

平顶山市新华区平安大道西环路周
边区域棚户区改造项目（二期）
（余沟村安置点）
收益与融资自求平衡专项债

财务评估报告

北京厚德(豫)咨字[2025]003号

北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二五年五月

目 录

一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目基本情况	3
四、债券应付本息情况	10
五、评估依据和假设	10
六、评估过程	11
七、评估分析	12
八、对投资者的保护措施	21
九、项目风险及控制措施	22
十、中介机构资质审核	24
十一、总体评价结论	24

财务评估报告

我们接受委托，对平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）（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，了解平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益与融资自求平衡情况后而实施的。平顶山市新华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。我们的责任是根据平顶山市新华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平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）建设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。

总结审计结果如下：

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另作解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由北京厚德会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于 2025 年 5 月出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指北京厚德会计师事务所（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平顶山市新华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、资料和信息
“本次发债项目”或“本项目”	指平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）

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作解释，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

1、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。

2、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）所有对我们作出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是

书面还是口头做出的)均为真实、准确和可靠的;

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

(6) 除特别注明外,财务数据币种为人民币,金额单位为万元;

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

三、项目基本情况

1、项目名称

平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目(二期)(余沟村安置点)(以下简称“本项目”)。

2、实施主体及运作模式

本项目债券资金申请单位:平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目资产登记单位:平顶山市新华区住房和城乡建设局。

本项目建设单位:平顶山市兴华城市建设发展有限公司。

本项目运作模式:作为政府投资项目,通过相关采购流程,确定由平顶山市兴华城市建设发展有限公司作为建设单位负责全过程监督管理工作。平顶山市新华区住房和城乡建设局应根据项目建设进度向平顶山市新华区财政局申请拨付项目建设资金。在收到平顶山市新华区财政局拨付的建设资金后,平顶山市新华区住房和城乡建设局应专款专用,不得截留、挪用,并接受财政局、审计局等部门的审计和监督。

本项目债券资金申请单位、资产登记单位均为平顶山市新华区住房和城乡建设局,性质为机关单位,不存在隐性债务尚未化解完毕等违规情形。

3、项目建设期

本项目建设周期为 36 个月。

4、项目建设地点及建设内容

本项目安置区位于为平安大道以北、建设路南两个安置片区。平安大道以北安置片区：位于新华区武庄沟以西，东穿团结路、西穿稻香路、北邻规划一路、南邻平安大道（控规区位 01-2、05-1 地块）；建设路南安置片区：位于稻香路以东、凌云路以西、建设路以南、湛北路以北（控规区位 A-04、A-06、A-10-1、A-11 四个地块）。

总用地面积 125622.78 平方米（合 188.43 亩），总建筑面积 628031.81 平方米，安置住宅面积 428971.58 平方米。征收安置 4923 户，采用货币直补的货币化安置和新建安置房的实物安置相结合的方式实施，其中货币化安置 1451 套，新建安置房 3472 套。其中，平安大道以北安置片区：规划用地面积 30570.42 平方米（合 45.85 亩），项目总建筑面积 164057.43 平方米，安置住宅面积 124052.09 平方米，安置住户 1200 户；建设路南安置片区：规划用地面积 95052.36 平方米（合 142.58 亩），项目总建筑面积 463974.38 平方米，安置住宅面积 304919.49 平方米，安置住户 2272 户。

5、项目总投资及资金来源

项目估算总投资 267885.78 万元，其中，工程费 172690.72 万元，工程建设其他费 70817.52 万元（含拆迁费 58325.24 万元）；基本预备费 12175.41 万元；建设期利息 12202.13 万元。

