

2018 年湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程
一期项目收益与融资自求平衡方案
专项评价报告

湖州正诚联合会计师事务所

浙江 湖州

二〇一八年八月

2018 年湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期 项目收益与融资自求平衡方案 专项评价报告

正诚专审字[2018] 220 号

我们接受委托对湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价湖州市中心城区（老城区）棚户区改造一期项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资的平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

本次拟融资的湖州市中心城区（老城区）棚户区改造一期项目，拟发行棚户区改造专项债券 95000 万元，债券期限 7 年。

本次募集资金主要用于相应棚户区改造项目，债券利息按利率 4% 测算，偿付方式为每年偿还利息，债券到期时一次全部偿还本金。

债券还本付息情况如下：

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目还本付息情况表

金额单位：人民币万元

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
湖州市中心城区友（老城区）棚户区改造工程一期项目	2018		95000		95000		0
	2019	95000			95000	3800	3800
	2020	95000			95000	3800	3800
	2021	95000			95000	3800	3800
	2022	95000			95000	3800	3800
	2023	95000			95000	3800	3800
	2024	95000			95000	3800	3800
	2025	95000		95000	0	3800	98800
合计				95000		26600	121600
覆盖倍数							1.38

2、土地出让产生的净现金流入

（1）基本假设条件及依据

拟对湖州市中心城区（老城区）棚户区进行改造。本次项目征收总面积约 168.7 亩（其中商业用地约 13.6 亩，商住用地约 155.1 亩），拆迁户数 416 户。依据委托方提供的资料，拟以商业用地 760 万元/亩出让，商住用地 1268 万元/亩出让，土地出让回款 206978 万元，扣减四项基本政策成本 39328 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 167650 万元。

湖州市 2015 年—2017 年全市生产总值(GDP)同比增长速度按可比价格计算分别为 9.20%、8.60%、8.50%，近三年平均增速为 8.77%，从湖州市上半年经济形势情况通报会上获悉，2018 年湖州市上半年 GDP 增长 8.50%，此次预测依据谨慎性原则，按照近三年平均增速与 2018 年上半年增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 8.50%。

（2）土地出让产生的净现金流入

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目，假设相关棚户区改造土地自融资日起按计划出让完毕。我们查询了湖州市近三年土地招拍挂出让情况，以及该项目地块周边出让土地成交价，按照保守性原则土地挂牌交易收入，以近三年土地交易价格平均值为基础，按此次预测土地价格增长速度，考虑 2017 年基准地价调整后计算，片区征收土地约 168.7 亩（其中可出让商业用地约 13.6 亩，商住用地约 155.1 亩），拟以商业用地 760 万元/亩出让，商住用地 1268 万元/亩出让，土地出让回款 206978 万元，扣减四项基本政策成本 39328 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 167650 万元。

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2018 年上半年 GDP 增速 8.5%的 100%	按 2018 年上半年 GDP 增速 8.5%的 90%	按 2018 年上半年 GDP 增速 8.5 的 80%
湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目	167650	150885	134120

3、预期土地收入偿还融资本金和利息情况

本期融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。项目建设金包括项目资本金及融资资金，通过对近年项目周边土地成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第一年开始挂牌交易，且七年内按计划出让完毕。

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目，按 2018 上半年 GDP 增速 8.50%的 100%计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按 2018 上半年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.24；按 2018 上半年 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.10。如下表：

表一：

按 2018 年上半年 GDP 增速 8.50% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		3800	3800			0
第二年		3800	3800	8372		8372
第三年		3800	3800	159278		159278
第四年		3800	3800			0
第五年		3800	3800			0
第六年		3800	3800			0
第七年	95000	3800	98800			0
合计	95000	26600	121600	167650	0	167650
本息覆盖倍数						1.38

表二：

按 2018 年上半年 GDP 增速 8.50% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		3800	3800			0
第二年		3800	3800	7535		7535
第三年		3800	3800	143350		143350
第四年		3800	3800			0
第五年		3800	3800			0
第六年		3800	3800			0
第七年	95000	3800	3800			0
合计	95000	26600	121600	150885	0	150885
本息覆盖倍数						1.24

UNITED CPA FIRMS OF ZHENG CHENG
湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）
电话：（0572）2058958 2058968 2058798
传真：（0572）2110208
地址：湖州丽阳商务大厦 1901-1 室

表三：

按 2018 年上半年 GDP 增速 8.50% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债权本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	合计
第一年		3800	3800			0
第二年		3800	3800	6698		6698
第三年		3800	3800	127422		127422
第四年		3800	3800			0
第五年		3800	3800			0
第六年		3800	3800			0
第七年	95000	3800	98800			0
合计	95000	26600	121600	134120	0	134120
本息覆盖倍数						1.10

