

# 衢州市财政局

浙江省衢州市 2018 年土地储备专项债券项目

收益与融资自求平衡方案

## 专项评价报告

浙中瑞华专评字[2018]1 号

### 浙江中瑞华会计师事务所有限公司

ZHEJIANG ZHONGRUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

地址：浙江衢州市西区三江东路 2 号利时广场 B 区 6 楼

电话：0570-3036772

3025189

3035929

E-mail: 326530235@QQ.com

传真：3038618

# 浙江省衢州市 2018 年土地储备专项债券项目 收益与融资自求平衡方案 专项评价报告

浙中瑞华专评字[2018]1 号

我们接受委托，对 2018 年位于衢州市境内市本级、柯城区、衢江区、江山市、龙游县、开化县等 28 个区块土地储备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》。相关土地储备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的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础，而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

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

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的浙江省衢州市 28 个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金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。

总体评价结果如下：

## 1. 应付本息情况

衢州市 28 个土地储备项目计划总融资金额 31.5 亿元，均以发行政府土地储备专项债券的形式融资，融资利率 3.9%（2017 年我省政府债券 5 年期平均发行利率为 3.6%，基于保守谨慎原则上浮 10%，综合考虑假设利率为 3.9%），期限 5 年，每年支付利息，最后一年偿还本息，应还本付息情况如下：

金额单位:人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
2018			315,000.00	3.9%	
2019	315,000.00		315,000.00	3.9%	12,285.00
2020	315,000.00		315,000.00	3.9%	12,285.00
2021	315,000.00		315,000.00	3.9%	12,285.00
2022	315,000.00		315,000.00	3.9%	12,285.00
2023	315,000.00	315,000.00		3.9%	12,285.00
合计	315,000.00	315,000.00			61,425.00

## 2. 出让产生的净现金流入

### (1) 基本假设条件及依据

衢州市土地储备项目包含市本级高铁新城 1-5 号等 5 个土地收储地块,柯城区双西港旧厂区改造 1 个土地收储地块,衢江区旧厂区改造项目东迹大道区块等 15 个土地储备地块,江山市城南新城一期项目清湖街道 2 个土地储备地块,龙游县东华街道 5 个土地储备地块,开化县老职教中心等 4 块土地收储地块。

经查询衢州市国土资源局等土地出让信息,选取 2017 年至今相近地块地价作为参考上述出让土地价格。

衢州市本级采用 2015-2017 年衢州市(含区)生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、6.9%和 7%,近三年平均增速 6.5%,在衢州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的的增长,即增速 6.5%。

其他县(市、区)均采用 2015-2017 年全市平均增速 7%。

### (2) 出让产生的净现金流入

假设 28 块土地储备项目,自融资开始日起在债券存续期开始土地挂牌交易,且全部于期内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以 2018 年 GDP 增速(市本级 6.5%、其他县(市、区) 7%)的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长,以融资开始日起各年末土地挂牌交易的现金流入,考虑政府收益、

政策性基金和可返还政府收益的情况。按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表各年数据计算，可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

序号	项目	按2018年GDP增速的100%	按2018年GDP增速的90%	按2018年GDP增速的80%
1	市本级高铁新城1号地块	268,380.00	266,742.00	265,104.00
2	市本级高铁新城2号地块	285,153.80	283,413.38	281,673.00
3	市本级高铁新城3号地块	119,518.60	118,789.10	118,059.65
4	市本级高铁新城4号地块	102,506.30	101,880.63	101,255.00
5	市本级高铁新城5号地块	61,548.48	61,172.83	60,797.18
6	柯城区双西港旧厂区政府储备土地出让前期开发项目	53,291.12	52,546.18	51,811.32
7	衢江区旧厂区改造项目一包建明地块	7,123.12	7,030.21	6,937.93
8	衢江区旧厂区改造项目一辉煌集团地块	4,209.11	4,154.22	4,099.68
9	衢江区旧厂区改造项目一周四方地块	3,237.78	3,195.55	3,153.61
10	衢江区旧厂区改造项目一广胜公司地块	5,542.88	5,435.00	5,328.33
11	衢江区旧厂区改造项目一金辉电子商务地块	10,684.67	10,545.33	10,406.89
12	衢江区旧厂区改造项目一城中村（沈家村）土地征收地块	336,899.50	327,792.90	318,889.91
13	衢江区旧厂区改造项目一城中村（上埠头村等）土地征收地块	333,161.50	327,861.69	322,622.34
14	衢江区旧厂区改造项目一心上人集团地块	11,085.76	10,869.99	10,656.66
15	衢江区旧厂区改造项目一李巨全地块	2,428.34	2,396.67	2,365.20
16	衢江区旧厂区改造项目一楼建英、吕建良地块	29,655.64	28,887.00	28,133.58
17	衢江区旧厂区改造项目一金鸡钙业地块	39,665.50	38,383.60	37,136.33
18	衢江区旧厂区改造项目一成功学校地块	12,692.96	12,282.75	11,883.63
19	衢江区旧厂区改造项目一恒顺化工地块	15,866.20	15,353.44	14,854.53
20	衢江区旧厂区改造项目一金马公司地块	6,711.40	6,494.51	6,283.47
21	衢江区旧厂区改造项目一冠意机械公司地块	49,185.22	47,595.65	46,049.05
22	龙游县塔恩纸业（龙兰路151号）	20,036.00	19,774.40	19,515.20
23	龙游县柳丰物流（开发区）	2,919.92	2,906.13	2,892.33
24	龙游县城东区块（十里铺槐王）	207,083.20	204,382.40	201,699.20
25	龙游县城东区块（湖底叶村）	7,436.80	7,388.06	7,339.50

