

安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）
收益与融资自求平衡
专项评价报告

勤信豫咨字【2023】第 0229 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二三年四月十八日



安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）

收益与融资自求平衡

专项评价报告

勤信豫咨字【2023】第 0229 号

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所接受委托，对安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）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高新区棚户区改造安置房项目（一期）的具体情况，实施了座谈、计算、分析等我们认为必要的审核程序，现将审核情况和总体评价结果报告如下：

一、应付本息情况

本项目计划申请债券资金总额 75,000.00 万元，其中：2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 19,000.00 万元；2023 年计划使用 46,000.00 万元，2023 年已发行 6,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

1. 本次申请债券

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	应付本息
2023 年		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2024 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2025 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2026 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2027 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2028 年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
2029 年	40,000.00		40,000.00		4.50%	1,800.00	41,800.00
合计		40,000.00	40,000.00			12,600.00	52,600.00

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

2.以前年度已申请专项债券

其他项目应付本息情况表

(1) 本项目债券存续期内，在 2021 年 8 月发行 4,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		4,000.00		4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2022 年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2023 年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2024 年	4,000.00			4,000.00	2.97%	118.80	118.80
2025 年	4,000.00		4,000.00		2.97%	118.80	4,118.80
合计		4,000.00	4,000.00			594.00	4,594.00

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

(2) 本项目债券存续期内，在 2021 年 11 月发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.00%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2021 年		6,000.00		6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2022 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2023 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2024 年	6,000.00			6,000.00	3.00%	180.00	180.00
2025 年	6,000.00		6,000.00		3.00%	180.00	6,180.00
合计		6,000.00	6,000.00			900.00	6,900.00

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

(3) 本项目债券存续期内，在 2022 年 1 月发行 10,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2022 年		10,000.00		10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2023 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.78%	278.00	278.00
2026 年	10,000.00		10,000.00		2.78%	278.00	10,278.00
合计		10,000.00	10,000.00			1,390.00	11,390.00

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

(4) 本项目债券存续期内，在 2022 年 3 月发行 9,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.72%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2022 年		9,000.00		9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2023 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2024 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2025 年	9,000.00			9,000.00	2.72%	244.80	244.80
2026 年	9,000.00		9,000.00		2.72%	244.80	9,244.80
合计		9,000.00	9,000.00			1,224.00	10,224.00

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

(5) 本项目债券存续期内，在 2023 年 1 月发行 6,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.74%，具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	应付本息
2023年		6,000.00		6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2024年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2025年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2026年	6,000.00			6,000.00	2.74%	164.40	164.40
2027年	6,000.00		6,000.00		2.74%	164.40	6,164.40
合计		6,000.00	6,000.00			822.00	6,822.00

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

3.还本付息合计情况

综上，本项目申请债券存续期内，合计还本付息如下：

专项债券应付本息总表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期本金 增加	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利 息	应付本息
2021年		10,000.00		10,000.00	298.80	298.80
2022年	10,000.00	19,000.00		29,000.00	821.60	821.60
2023年	29,000.00	46,000.00		75,000.00	2,786.00	2,786.00
2024年	75,000.00			75,000.00	2,786.00	2,786.00
2025年	75,000.00		10,000.00	65,000.00	2,786.00	12,786.00
2026年	65,000.00		19,000.00	46,000.00	2,487.20	21,487.20
2027年	46,000.00		6,000.00	40,000.00	1,964.40	7,964.40
2028年	40,000.00			40,000.00	1,800.00	1,800.00
2029年	40,000.00		40,000.00		1,800.00	41,800.00
合计		75,000.00	75,000.00		17,530.00	92,530.00

二、现金净流入

1、基本假设条件及依据

安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）预计在债券存续期第3年开始运营并能够实现现金流入。

根据安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）提供的项目资料和调查结果，本项目收入为土地出让收入。

2、净现金流入

以安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）建成后以土地出让收入为基础，考虑土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金等，按照保守性原则，可用于资金平衡相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
项目净收益	113,741.82	22,277.33	22,480.37	22,685.04	22,891.32	23,407.76

三、项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）在债券存续期间的现金净流入，建设期需支付的资金利息由自有资金统筹安排。在具体预测说明披露的各项假设前提下，安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）本息覆盖倍数为1.23。