附件：1、项目收益及现金流入评价说明

2、湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）营业执照复印件

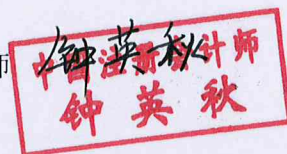
3、湖州正诚联合会计师事务所执业证书复印件

4、签字注册会计师资格证书复印件

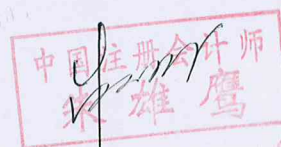
湖州正诚联合会计师事务所



中国注册会计师



中国注册会计师



附件：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

本次预测以湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目涉及预期土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目区域内地块成交情况等，对预测期间最佳经济环境的最佳估计假设为前提，编制湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目土地出让收益预测表。

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

1、项目位置及范围

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目友谊西区地块东至大线场路，南至苕溪西路，西至原永昌地块，北至益民路；环城南路茅安前地块东至建设路，南至菜花泾，西至现状厂房，北至环城南路。

2、项目内容与规模

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目采取“政府主导、市场运作”的模式。本次项目征收总面积约 168.70 亩（其中商业用地约 13.60 亩，商住用地约 155.10 亩），拆迁户数 416 户。依据委托方提供的资料，拟以商业用地 760 万元/亩出让，商住用地 1268 万元/亩出让，土地出让回款 206978 万元，扣减四相关政策性成本 39328 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 167650 万元。

根据委托方提供的相关资料，项目投资规模详见下表：

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目土地出让金测算表

序号	项目			单位	金额
一	出让土地可回款总额			万元	206978
(1)	可出让的规划建筑面积			平方米	112488
(2)	楼面地价均价			元/平方米	18400
二	土地扣减项目		计费标准	万元	39328
1	政策性成本	土地收益基金【湖办第 22 号】	3%	万元	6210
2		社会保障专项资金【湖办第 22 号】	8%	万元	16558
3		农田水利建设资金浙政办发【[2011]115 号 湖政常纪[2011]3 号】	2%	万元	4140
4		教育资金浙财综【[2011]109 号】	2%	万元	4140
5		廉租住房保障资金浙财综【[2011]109 号】	2%	万元	4140
6		土地出让业务费浙财综【[2007]64 号】	2%	万元	4140
三	用于资金平衡土地相关收益			万元	167650

注：1、出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价

2、用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目涉及可出让土地 168.70 亩，土地性质为商业和商住（其中商业用地 13.60 亩，商住用地 155.10 亩），预计 2019-2020 年出让，土地出让收入预计 167650 万元。

土地出让计划如下：

（1）2019 年度，拟出让土地面积 13.60 亩，预计出让收入 8372 万元；

（2）2020 年度，拟出让土地面积 155.10 亩，预计出让收入 159278 万元。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《湖州市 2018 年度国有建设用地供应计划》进行土地招拍挂。财政部门在收到土地使用权竞得人缴纳的全部地价款后，及时偿还债券到期本金、利息和发行费用等。

3、投资估算与资金筹措方式

本次融资涉及湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目。该项目估算总投资 118750 万元，其中工程费用 106496 万元，其它费用 4972 万元，预备费用 5570 万元，建设期利息 1772 万元。

资金筹措方式为安排财政资金 23750 万元，其余为拟发行 95000 万元棚户区改造专项债券。

4、资金平衡

湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目改造完成出让供地，可实现土地出让净收益 167650 万元，项目投资回收期 7 年，财务内部收益率 11.09%，财务净现金流入 22300 万元，上缴相关政策性成本 39328 万元，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。通过对近三年出让地块数据分析，还款来源稳定。

四、项目收益及现金流入预测

1、土地出让收入预测

我们查询了湖州市近三年土地招拍挂出让情况以及近几年项目地块周边出让土地成交价（详见近几年项目周边地块土地出让信息表），同时我们又查询了 2018 年 1-6 月湖州中心城市（吴兴区、南浔区）住宅用地（包括商住）的成交情况，共出让土地 47 宗，出让面积 260.26 万平方米，最大建筑面积 451.17 万 m²，成交金额 227.62 亿元。根据国家宏观调控要求和房地产业发展趋势预测，本项目用地出让价格：商业用地参照周边地价 8239.7 元/平方米，按照近几年 GDP 年均增长率 8.5% 的速度增长，预测 2019 年出让价格为 11400 元/平方米（约 760 万元/亩）；商住用地预测 2020 年出让价格为 19015 元/平方米（约 1268 万元/亩）。初步预测土地出让毛收益约 206978 万元，扣减相关政策性成本 39328 万元后，用于资金平衡的土地净出让收益约为 167650 万元。

