5,045.00	2,970.01
	主体工程	908.10				908.10	㎡	5,045.00	1,800.00
	装饰装修工程	302.70				302.70	㎡	5,045.00	600.00
	给排水工程		52.47	13.12		65.59	㎡	5,045.00	130.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
	电气工程		72.65	18.16		90.81	㎡	5,045.00	180.00
	弱电工程		24.22	6.05		30.27	㎡	5,045.00	60.00
	暖通工程		32.29	8.07		40.36	㎡	5,045.00	80.00
	消防工程		48.43	12.11		60.54	㎡	5,045.00	120.00
3	商业	884.93	166.67	41.66		1,093.26	㎡	3,687.20	2,965.01
	主体工程	663.70				663.70	㎡	3,687.20	1,800.00
	装饰装修工程	221.23				221.23	㎡	3,687.20	600.00
	给排水工程		22.12	5.53		27.65	㎡	3,687.20	75.00
	电气工程		53.10	13.27		66.37	㎡	3,687.20	180.00
	消防工程		38.35	9.59		47.94	㎡	3,687.20	130.00
	弱电工程		23.60	5.90		29.50	㎡	3,687.20	80.00
	暖通工程		29.50	7.37		36.87	㎡	3,687.20	100.00
（二）	地下部分	13,106.98	1,539.01	384.75		15,030.74	㎡	42,280.59	3,555.00
	土建工程	11,415.76				11,415.76	㎡	42,280.59	2,700.00
	装饰装修工程	1,691.22				1,691.22	㎡	42,280.59	400.00
	给排水工程		253.68	63.42		317.10	㎡	42,280.59	75.00
	电气工程		507.37	126.84		634.21	㎡	42,280.59	150.00
	弱电工程		202.95	50.74		253.69	㎡	42,280.59	60.00

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
	消防工程		405.89	101.47		507.36	㎡	42,280.59	120.00
	暖通工程		169.12	42.28		211.40	㎡	42,280.59	50.00
（三）	室外工程部分	951.78	511.15	127.79		1,590.72			
1	道路、广场等	561.75				561.75	㎡	18,121.12	310.00
2	绿化	390.03				390.03	㎡	17,728.86	220.00
3	小区内部管网工程		471.15	117.79		588.94			
	给排水		115.98	28.99		144.97	㎡	18,121.12	80.00
	电气		130.47	32.62		163.09	㎡	18,121.12	90.00
	弱电		86.98	21.75		108.73	㎡	18,121.12	60.00
	热力		72.48	18.12		90.60	㎡	18,121.12	50.00
	燃气		65.24	16.31		81.55	㎡	18,121.12	45.00
4	大门		40.00	10.00		50.00	项	2	250,000.00
（四）	出行道路	2,961.00				2,961.00	项	1	29,610,000.00
二	工程建设其他费				17,124.55	17,124.55			
1	前期工作咨询费				31.79	31.79			
2	建设单位管理费				354.62	354.62			

序号	工程和费用名称	估算价值（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元）
3	勘察费				338.28	338.28			
4	设计费				1,183.97	1,183.97			
5	工程监理费				338.28	338.28			
6	招标代理费				52.78	52.78			
7	工程造价服务咨询费				451.04	451.04			
8	工程保险费				381.43	381.43			
9	场地准备及临时设施费				281.90	281.90			
10	城市基础设施配套费				1,830.46	1,830.46			
11	拆迁补偿费				11,880.00	11,880.00			
三	预备费				3,675.21	3,675.21			
四	建设期利息				8,775.00	8,775.00			
五	总投资	45,512.08	8,694.12	2,173.53	29,574.76	85,954.49			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

本项目总投资为 85,954.49 万元，资金来源为：财政资金 20,954.49 万元；申请地方政府专项债券资金 65,000.00 万元。

项目资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政资金	20,954.49	24.38%
专项债券资金	65,000.00	75.62%
合计	**85,954.49**	**100.00%**

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

3、项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	12,000.00	4,000.00	4,954.49	20,954.49	24.38%
专项债券资金	35,000.00	30,000.00		65,000.00	75.62%
合计	47,000.00	34,000.00	4,954.49	85,954.49	100.00%
占比	54.68%	39.56%	5.76%	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

根据债券资金使用管理要求，专项债券依法不得用于经常性支出，严禁用于发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等；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；除保障性住房、土地储备以外的房地产开发；主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施以及一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域。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。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。

项目单位基本信息一览表

单位名称	安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局
统一社会信用代码	114105000547403701
机构性质	机关单位
法定代表人	曹红
机构地址	安阳市锦泰东大街与金凤路交叉口建工大厦 3 楼
赋码机关	中共安阳县委机构编制委员会办公室

安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

安阳市示范区羊店棚户区改造安置房项目预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；

3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

4、预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局，主管部门为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。项目建设单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局，项目资产登记单位为安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局。关于项目债券资金使用，由安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。关于项目收益收缴，由安阳市

城乡一体化示范区城市发展服务局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。关于债券本息偿付，由安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由安阳市城乡一体化示范区城市发展服务局负责组付息资金。

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

项目投入运营后，其收入主要包括土地出让收入。

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	安置住房	土地出让收入	178,711.95	100.00%
合计			**178,711.95**	**100.00%**

（1）土地出让收入

①拟出让面积

本项目可腾出土地面积为 767.00 亩，规划为居住用地。

②出让价格

参考中国土地市场网近年来安阳市本地普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，基于谨慎性原则，设定住房用地的基础地价为 220.00 万元/亩。

土地出让价格参考表

时间	位置	用途	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
2024/7/2	亚龙湾路与站南大道交叉口西北	城镇住宅-普通商品住房用地	33.98	10,687.00	314.52
2023/8/28	站南大道与辛安路交叉口东北	城镇住宅-普通商品住房用地	34.57	11,060.00	319.89
2022/4/2	白壁镇崇义路与文明大道交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住房用地	28.49	9,212.00	323.34
平均值					319.25

供地结果信息

行政区:	河南省安阳市安阳县	电子监管号:	410522202480000090-1
项目名称:	瑞府西苑		
项目位置:	京龙海路与站南大道交叉口西北		
土地面积(㎡):	22652.93		
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):	10687

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定:	1	2024-08-01	5343.5	-
	2	2024-12-25	5343.5	-

土地使用权人:	安阳万瑞置业有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 2	约定交地时间:	2024-12-29	
约定开工时间:	2025-12-29		约定竣工时间:	2028-12-28	
实际开工时间:	2026-08-01		实际竣工时间:	2029-08-01	
批准单位:	安阳县人民政府		合同签订日期:	2024-07-02	

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

公告保存

供地结果信息

行政区:	河南省安阳市安阳县	电子监管号:	410522202380000042
项目名称:	合鑫环境公馆商住		
项目位置:	站南大道与孝安路交叉口东北		
土地面积(㎡):	23049.34		
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):	11060

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定:	1	2023-09-27	5530	-
	2	2023-11-26	5530	-

土地使用权人:	河南合鑫房地产开发有限公司				
约定容积率:	下限: 1	上限: 2	约定交地时间:	2024-02-24	
约定开工时间:	2025-02-23		约定竣工时间:	2028-02-23	
实际开工时间:	-		实际竣工时间:	-	
批准单位:	安阳县人民政府		合同签订日期:	2023-08-28	

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

公告保存

供地结果信息

行政区：	河南省安阳市安阳县	电子监管号：	4105222022B00047-2
项目名称：	安阳市城乡一体化示范区建设投资有限公司		
项目位置：	白璧镇崇义路与文明大道交叉口西北角		
土地面积(㎡)：	18993.25		
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)：	9212

	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
分期支付约定：	1	2022-04-28	4606	--
	2	2022-09-25	4606	--

土地使用权人：	安阳景江房地产开发有限公司					
约定容积率：	下限：	1	上限：	2.2	约定交地时间：	2022-09-29
约定开工时间：	2023-09-29				约定竣工时间：	2026-09-28
实际开工时间：	2026-09-29				实际竣工时间：	2029-09-29
批准单位：	安阳县				合同签订日期：	2022-04-02

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

公告保存

③土地价格增速预测

根根据国家年度统计公报，2022 年、2023 年、2024 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.00%、0.20%、0.20%，三年平均涨幅为 0.80%。综上所述并基于谨慎性原则，将增速 0.80%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

土地出让价格增幅表

项目	单价（万元/亩）
价格增幅	0.80%
第 1 年	220.00
第 2 年	221.76
第 3 年	223.76
第 4 年	225.77
第 5 年	227.80
第 6 年	229.85
第 7 年	231.92
第 8 年	234.01

项目	单价（万元/亩）
第 9 年	236.11
第 10 年	238.24
第 11 年	240.38

结合项目的基本情况，本项目可出让土地拟于第 4 年出让 96.00 亩，第 5 年出让 96.00 亩，第 6 年出让 96.00 亩，第 7 年出让 96.00 亩，第 8 年出让 96.00 亩，第 9 年出让 96.00 亩，第 10 年出让 96.00 亩，第 11 年出让 95.00 亩。

则项目现金流入情况如下：

土地出让收入表

金额单位：人民币万元

年度	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
第 4 年	225.77	96.00	21,673.89
第 5 年	227.80	96.00	21,868.95
第 6 年	229.85	96.00	22,065.77
第 7 年	231.92	96.00	22,264.36
第 8 年	234.01	96.00	22,464.74
第 9 年	236.11	96.00	22,666.93
第 10 年	238.24	96.00	22,870.93
第 11 年	240.38	95.00	22,836.38
合计		767.00	178,711.95

2、运营成本预测

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上缴省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
新增建设用地有偿使用费	48.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
土地出让业务费	土地出让收入的 2%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
1.上缴省财政费用	650.22	656.07	661.97	667.93	673.94	680.01	686.13	685.09	5,361.36
2.农业土地开发基金	113.28	113.28	113.28	113.28	113.28	113.28	113.28	112.10	905.06
3.国有土地收益基金	433.48	437.38	441.32	445.29	449.29	453.34	457.42	456.73	3,574.25
4.新增建设用地有偿使用费	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	307.20	304.00	2,454.40
5.保障性安居工程资金	650.22	656.07	661.97	667.93	673.94	680.01	686.13	685.09	5,361.36
6.土地出让业务费	433.48	437.38	441.32	445.29	449.29	453.34	457.42	456.73	3,574.25
7.教育资金	1,908.60	1,926.16	1,943.87	1,961.74	1,979.78	1,997.98	2,016.34	2,013.66	15,748.13
8.农田水利建设资金	1,908.60	1,926.16	1,943.87	1,961.74	1,979.78	1,997.98	2,016.34	2,013.66	15,748.13
合计	6,405.08	6,459.70	6,514.80	6,570.40	6,626.50	6,683.14	6,740.26	6,727.06	52,726.94

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4 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125,985.01 万元。

单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	21,673.89	6,405.08	15,268.81
第 5 年	21,868.95	6,459.70	15,409.25
第 6 年	22,065.77	6,514.80	15,550.97
第 7 年	22,264.36	6,570.40	15,693.96
第 8 年	22,464.74	6,626.50	15,838.24
第 9 年	22,666.93	6,683.14	15,983.79
第 10 年	22,870.93	6,740.26	16,130.67
第 11 年	22,836.38	6,727.06	16,109.32
合计	178,711.95	52,726.94	125,985.01

4、现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动收入	178,711.95				21,673.89	21,868.95	22,065.77	22,264.36	22,464.74	22,666.93	22,870.93	22,836.38
经营活动支出（含税费）	52,726.94				6,405.08	6,459.70	6,514.80	6,570.40	6,626.50	6,683.14	6,740.26	6,727.06
经营活动产生的现金净额	125,985.01				15,268.81	15,409.25	15,550.97	15,693.96	15,838.24	15,983.79	16,130.67	16,109.32
二、投资活动产生的现金												
建设成本支出（含建设期利息）	85,954.49	47,000.00	34,000.00	4,954.49								
投资活动产生的现金净额	85,954.49	47,000.00	34,000.00	4,954.49								
三、融资活动产生的现金												
财政资金	20,954.49	12,000.00	4,000.00	4,954.49								
债券资金	65,000.00	35,000.00	30,000.00									
银行借款												

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年
偿还运营期债券本金	65,000.00										35,000.00	30,000.00
偿还银行借款本金												
支付债券利息	20,475.00				2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	1,350.00
支付银行借款利息												
融资活动产生的现金净额	870.51	47,000.00	34,000.00	4,954.49	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	37,925.00	31,350.00
四、净现金流量	39,160.01				12,343.81	12,484.25	12,625.97	12,768.96	12,913.24	13,058.79	21,794.33	15,240.68
五、累计现金流量	39,160.01				12,343.81	24,828.06	37,454.03	50,222.99	63,136.23	76,195.02	54,400.69	39,160.01

（五）现金流覆盖还本付息的测算

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 125,985.01 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.34。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			项目收益现金流入
	本金	利息	本息支出	
第 1 年	-	1,575.00	1,575.00	
第 2 年	-	2,925.00	2,925.00	
第 3 年		2,925.00	2,925.00	
第 4 年		2,925.00	2,925.00	15,268.81
第 5 年	-	2,925.00	2,925.00	15,409.25
第 6 年	-	2,925.00	2,925.00	15,550.97
第 7 年	-	2,925.00	2,925.00	15,693.96
第 8 年		2,925.00	2,925.00	15,838.24
第 9 年		2,925.00	2,925.00	15,983.79
第 10 年	35,000.00	2,925.00	37,925.00	16,130.67
第 11 年	30,000.00	1,350.00	31,350.00	16,109.32
合计	65,000.00	29,250.00	94,250.00	125,985.01
本息覆盖倍数	1.34			

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 1.34，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）

成立日期　2009年07月28日

类　　型　合伙企业

合伙期限　2009年07月28日至2029年07月27日

执行事务合伙人　李彦

主要经营场所　郑州市金水区农业路37号银丰商务港B座1003-1004

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

登记机关

2019 年 12 月 19 日

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

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.