金额单位：人民币万元

项目净收益	债券本金及利息	覆盖倍数
113,741.82	92,530.00	1.23

四、总体评价

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，在7年期债券存续期运营收入合计为159,804.64万元、运营成本合计为46,062.82万元，偿债净收益合计为113,741.82万元。

本次评价的安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）预期收入对应的收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

五、其他需说明事项

1、本专项评价报告仅供安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）申报专项债券及后续发行使用，不得用作任何其他目的。

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

附件：项目收益及现金流入预测说明

(本页无正文，为安阳高新区棚户区改造安置房项目（一期）收益与融资自求平衡专项评价报告签字盖章页)



中国注册会计师: 孔建波
110001620082

中国注册会计师: 秦银丽
秦银丽
110001620185

二〇二三年四月十八日

附件：

项目收益及现金流入预测说明

一、项目建设背景

近年来，随着高新区新型城镇化建设的不断发展，繁华的城区内破烂不堪、杂乱无章的棚户区与现代化的建筑对比越来越明显，与周边环境极不协调。另外，棚户区土地利用率低，缺乏规划性，严重制约着高新区的城市发展。依照法定程序将棚户区土地进行征收，并按照安阳市城乡总体规划、土地利用规划用于城市建设，有利于引导区域产业相对集中、连片发展，是提高城镇化水平的有效途径。

本次征收区域范围内人居环境较差，建筑房屋多为上世纪 60、70 年代建成，房屋性能较差，公共服务设施匮乏；少量建筑近年来改扩建，缺乏规划性，严重影响城市形象，亟须进行改造。居民要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，尽快全面启动本项目棚户区改造工作是当前形势下的迫切要求。

当前，改造工作正在有序开展，但目前改造最大困难是缺乏资金。鉴于此，为尽快推动棚户区改造工作，解决资金缺乏问题，保障群众得到合理性补偿，加快棚户区改造步伐，集约节约用地，改善人居环境，提升城镇品位，项目建设单位按照河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅及相关政策性金融机构的要求，积极开展工作，紧抓机遇，提出了本项目的建设。

基于以上几点原因，提出了本项目建设。

二、项目概况

（一）项目参与地点

本项目整体安置区建设地点位于 KF20 号路以东、朝霞路以西、金沙大道以南、KF39 号路以北区域，本次一期共涉及 2 个安置地块，DN10-4-2-1 地块和 DN10-4-5-1 地块。消防站建设地点位于长江大道与朝霞路交叉口西南角。



(二) 建设规模及内容

本项目主要包括一期安置区和消防站。

一期安置区规划用地总面积 6.70 公顷（合 100.50 亩），均为居住用，根据规划共分为 2 个安置地块。总建筑面积 172,258.00 平方米，其中地上建筑面积 135,246.00 平方米，包括住宅 125,228.00 平方米，公共配套用房 2,566.00 平方米；地下建筑面积 37,011.00 平方米（其中人防 6,590.46 平方米）。

消防站规划总用地面积 0.64 公顷（合 9.60 亩），总建筑面积 3,706.00 平方米，主要建设内容为消防站综合楼训练塔、门房以及室外配套工程。

(三) 项目建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期：2021 年 5 月，预计完工日期：2024 年 4 月。



（四）投资估算与资金筹措方式

1、资金估算

项目一期总投资 125,715.50 万元，其中：

用于拆迁投资 22,278.82 万元；

用于新建安置房及消防站投资 93,311.68 万元，包括工程费用 73,106.65 万元，其他费用 15,761.62 万元，预备费 4,443.41 万元；

用于建设期利息 10,125.00 万元。

项目投资估算表如下：

项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算指标			合计（万元）	计费依据
		指标	单位	数量		
一	工程建设费用				73,106.65	
1	DN10-4-2-1 地块				32,874.08	
2	DN10-4-5-1 地块				38,837.47	
3	消防站				1,395.09	
二	工程其他费用				15,761.62	
1	建设单位管理费		万元	125,716.00	1,145.72	财建（2016）504号
2	工程监理费		万元	73,107.00	931.74	市场价格
3	前期工作咨询费		万元	125,716.00	79.00	市场价格
4	工程造价咨询费		万元	73,107.00	116.15	市场价格
5	工程勘察费	10	平方米	73,400.00	73.40	市场价格
6	工程设计费	40.00 元/m ²	万元	264,761.00	1,059.04	市场价格
7	节能评估咨询费		项	1	20.00	市场价格
8	环境影响咨询费		项	1	20.00	市场价格
9	文物勘探费	2.50 元/m ²	平方米	73,400.00	18.35	市场价格
10	招标代理费		万元	73,107.00	62.10	国家发改办价格（2011）534号