26	龙游县城东区块（湖底叶村、小高山村）	56,036.00	55,670.79	55,304.80
27	江山市城南新城一期	64,022.13	62,146.28	60,316.75
28	开化县城东地块	13,244.72	12,986.47	12,731.62
	合计	2,129,326.65	2,098,077.16	2,067,300.69

### 3. 预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，项目建设金包含项目资本金及融资资金。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起在债券存续期内开始土地挂牌交易，且全部于期内出让完毕。按2018年GDP增速的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为5.66；按2018年GDP增速的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为5.57；按2018年GDP增速的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为5.49。

表 1-1: 按 2018 年 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
2019		12,285.00	12,285.00	74,171.85		74,171.85
2020		12,285.00	12,285.00	1,363,416.30		1,363,416.30
2021		12,285.00	12,285.00	179,132.09		179,132.09
2022		12,285.00	12,285.00	143,299.23		143,299.23
2023	315,000.00	12,285.00	327,285.00	369,307.18		369,307.18
合计	315,000.00	61,425.00	376,425.00	2,129,326.65		2,129,326.65
本息覆盖倍数	5.66					

表 2-1: 按 2018 年 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计

2019		12,285.00	12,285.00	73,744.11		73,744.11
2020		12,285.00	12,285.00	1,351,523.72		1,351,523.72
2021		12,285.00	12,285.00	175,713.70		175,713.70
2022		12,285.00	12,285.00	139,637.01		139,637.01
2023	315,000.00	12,285.00	327,285.00	357,458.62		357,458.62
合计	315,000.00	61,425.00	376,425.00	2,098,077.16		2,098,077.16
本息覆盖倍数	5.57					

表 3-1: 按 2018 年 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位: 人民币万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设金	小计
2019		12,285.00	12,285.00	73,315.75		73,315.75
2020		12,285.00	12,285.00	1,339,676.07		1,339,676.07
2021		12,285.00	12,285.00	172,333.77		172,333.77
2022		12,285.00	12,285.00	136,047.63		136,047.63
2023	315,000.00	12,285.00	327,285.00	345,927.47		345,927.47
合计	315,000.00	61,425.00	376,425.00	2,067,300.69		2,067,300.69
本息覆盖倍数	5.49					

综上所述, 此次衢州市发行的土地储备专项债券所对应的项目均可实现项目收益与融资自求平衡。

附件: 1、项目收益及现金流入评价说明

2、项目现金流分析表

浙江中瑞华会计师事务所有限公司



浙江·衢州

中国注册会计师:

中国注册会计师:

2018 年 8 月 6 日

附件 1:

## 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

本次预测以衢州市（含市本级、柯城区、衢江区、龙游县、江山市、开化县）28 个土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年衢州市各县（市、区）GDP 的增速、政府收益、政策性基金等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2018 年衢州市土地储备项目土地出让收益预测表增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅。

### 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（以下内容分市县说明）

#### （一）项目实施单位基本情况

#### 1、市本级高铁新城 1-5 号地块项目实施单位基本情况

单位名称：衢州市土地储备中心；

单位住所：衢江南路 390 号；

单位性质：事业单位；

法定代表人：罗海波；

开办资金：33540 万元；

宗旨和业务范围：城区土地收购储备。

#### 2、柯城区双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目实施单位基本情况

单位名称：柯城区土地储备中心

单位住所：衢州市双港路 332 号

单位性质:事业单位

法定代表人:严建飞

开办资金:10 万元

宗旨和业务范围:根据土地总体规划、城市规划、乡镇规划和土地市场要求,制定收购储备计划,适时收购储备土地,经营管理纳入储备范围的土地,做好储备土地前期开发出让准备工作,筹集土地收购储备和运作资金。

### 3、衢江区旧厂区改造项目实施单位基本情况

单位名称:衢州市衢江区土地储备中心;

单位住所:衢州市衢江区求实路;

单位性质:事业单位;

法定代表人:揭晓福;

开办资金:5000 万元;

宗旨和业务范围:土地收购储备;土地前期开发利用;储备土地出让。

### 4、龙游县土地整理储备项目实施单位基本情况

单位名称:龙游县土地储备中心;