2019年3月30日

证书编号：110001620116
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：2009 年 06 月 17 日
Date of issuance

2016年3月30日

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
410102192007 2

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.

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章
4101058431C7

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：
No. of Certificate 410001140008

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

发证日期：
Date of Issuance 2008 年 12 月 01 日

河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
4101021920072

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

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.

王伟东 410001140008

年 /y 月 /m 日 /d

7

与原件一致，禁止重复复印

濮阳县棚户区及城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二四年九月二日

目录

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

濮阳县棚户区及城中村改造项目

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2024）第 090775 号

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

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

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

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

5.描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单

位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

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

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

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

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

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

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

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

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

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于

金沙街两侧、天庭南路西侧。

2.项目参与主体

本项目专项债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

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

3.建设规模与内容

金堤小区安置房建设项目（三期）项目

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

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

盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

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

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 ㎡，39 栋，均为

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

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

濮阳县城北棚户区改造项目

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

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

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

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

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

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

龙城国际安置房建设项目（四期）项目

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

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

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

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

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

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

清河小区安置房建设项目

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

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

濮上人家安置房建设项目（三期）项目

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

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 ㎡，道路硬化

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

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

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

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

（二）项目建设周期

本项目计划施工周期 36 个月，因资金到位情况影响，预计 2026年完工。

（三）投资估算与资金筹措

1.投资估算

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

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

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

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

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

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

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

建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

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

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

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

2.项目资金筹措计划

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

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

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

39,500.00 万元， 占总投资的 79.8%。

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

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

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

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

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

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

（四）债券资金使用合规性

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

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为濮阳县住房和城乡建设局。

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

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

四、应付债券本息情况

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元， 已于 2018 年发行债券资金 80,000.00 万元，2019 年发行债券资金 123,100.00 万元，2020 发行债券资金 70,800.00 万元，2021 年发行债券资金 107,300.00 万元，2022 发行债券资金 167,700.00 万元，2024 发行债券资金 5,000.00 万元，2025发行债券资金 43900万元，2026 年

计划使用 112300.00 万元，2026年已发行60000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限 10 年， 在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

项目应付本息情况表

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2018 年		80,000.00		80,000.00	4.00%	3,200.00	3,200.00
2019 年	80,000.00	123,100.00		203,100.00	4.00%	8,124.00	8,124.00
2020 年	203,100.00	42,800.00		245,900.00	4.00%	9,836.00	9,836.00
2021 年	245,900.00	107,300.00		353,200.00	4.00%	14,128.00	14,128.00
2022 年	353,200.00	167,700.00		520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2023 年	520,900.00			520,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2024 年	520,900.00	5,000.00		525,900.00	4.00%	20,836.00	20,836.00
2025 年	525,900.00	43,900.00		682,100.00	4.00%	21,036.00	21,036.00
2026 年	682,100.00	112,300.00		682,100.00	4.00%	27,284.00	27,284.00
2027 年	682,100.00		80,000.00	602,100.00	4.00%	27,284.00	107,284.00
2028 年	602,100.00		123,100.00	479,000.00	4.00%	24,084.00	147,184.00
2029 年	479,000.00		42,800.00	436,200.00	4.00%	19,160.00	61,960.00
2030 年	436,200.00		107,300.00	328,900.00	4.00%	17,448.00	124,748.00
2031 年	328,900.00		167,700.00	161,200.00	4.00%	13,156.00	180,856.00
2032 年	161,200.00		-	161,200.00	4.00%	6,448.00	6,448.00
2033 年	328,900.00		5,000.00	323,900.00	4.00%	13,156.00	18,156.00
2034 年	161,200.00		156,200.00	5,000.00	4.00%	6,448.00	162,648.00
2035 年	112,300.00		112,300.00		4.00%	4,492.00	116,792.00
合计		682,100.00	682,100.00			273,300.00	955,400.00

调整资金还本付息表

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

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

项目本息合计 1,014,984.00 万元。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2. 预测期内国家现行的利率 、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

（二）项目运营收入分析

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

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

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

收入。

（三）预计出让产生的净现金流入

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

金额单位：人民币万元

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

（四）本息覆盖倍数

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

表 5-4 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2018 年		3,200.00	3,200.00	
2019 年		8,124.00	8,124.00	
2020 年		10,888.80	10,888.80	
2021 年		15,180.80	15,180.80	
2022 年		21,888.80	21,888.80	
2023 年		21,888.80	21,888.80	
2024 年		21,888.80	21,888.80	
2025 年		22,088.80	22,088.80	
2026 年		23,844.80	28,336.80	38,220.00
2027 年	80,000.00	28,336.80	108,336.80	40,131.00
2028 年	123,100.00	25,136.80	148,236.80	126,412.65
2029 年	42,800.00	20,212.80	63,012.80	199,099.92
2030 年	107,300.00	18,500.80	125,800.80	46,456.65
2031 年	167,700.00	14,208.80	181,908.80	48,779.48
2032 年	-	7,500.80	7,500.80	51,218.46
2033 年	5,000.00	14,208.80	19,208.80	53,779.38
2034 年	43,900.00	7,500.80	51,400.80	56,468.35
2035 年	112,300.00	5,544.80	117,844.80	296,458.82
2036 年		1,052.80	1,052.80	442,082.36
2037 年		1,052.80	1,052.80	
2038 年		1,052.80	1,052.80	
2039 年		1,052.80	1,052.80	
2040 年		1,052.80	1,052.80	
2041 年		1,052.80	1,052.80	
2042 年		1,052.80	1,052.80	
2043 年		1,052.80	1,052.80	
2044 年		1,052.80	1,052.80	
2045 年		1,052.80	1,052.80	

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

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

六、总体评价结果

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

七、使用限制

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

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）

河南分所

中国·郑州

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二四年九月二日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1—1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期　2015年11月05日

类　　型　非公司私营企业

营业期限

负 责 人　冯宏志

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负　责　人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
110001629949

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

发证日期：2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日

5

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

姓名 Full name: 刘方微

性别 Sex: 女

出生日期 Date of birth: 1985-11-23

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

身份证号码 Identity card No.: 41032919851123408x

此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘方微

会员编号 110001629949

最后年检时间	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

发证日期：2019 年 07 月 03 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 月 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年 月 日

6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

7

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

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

此件与原件一致
再次复印无效

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李春阳

会员编号 370100010171

最后年检时间	年检结果
2024年06月	年检通过

历年记录

2023年 通过

2023-07-20

2022年 通过

2022-09-20

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2023〕第 093 号

出具单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

出具日期：二〇二三年三月一日

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2023〕第 093 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

本报告仅供南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目相关单位南阳市宛隆投资发展有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目计划申请使用债券资金总额66,000.00万元，已于2025年使用债券资金13,800.00万元，已于2026年使用债券资金15,600.00万元，本次申请使用8,900.00万元，债券期限为10年，利率4.5%，在债券存续期每年支付一次债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起10年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		13,800.00		13,800.00	4.50%	621.00	621.00
第2年	13,800.00	52,200.00		66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第3年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第4年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第5年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第6年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第7年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第8年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第9年	66,000.00			66,000.00	4.50%	2,970.00	2,970.00
第10年	66,000.00		13,800.00	52,200.00	4.50%	2,970.00	16,770.00
第11年	52,200.00		52,200.00	-	4.50%	2,349.00	54,549.00
合计		**66,000.00**	**66,000.00**			**29,700.00**	**95,700.00**

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金等，剩余资金用于偿还专项债券本息。

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.32 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 1 年		621.00	621.00	
第 2 年		2,970.00	2,970.00	
第 3 年		2,970.00	2,970.00	
第 4 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 4 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 6 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 7 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 8 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 9 年		2,970.00	2,970.00	18,030.60
第 10 年	13,800.00	2,970.00	16,770.00	18,030.60
第 11 年	52,200.00	2,349.00	54,549.00	
合计	**66,000.00**	**29,700.00**	**95,700.00**	**126,214.20**
本息覆盖倍数	**1.32**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目提供足够的资金支持，保证南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目申报使用债券资金项目还本付

息要求。

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：

中国·郑州

二〇二三年三月一日　　中国注册会计师：

附件：

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金、计提新增建设用地土地有偿使用费的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目概况

1、主体资格

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的实施主体为南阳市宛隆投资发展有限公司（以下简称“公司”）；经核查，公司目前持有统一社会信用代码为91411302MA9N6RRC0C的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳市宛隆投资发展有限公司		
法定代表人	王艳	成立日期	2022 年 11 月 18 日
注册资本	陆仟玖佰零伍万圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市宛城区东关街道进贤街 189 号三楼 306 室		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；市政设施管理；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；仓储设备租赁服务；停车场服务许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)		
股东及持股比例	南阳市宛城区国有资本运营管理有限公司，100%		

2、项目规模

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目建设地点位于信臣路以南、两相路以北、南都路以西、老庄菜市场以东区域地块 S2。

项目建设规模及主要建设内容为：总建筑面积 188,359.80 平方米。其中：地上建筑面积 120,528.60 平方米（含住宅建筑面积 117,622.56 平方米，公共配套面积 2,852.34 平方米），地下建筑面积 67,831.20 平方米（含人防）。7 栋 20 层高层住宅和 1 栋 1 层社区配套用房，建设安置房 1126 套。并配建大门、围墙、给排水、道路、绿化等配套基础设施工程。

3、项目批复手续

（1）列入国家棚户区改造项目计划情况

2021 年 2 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》(豫保安居办〔2021〕1 号)，南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表及国家棚改计划。

（2）可研批复

2022 年 11 月 8 日，该项目取得南阳市宛城区发展和改革委员会下发的《关于<南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目可行性研究报告>的批复》（宛区发改[2022]156 号），原则同意该项目建设。

2023 年 2 月 6 日，该项目取得南阳市宛城区发展和改革委员会下发的《关于宛城区梧桐雅居（人才公寓）项目等 4 个项目法人变更的批复》（宛区发改

[2023]8 号），同意将南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的法人变更为南阳市宛隆投资发展有限公司。

（3）用地手续

2022 年 11 月 2 日，该项目取得南阳市宛城区自然资源局出具的《关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的用地预审意见》（宛区自然资预审[2022]16 号），该项目选址位置符合南阳市中心城区土地利用总体规划。

（4）环保手续

2022 年 11 月 22 日，该项目取得南阳市生态环境局宛城分局出具的《关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目情况说明的回复》（宛区生态分局证明 2022-12），该项目为棚户区改造安置房项目，不涉及环境敏感区，不纳入环境影响评价管理。

4、项目总投资及明细表

本项目计划总投资为 101,268.91 万元，其中工程费用为 62,193.90 万元，工程建设其他费为 11,113.30 万元，预备费为 3,665.36 万元，建设期利息为 10,260.00 万元，征拆相关费用为 14,036.35 万元。项目总投资估算表如下所示：

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
一	工程费用				62193.90	61.41%	
1	建筑工程				59446.24		
1.1	住宅	㎡	117622.56	3040.00	35757.26		
1.2	公共配套用房	㎡	2852.34	2640.00	753.02		
1.3	地下室出地面积	㎡	53.70	1680.00	9.02		
1.4	地下建筑	㎡	67831.20	3380.00	22926.95		
2	设备				1155.00		
3	辅助工程				1592.66		
3.1	绿化面积	㎡	15341.20	200	306.82		
3.2	道路及硬化	㎡	16128.14	240	387.08		
3.3	大门及围墙	项	1	500000	50.00		
3.4	室外附属设施	㎡	31469.34	240	755.26		
3.5	室外活动场地	㎡	1869.89	500	93.49		