近几年项目周边地块土地出让信息表

序号	出让时间	地块编号	地块名称	出让面积 (m ²)	用地 性质	成交价 (万元)	出让均价 (元/m ²)
1	2015-01-20	2014-42	莲花庄路西侧 B 地块（位于莲花庄路西侧，西、南侧为居住小区、北侧为办公单位）	534	商业	440	8239.70
2	2018-02-12	湖开土 2018-02	凤凰东区单元 FH-01-01-02 号地块	64220	商住	112010	17441.60
3	2018-05-18	湖开土 2018-15	凤凰东区单元 FH-01-01-01 号地块	65257	商住	104900	16074.90
5	2018-06-05	2018-35	市北分区后庄单元 SB-03-01-09G 地块（位于后庄单元中部，西靠潜庄路，东邻华丰路，南隔后庄路与环渚学校相邻，北侧为规划河流。）	54454	住宅	86000	15793.10
4	2018-06-05	2018-36	后庄单元 SB-03-01-09A 号地块（位于市北分区后庄单元中部，潜庄路东侧，华丰路西侧，井安路南侧。）	35461	住宅	59200	16694.30

2、项目现金流入预测

项目投资现金流量表

金额单位：人民币万元

项目/年份	0	1	2	3	4	5	6	7
现金流入（债券资金）	95000							
现金流入（土地出让收入）		8217	159433					
现金流出（土地征收支出）	-118750							
现金流出（财政资金）（债务还本及其他支出）								-95000
债券利息（4%）		-3800	-3800	-3800	-3800	-3800	-3800	-3800
净现金流量（万元）	-23750	4417	155633	-3800	-3800	-3800	-3800	-98800
累计净现值（万元）	-23750	-19333	136300	132500	128700	124900	121100	22300

UNITED CPA FIRMS OF ZHENG CHENG

湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）

电话：（0572）2058958 2058968 2058798

传真：（0572）2110208

地址：湖州丽阳商务大厦 1901-1 室

根据上述测算，在相关棚户区改造项目实施单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的湖州市中心城区（老城区）棚户区改造工程一期项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2018 年 8 月 28 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330502762540222J (1/1)

名称 湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 浙江省湖州市丽阳商务大厦 1901-1 室

执行事务合伙人 朱雄鹰

成立日期 2004 年 06 月 02 日

合伙期限 2004 年 06 月 02 日至 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、承办会计咨询、会计服务业务、代理记帐服务，评估咨询服务，税务代理业务服务（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）

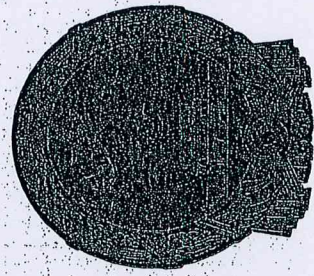


登记机关

2018 05 04

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送 2017 年度年度报告

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



证书序号: 0007530

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 湖州正诚联合会计师事务所 (普通合伙)

首席合伙人: 朱雄鹰

主任会计师:

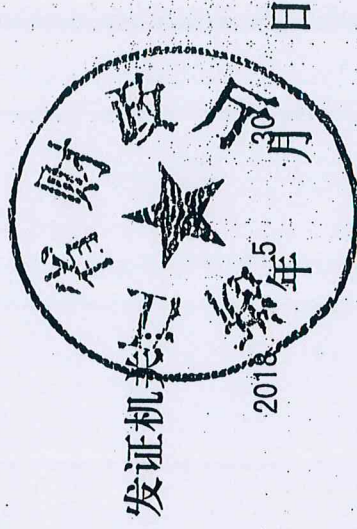
经营场所: 浙江省湖州市丽阳商务大厦1901-1室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 33000234

批准执业文号: 浙财会字 (2004) 36 号

批准执业日期: 2004 年 5 月 25 日

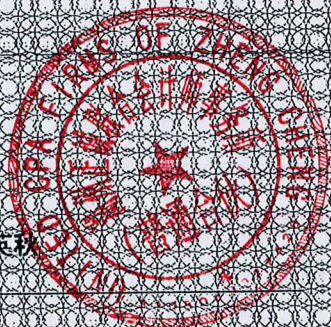
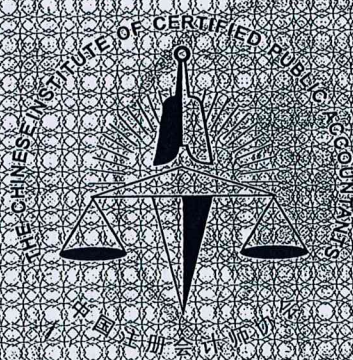


中华人民共和国财政部制



姓 名 朱雄鹰
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1971-08-01
Date of birth
工 作 单 位 湖州正诚联合会计师事务所
Working unit
身 份 证 号 码 330227710801821
Identity card No.





姓名 钟英秋
Full name 女
性别 女
Sex
出生日期 1974-09-23
Date of birth
工作单位 湖州正诚联合会计师事务所
Working unit
身份证号码 330522197409230228
Identity card No.