项目总投资构成如下表：

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
一	第一部分工程费用								
1	A-04 地块	26795.68	5451.71	852.30		33099.69			
1.1	地上工程					22846.85			
1.1.1	住宅建筑面积	17214.58	3037.87			20252.45	m²	81009.80	2500.00
1.1.2	商业用房面积	1890.19	333.56			2223.75	m²	8895.00	2500.00
1.1.3	物业管理用房	139.54	24.62			164.16	m²	684.00	2400.00
1.1.4	社区文化活动站	35.90	6.34			42.24	m²	176.00	2400.00
1.1.5	菜市场	95.20	16.80			112.00	m²	700.00	1600.00
1.1.6	其他配套用房	44.41	7.84			52.25	m²	275.00	1900.00
1.2	地下工程					8136.00			
1.2.1	地下建筑面积	6915.60	1220.40			8136.00	m²	33900.00	2400.00
1.3	设备购置					1065.38			
1.3.1	电梯		100.00	400.00		500.00	部	20.00	250000.00
1.3.2	变电设备		113.08	452.30		565.38	m²	125639.80	45.00
1.4	配套基础设施工程					1051.46			
1.4.1	绿地	165.16				165.16	m²	9175.40	180
1.4.2	道路、广场	241.18				241.18	m²	10486.09	230
1.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00
1.4.4	围墙	53.92				53.92	m	674.00	800.00
1.4.5	室外基础设施		511.20			511.20	m²	19661.49	260
2	A-06 地块	52234.41	10409.26	1468.28		64111.95			
2.1	地上工程					39219.85	m²		
2.1.1	住宅建筑面积	30929.21	5458.10			36387.31	m²	145549.22	2500.00
2.1.2	商业用房面积	1974.13	348.38			2322.51	m²	9290.00	2500.00
2.1.3	社区服务用房	154.63	27.29			181.92	m²	758.00	2400.00
2.1.4	居家养老用房	148.92	26.28			175.2	m²	730.00	2400.00
2.1.5	社区卫生服务站	66.30	11.70			78.00	m²	325.00	2400.00
2.1.6	社区文化活动站	23.46	4.14			27.60	m²	115.00	2400.00
2.1.7	其他配套用房	40.21	7.10			47.31	m²	249.00	1900.00
2.2	地下工程					21362.58			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
2.2.1	地下建筑面积	12637.80	2230.20			14868.00	m²	61950.00	2400.00
2.2.2	地下人防建筑面积	5520.39	974.19			6494.58	m²	22788.00	2850.00
2.3	设备购置					1835.35			
2.3.1	电梯		170.00	680.00		850.00	部	34.00	250000.00
2.3.2	变电设备		197.07	788.28		985.35	m²	218966.22	45.00
2.4	配套基础设施工程					1694.17			
2.4.1	绿地	282.63				282.63	m²	15701.70	180
2.4.2	道路、广场	412.73				412.73	m²	17944.92	230
2.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00
2.4.4	围墙	44.00				44.00	m	550.00	800.00
2.4.5	室外基础设施		874.81			874.81	m²	33646.62	260
3	A-10-1 地块	12866.97	2648.64	416.63		15932.24			
3.1	地上工程					10513.62			
3.1.1	住宅建筑面积	8596.45	1517.02			10113.47	m²	40453.90	2500.00
3.1.2	商业用房面积	326.40	57.60			384.00	m²	1536.00	2500.00
3.1.3	其他配套用房	13.73	2.42			16.15	m²	85.00	1900.00
3.2	地下工程					4344.00			
3.2.1	地下建筑面积	3692.40	651.60			4344.00	m²	18100.00	2400.00
3.3	设备购置					520.79			
3.3.1	电梯		50.00	200.00		250.00	部	10.00	250000.00
3.3.2	变电设备		54.16	216.63		270.79	m²	60174.90	45.00
3.4	配套基础设施工程					553.83			
3.4.1	绿地	75.74				75.74	m²	4207.70	180
3.4.2	道路、广场	111.85				111.85	m²	4863.23	230
3.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00
3.4.4	围墙	50.40				50.40	m	630.00	800.00
3.4.5	室外基础设施		235.84			235.84	m²	9070.93	260
4	A-11 地块	12631.73	2614.12	413.10		15658.95			
4.1	地上工程					10441.42			
4.1.1	住宅建筑面积	8411.27	1484.34			9895.61	m²	39582.46	2500.00
4.1.2	商业用房面积	179.78	31.73			211.51	m²	846.00	2500.00
4.1.3	村委会	257.65	45.47			303.12	m²	1263.00	2400.00