单位住所:龙游县龙洲街道幸福路 148 号;

单位性质:事业单位;

法定代表人:徐江贤;

开办资金:1000 万元;

宗旨和业务范围:为城市建设服务,土地回收储备,前期开发利用,预出让,盘活存量土地资产,优化土地资源配置。

### 5、江山市城南新城一期项目实施单位基本情况

单位名称:江山市土地储备中心;

单位住所:江山市江滨路 61 号;

单位性质:事业单位;

法定代表人:罗江根;

开办资金:1000 万元;

宗旨和业务范围:受政府委托,依照法律,法规及江山市土地储备暂行办法的规定,实施国有土地收购、储备和出让前期开发工作。

### 6、开化城东地块土地收储项目实施单位基本情况

单位名称：开化县土地储备中心；

单位住所：开化县城关镇芹北路1号；

单位性质：事业单位；

法定代表人：夏宝庭；

开办资金：3000万元；

宗旨和业务范围：土地储备、储备土地前期开发、储备土地管理、土地市场交易。

## （二）项目概况

### 1、项目位置及四至范围

#### （1）市本级高铁新城1-5号地块项目位置及四至范围

衢州市本次融资涉及5个土地储备地块：

A、高铁新城1号地块：位于白云街道湖柘垄村，东至锦西大道，南至常山港，西至养生大道，北至九华西大道。

B、高铁新城2号地块：位于白云街道花园岗村，东至白云北大道，南至亭川西路，西至双岭北路，北至环城北路。

C、高铁新城3号地块：位于姜家山乡姜家山村、兴运村，东至橘村大道，南至三江西路，西至创智大道，北至柯安三路。

D、高铁新城4号地块：位于姜家山乡姜家山村，东至养生大道，南至芹江西路，西至橘村大道，北至三江西路。

E、高铁新城5号地块：位于白云街道回龙村，东至锦西大道，南至芹江西路，西至甜爱路，北至横五路。

#### （2）柯城区双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目位置及四至范围

柯城区双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目东至46省道，南至永盛路，西至曙光路，北至320国道。