序号	工程或费用名称	单位	数量	单价	总价	比例	备注
二	工程建设其他费用	单位	计费基数	费率	11113.30	10.97%	
三	预备费	万元			3665.36	3.62%	费率 5%
四	建设期利息	万元			10260.00	10.13%	利率 4.5%
五	征拆相关费用	万元			14036.35		
六	总投资	万元			101268.91	100.00%	

5、项目主体及运作模式

根据南阳市宛城区发展和改革委员会核发的《关于宛城区梧桐雅居（人才公寓）项目等 4 个项目法人变更的批复》（宛区发改[2023]8 号），本项目债券申请单位为南阳市宛隆投资发展有限公司，主管部门为南阳市宛城区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位为及运营单位均为南阳市宛隆投资发展有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳市宛隆投资发展有限公司按照建设进度，向南阳市宛城区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益，由南阳市宛城区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由南阳市宛城区财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

6、项目单位关于资金使用规范责任

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

（二）拟出让土地位置及四至范围

南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目腾空土地面积为 392,203.96 ㎡，其中：城市道路面积 82,287.28 ㎡，城市绿地面积 58,106.29 ㎡，原地安置面积 40,644.20 ㎡，可供出让面积 211,166.19 ㎡；本次拟出让土地面积为 211,166.19 ㎡，全部为居住用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（㎡）	用地性质
地块 1	信臣路以南、南都路以西	35,067.79	居住用地
地块 2	丹江路以南、白河大道以东	176,098.40	居住用地
合计		**211,166.19**	

（三）资金平衡

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）、《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）等相关文件的相关规定，上述地块出让收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询南阳市 2019 年-2022 年土地成交居住用地 32 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 32 宗土地出让平均单价 8,346.01 元/㎡计算；明细如下：

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
1	宛城区	南阳市龙都房地产开发有限公司	两相路以北、孔明路以西区域	14339.3	21.509	城镇 住宅	2019.1.11	7750	5,404.73
2	宛城区	南阳中港置业有限公司	孔明路以西、区间路以南、商检局以	8972.8	13.459	城镇 住宅	2019.4.2	6230	6,943.21
3	宛城区	南阳恒飞置业有限公司	宛城区雪枫路以北、珠江路以西区	30442.7	45.664	城镇住宅	2019.7.30	20580	6,760.24
4	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	宛城区光武路以南、独山大道西侧	21322.27	31.983	商住	2019.6.12	18660	8,751.41
5	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东	9784.1	14.676	城镇 住宅	2019.9.17	6616	6,761.99
6	宛城区	南阳市星旺房地产开发有限责任公司	纬八路以北、泰山路以西、白桐一分	14944.7	22.417	城镇 住宅	2019.9.17	10100	6,758.25

序号	宗地辖区	用地单位	位置	面积		用途	成交时间	成交价款	单价
				平方米	亩				
7	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东、溧河以西	10030	15.045	城镇 住宅	2019.9.17	6812	6,791.63
8	宛城区	南阳木兰花置业有限公司	雪枫路以南、仲景路以东、规划区间	18122.5	27.184	城镇 住宅	2019.10.15	13620	7,515.52
9	宛城区	南阳市广苑房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道西侧	69285.6	103.929	商住	2019.11.21	54100	7,808.26
10	宛城区	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道东侧	47993.9	71.99	城镇住宅	2020.1.1	27730	5,777.82
11	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	规划明山路以西、建设路北侧	10491.7	15.738	商住	2020.6.13	9050	8,625.87
12	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	独山大道以西、建设路南侧	6393.5	9.59	商住	2020.7.8	5421	8,478.92
13	宛城区	南阳市鑫邦房地产开发有限公司	独山大道以西、建设路北侧	12618.2	18.927	商住	2020.8.2	10770	8,535.29
14	宛城区	郑州金科百俊房地产开发有限公司	纬七路以北、规划区间路以西	38770.19	58.155	城镇 住宅	2020.11.12	35000	9,027.55
15	宛城区	郑州市塬峰置业有限公司	雪枫路以北、泰山路以西	47481.20	71.222	城镇住宅用地	2020.12.3	46420	9,776.50
16	宛城区	南阳市宏馨房地产开发有限责任公司	孔明路以北、关帝庙路以西	9311.8	13.968	住宅兼容商用	2021.2.4	8690	9,332.25
17	宛城区	鸿发商贸集团龙达置业有限公司	邓禹路以东、范蠡路以南	30999.5	46.499	住宅兼容商用	2021.3.3	27930	9,009.82
18	宛城区	南阳宏景新城投资有限公司	雪枫路以北、南新路以西	29336.15	44.004	住宅用地	2021.3.3	26670	9,091.17
19	宛城区	河南天工建设集团房地产开发有限公	华山路以西、纬七路以北	13569.457	20.354	住宅	2021.4.13	12350	9,101.32
20	宛城区	南阳中锦置业有限公司	独山大道以东、医圣祠街以北	26828.73	40.243	住宅兼容商用	2021.4.13	25810	9,620.28
21	宛城区	河南永安房地产开发有限公司	两相路以南、新东路东侧、汉城河以	8290.57	12.436	住宅	2021.5.8	8442	10,182.65
22	宛城区	河南永安房地产开发有限公司	两相路以南、新东路东侧、汉城河以	3568.81	5.353	住宅	2021.5.8	3399	9,524.18
23	宛城区	南阳华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以东	28071.66	42.108	商住	2021.7.6	25690	9,151.58
24	宛城区	南阳市华盛置业有限公司	张衡路以南、孔明路以西	2656.01	3.984	城镇住宅用地、商	2022-9-20	2240	8,433.70
25	宛城区	南阳宏鑫房地产开发有限公司	南都路与范蠡路交叉口西北角	8007.11	12.0106	城镇住宅用地、商	2022-7-26	6489	8,104.05
26	宛城区	南阳宏鑫房地产开发有限公司	友兰大道南侧、人民路东侧	26914.4	40.3714	城镇住宅用地、商	2022-7-26	21811	8,103.84
27	宛城区	南阳兴创置业有限公司	工农路以西、荣祥街以东、汉冶路以	20068.9	30.1032	城镇住宅用地、商	2022-7-26	17200	8,570.47
28	宛城区	南阳兴创置业有限公司	解放路北侧、李季路西侧	25288.93	37.9332	城镇住宅用地、商	2022-7-26	20050	7,928.37
29	宛城区	南阳市东鑫置业有限公司	独山大道以东、光武路以北、汉冶路	5275.36	7.913	城镇住宅用地、商	2022-6-24	4063	7,701.84
30	宛城区	南阳市东鑫置业有限公司	仲景路以西、两相路以北	10184.72	15.277	城镇住宅用地、商	2022-6-24	7845	7,702.72
31	宛城区	南阳市万盛房地产开发有限公司	光武路以北、独山大道以东	943	1.4145	城镇住宅用地、商	2022-3-2	899	9,533.40
32	宛城区	南阳宛宏城开实业有限公司	建设东路以北、新东路以西	14335.41	21.503	城镇住宅用地	2022-2-8	17580	12,263.34
		平均单价（元/㎡）							**8,346.01**

2、腾空地块可出让面积

根据《关于南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目的规划意见》，该项目可腾空可出让居住用地面积 211,166.19 平方米。

3、土地出让收入预测

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

土地性质	地块	四至范围	规划实际用地（平方米）	地价单价（元/㎡）	目前土地出让总价(万元)
居住用地	地块 1	信臣路以南、南都路以西	35,067.79	8,346.01	29,267.60
居住用地	地块 2	丹江路以南、白河大道以东	176,098.40	8,346.01	146,971.82
合计			**211,166.19**		**176,239.42**

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

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/㎡）				8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	8,346.01	
出让面积（㎡）				30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.60	30,166.59	211,166.19
土地出让收入（万元）				**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**176,239.42**

4、土地出让成本预测

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

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

类型	征收标准
	让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分宛城区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（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），宛城区 34 元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）从土地出让收益中提取 10%用于农田水利建设。

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第3年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1、土地出让收入				**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**25,177.06**	**176,239.42**
2、土地出让基金及费用				**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**2,638.80**	**18,471.60**
2.1 上解省财政费用				755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	5,287.17
2.2 农业土地开发资金				35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	35.50	248.50
2.3 国有土地收益基金				503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	3,524.78
2.4 保障性安居工程资金				755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	755.31	5,287.17
2.5 土地开发费用				503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	503.54	3,524.78
2.6 新增建设用地使用费				85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	85.60	599.20
3、土地出让收益(1-2)				**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**22,538.26**	**157,767.82**
4、土地收入提取各类资金				**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**4,507.66**	**31,553.62**
4.1 教育资金				2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	15,776.81

项目	第 1 年	第 2 年	第3年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
4.2 农田水利建设资金				2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	2,253.83	15,776.81
土地出让成本合计(2+4)				**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**7,146.46**	**50,025.22**

5、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	土地出让净收益（1-2）	土地出让累计净收益	债券本息	债券本息覆盖倍数
第 1 年					95,700.00	1.32
第 2 年						
第 3 年						
第 4 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	18,030.60		
第 5 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	36,061.20		
第 6 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	54,091.80		
第 7 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	72,122.40		
第 8 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	90,153.00		
第 9 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	108,183.60		
第 10 年	25,177.06	7,146.46	18,030.60	126,214.20		
第 11 年						

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 126,214.20 万元，债券本息合计 95,700.00 万元，本息覆盖倍数 1.32 倍。

（五）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市宛城区温凉河两岸城中村改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（六）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南阳市宛城区

温凉河两岸城中村改造项目中拟出让的宗地，以南阳市宛隆投资发展有限公司提供的规划用地性质作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码91410100MA40DGQR5D

(1—1)

名　　称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类　　型	合伙企业分支机构
营业场所	郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室
负 责 人	王宣稼
成立日期	2014年03月05日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2014 年 03 月 05 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负　责　人：王宣稼

经 营 场 所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王文霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-18

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

身份证号码 Identity card No. 410787197810143963

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

410104330981

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001680301
No. of Certificate

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

发证日期：2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 蔡永利

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-05-07

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

身份证号码 Identity card No. 410728199005076023

中审会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 1960 4101043360001

中审会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 复件与原件核对无误复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001680302

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021 年 07 月 26 日

Date of Issuance /y /m /d

年 月 日

/y /m /d

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2024〕第 019 号

审计单位：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

报告日期：二〇二四年三月一日

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

中喜豫咨字〔2024〕第 019 号

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则对南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

根据我们对支持这些假设的证据的评价，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目收入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信息存在差异。

本报告仅供南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目申请使用专项债券资金和后续发行使用，不得用作其他任何目的。

经专项评价，我们认为，在南阳众益城乡建设投资集团有限公司对项目收益预测及其所依据的各项假设负责的前提下，本次评价的南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目预计土地出让收益能够合理保障偿还拟申请债券本金和利息，实现项目收益和使用债券本息的自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目计划申请使用债券资金总额

90,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 1,000.00 万元，已于 2026 年申请使用 63,700.00 万元，本次申请使用 12,500.00 万元，全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率 4.50%进行测算，期限十年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 2 年	1,000.00			1,000.00	4.50%	45.00	45.00
第 3 年	1,000.00	89,000.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 4 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 5 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 6 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 7 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 8 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 9 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 10 年	90,000.00		1,000.00	89,000.00	4.50%	4,050.00	5,050.00
第 11 年	89,000.00			89,000.00	4.50%	4,005.00	4,005.00
第 12 年	89,000.00		89,000.00	-	4.50%	4,005.00	93,005.00
合计		**90,000.00**	**90,000.00**			**40,500.00**	**130,500.00**

二、土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入拟通过土地出让实现。南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

2、土地出让产生的净现金流入

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利

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

三、募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.26 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目预期收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		45.00	45.00	
第 2 年		45.00	45.00	
第 3 年		4,050.00	4,050.00	
第 4 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 5 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 6 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 7 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 8 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 9 年		4,050.00	4,050.00	23,471.27
第 10 年	1,000.00	4,050.00	5,050.00	23,471.23
第 11 年		4,005.00	4,005.00	
第 12 年	89,000.00	4,005.00	93,005.00	
合计	**90,000.00**	**40,500.00**	**130,500.00**	**164,298.85**
本息覆盖倍数	**1.26**			

四、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并

根据我们对当前国内融资环境的研究，认为南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目申报使用专项债券资金，项目可以以较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目提供足够的资金支持，保证南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

附件：南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目收益及现金流入评价说明

（此页无正文）

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所　　中国注册会计师：蔡永利

中国·郑州

二〇二四年三月一日　　中国注册会计师：王文霞

附件：

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目土地出让收益预测表。

本期债券募投项目拟用南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

二、项目收益及现金流入预测假设

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

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目主体情况

南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目的实施主体为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，公司目前持有统一社会信用代码为91411303MA47YULJ7W的《营业执照》，其基本情况如下：