序号	项目名称	估算指标			合计（万元）	计费依据
		指标	单位	数量		
11	施工图审查费		万元	1,059.00	52.95	参豫发改收费（2011）627号
12	场地准备及临时设施费		万元	73,107.00	584.85	0.8%
13	城市基础设施配套费	120.00 元/m ²	平方米	74,320.00	891.84	安政（2008）65号
		65.00 元/m ²	平方米	190,441.00	1,237.87	
14	安置用地征地补偿费	86.00 万/亩	亩	110.10	9,468.60	
三	基本预备费	一+二	万元	88,868.00	4,443.41	5%
四	征迁补偿费				22,278.82	
五	建设期利息	利息 4.50%		三年	10,125.00	
六	项目总投资	一+二+三+四+五			125,715.50	

DN10-4-2-1 地块建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	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	合计	总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	27,438.94	4,485.15	950.00	32,874.08	99.02%			
1	住宅	20,611.84	2,554.08		23,165.92	70.47%	平方米	89,617.00	2,585.00
1.1	土建工程	20,611.84			20,611.84	62.70%	平方米	89,617.00	2,300.00
1.2	给排水工程		806.55		806.55	2.45%	平方米	89,617.00	90.00

序号	项目名称	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	合计	总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.3	强电工程		896.17		896.17	2.73%	平方米	89,617.00	100.00
1.4	弱电工程		179.23		179.23	0.55%	平方米	89,617.00	20.00
1.5	消防工程		134.43		134.43	0.41%	平方米	89,617.00	15.00
1.6	暖通工程		403.28		403.28	1.23%	平方米	89,617.00	45.00
1.7	燃气工程		134.43		134.43	0.41%	平方米	89,617.00	15.00
2	商业	286.54	35.53		322.07	0.98%	平方米	1,146.00	2,810.00
2.1	土建工程	286.54			286.54	0.87%	平方米	1,146.00	2,500.00
2.2	给排水工程		10.32		10.32	0.03%	平方米	1,146.00	90.00
2.3	强电工程		13.75		13.75	0.04%	平方米	1,146.00	120.00
2.4	弱电工程		2.29		2.29	0.01%	平方米	1,146.00	20.00
2.5	消防工程		2.29		2.29	0.01%	平方米	1,146.00	20.00
2.6	暖通工程		5.16		5.16	0.02%	平方米	1,146.00	45.00
2.7	燃气工程		1.72		1.72	0.01%	平方米	1,146.00	15.00
3	公共配套用房	255.91	63.98		319.89	0.97%	平方米	1,142.00	2,800.00
4	地下建筑	5,530.91	1,382.73		6,913.64	21.03%	平方米	26,095.00	
4.1	人防地下室	997.14	249.28		1,246.42	3.79%	平方米	4,298.00	2,900.00
4.2	普通地下室	4,533.78	1,133.44		5,667.22	17.24%	平方米	21,797.00	2,600.00

序号	项目名称	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	合计	总投资比例	单位	数量	单价（元）
5	设施设备			950.00	950.00	2.89%	平方米		
5.1	电梯			600.00	600.00	1.83%	台	20	300,000.00
5.2	变配电设备			250.00	250.00	0.76%	套	5	500,000.00
5.3	加压供水设备			100.00	100.00	0.30%	套	2	500,000.00
6	室外公用工程	753.74	448.83		1,202.57	3.66%	平方米		
6.1	道路及硬化	409.85			409.85	1.25%	平方米	13,662.00	300.00
6.2	绿化景观	254.81			254.81	0.78%	平方米	12,741.00	200.00
6.3	围墙	49.08			49.08	0.15%	米	818.00	600.00
6.4	大门	40.00			40.00	0.12%	个	2	200,000.00
6.5	室外管网（含附属物及设施设备）		448.83		448.83	1.37%	平方米	26,402.00	170.00