#### （3）衢江区旧厂区改造项目位置及四至范围

衢江区旧厂区改造项目本次融资涉及15个土地储备地块：

A、包建明地块：位于东迹大道区块，东至大桥路，南邻浙赣铁路、西至闹桥路、北至东迹大道。

B、辉煌地块：位于大桥路区块，东邻梅林路、西至大桥路、南邻衢东御园小区、北接大桥西路。

C、周四方地块：位于仙岩路区块，东邻梅林二巷、南至仙岩路、西邻东迹大道、北至

李巨全地块。

D、广胜公司地块：位于滨港中路区块，东至衢江自来水厂、南邻新屋里小区、西至滨港北路、北至南港修理厂。

E、金辉电子商务地块：位于东迹大道区块，东至兴丰路、南至东迹大道、西至茶园路、北至东迹三巷。

F、城中村（沈家村）土地征收地块：位于沈家村地块，东至通江路、南至大桥路、西至梅林路、北至信安西路。

G、城中村（上埠头村等）土地征收地块：位于樟树潭村地块，东至霞飞路、南至信安中路、西至滨港北路、北至江滨东路。

H、心上人集团地块：位于东迹大道区块，东至通浦路、南至东迹大道、西至开发区管委会、北至东迹二巷。

I、李巨全地块：位于仙岩路区块，东邻梅林二巷、南至周四方地块、西邻东迹大道、北至衢江质监局地块。

J、楼建英、吕建良地块：位于信安西路区块，东至仙鹤公司地块、南至信安西路、西至江滨西路、北至衢江。

K、金鸡钙业地块：位于东迹大道区块，东至朱帝花园小区、南至良兴米业公司、西至东迹大道、北至山花路。

L、成功学校地块：位于仙岩路区块，东至仙岩路、南至冠意公司、西至东迹大道、北至梅林路。

M、恒顺化工地块：位于东迹大道区块，东至闹桥路、南至闹桥路、西临乌溪江、北至东迹大道。

N、金马公司地块：位于东迹大道区块，东至滨港北路、南至金山家园小区、西至金山家园小区、北至东迹大道。

O、冠意机械公司地块：位于仙岩路区块，东至仙岩路、南至梅林二巷、西至东迹大道、北至成功学校。

#### （4）龙游县土地整理储备项目位置及四至范围

龙游县土地整理储备项目本次融资涉及 5 个土地储备地块：

A、塔恩纸业（龙兰路 151 号）区块：东至新区规划道路，南至凤梧路，西至子鸣中，北至荣昌东路。

B、柳丰物流（开发区）区块：东至园区空地，南至园区空地，西至环城东路，北至园

区空地。

C、城东（十里铺槐王）区块：东至新区规划道路，南兰贺线，西至新区规划道路，北至荣昌东路。

D、城东（湖底叶村）区块：东至子鸣路，南至荣昌东路，西至学士路，北至龙翔东路。

E、城东（湖底叶村、小高山村）区块：东至子鸣路，南至灵江花园，西至学士路，北至荣昌东路。

**（5）江山市城南新城一期项目位置及四至范围：**

江山市清湖街道土地储备地块：东至江滨路，南至莲花山大道，西至清湖大道，北至交通大队。

**（6）开化城东地块土地收储地块位置及四至范围**

开化城东地块土地收储地块：东至凤凰山西界，南至凤凰盛世公寓，西至江东北路，北至小桥头村民房。

**2、项目内容与规模**

**（1）市本级高铁新城 1-5 号地块项目**

为推动衢州市高铁新城建设，计划对 1-5 号地块进行收储，共收储面积 2250.9 亩，规划可出让商住地块 1210 亩，其中用于安置房回购 506 亩。现已基本完成征收尚未开发。

**（2）柯城区双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目**

为进行市政道路和基础配套设施建设，拟收购旧厂区内工业用地和建构物，收购用地 302.58 亩，收购工业厂房 87891 m<sup>2</sup>。目前，已收储土地 86 亩，腾空厂房 12000 m<sup>2</sup>，平整场地 22000 m<sup>2</sup>，2018 年底，预计可完成收储土地面积 225 亩。

**（3）衢江区旧厂区改造项目**

A、包建明地块：土地储备面积为 11 亩，规划出让面积 11 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

B、辉煌地块：土地储备面积为 6.5 亩，规划出让面积 6.5 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

C、周四方地块：土地储备面积为 5 亩，规划出让面积 5 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

D、广胜公司地块：土地储备面积为 8 亩，规划出让面积 8 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

E、金辉电子商务地块：土地储备面积为 16.5 亩，规划出让面积 16.5 亩，规划用地性

质为商住用地，目前该地块正在洽谈中，年内完成签约、土地腾空和平整。

F、城中村（沈家村）土地征收地块：土地储备面积为 450 亩，规划出让面积 450 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在征收中。

G、城中村（上埠头村等）土地征收地块：土地储备面积为 500 亩，规划出让面积 500 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在征收中。

H、心上人集团地块：土地储备面积为 16 亩，规划出让面积 16 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在征收洽谈中。

I、李巨全地块：土地储备面积为 3.75 亩，规划出让面积 3.75 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在征收洽谈中。

J、楼建英、吕建良地块：土地储备面积为 40 亩，规划出让面积 40 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在征收洽谈中。

K、金鸡钙业地块：土地储备面积为 50 亩，规划出让面积 50 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在申请洽谈中。

L、成功学校地块：土地储备面积为 16 亩，规划出让面积 16 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在申请洽谈中。

M、恒顺化工地块：土地储备面积为 20 亩，规划出让面积 20 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在申请洽谈中。

N、金马公司地块：土地储备面积为 8.46 亩，规划出让面积 8.46 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在申请洽谈中。

O、冠意机械公司地块：土地储备面积为 62 亩，规划出让面积 62 亩，规划用地性质为商住用地，目前该地块正在申请洽谈中。

#### **（4）龙游县土地整理储备项目**

A、塔恩纸业（龙兰路 151 号）区块：土地面积 44.70 亩，存量建设用地，原工业用地，规划用途商服、住宅，已完成签约，预计年内可完成收储。

B、柳丰物流（开发区）区块：土地面积 45.1 亩，存量建设用地，原工业用地，规划用途工业用地（仓储用地），已完成签约，部分完成收储。

C、城东区块（十里铺槐王）区块：土地面积 462 亩，新增建设用地，原农用地，规划用途商服、住宅，已完成签约，预计年内可完成收储。

D、城东区块（湖底叶村）区块：土地面积 133.05 亩，新增建设用地，原农用地，规划用途商服、住宅（金融商务用地），已部分完成收储。

E、城东区块（湖底叶村、小高山村）区块：土地面积 141 亩，新增建设用地，原农用地，规划用途商服、住宅（部分金融商务用地），已部分完成收储。

**(5) 江山市城南新城一期项目**

城南新城一期地块：其中 386 亩已签约，年内预计完成平整；其余 100 亩正在进行前期工作，年内预计完成签约。

**(6) 开化城东地块收储项目**

开化城东地块：位于开化县城东区块，总面积 38.61 亩，原土地用途为工业用地，收储规划用途为商业、住宅用地，年内完成征收。

**3、投资估算与资金筹措方式**

**(1) 投资估算**

**①市本级高铁新城 1-5 号地块项目**

本项目总投资 275,000.00 万元，其中：

序号	区划	土地储备地块	项目总投资 (万元)
1	市本级	高铁新城 1 号地块	91,600.00
2	市本级	高铁新城 2 号地块	55,000.00
3	市本级	高铁新城 3 号地块	44,300.00
4	市本级	高铁新城 4 号地块	61,000.00
5	市本级	高铁新城 5 号地块	23,100.00
合 计			<b>275,000.00</b>