名称	南阳众益城乡建设投资集团有限公司		
法定代表人	张亚芳	成立日期	2020年01月07日
注册资本	肆亿玖仟万圆整	营业期限	长期
住所	河南省南阳市卧龙区工业路66号		

经营范围	负责政府授权或委托的城乡基础设施、公益类项目等投资、建设、经营、管理；对授权后的国有资产、公益项目依法享有资产经营权和收益权；房地产（含保障房）投资、开发、经营、管理和政府投资建设的其他项目；土地开发服务*（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
类型	有限责任公司（国有独资）
股东及持股比例	南阳市卧龙区财政局，100%

（二）项目基本情况

征收范围：

《关于调整鹤壁市和南阳市部分棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕2号），征收房屋范围为规划七路以东、滨河路以西、邕河以北、规划四路以南。安置住房四至范围为孔明路以东、滨河路以西、规划四路以南、京宛大道以北。

年度计划征收户数568户，征收房屋建筑面积为219,856平方米,开工安置房套数1704。

腾空地块情况：

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七里园乡白塔村城中村改造项目的规划意见》，该项目腾空地块面积为775,186.56平方米（579.772亩），其中：城市道路用地面积为126,935.21平方米、城市绿地用地面积为145,937.16平方米、河道绿地用地面积为90,533.24平方米、河道用地面积为25,266.64平方米、原地安置地块面积为95,003.12平方米、可供出让面积291,511.16平方米。该项目腾空可出让地块面积为291,511.19平方米，其中：居住用地面积为257,120.35平方米、商业用地面积为34,390.84平方米。

（三）项目审批情况

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

2023年8月22日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整郑州等部分地市棚改项目的复函》（豫房稳办函〔2023〕3号），南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目已列入河南省棚改计划及国家棚改计划。

2、可研批复

2022年11月24日，南阳市卧龙区发展和改革委员会核发《关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目可行性研究报告的批复》(宛龙发改审批[2022]49号)，

同意该项目建设。

3、用地手续

2022 年 10 月 26 日，该项目取得南阳市卧龙区自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 2111303202200008 号）。

（四）投资估算及投资估算明细表

本项目估算总投资为 202,288.24 万元，其中，工程费 144,274.49 万元，工程建设其他费 30,380.98 万元，预备费 8,732.77 万元，建设期利息 18,900.00 万元。投资估算明细表如下所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
一	工程费用	134903.49	6331.01	3040.00	0.00	144274.49	㎡	442577.95	3259.87	
(一)	主体工程	130959.25	0.00	0.00	0.00	130959.25	㎡	442577.95	2959.01	
1	住宅	80866.96	0.00	0.00	0.00	80866.96	㎡	283743.70	2850.00	
1.1	建筑工程	73773.36				73773.36	㎡	283743.70	2600.00	
1.2	给排水工程	1418.72				1418.72	㎡	283743.70	50.00	
1.3	暖通空调工程	1702.46				1702.46	㎡	283743.70	60.00	
1.4	电气工程	1986.21				1986.21	㎡	283743.70	70.00	
1.5	弱电工程	851.23				851.23	㎡	283743.70	30.00	
1.6	消防工程	1134.97				1134.97	㎡	283743.70	40.00	
2	配套服务用房	846.42	0.00	0.00	0.00	846.42	㎡	3454.78	2450.00	
2.1	建筑工程	760.05				760.05	㎡	3454.78	2200.00	
2.2	给排水工程	17.27				17.27	㎡	3454.78	50.00	
2.3	暖通空调工程	20.73				20.73	㎡	3454.78	60.00	
2.4	电气工程	24.18				24.18	㎡	3454.78	70.00	
2.5	弱电工程	10.36				10.36	㎡	3454.78	30.00	
2.6	消防工程	13.82				13.82	㎡	3454.78	40.00	
3	幼儿园	1029.22	0.00	0.00	0.00	1029.22	㎡	3374.48	3050.00	
3.1	建筑工程	911.11				911.11	㎡	3374.48	2700.00	
3.2	给排水工程	23.62				23.62	㎡	3374.48	70.00	
3.3	暖通空调工程	27.00				27.00	㎡	3374.48	80.00	
3.4	电气工程	30.37				30.37	㎡	3374.48	90.00	
3.5	弱电工程	16.87				16.87	㎡	3374.48	50.00	
3.6	消防工程	20.25				20.25	㎡	3374.48	60.00	
4	地下建筑面积	48216.65	0.00	0.00	0.00	48216.65	㎡	152004.99	3172.04	

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					技术经济指标			备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
4.1	建筑工程	42561.40				42561.40	㎡	152004.99	2800.00	
4.2	人防增加费	2615.16				2615.16	㎡	17434.38	1500.00	
4.3	给排水工程	912.03				912.03	㎡	152004.99	60.00	
4.4	电气工程	1064.03				1064.03	㎡	152004.99	70.00	
4.5	弱电工程	456.01				456.01	㎡	152004.99	30.00	
4.6	消防工程	608.02				608.02	㎡	152004.99	40.00	
(二)	主要设备	0.00	0.00	2620.00	0.00	2620.00				
1	电梯			1920.00		1920.00	部	64.00	300000.00	
2	变压器			700.00		700.00	台	14.00	500000.00	
(三)	室外工程	3944.24	6331.01	420.00	0.00	10695.25	㎡	79137.60	1351.47	
1	道路、广场	1362.34				1362.34	㎡	45411.49	300.00	
2	绿化	876.88				876.88	㎡	33726.11	260.00	
3	围墙	84.00				84.00	m	1200.00	700.00	
4	充电桩	1085.00				1085.00	个	310.00	35000.00	
5	土方平衡	456.01				456.01	m³	114003.74	40.00	
6	大门	80.00				80.00	座	4.00	200000.00	
7	管线综合		6331.01			6331.01	㎡	79137.60	800.00	包括给排水工程、电力工程、弱电工程等
8	垃圾污水处理设施			420.00		420.00	项	6.00	700000.00	
	第一部分工程费用合计	134903.49	6331.01	3040.00	0.00	144274.49	㎡	442577.95	3259.87	
二	建设工程其他费用				30380.98	30380.98	㎡	442577.95	686.45	详见附表 2
三	预备费				8732.77	8732.77	㎡	442577.95	197.32	取 5%
四	建设期利息				18900.00	18900.00	㎡	442577.95	427.04	
	项目总投资	134903.49	6331.01	3040.00	58013.76	202288.24	㎡	442577.95	4570.68	

（五）债券使用合规性

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

目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（六）项目主体及运作模式

根据南阳市卧龙区发展和改革委员会核发的《关于南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目项目可行性研究报告批复》（宛龙发改审批〔2022〕49 号），本项目债券申请单位为南阳众益城乡建设投资集团有限公司，主管部门为南阳市卧龙区住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位为及运营单位均为南阳众益城乡建设投资集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳众益城乡建设投资集团有限公司按照建设进度，向南阳市卧龙区财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益缴，由南阳市卧龙区财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由南阳市卧龙区财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

（七）资金平衡

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

（八）项目收益及现金流入预测项目说明

1、居住用地出让价格预测

经查询中国土地市场南阳市卧龙区土地出让信息，选取本项目腾空地块附近 2023 年至 2024 年 6 宗土地出让情况进行预测，具体如下：

案例 1：南阳永安雅居房地产开发有限公司 2023 年 8 月 18 日购入两相路以南、新东路以西、汉城河以东居住用地交易价格每平方米 8,487.51 元。

案例 2：南阳市广宇房地产开发有限责任公司 2023 年 11 月 25 日购入梅溪路以东、滨河路以北居住用地交易价格每平方米 9,163.35 元。

案例 3：中铁建投南阳城市开发有限公司 2024 年 1 月 23 日购入光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8 路以西居住用地交易价格每平方米 6,198.44 元。

案例 4：河南中原恒安置业有限公司 2024 年 2 月 18 日购入中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东居住用地交易价格每平方米 7,750.26 元。

案例 5 南阳市宛城区三杰房产置业开发有限责任公司 2024 年 2 月 20 日购入邓禹路以东、孔明路以北居住用地交易价格每平方米 8,142.67 元。

案例 6：南阳豫资基础设施建设有限公司 2024 年 7 月 29 日购入申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域居住用地交易价格每平方米 7,541.12 元。相关截图如下所示：

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

梅溪路以东、滨河路以北

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202 3B000457
项目名称：	G2023-17		
项目位置：	梅溪路以东、滨河路以北		
土地面积(㎡)：	14558.00		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	13340

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-12-25	13340	--

土地使用权人：	南阳市广宇房地产开发有限责任公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 6.79	约定交地时间：	2023-12-25	
约定开工时间：	2024-12-25		约定竣工时间：	2027-12-25	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	南阳市人民政府		合同签订日期：	2023-11-25	

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

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com

主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备11010200066(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8路以西

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202 4B000064
项目名称：	汉城河安置项目		
项目位置：	光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8路以西		
土地面积(㎡)：	57740.33		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	35790

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2025-02-22	17895	--
	1	2024-02-22	17895	--

土地使用权人：	中铁建投南阳城市开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 3.5	约定交地时间：	2024-02-26	
约定开工时间：	2025-02-26		约定竣工时间：	2028-02-25	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	南阳市人民政府		合同签订日期：	2024-01-23	

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

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com

主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备11010200066(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202 4B000119
项目名称：	WLG2023-03		
项目位置：	中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东		
土地面积(㎡)：	25363.02		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	19657

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	2024-03-19	19657	--

土地使用权人：	河南中原恒安置业有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 4.23		约定交地时间：	2024-03-20
约定开工时间：	2025-03-20			约定竣工时间：	2028-03-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府			合同签订日期：	2024-02-18

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

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com

主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@huirui.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备110102000666(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

邓禹路以东、孔明路以北

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202 4B000041
项目名称：	WCG2023-10		
项目位置：	邓禹路以东、孔明路以北		
土地面积(㎡)：	7000.16		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	5700

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	2024-03-21	5700	--

土地使用权人：	南阳市宛城区三杰房产置业开发有限责任公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 3.7		约定交地时间：	2024-03-20
约定开工时间：	2025-03-20			约定竣工时间：	2028-03-20
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府			合同签订日期：	2024-02-20

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

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com

主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@huirui.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备110102000666(2)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域

行政区：河南省 » 南阳市本级 »

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202480003 07-2
项目名称：	WCG2023-08		
项目位置：	申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域		
土地面积(㎡)：	22265.92		
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	70	行业分类：	房地产业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	16791

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	2	2025-07-29	8395.5	--
	1	2024-08-29	8395.5	--

土地使用权人：	南阳豫资基础设施建设有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 3	约定交地时间：	2024-08-18	
约定开工时间：	2025-08-18		约定竣工时间：	2027-08-18	
实际开工时间：	2025-08-29		实际竣工时间：	2027-08-29	
批准单位：	南阳市人民政府		合同签订日期：	2024-07-29	

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

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com

主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门外大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzmal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
浙ICP备12039414号-4　浙公网安备11010200066(2)

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-3.27%，案例二因素调整-9.51%，案例三因素调整 28.00%，案例四因素调整 4.00%，案例五因素调整 0.00%，案例六因素调整 8.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 8,130.54 元。具体情况如下表所示：

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	两相路以南、新东路以西、汉城河以东	12,047.12	102,250,000.00	8,487.51	-3.27%	0.17	1,368.33
2	梅溪路以东、滨河路以北	14,558.00	133,400,000.00	9,163.35	-9.51%	0.17	1,381.99
3	光武大道以北、明山路以东、汉冶路以南、A8 路以西	57,740.33	357,900,000.00	6,198.44	28.00%	0.17	1,322.33
4	中州路以南、文化路以西、七一路以北、工业路以东	25,363.02	196,570,000.00	7,750.26	4.00%	0.17	1,343.38
5	邓禹路以东、孔明路以北	7,000.16	57,000,000.00	8,142.67	0.00%	0.17	1,357.11
6	申伯大道（原新东路）以东、范蠡路以北区域	22,265.92	167,910,000.00	7,541.12	8.00%	0.17	1,357.40

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
	综合单价					1.00	8,130.54

2、商业用地出让价格预测

经查询中国土地市场南阳市卧龙区土地出让信息，选取本项目腾空地块附近2023年至2024年4宗土地出让情况进行预测，具体如下：

案例1：河南中鑫石化油品销售有限公司2023年5月18日购入新区大道以南、东环路以东商业用地交易价格每平方米5,799.31元；

案例2：中铁建投南阳城市开发有限公司2023年6月13日购入光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域商业用地交易价格每平方米6,257.68元；