DN10-4-5-1 地块建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	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	合计（万元）	总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	32,470.35	5,297.12	1,070.00	38,837.47	95.48%			
1	住宅	23,189.67	2,873.50		26,063.17	67.11%	平方米	100,825.00	2,585.00

序号	项目名称	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	合计（万元）	总投资比例	单位	数量	单价（元）
1.1	土建工程	23,189.67			23,189.67	59.71%	平方米	100,825.00	2,300.00
1.2	给排水工程		907.42		907.42	2.34%	平方米	100,825.00	90.00
1.3	强电工程		1,008.25		1,008.25	2.60%	平方米	100,825.00	100.00
1.4	弱电工程		201.65		201.65	0.52%	平方米	100,825.00	20.00
1.5	消防工程		151.24		151.24	0.39%	平方米	100,825.00	15.00
1.6	暖通工程		453.71		453.71	1.17%	平方米	100,825.00	45.00
1.7	燃气工程		151.24		151.24	0.39%	平方米	100,825.00	15.00
2	商业	1,561.46	193.62		1,755.08	4.52%	平方米	6,246.00	2,810.00
2.1	土建工程	1,561.46			1,561.46	4.02%	平方米	6,246.00	2,500.00
2.2	给排水工程		56.21		56.21	0.14%	平方米	6,246.00	90.00
2.3	强电工程		74.95		74.95	0.19%	平方米	6,246.00	120.00
2.4	弱电工程		12.49		12.49	0.03%	平方米	6,246.00	20.00
2.5	消防工程		12.49		12.49	0.03%	平方米	6,246.00	20.00
2.6	暖通工程		28.11		28.11	0.07%	平方米	6,246.00	45.00
2.7	燃气工程		9.37		9.37	0.02%	平方米	6,246.00	15.00
3	公共配套用房	318.85	79.71		398.56	1.03%	平方米	1,423.00	2,800.00
4	地下建筑	6,573.35	1,643.34		8,216.69	21.16%	平方米	30,855.00	

序号	项目名称	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	合计（万元）	占总投资比例	单位	数量	单价（元）
4.1	人防地下室	1,503.26	375.81		1,879.07	4.84%	平方米	6,480.00	2,900.00
4.2	普通地下室	5,070.09	1,267.52		6,337.62	16.32%	平方米	24,375.00	2,600.00
5	设施设备			1,070.00	1,070.00	2.76%	平方米		
5.1	电梯			720.00	720.00	1.85%	台	24	300,000.00
5.2	变配电设备			250.00	250.00	0.64%	套	5	500,000.00
5.3	加压供水设备			100.00	100.00	0.26%	套	2	500,000.00
6	室外公用工程	827.03	506.95		1,333.98	3.43%	平方米		
6.1	道路及硬化	435.06			435.06	1.12%	平方米	14,502.00	300.00
6.2	绿化景观	306.37			306.37	0.79%	平方米	15,319.00	200.00
6.3	围墙	45.60			45.60	0.12%	米	760.00	600.00
6.4	大门	40.00			40.00	0.10%	个	2	200,000.00
6.5	室外管网（含附属物及设施设备）		506.95		506.95	1.31%	平方米	29,820.00	170.00

消防站建设工程费用估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	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	合计（万元）	总投资比例	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	1,083.78	211.31	100.00	1,395.09	100.00%			
1	消防站综合楼	879.67	97.74	100.00	1,077.42	77.23%	平方米	3,491.00	2,800.00
2	训练塔	26.58	2.95		29.54	2.12%	平方米	185.00	1,600.00
3	门房	5.54	0.62		6.15	0.44%	平方米	31.00	2,000.00
4	室外配套	171.98	110.00		281.98	20.21%	平方米		
4.1	室外训练场地	60.00			60.00	4.30%	平方米	2,000.00	300.00
4.2	室外道路及硬化	35.18			35.18	2.52%	平方米	1,257.00	280.00
4.3	绿化	44.80			44.80	3.21%	平方米	2,240.00	200.00
4.4	围墙及大门	32.00			32.00	2.29%	米	320.00	1,000.00
4.5	室外供配电		60.00		60.00	4.30%	套	1	600,000.00
4.6	室外给排水		40.00		40.00	2.87%	套	1	400,000.00
4.7	化粪池		10.00		10.00	0.72%	个	1	100,000.00