**②柯城区双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目**

柯城区双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目总投资 30,000.00 万元：

序号	区划	土地储备地块	项目总投资 (万元)
1	柯城区	双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目	30,000.00
合 计			<b>30,000.00</b>

**③衢江区旧厂区改造项目**

衢江区旧厂区改造项目本次融资涉及衢江区东迹大道区块等 15 个土地储备地块，项目总投资为人民币 55,910.00 万元，分别为：

序号	区划	土地储备地块	项目总投资 (万元)
1	衢江区	包建明地块	3,800.00

2	衢江区	辉煌集团地块	1,900.00
3	衢江区	周四方地块	1,400.00
4	衢江区	广胜公司地块	2,500.00
5	衢江区	金辉电子商务地块	5,600.00
6	衢江区	城中村（沈家村）土地征收地块	3,060.00
7	衢江区	城中村（上埠头村等）土地征收地块	3,400.00
8	衢江区	心上人集团地块	4,800.00
9	衢江区	李巨全地块	1,050.00
10	衢江区	楼建英、吕建良地块	10,800.00
11	衢江区	金鸡钙业地块	5,000.00
12	衢江区	成功学校地块	1,600.00
13	衢江区	恒顺化工地块	2,000.00
14	衢江区	金马公司地块	2,800.00
15	衢江区	冠意机械公司地块	6,200.00
合计			55,910.00

#### ④龙游县土地整理储备项目

龙游县土地整理储备项目本次融资涉及龙游县东华街道 5 个土地储备地块，项目总投资为人民币 14,392.77 万元，分别为：

序号	区划	土地储备地块	项目总投资 (万元)
1	龙游县	塔恩纸业（龙兰路 151 号）	6,008.00
2	龙游县	柳丰物流（开发区）	1,800.00
3	龙游县	城东区块（十里铺槐王）	4,075.80
4	龙游县	城东区块（湖底叶村）	1,209.57
5	龙游县	城东区块（湖底叶村、小高山村）	1,299.40
合计			14,392.77

#### ⑤江山市城南新城一期项目

江山市城南新城一期项目本次融资涉及土地储备地块，项目总投资为人民币 31,520.00 万元：

序号	区划	土地储备地块	项目总投资 (万元)
1	江山市	江山市城南新城一期地块	31,520.00
合计			31,520.00

#### ⑥开化城东地块土地收储项目

本次融资涉及开化县城东地块，项目总投资为人民币 6,650.00 万元，分别为：

序号	区划	土地储备地块	项目总投资 (万元)
1	开化县	城东地块	6,650.00
合计			6,650.00

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为自有资金和政府土地储备专项债券。

## 4、土地出让收入扣除比例

衢州市各县(市、区)项目地块出让收入扣除三项政策基金和其他扣除项的比例分别为：市本级高铁新城 1-5 号地块项目扣除比例为 30% (为市级留用部分)、柯城区双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目扣除比例为 64.33% (其中政策性基金 20.05%、政府收益分成 44.28%)、衢江区旧厂区改造项目地块出让收入扣除比例为 30% (其中政策性基金 20%、税费及其他扣除项 10%)、龙游县土地整理收储项目地块出让收入扣除比例为商住用地 20% (为政策性基金)、仓储用地 8.05% (为政策性基金)、江山市城南新城一期项目地块出让收入扣除比例为 21.05% (为政策性基金)、开化县城东地块土地收储项目地块出让收入扣除比例为 20% (为政策性基金)。扣除后形成的基金性收入将按照《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，专项用于偿还本期债券本息。

## (三)项目收益及现金流入预测项目说明

### 1、项目收益及现金流入预测

#### (1) 土地出让价格预测

##### ①土地市场情况

#### A、市本级高铁新城 1-5 号地块项目

经查询衢州市国土资源局土地出让信息，选取 2017 年至今相关地块及周边地区出让地块 3 宗案例，本次评价参考这 3 宗地块出让情况进行预测，具体如下表所示：

表 1 衢州市土地储备项目周边土地出让情况表 (居住商住用地)

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	西区双岭北路以东、古田路以北、衢州海关以南的 K3-1 地块	衢市储 (2017) 3 号	122.74	148,500	1209.87	2017 年 4 月 18 日	商住用地
2	西区碧桂园翡翠湾以北、锦西大道以东、双岭中路以西的 F5-2 地块	衢市储 (2017) 4 号	127.99	169,500	1324.32	2017 年 4 月 18 日	商住用地

表 2 衢州市土地储备项目周边土地出让情况表（安置房回购商住用地）

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	西区盈川路以南、九龙北路以东、市纪检监察科技信息中心	衢市储(2018)1号 西区盈川路以南 D2-3(A) 地块	58.75	28,000	476.60	2018年2月6日	商住用地

**B、柯城区双西港旧厂区政府储备土地出让前期开发项目**

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，选取柯城区出让 2018 年 6 月 6 日衢州日报印务公司地块成交案例，本次评价参考该宗地出让情况进行预测，具体如下表所示：