案例3：南阳安启石油化工有限公司2024年6月3日购入仲景路西侧、规划城市道路南侧区域商业用地交易价格每平方米5,947.66元。

案例4：郑州科斯莫斯新能源有限公司2024年7月22日购入光武路以南、规划区间路以东、中心医院商业用地交易价格每平方米5,323.21元。相关截图如下所示：

中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002023B01029
项目名称：	南阳市中心医院西城市更新项目		
项目位置：	光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域		
土地面积(㎡)：	5724.17		
土地用途：	其他商服用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	商务服务业
土地级别：	一级	成交价格(万元)：	3582

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-07-13	3582	--

土地使用权人：	中铁建投南阳城市开发有限公司				
约定容积率：	下限： 1	上限： 7.03	约定交地时间：	2023-07-13	
约定开工时间：	2024-07-13		约定竣工时间：	2027-07-14	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	南阳市		合同签订日期：	2023-06-13	

*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

公告保存

中国土地市场网 www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备1101020006662)

中国土地市场网
www.landchina.com
土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

仲景路西侧、规划城市道路南侧区域

行政区：河南省 > 南阳市本级 >

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	4113002024B000015-2
项目名称：	G2023-16		
项目位置：	仲景路西侧、规划城市道路南侧区域		
土地面积(㎡)：	2044.50		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	1216

分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2024-07-03	1216	--

土地使用权人：	南阳安启石油化工有限公司				
约定容积率：	下限：	上限： 0.3	约定交地时间：	2024-07-03	
约定开工时间：	2025-07-03		约定竣工时间：	2026-07-03	
实际开工时间：	--		实际竣工时间：	--	
批准单位：	南阳市人民政府		合同签订日期：	2024-06-03	

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

公告保存

中国土地市场网 www.landchina.com
主办：自然资源部不动产登记中心（自然资源部法律事务中心）　指导单位：自然资源部自然资源开发利用司
邮箱：landchina7845@163.com　邮编：100034
地址：北京市西城区阜成门内大街88号　联系电话：010-66557845　传真：010-66558844
技术支持：杭州瑞图科技有限公司　技术服务热线：400-778-5228　邮箱：landchina@hzreal.cn
土地市场动态监测与监管系统技术服务电话：010-63882536　服务热线：0571-87676972
京ICP备12039414号-4　京公网安备1101020006662)

中国土地市场网
www.landchina.com

土地市场信息发布
全面、及时、准确

首页 | 土地供应 | 土地推介 | 专项服务 | 政策法规 | 行业动态

您当前所在的位置：首页 > 供地结果 > 结果详情

东环路以西、丹霞路以北区域

行政区：河南省 » 南阳市本级 »

结果详情　地块信息

供地结果信息

行政区：	河南省南阳市本级	电子监管号：	411300202480003 69
项目名称：	SFG2023-04		
项目位置：	东环路以西、丹霞路以北区域		
土地面积(㎡)：	2930.56		
土地用途：	零售商业用地	供地方式：	拍卖出让
土地使用年限：	40	行业分类：	零售业
土地级别：	四级	成交价格(万元)：	1560

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	2024-08-21	1560	--

土地使用权人：	郑州科斯莫斯新能源有限公司				
约定容积率：	下限：	上限：	0.3	约定交地时间：	2024-08-22
约定开工时间：	2025-08-22			约定竣工时间：	2027-08-22
实际开工时间：	--			实际竣工时间：	--
批准单位：	南阳市人民政府			合同签订日期：	2024-07-22

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

公告保存

中国土地市场网
www.landchina.com

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 3.27%，案例二因素调整-4.73%，案例三因素调整 0.00%，案例四因素调整 12.00%，估算出本次拟出让商业用地价格为每平方米 5,965.08 元。具体情况如下表所示：

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	新区大道以南、东环路以东	3,017.60	17,500,000.00	5,799.31	3.27%	0.25	1,497.24
2	光武路以南，规划区间路以东，中心医院以西区域	5,724.17	35,820,000.00	6,257.68	-4.73%	0.25	1,490.42
3	仲景路西侧、规划城市道路南侧区域	2,044.50	12,160,000.00	5,947.66	0.00%	0.25	1,486.92
4	东环路以西、丹霞路以北区域	2,930.56	15,600,000.00	5,323.21	12.00%	0.25	1,490.50
	综合单价					**1.00**	**5,965.08**

3、腾空地块可出让面积

根据南阳市卧龙区规划发展中心出具的《关于七里园乡白塔村城中村改造项

目的规划意见》，该项目腾空地块面积为775,186.56平方米（579.772亩），其中：城市道路用地面积为126,935.21平方米、城市绿地用地面积为145,937.16平方米、河道绿地用地面积为90,533.24平方米、河道用地面积为25,266.64平方米、原地安置地块面积为95,003.12平方米、可供出让面积291,511.16平方米。该项目腾空可出让地块面积为291,511.19平方米，其中：居住用地面积为257,120.35平方米、商业用地面积为34,390.84平方米。具体明细如下所示：

序号	地块编号	征收面积（亩）	征收面积（㎡）	腾空地块性质	可供出让面积（㎡）	本次拟出让面积（㎡）	四至范围	用地性质
1	S1	24.485	16,323.51	可供出让地块	16,323.51	16,323.51	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	商业用地
4	S4	27.101	18,067.33	可供出让地块	18,067.33	18,067.33	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	商业用地
2	S2	118.959	79,305.82	可供出让地块	79,305.82	79,305.82	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
3	S3	68.400	45,599.69	可供出让地块	45,599.69	45,599.69	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
5	S5	62.142	41,428.23	可供出让地块	41,428.23	41,428.23	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
7	S7	136.180	90,786.61	可供出让地块	90,786.61	90,786.61	规划七路以东，滨河路以西，规划思路以南，邕河路以北区域	居住用地
6	S6	142.505	95,003.12	安置区				安置区
8	城市道路用地	190.403	126,935.21	城市道路用地				城市道路用地
9	城市绿地用地	218.906	145,937.16	城市绿地用地				城市绿地用地
10	河道绿地用地	136.800	90,533.24	河道绿地用地				河道绿地用地
11	河道面积	37.900	25,266.64	河道面积				河道面积
	合计	**579.772**	**291,511.19**		**291,511.19**	**291,511.19**		

注：上述表格中原地安置地块、城市道路用地、城市绿地用地、河道绿地用地、河道面积不考虑出让。

4、土地出让收入预测

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

预计居住用地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

居住用地	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	合计
单价（元/㎡）				8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	8,130.54	
出让面积（㎡）				36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.48	36,731.47	257,120.35

居住用地	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
土地出让收入（万元）				**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.68**	**29,864.63**	**209,052.71**

预计商业用地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

居住用地	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
单价（元/㎡）				5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	5,965.08	
出让面积（㎡）				4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.98	4,912.96	34,390.84
土地出让收入（万元）				**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.63**	**2,930.62**	**20,514.40**

5、土地出让成本预测

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

类型	征收标准
（1）土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省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%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分南阳市卧龙区标准为 47 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）

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

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
1.上解省财政费用				983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	6,887.02
2.农业土地开发资金				51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	51.79	362.53
3.国有土地收益基金				655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	4,591.37
4.保障性安居工程资金				983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	983.86	6,887.02
5.土地开发费用				655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	655.91	4,591.37
6.新增建设用地使用费				124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	124.89	874.23
7.教育资金				2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.90	20,537.36
8.农田水利建设资金				2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.91	2,933.90	20,537.36
土地出让成本合计				**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.04**	**9,324.02**	**65,268.26**

6、土地出让收益预测及覆盖倍数

本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数如下表所示：

单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让成本	土地出让净收益（1-2）	土地出让累计净收益	债券本息	债券本息覆盖倍数
第 1 年					130,500.00	1.26
第 2 年						
第 3 年						
第 4 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	23,471.27		
第 5 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	46,942.54		
第 6 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	70,413.81		
第 7 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	93,885.08		
第 8 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	117,356.35		
第 9 年	32,795.31	9,324.04	23,471.27	140,827.62		
第 10 年	32,795.31	9,324.04	23,471.23	164,298.85		
第 11 年						
第 12 年						

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 164,298.85 元，债券本息合计 130,500.00 万元，本息覆盖倍数 1.26 倍。

（九）还本付息的测算

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

（十）风险提示

因土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地出让价格和扣除项目不确定等问题。同时，报告中南阳市七里园乡白塔村城中村改造项目中拟出让的宗地，以南阳市自然资源和规划局出具的规划意见作为测算依据，可能因详规中用地性质的变动，使项目收益产生一定的变动风险。

（十一）使用提示和使用限制

1.使用提示

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

（2）本评价报告出具的意见，是当前的经济社会环境及未来平稳发展为预测的环境条件，未将未来宏观经济变化风险、政策和法规变化风险、市场变化风险、不可抗力风险等因素纳入评价范围。

2.使用限制

（1）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（2）本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码91410100MA40DGQR5D

(1—1)

名　　称	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
类　　型	合伙企业分支机构
营业场所	郑州市管城区紫荆山路60号24层2407室
负 责 人	王宣稼
成立日期	2014年03月05日
营业期限	长期
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（凭有效许可证核定的范围和期限经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2014 年 03 月 05 日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负　责　人：王宣稼

经 营 场 所：郑州市紫荆山路60号金成国贸大厦2407室

分所执业证书编号：110001684106

批准执业文号：豫财会〔2012〕36号

批准执业日期：2012年8月6日

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

2025 年 6 月 19 日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 王文霞

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1978-10-18

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

身份证号码 Identity card No. 410787197810143963

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

410104330981

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
此件与原件核对无误复印无效

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：110001680301
No. of Certificate

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

发证日期：2021 年 07 月 26 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 蔡永利

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1990-05-07

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

身份证号码 Identity card No. 410728199005076023

中审会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 1960 4101043360001

中审会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 复件与原件核对无误复印无效

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号：110001680302

No. of Certificate

批准注册协会：河南省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2021 年 07 月 26 日

Date of Issuance /y /m /d

年 月 日

/y /m /d

永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 090368 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二〇年二月二十九日

目录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 **3**
（二）项目建设周期 **8**
（三）投资估算与资金筹措方式 **9**
四、应付债券本息情况 10
五、项目收益情况 10
（一）基本假设条件及依据 **11**
（二）项目运营收入分析 **13**
（五）本息覆盖倍数 **22**
六、总体评价结果 **23**
七、使用限制 **24**

永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信专字（2020）第 090368 号

我们接受委托，对永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目（以下简称“本项目”）提供财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）及债券发行管理等相关政策文件要求，了解永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目收益与融资自求平衡情况而实施。永城市房投保障房开发建设管理有限公司的责任是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据永城市房投保障房开发建设管理有限公司提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2020 年 2 月 29 日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从永城市房投保障房开发建设管理有限公司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”	指永城市演集镇安置社区（和润家园） 建设项目

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

二、方法与限制

本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

本项目包含如下项目：2017 年棚改项目①演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目；2019 年棚改项目②演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目；③演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目；④演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目；⑤演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目；⑥演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目；⑦演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目；⑧演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目；⑨演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目。

本项目征收区域征收前性质为城中村，均为集体土地。涉及征收 3083 户，10876 人。征收房屋建筑面积约 500,935.00 ㎡，均为住宅建筑。

（1）演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至雪枫路，西至百花路，北至富景国际，南至江南世家，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位

的征收红线为准。征收区域涉及征收478户，1758人。征收房屋建筑面积约53,800.00㎡，均为住宅。

（2）演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

征收范围四至范围为：东至胡楼温莎城堡项目，西至规划路，南至欧亚路，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收478户，1673人。征收房屋建筑面积约79,826.00㎡，均为住宅。

（3）演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至铁西绿化带，西至规划路，南至永城六小，北至市体育馆，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收464户，1624人。征收房屋建筑面积约77,488.00㎡，均为住宅。

（4）演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至一高，西至铁路，南至呈祥名苑，北至建设路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收258户，903人。征收房屋建筑面积约49,508.00㎡，均为住宅。

（5）演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至中原路，西至老规划路，南至亿丰广场二期，北至汉润大道，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收136户，476人。征收房屋建筑面积约22,712.00㎡，均为住宅。

（6）演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至民生路，西至人民医院，南至散居片，北至市直二园，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收224户，784人。征收房屋建筑面积约43,086.00㎡，均为住宅。

（7）演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至文化路，西至王庄路，南至汉润大道，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收614户，2,149人。征收房屋建筑面积约102,538.00㎡，均为住宅。

（8）演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至芒山路，西至铁路，南至盛世嘉园，北至规划路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收227户，795人。征收房屋建筑面积约37,909.00㎡，均为住宅。

（9）演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

征收四至范围为：东至曹楼市场，西至区间路，南至雪峰沟，北至区间路，征收范围示意如下图所示，具体征收范围以征收单位的征收红线为准。征收区域涉及征收204户，714人。征收房屋建筑面积约34,068.00㎡，均为住宅。