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
4.1.4	公共厕所	13.26	2.34			15.60	m²	60.00	2600.00
4.1.5	其他配套用房	13.24	2.34			15.58	m²	82.00	1900.00
4.2	地下工程					4166.40			
4.2.1	地下建筑面积	3541.44	624.96			4166.40	m²	17360.00	2400.00
4.3	设备购置					516.37			
4.3.1	电梯		50.00	200.00		250.00	部	10.00	250000.00
4.3.2	变电设备		53.27	213.10		266.37	m²	59193.46	45.00
4.4	配套基础设施工程					534.76			
4.4.1	绿地	75.30				75.30	m²	4183.60	180
4.4.2	道路、广场	115.79				115.79	m²	5034.42	230
4.4.3	大门		80.00			80.00	处	2.00	400000.00
4.4.4	围墙	24.00				24.00	m	300.00	800.00
4.4.5	室外基础设施		239.67			239.67	m²	9218.02	260
5	05-1 地块	9515.62	1625.49	156.67		11297.78			
5.1	地上工程					7541.86			
5.1.1	住宅	6331.37	1117.30			7448.67	m²	29794.66	2500.00
5.1.2	社区服务用房	18.17	3.21			21.38	m²	85.50	2500.00
5.1.3	物业管理用房	33.42	5.90			39.32	m²	163.84	2400.00
5.1.4	便民店	27.62	4.87			32.49	m²	171.00	1900.00
5.2	地下工程					11258.91			
5.2.1	地下建筑	1822.15	321.56			2143.71	m²	8932.10	2400.00
5.2.2	地下人防建筑面积	439.18	77.50			9115.20	m²	1812.90	2850.00
5.3	设备购置					634.32			
5.3.1	电梯	382.50	67.50			450.00	部	18.00	250000.00
5.3.2	变配电设备		27.65	156.67		184.32	m²	40960.00	45.00
5.4	配套基础设施工程					461.21			
5.4.1	道路及硬化铺装	106.00				106.00	m²	4608.86	230
5.4.2	绿化景观	63.56				63.56	m²	3531.36	180
5.4.3	大门及围墙	80.00				80.00	项	1	800000
5.4.4	室外基础设施	211.65				211.65	m²	8140.22	260
6	01-2 地块	27356.32	4762.94	470.85		32590.11			
6.1	地上工程					23522.90			

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
6.1.1	住宅	19673.58	3471.81			23145.39	m²	92581.54	2500.00
6.1.2	社区服务用房	58.33	10.29			68.62	m²	274.50	2500.00
6.1.3	物业管理用房	100.45	17.73			118.18	m²	492.39	2400.00
6.1.4	社区养老服务	73.44	12.96			86.40	m²	360.00	2400.00
6.1.5	便民店	88.66	15.65			104.31	m²	549.00	1900.00
6.2	地下工程					14679.49			
6.2.1	地下建筑	4729.65	834.64			5564.29	m²	23184.55	2400.00
6.2.2	地下人防建筑面积	1370.03	241.77			9115.20	m²	5655.45	2850.00
6.3	设备购置					1053.94			
6.3.1	电梯	425.00	75.00			500.00	部	20.00	250000.00
6.3.2	变配电设备		83.09	470.85		553.94	m²	123097.43	45.00
6.4	配套基础设施工程					837.18			
6.4.1	道路及硬化铺装	207.18				207.18	m²	9007.64	230
6.4.2	绿化景观	129.19				129.19	m²	7177.42	180
6.4.3	大门及围墙	80.00				80.00	项	1	800000
6.4.4	室外基础设施	420.81				420.81	m²	16185.06	260
	第一部分费用小计	141400.73	27512.16	3777.83		172690.72			
二	第二部分其他费用								
1	项目建设管理费	项目总投资 （不含建设管理费本身）			537.07	537.07		242829.03	
2	工程勘察费	第一部分费用			345.38	345.38		172690.72	0.20%
3	地质灾害危险性评估	用地面积			62.81	62.81		125622.78	5.00
4	工程设计费	总建筑面积			1884.10	1884.10		628031.81	30
5	工程造价咨询服务费	建安工程费			675.65	675.65		168912.89	0.40%
6	项目前期工作咨询费	项目总投资			142.14	142.14		242829.03	
7	场地准备及临时设施费	第一部分费用			863.45	863.45		172690.72	0.50%
8	环境影响咨询服务费	第一部分工程费用			52.81	52.81		172690.72	
9	工程担保费	第一部分费用			518.07	518.07		172690.72	0.30%
10	工程监理费	第一部分费用			1726.91	1726.91		172690.72	1.00%