柯城区土地储备项目周边土地出让情况表（商住用地）

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	衢州日报印务公司地块	1号地块	33.336	21,810	654.25	2018年6月6日	商住用地

**C、衢江区旧厂区改造项目**

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，选取自 2017 年至今相关地块及周边地区出让地块 4 宗案例，本次评价参考这 4 宗地块出让情况进行预测，具体如下表所示：

衢江区土地储备项目周边土地出让情况表（商住用地）

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	衢江区江滨东路以南，求实路以西，求真路以东地块	2号地块	108.89	54,000.00	495.92	2017年4月18日	商住用地
2	衢江区第二小学以东，文苑路以西，振兴东路与信安大道之间地块	23-3号地块	49.70	33,200.00	667.96	2017年4月18日	商住用地
3	衢江区梅林路以东、东迹大道以北地块	东迹大道5号地块	47.50	40,170.00	845.65	2018年6月29日	商住用地
4	樟潭路以东、振兴东路以南、霞飞路以西、东迹大道以北地块	东迹大道7号地块	59.96	53,040.00	884.53	2018年6月29日	商住用地

**D、龙游县土地整理储备项目**

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，选取自 2017 年至今相关地块及周边地区出让地块 2 宗案例，本次评价参考这 2 宗地块出让情况进行预测，具体如下表所示：

龙游县土地储备项目周边土地出让情况表

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	东华街道	城东片区 A-4 地块	104.9	82,800.00	789.32	2017.11.21	商住用地

2	开发区	十里铺物流园	45.09	1,086.00	24.08	挂牌期	仓储用地
---	-----	--------	-------	----------	-------	-----	------

### E、江山市城南新城一期项目

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，选取自 2017 年至今相关地块及周边地区出让地块 2 宗案例，本次评价参考这 2 宗地块出让情况进行预测，具体如下表所示：

江山市土地储备项目周边土地出让情况表（商住用地）

序号	地块名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	清湖大道与汇源路交叉口南侧	51,117	≧1, ≦2.3	112,233	45,100	4018.00	2017.06.16	商住用地
2	经济开发区蔡家山安置区	29,369	≧1.55, ≦1.65	40,174	16,600	4132.00	2017.06.16	商住用地

### F、开化城东地块土地收储项目

经查询浙江省国土资源厅土地出让信息，选取自 2017 年至今相关地块及周边地区出让地块 3 宗案例，本次评价参考这 3 宗地块出让情况进行预测，具体如下表所示：

开化县土地储备项目周边土地出让情况表（商住用地）

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	出让日期	用途
1	开化县大棚坞 2016-1 号出让地块	1 号地块	101.86	31,800.00	312.19	2017 年 3 月 15 日	商住用地
2	开化县大棚坞 2016-2 号出让地块	2 号地块	121.46	46,100.00	379.55	2017 年 3 月 15 日	商住用地
3	开化县大棚坞 2016-3 号出让地块	3 号地块	104.66	35,600.00	340.15	2017 年 3 月 15 日	商住用地

## ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

### A、市本级高铁新城 1-5 号地块项目

市本级高铁新城 1-5 号地块项目商住土地价格预测表

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	计算单价权重	预测单位地价 (万元/亩)
1	西区双岭北路以东、古田路以北、衢州海关以南的 K3-1 地块	衢市储 (2017) 3 号	122.74	148,500	1209.87	50%	1250.00
2	西区碧桂园翡翠湾以北、锦西大道以东、双岭中路以西的 F5-2 地块	衢市储 (2017) 4 号	127.99	169,500	1324.32	50%	

市本级高铁新城 1-5 号地块项目安置房回购商住土地价格预测表

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	计算单价权重	预测单位地价 (万元/亩)
1	西区盈川路以南、九龙北路以东、市纪检监察科技信息中心	衢市储 (2018) 1 号 西区盈川路以南 D2-3 (A) 地块	58.75	28,000	476.60	100%	480.00

B、柯城区双西港旧厂区政府储备土地出让前期开发项目

柯城区土地整理储备项目土地价格预测表（商住用地）

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	计算单价权重	预测单位地价 (万元/亩)
1	衢州日报印务公司地块	1号地块	33.336	21,810	654.25	100%	654.25

C、衢江区旧厂区改造项目

衢江区土地整理储备项目土地价格预测表（商住用地）

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	计算单价权重	预测单位地价 (万元/亩)
1	衢江区江滨东路以南，求实路以西，求真路以东地块	2号地块	108.89	54,000.00	495.92	10%	808.00
2	衢江区第二小学以东，文苑路以西，振兴东路与信安大道之间地块	23-3号地块	49.70	33,200.00	667.96	10%	
3	衢江区梅林路以东、东迹大道以北地块	东迹大道5号地块	47.50	40,170.00	845.65	40%	
4	樟潭路以东、振兴东路以南、霞飞路以西、东迹大道以北地块	东迹大道7号地块	59.96	53,040.00	884.53	40%	