2、安置情况

根据项目征收补偿安置方案及区域控制性详细规划，该项目采用

采用产权调换（异地新建安置房）与货币化安置相结合的方式，项目安置区选址位于永城市北部，纬一路以南，纬三路以北，中原路以东，文化路以西区域。

项目全部征收安置完成后，扣除安置用地、道路、绿地、公共服务用地等用地后，可整理出2,135.00亩净地进行出让。其中永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目可出让土地为232.00亩，演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目可出让土地为342.00亩，演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目可出让土地为502.00亩，演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目可出让土地为137.00亩，演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目可出让土地为295.00亩，演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目可出让土地为71.00亩，演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目可出让土地为259.00亩，演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目可出让土地为248.00亩，演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目可出让土地为49.00亩

3、建设内容

根据项目总体规划，本次安置区规划包括D-2、E、F、D-1四个地块，用地面积共计263,168.38㎡（合394.75亩）。总建筑面积809,292.10㎡，其中地上建筑面积589,696.75㎡，地下建筑面积219,595.35㎡。共设置安置住宅3628套。

（1）D-2号地块

D-2地块规划用地面积84,961.71㎡（合127.44亩），总建筑面积287,396.79㎡，其中地上建筑面积210,182.69㎡，地下建筑面积

77,214.10 ㎡。主要建设内容如下所示:

①安置住宅建筑面积 191,467.43 ㎡，19 栋 17F；

②商业网点 17,335.26 ㎡；

③地下建筑 77,214.10 ㎡，主要用做地下车库和设备用房；

（2）E 地块

E 地块规划用地面积 58,151.19 ㎡（合 87.23 亩），总建筑面积 196,787.44 ㎡，其中地上建筑面积 143,132.24 ㎡，地下建筑面积 53,655.20 ㎡。主要建设内容如下所示:

①安置住宅建筑面积 124,587.24 ㎡，12 栋 17F；

②商业网点 16,938.00 ㎡；

③地下建筑 53,655.20 ㎡，主要用做地下车库和设备用房；

（3）F 地块

F 地块规划用地面积 82,964.03 ㎡（合 124.45 亩），总建筑面积 272,345.87 ㎡，其中地上建筑面积 196,261.82 ㎡，地下建筑面积 76,084.05 ㎡。主要建设内容如下所示：

①安置住宅建筑面积 179,851.70 ㎡，17 栋 17F；

②商业网点 15,210.12 ㎡；

③地下建筑 76,084.05 ㎡，主要用做地下车库和设备用房；

（4）D-1 号地块

D-1 号地块主要用作综合配套设施建设，服务于本项目三个及马甫社区两个安置住宅地块。规划用地面积 37,091.45 ㎡（合 55.64 亩），总建筑面积 52,762.00 ㎡，其中地上建筑面积 40,120.00 ㎡，地下建筑

面积 12,642.00 ㎡。主要建设内容如下所示：

①商业 18,000.00 ㎡；

②公共配套用房 22,120.00 ㎡，其中：幼儿园 3,960.00 ㎡，社区卫生所 2,500.00 ㎡，居住区养老服务中心 4,000.00 ㎡，文化活动中心 4,200.00 ㎡，社区服务 300.00 ㎡，邮电金融服务 1,500.00 ㎡，居住区综合体育中心 2,500.00 ㎡，菜市场 3,000.00 ㎡，公厕、垃圾站 160.00 ㎡；

③地下建筑 12,642.00 ㎡，主要用做地下车库和设备用房；

④完善红线内道路、绿化、铺装，以及给排水、电力管线等配套设施。

（二）项目建设周期

永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目 2017 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计

2026 年 12 月完工。

演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目 2019 年 8 月开工，预计 2026 年 12 月完工。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资 268,403.00 万元，其中货币化补偿费用 9,776.95 万元，新建安置房投资 258,626.05 万元，包括工程费用 220,124.00 万元，工程建设其他费用 19,344.56 万元，预备费 19,157.49 万元。

其中本项目棚改用房涉及安置房套数 3628 套，涉及总投资 215453.26 万元，其他安置用房 934 套，涉及总投资 52,949.74 万元。

2.资金筹措计划

项目所需资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 172,300.00 万元，财政资金安排 96,103.00 万元。资金到位计划如下：

单位：人民币万元

序号	项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1	财政投入	20,500.00	30,000.00	30,000.00
2	专项债券资金	15,000.00	34,500.00	10,000.00
合计		**35,500.00**	**64,500.00**	**40,000.00**

续表：

序号	项目	2024 年度	2025 年度	2026 年度	合计
1	财政投入	5,603.00	5,000.00	5,000.00	96,103.00
2	专项债券资金	8,900.00	8,000.00	95,900.00	172,300.00
合计		**14,503.00**	**13,000.00**	**100,900.00**	**268,403.00**

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 172,300.00 万元，2021 年已发行 15,000.00 万元，2022 年已发行 34,500.00 万元，2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年已发行 8,900.00 万元，2025 年已发行 8,000.00 万元，2026 年计划使用 95,900.00 万元（2026年已发行9,500.00万元），本次申请使用 9,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

表 1 债券还本付息表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.00%	600.00	600.00
第 2 年	15,000.00	34,500.00		49,500.00	4.00%	1,980.00	1,980.00
第 3 年	49,500.00	10,000.00		59,500.00	4.00%	2,380.00	2,380.00
第 4 年	59,500.00	8,900.00		68,400.00	4.00%	2,736.00	2,736.00
第 5 年	68,400.00	8,000.00		76,400.00	4.00%	3,056.00	3,056.00
第 6 年	76,400.00	95,900.00		172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 7 年	172,300.00			172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 8 年	172,300.00			172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 9 年	172,300.00			172,300.00	4.00%	6,892.00	6,892.00
第 10 年	172,300.00		15,000.00	157,300.00	4.00%	6,892.00	21,892.00
第 11 年	157,300.00		34,500.00	122,800.00	4.00%	6,292.00	40,792.00
第 12 年	122,800.00		10,000.00	112,800.00	4.00%	4,912.00	14,912.00
第 13 年	112,800.00		8,900.00	103,900.00	4.00%	4,512.00	13,412.00

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 14 年	103,900.00		8,000.00	95,900.00	4.00%	4,156.00	12,156.00
第 15 年	95,900.00		95,900.00		4.00%	3,836.00	99,736.00
合计		172,300.00	172,300.00			68,920.00	241,220.00

五、项目收益情况

（一）基本假设条件及依据

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

②预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦本项目债券存续期 10 年，预计

A、永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 232.00 亩，假设项目在债券存续期的第 7 年土地出让面积均为 60.00 亩，在债券存续期的第 8 年和第 9 年土地出让面积均为 86.00 亩。

B、演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 342.00 亩，假设项目在债券存续期的第 9 年土地出让面积为 120.00 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 111.00 亩。

C、演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目完工日期为2026年12月，该项目可出让土地为502.00亩，假设项目在债券存续期的第9年土地出让面积为160.00亩，第10年和第11年土地出让面积均为171.00亩。

D、演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目完工日期为2026年12月，该项目可出让土地为137.00亩，假设项目在债券存续期的第7年土地出让面积为54.80亩，第10年和第11年土地出让面积均为41.10亩。

E、演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目完工日期为2026年12月，该项目可出让土地为295.00亩，假设项目在债券存续期的第9年土地出让面积均为118.00亩，第10年和第11年土地出让面积均为88.50亩。

F、演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目完工日期为2026年12月，该项目可出让土地为71.00亩，假设项目在债券存续期的第9年土地出让面积为28.40亩，第10年和第11年土地出让面积均为21.30亩。

G、演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目完工日期为2026年12月，该项目可出让土地为259.00亩，假设项目在债券存续期的第9年土地出让面积为103.60亩，第10年和第11年土地出让面积均为77.70亩。

H、演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目完工日期为2026年12月，该项目可出让土地为248.00亩，假设项目在债券存续期的第9年

土地出让面积为 99.20 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 74.40 亩。

I、演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目完工日期为 2026 年 12 月，该项目可出让土地为 49.00 亩，假设项目在债券存续期的第 9 年土地出让面积均 19.60 亩，第 10 年和第 11 年土地出让面积均为 14.70 亩。

（二）项目运营收入分析

1、土地出让价格及增速

永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。按照《永城市城乡总体规划（2015-2030）》，项目拆迁完成后将为住宅用地，项目土地出让价格参照永城市近年来国土资源局成交的项目所在区域城镇住宅用地成交价格进行预测。

项目名称	地块位置	面积（亩）	成交价（万元）	单价（万元/亩）	距棚改距离（公里）	是否具有参考价值
河南东宝置业有限公司	永城市东城区滨河路东、广场路南侧	13.08	2,224.81	170.09	3.20	是
河南凯茂置业有限公司	永城市广场路南侧、文化路西侧	8.20	1,340.00	163.41	3.00	是
小计		21.28	3,564.81	167.52		

以上土地只有两处距棚改较近的已成交土地数据具有参考价值，其他土地远离永城市中心区域不具有参考价值，两处土地出让均价 167.52 万元/亩，依据严谨性，综合分析后，假设土地出让价格以均价的 90.00%即 150.77 万元/亩为基数进行测算。

2017 年-2019 年，永城市 GDP 增速分别为 9.3%、9.6%、8.4%，平均增速为 9.10%；根据国家年度统计公报，2017 年、2018 年、2019 年居民消费价格上涨幅度分别为 1.6%、2.1%、2.9%，三年平均涨幅为

2.2%；基于谨慎性考虑，本次土地价格增速按照上述中间值 5%进行预测。

考虑以上信息，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目现金流入情况如下：

（1）永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让收入（万元）	**9,973.80**	**15,010.44**	**15,761.22**	**40,745.46**
其中：土地出让面积（亩）	60.00	86.00	86.00	232.00
土地出让价格（万元/亩）	166.23	174.54	183.27	

（2）演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**21,992.40**	**21,359.73**	**22,427.55**	**65,779.68**
其中：土地出让面积（亩）	120.00	111.00	111.00	**342.00**
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（3）演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**29,323.20**	**32,905.53**	**34,550.55**	**96,779.28**
其中：土地出让面积（亩）	160.00	171.00	171.00	502.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（4）演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**10,043.20**	**7,908.87**	**8,304.26**	**26,256.33**
其中：土地出让面积（亩）	54.80	41.10	41.10	137.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（5）演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**21,625.86**	**17,030.06**	**17,881.43**	**56,537.35**

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
其中：土地出让面积（亩）	118.00	88.50	88.50	295.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（6）演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**5,204.87**	**4,098.76**	**4,303.67**	**13,607.30**
其中：土地出让面积（亩）	28.40	21.30	21.30	71.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（7）演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**18,986.77**	**14,951.81**	**15,699.29**	**49,637.87**
其中：土地出让面积（亩）	103.60	77.70	77.70	259.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（8）演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**18,180.38**	**14,316.79**	**15,032.52**	**47,529.69**
其中：土地出让面积（亩）	99.20	74.40	74.40	248.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

（9）演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让收入（万元）	**3,592.09**	**2,828.72**	**2,970.14**	**9,390.95**
其中：土地出让面积（亩）	19.60	14.70	14.70	49.00
土地出让价格（万元/亩）	183.27	192.43	202.05	

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×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，永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

（4）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），永城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）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-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；

（8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-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。

根据以上标准，永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目运营成本如下：

（1）永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
土地出让基金及费用	**1,113.38**	**1,667.31**	**1,742.39**	**4,523.08**
其中：上解省财政费用	299.21	450.31	472.84	1,222.36
国有土地收益基金	199.48	300.21	315.22	814.91
农业土地开发资金	36.00	51.60	51.60	139.20
保障性安居工程资金	299.21	450.31	472.84	1,222.36
新增建设用地有偿使用费	80.00	114.67	114.67	309.34
土地出让业务费	199.48	300.21	315.22	814.91
土地征收补偿费用	**207.13**	**207.13**	**207.13**	**621.40**
土地提取的各类资金	**1,730.66**	**2,627.20**	**2,762.34**	**7,120.20**
其中：教育资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10
农田水利建设资金	865.33	1,313.60	1,381.17	3,560.10

（2）演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**2,431.24**	**2,350.56**	**2,457.36**	**7,239.16**
其中：上解省财政费用	659.77	640.79	672.83	1,973.39
国有土地收益基金	439.85	427.19	448.55	1,315.59
农业土地开发资金	72.00	66.60	66.60	205.20
保障性安居工程资金	659.77	640.79	672.83	1,973.39
新增建设用地有偿使用费	160.00	148.00	148.00	456.00
土地出让业务费	439.85	427.19	448.55	1,315.59
土地征收补偿费用	**508.27**	**508.27**	**508.27**	**1,524.82**