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计（万元）	单位	数量	单价（元）
11	招标代理服务费用	第一部分工程费用			87.36	87.36		172690.72	0.030%
12	劳动安全卫生评价费	第一部分费用			172.69	172.69		172690.72	0.10%
13	节能评估费	第一部分费用			155.42	155.42		172690.72	0.09%
14	土地费用	亩			3768.68	3768.68		188.43	200000.00
15	城市基础配套费	总建筑面积			1004.83	1004.83		地上建筑面积 120/m ² ；地下建筑面积 30/m ²	
16	消防设施及电气安全检测费	总建筑面积			109.91	109.91		628031.81	2.50
17	检测费				385.00	385.00			包含环保等
18	拆迁安置费用				58325.24	58325.24			583252392.00
	第二部分费用小计					70817.52			
	第一、二部分费用合计					243508.24			
三	基本预备费	第一、二部分费用之和			12175.41	12175.41		243508.24	5.0%
四	建设期利息				12202.13	12202.13			4.5%
五	项目总投资					267885.78			

项目估算总投资 267885.78 万元，其中财政资金 87885.78 万元，占项目总投资的 32.81%；申请债券资金 180000.00 万元，占项目总投资的 67.19%。

本项目建设期三年，总投资 189685.10 万元，资金筹措计划如下：

表 3.2 投资计划表

单位：万元

年度	专项债资金	财政资金安排	总投资
第 1 年	1600.00	40000.00	41600.00
第 2 年	89200.00	47885.78	137085.78
第 3 年	89200.00		89200.00
合计	180000.00	87885.78	267885.78

6、项目资本金安排情况

按照《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）等文件规定：对未设立独立法人的投资项目，项目单位应设立专门账户，规范设置和使用会计科目，按照国家有关财务制度、会计制度对拨入的资金和投资项目的资产、负债进行独立核算，并据此核定投资项目资本金的额度和比例。

根据上述规定，平顶山市新华区住房和城乡建设局计划缴纳资本金 87885.78 万元，资本金全部为政府出资，不存在使用专项债券作为项目资本金的情形。同时，平顶山市新华区住房和城乡建设局将设立专门账户使用财政资金和专项债券资金，规范设置和使用会计科目，对拨入的资金和投资项目的资产负债进行独立核算。

7、债券资金使用合规性

本项目是具有一定收益的新建项目，所申请的专项债券资金不存在用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，债券不是用于企业补贴及偿债，不是用于置换或偿还债务，不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息，不存在用于 PPP 项目、用于使用一般债券的项目等其他违规情形的。项目债券资金申请单位与项目资产登记单位为平顶山市新华区住房和城乡建设局，本项目债券资金的使用符合专项债券的资金投向领域，债券资金使用符合资金使用规范性要求。

四、债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金总额 180000.00 万元，其中：2019 年已发行 1600.00 万元（其中，600.00 万元已发行利率为 3.33%，1000.00 万元已发行利率为 3.34%，发行期限均为 5 年），剩余部分 178400.00 万元计划分两年申请专项债券资金各 89200.00 万元；本次

申请 89200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

五、评估依据和假设

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

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、对申请人有影响的法律法规无重大变化；

4、本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设完成、投产运营；

5、各项成本费用等在正常范围内变动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

六、评估过程

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

1、与项目实施单位就本次债券申报计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评价工作计划。

2、收集本次评价所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3、安排专业人员进行评价，起草财务评价报告。

4、在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评价报告。

七、评估分析

（一）现金流入

1、基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设完成、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响。

2、收入预测

（1）项目收入的可行性

平顶山市新华区平安大道西环路区域交通相对便利，周边配套设施也在不断发展和完善中，为后续的土地开发和利用提供了良好的交通条件，这种较好的地理位置条件能够吸引开发商的关注，为土地出让创造有利条件，从而增加土地出让的可行性和收入潜力。

棚户区改造前，该区域的土地利用效率较低，环境和基础设施较差。通过棚户区改造，对土地进行重新规划和整理，改善区域的基础设施、居住环境和商业氛围等，能够显著提升土地的价值。

随着城市的扩张和人口的增长，对住房、商业等用地的需求也在不断增加。该区域经过棚户区改造后，整理出的土地能够满足市场的需求，无论是用于住宅开发还是商业建设，都有较大的市场空间，这为土地出让提供了稳定的市场基础。