D、龙游县土地整理储备项目

龙游县土地整理储备项目土地价格预测表

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	计算单价修正系数	预测单位地价 (万元/亩)
1	东华街道	城东片区 A-4 地块	104.9	82,800.00	789.32	62%	489.38
2	开发区	十里铺物流园	45.09	1,086.00	24.08	200%	48.16

E、江山市城南新城一期项目

江山市土地整理储备项目土地价格预测表（住宅用地）

序号	地块名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	计算单价权重	预测综合楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	清湖大道与江源路交叉口南侧	51,117	≥1, ≤2.3	112,233	45,100	4018.00	50%	4075.00
2	经济开发区蔡家山安置区	29,369	≥1.55, ≤1.65	40,174	16,600	4132.00	50%	

F、开化城东地块土地收储项目

开化土地价格预测表（商住用地）

序号	地块名称	区块	占地面积 (亩)	中标总价 (万元)	单位地价 (万元/亩)	计算单价权重	预测单位地 价(万元/亩)
1	开化县大棚坞 2016-1 号 出让地块	1 号地块	101.86	31,800.00	312.19	20%	350.00
2	开化县大棚坞 2016-2 号 出让地块	2 号地块	121.46	46,100.00	379.55	30%	
3	开化县大棚坞 2016-3 号 出让地块	3 号地块	104.66	35,600.00	340.15	50%	

### ③土地价格指数

#### A、市本级高铁新城 1-5 号地块项目土地价格指数

衢州市本级 2015-2017 年衢州市生产总值(GDP)平均增速 6.5%，在衢州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7%，综合考虑衢州市本级预测土地价格的年平均增长率为 6.5%。

在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100%	106.50%	113.42%	120.79%	128.64%	137.00%

在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100%	105.85%	112.04%	118.59%	125.53%	132.87%

在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.5%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年
100%	105.2%	110.67%	116.42%	122.47%	128.84%

#### B、除衢州市本级外，柯城区、衢江区、龙游县、江山市、开化县项目土地价格指数

根据柯城区、衢江区、龙游县、江山市、开化县 5 个县（市、区）2015 年-2017 年 GDP 平均增幅，和 5 个县（市、区）2018 年预测增长率，综合考虑这 5 个县（市、区）预测土地价格的年平均增长率均为 7%。

以 2017 年 12 月 31 日作为基期，在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
100%	107.00%	114.49%	122.50%	131.08%	140.26%	150.08%

以 2017 年 12 月 31 日作为基期，在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
100%	106.30%	113.00%	120.12%	127.68%	135.73%	144.28%

以2017年12月31日作为基期，在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
100%	105.60%	111.51%	117.76%	124.35%	131.32%	138.67%

## (2) 土地出让收入预测

### A、市本级高铁新城1-5号地块项目

①在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的100%作为土地价格增长率时，土地出让预测收入为1,195,867.20万元（见A表一），其中可用于资金平衡土地相关收益为837,107.18万元。

A表一

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
预测商住土地单价	1250	1331.25	1417.75	1509.875	1608	1712.5	
回购商住土地单价	480	511.2	544.416	579.792	617.472	657.6	
土地出让收入：							
高铁新城1号地块		383,400.00					383,400.00
高铁新城2号地块		407,362.50					407,362.50
高铁新城3号地块(回购)		170,740.80					170,740.80
高铁新城4号地块		146,437.50					146,437.50
高铁新城5号地块(回购)		87,926.40					87,926.40
收入合计		<b>1,195,867.20</b>					<b>1,195,867.20</b>
留成收益		<b>837,107.18</b>					<b>837,107.18</b>

②在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的90%作为土地价格增长率时，土地出让预测收入1,188,568.56万元（见A表二），其中可用于资金平衡土地相关收益为831,997.94万元。

A表二

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
预测商住土地单价	1250	1323.125	1400.5	1482.375	1569.125	1660.875	
回购商住土地单价	480	508.08	537.792	569.232	602.544	637.776	
土地出让收入：							
高铁新城1号地块		381,060.00					381,060.00
高铁新城2号地块		404,876.30					404,876.30
高铁新城3号地块(回购)		169,698.70					169,698.70
高铁新城4号地块		145,543.80					145,543.80

高铁新城5号地块(回购)		87,389.76					87,389.76
收入合计		<b>1,188,568.56</b>					<b>1,188,568.56</b>
留成收益		<b>831,997.94</b>					<b>831,997.94</b>

③在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率6.5%的80%作为土地价格增长率时，土地出让预测收入1,181,269.72万元（见A表三），其中可用于资金平衡土地相关收益为826,888.83万元。