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2、资金筹措方式

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	占比
自有资金	50,715.50	40.34%
专项债券资金	75,000.00	59.66%
合计	125,715.50	100.00%

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

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：

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	以前年度	2023 年度	2024 年 1-4 月	合计	占比
1	自有资金	8,000.00	5,000.00	37,715.50	50,715.50	40.34%
2	专项债券资金	29,000.00	46,000.00		75,000.00	59.66%
	合计	37,000.00	51,000.00	37,715.50	125,715.50	100.00%
	占比	29.43%	40.57%	30.00%	100.00%	

注：项目建设期债券利息由自有资金进行支付。

4.债券资金使用合规性

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

（五）项目参与主体基本情况

安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）为本项目主管部门，安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

单位名称	安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局 (综合执法局)
统一社会信用代码	11410502K2492502XW
机构性质	机关单位
法定代表人	马志强
机构地址	河南省安阳市黄河大道中段
赋码机关	安阳市文峰区机构编制委员会办公室

安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）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

安阳高新区棚户区分区改造安置房项目（一期）预期收益主要为土地出让收入。

（二）项目收益及现金流入预测假设

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 4、预测项目能够按计划建成并投入运营；
- 5、预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；
- 7、建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设3年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年）。

（三）项目运营模式

本项目债券申请单位为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局），主管部门为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位、建设单位和运营单位均为安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）。

关于项目债券资金使用，由安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）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，由安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）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，由安阳高新技术产业开发区管理委员会建设管理局（综合执法局）根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

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

（四）项目收益及现金流入预测

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	159,804.64	100.00%
合计			159,804.64	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 376.00 亩，规划为居住用地。

②出让价格

参考中国土地市场网近三年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 410.00 万元/亩。

土地出让价格参考表

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金（万元）	价格（万元/亩）
1	文峰区文昌大道与兴泰路交叉口西北	城镇住宅-普通商品住房用地	2023/1/17	25.85	16,037.00	620.38
2	文峰区桑园路和德隆街交叉口东北	城镇住宅-普通商品住房用地	2021/11/3	40.54	18,682.00	460.88
3	北关区洹滨南路与	城镇住宅-普通	2022/11/4	25.39	8,594.00	338.48

序号	位置	用途	合同签订日期	亩数	出让金(万元)	价格(万元/亩)
	向阳路交叉口西南	商品住房用地				
平均值						473.24

③土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2020年、2021年、2022年居民消费价格上涨幅度分别为2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为1.80%。综上所述并基于谨慎性原则，将增速0.90%作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

土地出让价格增幅表

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	0.90%
第1年(2023年)	410.00
第2年(2024年)	413.69
第3年(2025年)	417.41
第4年(2026年)	421.17
第5年(2027年)	424.96
第6年(2028年)	428.78
第7年(2029年)	432.64

结合项目的基本情况，本项目可出让土地拟于2025年出让75.00亩，2026年出让75.00亩，2027年出让75.00亩，2028年出让75.00亩，2029年出让76.00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3年(2025年)	417.41	75.00	31,305.75
第4年(2026年)	421.17	75.00	31,587.75
第5年(2027年)	424.96	75.00	31,872.00
第6年(2028年)	428.78	75.00	32,158.50
第7年(2029年)	432.64	76.00	32,880.64

年度	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
合计		376.00	159,804.64

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
土地出让业务费	土地出让收入的 2%
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.上缴省财政费用	939.17	947.63	956.16	964.76	986.42	4,794.14
2.农业土地开发基金	88.50	88.50	88.50	88.50	89.68	443.68
3.国有土地收益基金	626.12	631.76	637.44	643.17	657.61	3,196.10
4.新增建设用地有偿使用费	240.00	240.00	240.00	240.00	243.20	1,203.20
5.土地出让业务费	626.12	631.76	637.44	643.17	657.61	3,196.10
6.保障性安居工程资金	939.17	947.63	956.16	964.76	986.42	4,794.14
7.教育资金	2,784.67	2,810.05	2,835.63	2,861.41	2,925.97	14,217.73
8.农田水利建设资金	2,784.67	2,810.05	2,835.63	2,861.41	2,925.97	14,217.73
合计	9,028.42	9,107.38	9,186.96	9,267.18	9,472.88	46,062.82

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3年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为113,741.82万元。