通过本项目的实施，可提高人们的生活质量、消除老旧隐患、创造优美环境、完善功能达到适宜人民居住的目的。对提升该地区城市规划管理水平，改善人居环境，促进社会和谐具有显著的社会效益。因此，项目建设是必要的。

（2）项目收益来源

该项目预期收益来源主要是土地出让收益。本项目征收范围涉及余沟村、谢庄村、杨官营村、西果店村、新庄村、褚庄村 6 个行政村，涉及征收 4923 户，涉及人口 12059 人。项目征收区域占地面积 19138.45 亩，其中：宅基地 738.45 亩，其它用地 18400 亩，拟采用货币直补的货币化安置方式和新建安置房的实物安置方式相结合的方式实施。目前阶段，项目腾出可用于出让土地为 3370.18 亩。可用于出让的腾出地块面积具体如下表所示：

表 5.1 可用于出让的腾出地块面积

序号	用地性质	面积（亩）
1	一类居住工地	11.93
2	二类居住工地	2212.88
3	商业用地	89.15
4	三类工业工地	1056.22
合计		3370.18

（3）项目收入预测基础及假设条件

本项目土地出让价格参考 2018-2019 年平顶山市新华国土资源局公布的项目区域近似地段近期出让成交记录。经查询近期公布的成交情况如下：

表 5.2 周边住宅用地土地交易价格表

序号	竞得人(单位或个人)	位置	批准文号	用途	出让地块面积(亩)	出让总价(万元)	单价(万元/亩)
1	平顶山市明骏房地产开发有限公司	稻香路中段东侧	平政土(2018)228号	住宅商服	6.19	1535.17	248.00
2	平顶山市兴华城市建设发展有限公司	新华区焦店沟西侧(谢庄村)	平政土(2019)2号	住宅商服	20.27	3862.51	190.53
3	河南霞蓝投资管理有限责任公司	新华区曙光街西段南侧	平政土(2019)59号	住宅商服	16.47	4941.05	300.00
4	平顶山市明骏房地产开发有限公司	稻香路北段西侧	平政土(2018)219号	商服	5.12	794.20	155.00
5	河南金建中晟构件混凝土有限公司	中兴路与曙光街交叉口西北角	平政土(2019)176号	住宅商服	2.10	514.79	245.00
6	平顶山市长生房地产开发有限公司	新华区凌云路北段西侧	平政土(2019)87号	住宅商服	1.63	592.04	364.00
7	平顶山市新高投置业有限公司	平郊路与创新路交叉口西北角	平政土(2019)188号	工业用地	77.36	2088.66	27.00
8	河南省乾石实业有限公司	西吴庄村、果店村(东、西果店)	平政土(2017)96号	工业用地	93.05	2140.05	23.00

商住用地、商业用地、工业用地近期出让土地的平均单价分别为240.81万元/亩、214.77万元/亩、24.82万元/亩。基于谨慎性原则，本项目一类居住用地、二类居住用地、商业用地、三类工业用地土地价格均以可参考的项目区域近似地段近期出让土地的平均单价为基础进行测算。一类居住用地土地价格以240.00万元/亩进行测算；二类居住用地土地价格以210.00万元/亩进行测算；商业用地土地价格基期以210.00万元/亩进行测算；三类工业用地土地价格基期以24.00万元/亩进行测算；基于谨慎性原则，债券存续期内，土地价格不予增长。