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地提取的各类资金	**3,810.58**	**3,700.18**	**3,892.38**	**11,403.14**
其中：教育资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57
农田水利建设资金	1,905.29	1,850.09	1,946.19	5,701.57

（3）演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**3,241.65**	**3,621.16**	**3,785.66**	**10,648.47**
其中：上解省财政费用	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
国有土地收益基金	586.46	658.11	691.01	1,935.58
农业土地开发资金	96.00	102.60	102.60	301.20
保障性安居工程资金	879.70	987.17	1,036.52	2,903.39
新增建设用地有偿使用费	213.33	228.00	228.00	669.33
土地出让业务费	586.46	658.11	691.01	1,935.58
土地征收补偿费用	**493.39**	**493.39**	**493.39**	**1,480.16**
土地提取的各类资金	**5,117.64**	**5,758.20**	**6,054.30**	**16,930.14**
其中：教育资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07
农田水利建设资金	2,558.82	2,879.10	3,027.15	8,465.07

（4）演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**1,110.27**	**870.36**	**909.90**	**2,890.53**
其中：上解省财政费用	301.30	237.27	249.13	787.70
国有土地收益基金	200.86	158.18	166.09	525.13
农业土地开发资金	32.88	24.66	24.66	82.20
保障性安居工程资金	301.30	237.27	249.13	787.70
新增建设用地有偿使用费	73.07	54.80	54.80	182.67
土地出让业务费	200.86	158.18	166.09	525.13
土地征收补偿费用	**424.19**	**424.19**	**424.19**	**1,272.56**
土地提取的各类资金	**1,701.74**	**1,322.86**	**1,394.04**	**4,418.64**
其中：教育资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
农田水利建设资金	850.87	661.43	697.02	2,209.32

（5）演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**2,390.73**	**1,874.10**	**1,959.24**	**6,224.07**
其中：上解省财政费用	648.78	510.90	536.44	1,696.12
国有土地收益基金	432.52	340.60	357.63	1,130.75
农业土地开发资金	70.80	53.10	53.10	177.00
保障性安居工程资金	648.78	510.90	536.44	1,696.12
新增建设用地有偿使用费	157.33	118.00	118.00	393.33
土地出让业务费	432.52	340.60	357.63	1,130.75
土地征收补偿费用	**144.61**	**144.61**	**144.61**	**433.84**
土地提取的各类资金	**3,818.10**	**3,002.26**	**3,155.52**	**9,975.88**
其中：教育资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94
农田水利建设资金	1,909.05	1,501.13	1,577.76	4,987.94

（6）演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**575.41**	**451.06**	**471.54**	**1,498.01**
其中：上解省财政费用	156.15	122.96	129.11	408.22
国有土地收益基金	104.10	81.98	86.07	272.15
农业土地开发资金	17.04	12.78	12.78	42.60
保障性安居工程资金	156.15	122.96	129.11	408.22
新增建设用地有偿使用费	37.87	28.40	28.40	94.67
土地出让业务费	104.10	81.98	86.07	272.15
土地征收补偿费用	**370.67**	**370.67**	**370.67**	**1,112.02**
土地提取的各类资金	**851.76**	**655.40**	**692.30**	**2,199.46**
其中：教育资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73
农田水利建设资金	425.88	327.70	346.15	1,099.73

（7）演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**2,098.97**	**1,645.40**	**1,720.16**	**5,464.53**
其中：上解省财政费用	569.60	448.55	470.98	1,489.13
国有土地收益基金	379.74	299.04	313.99	992.77
农业土地开发资金	62.16	46.62	46.62	155.40
保障性安居工程资金	569.60	448.55	470.98	1,489.13
新增建设用地有偿使用费	138.13	103.60	103.60	345.33
土地出让业务费	379.74	299.04	313.99	992.77
土地征收补偿费用	**652.89**	**652.89**	**652.89**	**1,958.66**
土地提取的各类资金	**3,246.98**	**2,530.70**	**2,665.24**	**8,442.92**
其中：教育资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46
农田水利建设资金	1,623.49	1,265.35	1,332.62	4,221.46

（8）演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**2,009.83**	**1,575.52**	**1,647.10**	**5,232.45**
其中：上解省财政费用	545.41	429.50	450.98	1,425.89
国有土地收益基金	363.61	286.34	300.65	950.60
农业土地开发资金	59.52	44.64	44.64	148.80
保障性安居工程资金	545.41	429.50	450.98	1,425.89
新增建设用地有偿使用费	132.27	99.20	99.20	330.67
土地出让业务费	363.61	286.34	300.65	950.60
土地征收补偿费用	**240.91**	**240.91**	**240.91**	**722.73**
土地提取的各类资金	**3,185.92**	**2,500.08**	**2,628.90**	**8,314.90**
其中：教育资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45
农田水利建设资金	1,592.96	1,250.04	1,314.45	4,157.45

（9）演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目

金额单位：人民币万元

项目	第 9 年	第 10 年	第 11 年	合计
土地出让基金及费用	**397.09**	**311.28**	**325.42**	**1,033.79**
其中：上解省财政费用	107.76	84.86	89.10	281.72
国有土地收益基金	71.84	56.57	59.40	187.81
农业土地开发资金	11.76	8.82	8.82	29.40
保障性安居工程资金	107.76	84.86	89.10	281.72
新增建设用地有偿使用费	26.13	19.60	19.60	65.33
土地出让业务费	71.84	56.57	59.40	187.81
土地征收补偿费用	**216.92**	**216.92**	**216.92**	**650.76**
土地提取的各类资金	**595.62**	**460.10**	**485.56**	**1,541.28**
其中：教育资金	297.81	230.05	242.78	770.64
农田水利建设资金	297.81	230.05	242.78	770.64

其中，土地征收补偿费用包括土地开发支出、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。

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 291,163.26 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
永城市演集镇团结社区孙庄、黄庄组棚户区改造项目	40,745.46	11,643.28	29,102.18
演集镇胡楼村程楼组、贾庄组棚户区改造项目	65,779.68	18,642.30	47,137.38
演集镇民生社区滕庙组、徐李庄组棚户区改造项目	96,779.28	27,578.61	69,200.67
演集镇铁东社区郭寺组棚户区改造项目	26,256.33	7,309.17	18,947.16
演集镇胡阁村汤庄组棚户区改造项目	56,537.35	16,199.95	40,337.40
演集镇雪枫居委会屈楼组棚户区改造项目	13,607.30	3,697.47	9,909.83
演集镇谢楼村一、二、三、中、北组棚户区改造项目	49,637.87	13,907.45	35,730.42
演集镇阳光社区李窑组棚户区改造项目	47,529.69	13,547.35	33,982.34

项目	经营总收入	经营总成本	经营总收益
演集镇菊花社区曹东组棚户区改造项目	9,390.95	2,575.07	6,815.88
合计	406,263.91	115,100.65	291,163.26

（三）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，债券存续期可实现的项目相关收益为 291,163.26 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.21 倍。

表 3 项目收益与融资平衡表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	本期偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		600.00	600.00	
第 2 年		1,980.00	1,980.00	
第 3 年		2,380.00	2,380.00	
第 4 年	-	2,736.00	2,736.00	
第 5 年	-	3,056.00	3,056.00	
第 6 年	-	6,892.00	6,892.00	
第 7 年	-	6,892.00	6,892.00	7,129.76
第 8 年	-	6,892.00	6,892.00	10,715.93
第 9 年	-	6,892.00	6,892.00	103,621.73
第 10 年	15,000.00	6,892.00	21,892.00	82,771.05
第 11 年	34,500.00	6,292.00	40,792.00	86,924.79
第 12 年	10,000.00	4,912.00	14,912.00	
第 13 年	8,900.00	4,512.00	13,412.00	
第 14 年	8,000.00	4,156.00	12,156.00	
第 15 年	95,900.00	3,836.00	99,736.00	
合计	**172,300.00**	**68,920.00**	**241,220.00**	**291,163.26**
本息覆盖倍数	1.21			

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部

对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

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

（本页无正文，为永城市演集镇安置社区（和润家园）建设项目收益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：

二〇二〇年二月二十九日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

（副 本）(1—1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

类　　型　非公司私营企业

负 责 人　冯宏志

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

成立日期　2015年11月05日

营业期限

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

登记机关

2019 年 08 月 15 日

此件与原件一致
再次复印无效

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	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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2018年3月30日

年 月 日
/y /m /d

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2015年03月30日

年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中勤万信河南分 事务所 CPAs

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

2014 年 3 月 5 日
/y /m /d

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 3 月 5 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

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
/y /m /d

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

年 月 日
/y /m /d

2016 9 20

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
/y /m /d

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
/y /m /d

12

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.

6

2016年3月30日 年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017年3月30日 年 月 日
/y /m /d

此件与原件一致
重次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

证书编号：
No. of Certificate

370100010176

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

2019 年 /y 07 月 /m 03 日 /d

姓名 Full name 张幸华

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1992-07-16

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

身份证号码 Identity card No. 411282199207160559

山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

410105538559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

许昌市建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090218 号

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二二年二月二十七日

目 录

专项评价报告 1
一、简称与定义 2
二、方法与限制 2
三、项目概况 3
（一）项目情况 3
（二）项目建设周期 5
（三）投资估算与资金筹措方式 5
四、应付债券本息情况 9
五、经营现金流分析 10
（一）基本假设条件及依据 10
（二）项目运营模式 10
（三）项目运营收入分析 10
（四）项目运营成本分析 11
（五）净收益分析 13
（六）现金流量分析 13
（七）本息覆盖倍数 18
六、总体评价结果 18
七、使用限制 19

许昌市建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2022）第 090218 号

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

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

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2022年2月27日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从许昌市建安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、资料
“本次发债项目”或“本项目”	指许昌市建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目

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

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1.查阅相关文件、资料与信息；

2.与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

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

2.所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；

3.所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；

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

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

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

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

三、项目概况

（一）项目情况

1.项目位置

本项目采用异地安置，本次拟改造的城中村位于许昌市建安区劳动北路与尚集街交叉口西北角。目前其土地性质是集体建设用地，整个城中村占地 783.24 亩。

安置区位于清潩河以西，尚集街以南，红线占地面积 60,386.00 平方米，绿线占地面积 55,506.00 平方米。

2.项目参与主体

许昌市建安区住房和城乡建设局为本项目主管部门，许昌市建安区住房和城乡建设局债券资金申请单位，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	许昌市建安区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	114110230057610876
住所	许昌市建安区兴业大楼
负责人	卢丰余
登记机关	许昌市建安区机构编制委员办公室

3.建设规模及内容

根据《许昌市建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目可行性研究报告》以及《关于许昌市建安区苏桥镇滹沱社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（建安发改审批〔2018〕51 号）：项目主要建设内容包括：根据国家及各级政府相关文件精神，结合本项目实际情况，

本次棚户区改造主要包括土地征收、拆迁安置补偿及回迁安置房建设。项目改造情况详见下表：

（1）征地拆迁

本项目拟对许昌市建安区城中村滹沱社区进行改造，拆迁区域位于许昌市建安区劳动北路与尚集街交叉口西北角。项目总拆迁户数 510 户，2,600 人，拆迁红线内区域土地面积 522,162.61 ㎡（合 783.24 亩），204,000.00 平方米的居民住宅和 45 个家庭作坊。

拆迁改造区域内的房屋，大部分为上世纪 70-80 年代村民自建房，70%房龄在 30 年以上，住宅多为二层，少数为一、三层，结构形式主要为砖混结构。具体如下：

序号	项目名称	单位	数值	备注
1	拆迁区域占地面积	亩	783.24（红线内）	
2	拆迁区域占地面积	㎡	522,162.61	
3	拆迁涉及户数	户	510	
4	拆迁涉及人数	人	2,600	
5	拆迁房屋建筑面积	㎡	204,000.00	居民住宅
6	家庭作坊	个	45	

（2）安置小区建设

本项目采用异地安置，安置区位于清潩河以西，尚集街以南，用地面积 60,386.00 ㎡（合 90.58 亩），总建筑面积 208,800.00 ㎡，其中：地上建筑 165,600.00 ㎡，地下建筑 43,200.00 ㎡。项目规划机动车停车 1,000 个，新建安置房 1,334 套。

①安置住宅建筑面积 152,890.00 ㎡，包括 4 栋 22 层、2 栋 25 层、5 栋 26 层框剪结构的住宅楼。

②配套公共设施用房 8,750.00 ㎡，1 层、3 层框架结构，包含配套商业、社区服务中心、物业管理用房、社区卫生服务中心、老年活动

中心、公厕、变配电室及门卫室、幼儿园等。

③地下建筑 43,200.00 ㎡，主要用做地下人防、车库等。

④配建小区内道路及硬化、绿化、室外供水、排水、供电、燃气、弱电、热力等基础配套设施等。

（二）项目建设周期

本项目建设期 36 个月，预计开工日期为 2022 年 6 月，预计完工时间 2025 年 5 月，因项目实际建设情况延长至2026 年 12月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1.投资估算