单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第3年（2025年）	31,305.75	9,028.42	22,277.33
第4年（2026年）	31,587.75	9,107.38	22,480.37
第5年（2027年）	31,872.00	9,186.96	22,685.04
第6年（2028年）	32,158.50	9,267.18	22,891.32
第7年（2029年）	32,880.64	9,472.88	23,407.76
合计	159,804.64	46,062.82	113,741.82

4、现金流量分析

债券存续期现金流量如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	以前年度	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一、经营活动产生的现金									
经营活动收入	159,804.64				31,305.75	31,587.75	31,872.00	32,158.50	32,880.64
经营活动支出（含税费）	46,062.82				9,028.42	9,107.38	9,186.96	9,267.18	9,472.88
经营活动产生的现金净额	113,741.82				22,277.33	22,480.37	22,685.04	22,891.32	23,407.76
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出（含建设期利息）	125,715.50	37,000.00	51,000.00	37,715.50					
投资活动产生的现金净额	-125,715.50	-37,000.00	-51,000.00	-37,715.50					
三、融资活动产生的现金									
自有资金	50,715.50	8,000.00	5,000.00	37,715.50					
债券资金	75,000.00	29,000.00	46,000.00						
银行借款									
偿还债券本金	75,000.00				10,000.00	19,000.00	6,000.00	-	40,000.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	10,837.60				2,786.00	2,487.20	1,964.40	1,800.00	1,800.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	39,877.90	37,000.00	51,000.00	37,715.50	-12,786.00	-21,487.20	-7,964.40	-1,800.00	-41,800.00
四、净现金流量	27,904.22				9,491.33	993.17	14,720.64	21,091.32	-18,392.24
五、累计现金流量	27,904.22				9,491.33	10,484.50	25,205.14	46,296.46	27,904.22

（五）现金流覆盖还本付息的测算

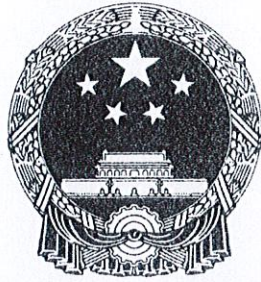
本项目拟申请政府专项债券 75,000.00 万元。其中：2021 年已发行 10,000.00 万元，2022 年已发行 19,000.00 万元；2023 年计划使用 46,000.00 万元，2023 年已发行 6,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

在债券存续期应还本付息及融资平衡情况如下：

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	
2021 年		298.80	298.80	
2022 年		821.60	821.60	
2023 年		2,786.00	2,786.00	
2024 年		2,786.00	2,786.00	
2025 年	10,000.00	2,786.00	12,786.00	22,277.33
2026 年	19,000.00	2,487.20	21,487.20	22,480.37
2027 年	6,000.00	1,964.40	7,964.40	22,685.04
2028 年		1,800.00	1,800.00	22,891.32
2029 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	23,407.76
合计	75,000.00	17,530.00	92,530.00	113,741.82
本息覆盖倍数	1.23			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.23，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914101000967951693

(1-1)

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
类型 非公司私营企业
营业场所 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号
负责人 苏子轩
成立日期 2014年03月27日
营业期限 长期
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本
金, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事
宜中的审计业务, 出具有关的报告; 法律、行政法
规规定的其他审计业务; 会计咨询、会计服务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开
展经营活动)



登记机关

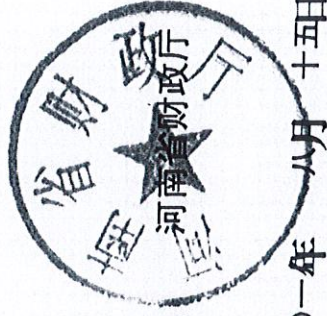


2016年 11 月 21 日

证书序号: 5003300

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



发证机关:

二〇一一年八月十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

负责人: 苏子轩

经营场所: 郑州市金水区纬四路东段17号12层1207号

分所执业证书编号: 110001624101

批准执业文号: 豫财会[2004]45号

批准执业日期: 2004年06月15日

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



2021年6月30日

姓名: 孔建波
Full name: 孔建波
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1974-06-17
Date of birth: 1974-06-17
工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit: 中勤万信会计师事务所有限公司
身份证号码: 41022219740617501X
Identity card No.: 41022219740617501X



注册会计师协会
CPA 协会
年检专用章

2021年6月30日

证书编号: 110001620081
No. of Certificate: 110001620081
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Henan Province Institute of CPAs
发证日期: 2008 年 12 月 15 日
Date of Issuance: 2008 12 15

姓名: 孔建波
证书编号: 110001620081



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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


2013 年 3 月 25 日



注册会计师协会
CPA 协会
年检专用章

2019年3月30日

本人 孔建波 注册有效期满，继续有效一年。
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.