（4）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

①上解省财政费用

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

②国有土地收益基金

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

③农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（59 元/平方米）的 30%提取。

④保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

⑤新增建设用地有偿使用费

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

⑥土地征拆成本其他费用

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

⑦教育资金

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

⑧农田水利建设资金

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

(4) 债券存续期内项目预期收益

基于以上假设，可得出项目预期收益如下：

表 7.3 债券存续期内项目经营收入表

单位：万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
1	腾出土地出让收入	万元	511638.78						255819.39	255819.39
1.1	一类居住用地出让收入	万元	2863.20						1431.6	1431.6
1.1.1	出让价格	万元/亩	240						240	240
1.1.2	出让亩数	亩	11.93						5.965	5.965
1.1.3	出让比例		100%						50%	50%
1.2	二类居住用地出让收入	万元	464704.80						232352.40	232352.40
1.2.1	出让价格	万元/亩	210						210	210
1.2.2	出让亩数	亩	2212.88						1106.44	1106.44
1.2.3	出让比例		100%						50%	50%
1.3	商业用地出让收入	万元	18721.50						9360.75	9360.75
1.3.1	出让价格	万元/亩	210						210	210
1.3.2	出让亩数	亩	89.15						44.58	44.58
1.3.3	出让比例		100%						50%	50%
1.4	三类工业用地用地出让收入	万元	25349.28						12674.64	12674.64
1.4.1	出让价格	万元/亩	24.00						24	24
1.4.2	出让亩数	亩	1056.22						528.11	528.11
1.4.3	出让比例		100.00%						50%	50%
2	土地拆迁成本		38015.64						19007.82	19,007.82
2.1	征地补偿安置费	4 万元/亩	13480.72						6,740.36	6,740.36
2.2	青苗及地上附着物补偿	3 万元/亩	10110.54						5,055.27	5,055.27
2.3	“三通一平”费用	2,000.00 元/亩	674.04						337.02	337.02
2.4	社会保障费	8,800.00 元/亩	2965.76						1482.88	1482.88
2.5	新增建设用地使用费	48 元/m ² ;	10784.58						5,392.29	5,392.29

序号	项目	单位/取 费标准	合计	第 一 年	第 二 年	第 三 年	第 四 年	第 五 年	第六年	第七年
		32,000. 16 元/ 亩								
3	土地出让基 金及费用	万元	55140.72						27570.36	27570.36
3.1	上解省财政 费用	土地出 让收入 的 3%	15349.16						7674.58	7674.58
3.2	农业土地开 发资金	59 元/ 平方米 *30%	3976.84						1988.42	1988.42
3.3	国有土地收 益基金	土地出 让收入 的 2%	10232.78						5116.39	5116.39
3.4	保障性安居 工程资金	土地出 让收入 的 3%	15349.16						7674.58	7674.58
3.5	土地开发费 用	土地出 让收入 的 2%	10232.78						5116.39	5116.39
4	土地收益提 取各类资金	万元	83696.48						41848.24	41848.24
4.1	农田水利建 设资金	土地出 让收益 10%	41848.24						20924.12	20924.12
4.2	教育资金	土地出 让收益 10%	41848.24						20924.12	20924.12
5	土地出让净 收入 (1-2-3-4)	万元	334785.94						167392.97	167392.97

（二）现金流出

1、专项债券还本付息

本项目拟申请专项债券资金总额 180000.00 万元，其中：2019 年已发行用 1600.00 万元（其中，600.00 万元已发行利率为 3.33%，1000.00 万元已发行利率为 3.34%，发行期限均为 5 年），剩余部分 178400.00 万元计划分两年申请专项债券资金各 89200.00 万元；本次申请 89200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。则项目应还本付息情况如下：

表 7.9 还本付息计算表

	项目	合计	计算期						
			第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
一	已发行地方政府专项债券								
2.1	期初债券余额	1600.00	1600.00						
2.2	当期申请额度								
2.3	当期还本付息		53.38	53.38	53.38	53.38	1653.38		
	其中：还本						1600.00		
	付息		53.38	53.38	53.38	53.38	53.38		
2.4	期末债券余额		1600.00	1600.00	1600.00	1600.00			
三	新申请地方政府专项债券								
1.1	期初债券余额								
1.2	当期申请额度	178400.00		89200.00	89200.00				
1.3	建设期利息								
1.4	当期还本付息	218540.00		4014.00	8028.00	8028.00	8028.00	97228.00	93214.00
	其中：还本	178400.00						89200.00	89200.00
	付息	40140.00		4014.00	8028.00	8028.00	8028.00	8028.00	4014.00
1.5	期末债券余额			89200.00	178400.00	178400.00	178400.00	89200.00	0.00
四	当期需还本付息合计	220406.88	53.38	4067.38	8081.38	8081.38	9681.38	97228.00	93214.00
4.1	其中：还本						1600.00	89200.00	89200.00
4.2	付息	40406.88	53.38	4067.38	8081.38	8081.38	8081.38	8028.00	4014.00

（三）预期收益融资平衡分析

经测算，本次评价项目债券存续期内项目收入扣除土地出让基金及费用和土地收益提取资金后可用于偿还债券本息的专项净收入为 334785.94 万元，偿还债券本息为 220406.88 万元，本息覆盖倍数为 1.52 倍。债券存续期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