本项目总投资为 133,719.00 万元，其中，工程费用 64,730.65 万元，工程建设其他费用 49,666.61 万元，预备费 9,151.78 万元，建设期利息 10,170.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
一	工程费用	41,507.09	12,366.83	10,856.73		64,730.65
1	主体工程	39,602.74	6,988.72			46,591.46
1.1	地上建筑	30,422.74	5,368.72			35,791.45
1.1.1	住宅	27,940.65	4,930.70			32,871.35
1.1.2	配套公共设施用房	1,674.25	295.46			1,969.70
1.1.2.1	配套商业	1,147.65	202.53			1,350.18
1.1.2.2	社区服务中心	108.63	19.17			127.80
1.1.2.3	物业管理用房	72.83	12.85			85.68
1.1.2.4	社区卫生服务中心	205.55	36.27			241.82
1.1.2.5	老年活动中心	100.57	17.75			118.32
1.1.2.6	公厕	18.36	3.24			21.60
1.1.2.7	变配电室	14.28	2.52			16.80

序号	项目	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
1.1.2.8	门卫室	6.38	1.13			7.50
1.1.3	幼儿园	807.84	142.56			950.40
1.2	地下建筑	9,180.00	1,620.00			10,800.00
2	设备及工器具配置			10,856.73		10,856.73
2.1	电梯			2,016.00		2,016.00
2.2	电力设备			4,665.94		4,665.94
2.3	其他设备			4,174.79		4,174.79
3	室外工程费	1,904.35	5,378.11			7,282.46
3.1	道路硬化	852.34				852.34
3.2	绿化	939.68				939.68
3.3	大门	78.00				78.00
3.4	围墙	34.33				34.33
3.5	室外基础设施		5,378.11			5,378.11
二	工程建设其他费用				49,666.61	49,666.61
1	安置区土地费用				14,039.90	14,039.90
2	拆迁及补偿费用				35,626.71	35,626.71
3	建设单位管理费				647.31	647.31
4	前期工作咨询费				64.73	64.73
5	勘查费				517.85	517.85
6	设计费				716.57	716.57
7	工程监理费				323.65	323.65
8	招标代理服务费				39.52	39.52
9	工程造价咨询费				161.62	161.62
10	环评咨询费				32.37	32.37

序号	项目	估算价值（万元）				
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计
11	临时设施费				269.13	269.13
12	消防设施及电气安全检测服务费				41.76	41.76
13	工程保险费				194.19	194.19
三	预备费				9,151.78	9,151.78
1	基本预备费				9,151.78	9,151.78
四	建设期利息				10,170.00	10,170.00
五	建设投资合计	41,507.09	12,366.83	10,856.73	68,988.39	133,719.00

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

2.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金来源	金额	占比
财政预算资金	27,719.00	20.73%
专项债券资金	106,000.00	79.27%
合计	133,719.00	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。

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	2022 年	2023 年度	2024 年度	2025 年	2026 年	金额
财政预算资金	2,000.00	10,000.00	10,000.00	5,719.00	-	27,719.00
专项债券资金	18,000.00		15,300.00		72,700.00	106,000.00
合计	20,000.00	10,000.00	25,300.00	5,719.00	72,700.00	133,719.00

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额106,000.00万元。其中：2022年已发行专项债券18,000.00万元，2024年度已发行15,300.00万元，2026年度计划申请使用72,700.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

债券还本付息表如下（为便于测算，统一按照4.5%的利率计算利息）：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		18,000.00		18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第2年	18,000.00			18,000.00	4.50%	810.00	810.00
第3年	18,000.00	15,300.00		33,300.00	4.50%	1,498.50	1,498.50
第4年	33,300.00	-		33,300.00	4.50%	1,498.50	1,498.50
第5年	33,300.00	72,700.00		106,000.00	4.50%	1,498.50	1,498.50
第6年	106,000.00			106,000.00	4.50%	4,770.00	4,770.00
第7年	106,000.00			106,000.00	4.50%	4,770.00	4,770.00
第8年	106,000.00			106,000.00	4.50%	4,770.00	4,770.00
第9年	106,000.00			106,000.00	4.50%	4,770.00	4,770.00
第10年	106,000.00		18,000.00	88,000.00	4.50%	4,770.00	22,770.00
第11年	88,000.00			88,000.00	4.50%	3,960.00	3,960.00
第12年	88,000.00		15,300.00	72,700.00	4.50%	3,960.00	19,260.00
第13年	72,700.00		-	72,700.00	4.50%	3,271.50	3,271.50
第14年	72,700.00		72,700.00	-	4.50%	3,271.50	75,971.50
合计		106,000.00	106,000.00			44,428.50	150,428.50

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

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.项目可行性研究报告。

（二）项目运营模式

项目运营期内，许昌市建安区住房和城乡建设局将清表土地交付至许昌市建安区自然资源部门，许昌市建安区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，许昌市建安区财政局根据许昌市建安区自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

（三）项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1.数量

根据项目可行性研究报告，本项目规划性质为商住用地，拆迁后有 783.24 亩土地可用于出让，具体范围为：劳动北路与尚集街交叉口西北角。

2.价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积（㎡）	成交价（万元）	单价（万元/㎡）
许昌瑞和房地产开发有限公司	2018/1/28	万通街南侧、竹林路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	99.53	40,109.00	402.98
河南瑞贝卡房地产开发有限公司	2021/12/1	魏文路以西、莲韵路以北	城镇住宅-普通商品住房用地	60.14	18,685.00	310.69
许昌德正置业有限公司	2021/2/28	魏武大道以西、永昌东路以北	城镇住宅-普通商品住房用地	169.90	68,050.00	400.53
许昌市新财建设有限公司	2021/10/16	魏文路以西、规划心怡路以南	城镇住宅-普通商品住房用地	47.68	19,146.00	401.55
许昌建投城市建设开发有限公司	2022/4/26	文峰北路以东、宏腾路以南	城镇住宅-普通商品住房用地	45.92	20,827.00	453.55
商住用地合计				423.17	166,817.00	394.21

基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格参考以上价格的均价，按照390.00万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

3.出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第5-14年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）				
	第5年	**第6年**	**第7年**	**第8年**	**第9年**
商住用地	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33

续

项目	出让面积（亩）					合计
	第10年	**第11年**	**第12年**	**第13年**	**第14年**	
商住用地	78.33	78.33	78.33	78.33	78.28	783.24

（四）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：

土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	

类型	征收标准
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，许昌市建安区标准为41.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%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），许昌市建安区28.00元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的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。

（五）净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
收储土地类型及面积(亩)	住宅	783.24	78.33	78.33	78.33	78.33	78.33
单价	住宅		390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
一、出让收入		305,467.50	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70
土地出让基金及费用	万元	32,651.02	3,265.31	3,265.31	3,265.31	3,265.31	3,265.31
上解省财政费用	土地出让收入的3%	9,164.02	916.46	916.46	916.46	916.46	916.46
农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	642.26	64.23	64.23	64.23	64.23	64.23
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	6,109.31	610.97	610.97	610.97	610.97	610.97
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	9,164.02	916.46	916.46	916.46	916.46	916.46
土地开发费用	土地出让收入的2%	6,109.31	610.97	610.97	610.97	610.97	610.97
新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	1,462.10	146.22	146.22	146.22	146.22	146.22
土地出让收益（1-2）	万元	272,816.48	27,283.39	27,283.39	27,283.39	27,283.39	27,283.39
土地收益提取各类资金	万元	54,563.32	5,456.68	5,456.68	5,456.68	5,456.68	5,456.68

项目	单位/取费标准	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
教育资金	土地出让收益的10%	27,281.66	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	27,281.66	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34
二、成本合计		87,214.34	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99
三、收益	万元	218,253.16	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71

续

项目	单位/取费标准	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
收储土地类型及面积(亩)	住宅	78.33	78.33	78.33	78.33	78.28
单价	住宅	390.00	390.00	390.00	390.00	390.00
一、出让收入		30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,529.20
土地出让基金及费用	万元	3,265.31	3,265.31	3,265.31	3,265.31	3,263.23
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	916.46	916.46	916.46	916.46	915.88
农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	64.23	64.23	64.23	64.23	64.19
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	610.97	610.97	610.97	610.97	610.58
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	916.46	916.46	916.46	916.46	915.88
土地开发费用	土地出让收入的 2%	610.97	610.97	610.97	610.97	610.58
新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	146.22	146.22	146.22	146.22	146.12
土地出让收益（1-2）	万元	27,283.39	27,283.39	27,283.39	27,283.39	27,265.97
土地收益提取各类资金	万元	5,456.68	5,456.68	5,456.68	5,456.68	5,453.20

项目	单位/取费标准	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
教育资金	土地出让收益的 10%	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,726.60
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,728.34	2,726.60
二、成本合计		8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,716.43
三、收益	万元	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,812.77

（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：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	305,467.50		30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70
经营活动支出（含税费）	87,214.34		8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99
经营活动产生的现金净额	218,253.16		21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）	133,719.00	133,719.00				
投资活动产生的现金净额	-133,719.00	-133,719.00				
三、融资活动产生的现金						
财政资金	27,719.00	27,719.00				
债券资金	106,000.00	106,000.00				

年度	合计	建设期	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
银行借款						
偿还债券本金	106,000.00		-	-	-	-
偿还银行借款本金						
支付债券利息	39,811.50		1,498.50	4,770.00	4,770.00	4,770.00
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	-12,092.50	133,719.00	-1,498.50	-4,770.00	-4,770.00	-4,770.00
四、净现金流量	72,441.66		20,328.21	17,056.71	17,056.71	17,056.71
五、累计现金流量	72,441.66		20,328.21	37,384.92	54,441.63	71,498.34

续

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
一、经营活动产生的现金						
经营活动收入	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,548.70	30,529.20
经营活动支出（含税费）	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,721.99	8,716.43
经营活动产生的现金净额	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,826.71	21,812.77
二、投资活动产生的现金						
建设成本支出（含建设期利息）						
投资活动产生的现金净额						
三、融资活动产生的现金						
财政资金						

年度	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年
债券资金						
银行借款						
偿还债券本金	-	18,000.00	-	15,300.00	-	72,700.00
偿还银行借款本金						
支付债券利息	4,770.00	4,770.00	3,960.00	3,960.00	3,271.50	3,271.50
支付银行借款利息						
融资活动产生的现金净额	-4,770.00	-22,770.00	-3,960.00	-19,260.00	-3,271.50	-75,971.50
四、净现金流量	17,056.71	-943.29	17,866.71	2,566.71	18,555.21	-54,158.73
五、累计现金流量	88,555.05	87,611.76	105,478.47	108,045.18	126,600.39	72,441.66

（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218,253.16万元；计算的本息覆盖倍数为1.45。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第1年		810.00	810.00	
第2年		810.00	810.00	
第3年		1,498.50	1,498.50	
第4年		1,498.50	1,498.50	
第5年		1,498.50	1,498.50	21,826.71
第6年		4,770.00	4,770.00	21,826.71
第7年		4,770.00	4,770.00	21,826.71
第8年		4,770.00	4,770.00	21,826.71
第9年		4,770.00	4,770.00	21,826.71
第10年	18,000.00	4,770.00	22,770.00	21,826.71
第11年		3,960.00	3,960.00	21,826.71
第12年	15,300.00	3,960.00	19,260.00	21,826.71
第13年	-	3,271.50	3,271.50	21,826.71
第14年	72,700.00	3,271.50	75,971.50	21,812.77
合计	106,000.00	44,428.50	150,428.50	218,253.16
本息覆盖倍数	1.45			

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，为许昌市建安区苏桥镇滹沱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）

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：

二〇二二年二月二十七日

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H

营业执照

(副 本)(1—1)

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

名　　称　和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

成立日期　2015年11月05日

类　　型　非公司私营企业

营业期限

负 责 人　冯宏志

营业场所　河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

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

登记机关

2019 年 08 月 15 日

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

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

负　责　人：冯宏志

经 营 场 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）商务外环路14号13层1303号

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年07月26日

证书序号：5003333

说　明

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

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

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：河南省财政厅

二〇一九年十月九日

中华人民共和国财政部制

证书编号：
No. of Certificate
110001629949

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

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

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2020年3月30日
年 /y 月 /m 日 /d

5

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

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
4101055388559

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章

2021年6月30日
年 /y 月 /m 日 /d

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

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. 410329198511234088x

此件与原件一致
再次复印无效

证书编号：370100010171
No. of Certificate

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

2020年3月30日 年 /y 月 /m 日

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

河南省注册会计师协会 CPA 年检专用章 4101055431070

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

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所 4101055368559

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

此件与原件一致
再次复印无效