2016 年 03 月 23 日

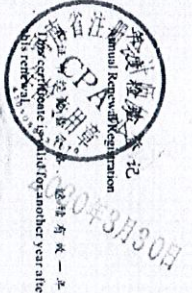
注册会计师协会
CPA 协会
年检专用章

2015年3月30日

本人 孔建波 注册有效期满，继续有效一年。
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015 年 03 月 30 日



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

孔建波

会员编号 110001620081

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2014年

2022-04-18 21:52:42

通过

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





姓名: 秦银刚
Full name: _____

性别: 女
Sex: _____

出生日期: 1984-12-24
Date of birth: _____

工作单位: 中勤万信会计师事务所有限公司
Working unit: _____

身份证号码: 412728198412242524
Identity card No: _____

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名: 秦银刚
Name: _____

身份证号: 412728198412242524
ID No: _____

中勤万信会计师事务所有限公司
Working Unit: _____

证书编号: 110001620185
Certificate No: _____

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 10 日
Date of Issuance: _____

2014 年 12 月 10 日



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

同意调出
Agree the holder to be transferred to:

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

2014 年 3 月 5 日
3 / 5 / 2014

中勤万信(特殊普通合伙)河南分所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

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

2014 年 3 月 5 日
3 / 5 / 2014

中勤万信(特殊普通合伙)河南分所
CPAs

年度检验(登记)
Annual Renewal Registration

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

姓名: 秦银刚
Name: _____

身份证号: 110001620185
ID No: _____

2021年6月30日

中勤万信(特殊普通合伙)河南分所
CPAs


2021年6月30日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名: 秦银刚
Name: _____

身份证号: 110001620185
ID No: _____



年检凭证

中国注册会计师协会

秦银丽

会员编号 110001620185

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过

历年记录

暂无年检记录



中國註冊會計師協會

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

[首页](#) | [机构概况](#) | [新闻报道](#) | [公众服务](#) | [信息查询](#) | [专题专栏](#)

EN / 中



你现在的位置: [首页](#) > [新闻报道](#) > [通知公告](#)

中国注册会计师协会关于开展2023年注册会计师任职资格检查工作的通知

2023-03-30 16:57

各省、自治区、直辖市注册会计师协会:

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于进一步加强财会监督工作的意见》，推动注册会计师任职资格管理工作提质增效，净化注册会计师队伍，促进注册会计师行业高质量发展，根据《注册会计师法》《注册会计师任职资格检查办法》相关规定，现就做好2023年注册会计师任职资格检查（以下简称年检）工作通知如下。

一、年检对象

2022年12月31日前注册的注册会计师均应参加年检。重点检查对象主要包括：2022年注册的注册会计师，2022年成为新设事务所合伙人（股东）的注册会计师，70岁及以上的注册会计师，在2022年年检中发现弄虚作假的注册会计师，在2022年转所2次及以上的注册会计师，以及

地方注册会计师协会（以下简称地方注协）认为需要重点检查的其他注册会计师。

二、年检内容

2023年年检内容主要包括：注册会计师履行会员义务、专职执业、职业胜任能力及执业行为是否良好等，其中重点检查注册会计师是否存在挂名执业行为。

三、年检方式与年检时间

2023年注册会计师年检实行网上年检。年检时间为2023年3月24日至8月31日。年检数据以注册会计师行业统一监管平台2022年12月31日时点数据为准。年检系统访问地址和登录方式：

1. <https://cmis.cicpa.org.cn/>，该地址为中国注册会计师协会行业管理信息系统；
2. <http://acc.mof.gov.cn/>，该地址为注册会计师行业统一监管平台网址；
3. 行业管理信息系统微信小程序，该方式仅供注册会计师登录。注册会计师可通过扫描行业管理信息系统微信服务号二维码找回登录密码。