表 5.9 债券存续期内项目收益融资平衡表

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	利息支付	本息合计	
第 1 年		53.38	53.38	
第 2 年		44067.38	4067.38	
第 3 年		8081.38	8081.38	
第 4 年		8081.38	8081.38	
第 5 年	1,600.00	8081.38	9681.38	
第 6 年	89200.00	8081.38	97228.00	167,392.97
第 7 年	89200.00	4014.00	93214.00	167,392.97
合计	180000.00	40406.88	220406.88	334,785.94
本息覆盖倍数	1.52			

（四）结论

经测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.52，项目预期收益能够覆盖专项债券本金和利息，实现收益和融资的自求平衡。

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

八、对投资者的保护措施

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

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

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

4、项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，项目主管单位将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

5、资金实施预算绩效评价，财政部门将按照中共中央、国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入项目主管单位的绩效评价范围之

内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目非标专项债的再次申报批复。

九、项目风险及控制措施

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用；项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

（二）影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目

运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目单位的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全，该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工方的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，保证还本付息资金。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险识别：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可

行性分析不能及时纠偏,项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差,投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施:根据专项债的相关要求,将专项债券收入、支出、还本付息等纳入政府性预算管理,如偿债出现困难,将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

十、中介机构资质审核

《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目(二期)(余沟村安置点)财务评估报告》由北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所依法出具。北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所现持有郑州市金水区市场监督管理局于2024年10月09日核发的统一社会信用代码为91410105MAE1MM6L3N的《营业执照》,营业执照经营范围包含:“注册会计师业务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)”。北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所为在中国境内依法设立的会计师事务所,具备为本期专项债券发行提供财务评价报告的主体资格。

十一、总体评价结论

经测算,在平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目(二期)(余沟村安置点)收益预测及其依据的各项假设前提下,

债券存续期内本项目累计净收益能够合理保障偿还所使用的地方专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目受益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益和融资自求平衡。

（此页无正文，仅为《平顶山市新华区平安大道西环路周边区域棚户区改造项目（二期）（余沟村安置点）收益与融资自求平衡专项债财务评估报告》之盖章页）

北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所 中国注册会计师:



中国 郑州

中国注册会计师:



二〇二五年五月二十七日



统一社会信用代码
91410105MAE1MM6L3N

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。

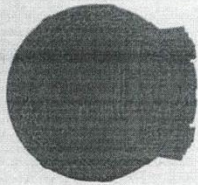
名称	北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所	负责人	王瑞
类型	特殊普通合伙企业分支机构	成立日期	2024年10月09日
经营范围	许可项目：注册会计师业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)		



2024 年 10 月 09 日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所
执业证书

名称：北京厚德会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人：王瑞

经营场所：河南省郑州市金水区文化路街道经七路15号中亨大厦9层901

分所执业证书编号：110104084101

批准执业文号：豫财审批（2025）1号

批准执业日期：2025年2月28日

说明

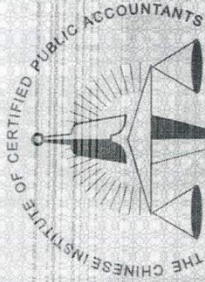
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



2025年2月28日

中华人民共和国财政部制





中国注册会计师协会



姓名 贾天荣

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1950-05-11

Date of birth

工作单位 河南豫聚会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 410204500511202

Identity card No.

年度检验

Annual Renewal Registration

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

2021年6月30日

证书编号: 410000110033
No. of Certificate

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

发证日期: 2013 年 05 月 14 日
Date of Issuance y /m /d



姓名: 贾天荣

最后年检时间: 2022年09月

年 月 日
y /m /d

王瑞2021年度年检通过

151500020004

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2005 年 10 月 27 日
/y /m /d

内蒙古自治区注册会计师协会

姓名: 王瑞
性别: 男
出生日期: 1976-10-06
工作单位: 内蒙古普正会计师事务所有限公司
身份证号码: 150103197610061572

王瑞

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

内蒙古注册会计师协会
转会专用章

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

2023 年 01 月 09 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

厚德会计师事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023-10-16 日
/y /m /d

王瑞2022年度年检通过

王瑞2022年07月年检通过

王瑞2020年度年检通过

2011 年 3 月 14 日