A表三

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
预测商住土地单价	1,250	1315	1383.375	1455.25	1530.875	1610.5	
回购商住土地单价	480	504.96	531.216	558.816	587.856	618.432	
土地出让收入:							
高铁新城1号地块		378,720.00					378,720.00
高铁新城2号地块		402,390.00					402,390.00
高铁新城3号地块(回购)		168,656.60					168,656.60
高铁新城4号地块		144,650.00					144,650.00
高铁新城5号地块(回购)		86,853.12					86,853.12
收入合计		<b>1,181,269.72</b>					<b>1,181,269.72</b>
留成收益		<b>826,888.83</b>					<b>826,888.83</b>

#### B、柯城区双西港旧厂区政府储备土地出让前期开发项目

①在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的100%作为土地价格增长率时，土地出让预测收入为149,409.96万元（见B表一），其中可用于资金平衡土地相关收益为53,291.12万元。

B表一

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
预测土地单价	654.25	700.04	749.05	801.48	857.59	
土地出让收入:						
衢州日报印务公司地块	21,810.00					21,810.00
申光电器及周边地块		35,002.25				35,002.25
鑫盛服装及周边地块			29,961.93			29,961.93
落马桥村发展空间地块				24,044.44		24,044.45
华飞电子及周边地块					38,591.34	38,591.34
收入合计	<b>21,810.00</b>	<b>35,002.25</b>	<b>29,961.93</b>	<b>24,044.44</b>	<b>38,591.34</b>	<b>149,409.96</b>
留成收益	<b>7,779.13</b>	<b>12,484.50</b>	<b>10,686.73</b>	<b>8,576.10</b>	<b>13,764.66</b>	<b>53,291.12</b>

②在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的90%作为土地价格增长率时，

土地出让预测收入 147,321.41 万元（见 B 表二），其中可用于资金平衡土地相关收益为 52,546.18 万元。

B 表二

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
预测土地单价	654.25	695.47	739.28	785.85	835.36	-
土地出让收入:						
衢州日报印务公司地块	21,810.00					21,810.00
申光电器及周边地块		34,773.26				34,773.26
鑫盛服装及周边地块			29,571.18			29,571.18
落马桥村发展空间地块				23,575.63		23,575.63
华飞电子及周边地块					37,591.34	37,591.34
收入合计	21,810.00	34,773.26	29,571.18	23,575.63	37,591.34	147,321.41
留成收益	7,779.13	12,402.82	10,547.36	8,408.88	13,407.99	52,546.18

③在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7%的 80%作为土地价格增长率时，土地出让预测收入 145,261.12 万元（见 B 表三），其中可用于资金平衡土地相关收益为 51,811.32 万元。

B 表三

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
预测土地单价	654.25	690.89	729.58	770.43	813.58	-
土地出让收入:						
衢州日报印务公司地块	21,810.00					21,810.00
申光电器及周边地块		34,544.28				34,544.28
鑫盛服装及周边地块			29,183.00			29,183.00
落马桥村发展空间地块				23,112.94		23,112.94
华飞电子及周边地块					36,610.90	36,610.90
收入合计	21,810.00	34,544.28	29,183.00	23,112.94	36,610.90	145,261.12
留成收益	7,779.13	12,321.15	10,408.90	8,243.85	13,058.29	51,811.32

### C、衢江区土地整理储备项目土地出让收入预测

①以 2017 年 12 月 31 日作为基期，在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7%的 100%作为土地价格增长率时，土地出让预测收入为 1,240,213.69 万元（见 C 表一），其中可用于资金平衡土地相关收益为 868,149.58 万元。

C 表一

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
预测土地单价	808.00	864.56	925.08	989.80	1,059.13	1,133.30	1,212.63	
土地出让收入:								
包建明地块			10,175.88					10,175.88
辉煌集团地块			6,013.02					6,013.02
周四方地块			4,625.40					4,625.40
广胜公司地块				7,918.40				7,918.40
金辉电子商务地块			15,263.82					15,263.82
城中村(沈家村)土地征收地块				197,960.00		283,325.00		481,285.00
城中村(上埠头村等)土地征收地块			370,032.00		105,913.00			475,945.00
心上人集团地块				15,836.80				15,836.80
李巨全地块			3,469.05					3,469.05
楼建英、吕建良地块					42,365.20			42,365.20
金鸡钙业地块						56,665.00		56,665.00
成功学校地块						18,132.80		18,132.80
恒顺化工地块						22,666.00		22,666.00
金马公司地块						9,587.72		9,587.72
冠意机械公司地块						70,264.60		70,264.60
收入合计			409,579.17	221,715.20	148,278.20	460,641.12		1,240,213.69
留成收益			286,705.42	155,200.64	103,794.74	322,448.78	-	868,149.58

②以2017年12月31日作为基期,在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的90%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入1,211,826.45万元(见C表二),其中可用于资金平衡土地相关收益为848,278.51万元。

C表二

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
预测土地单价	808.00	858.90	913.01	970.53	1,031.68	1,096.67	1,165.76	-
土地出让收入:								
包建明地块			10,043.16					10,043.16
辉煌集团地块			5,934.60					5,934.60
周四方地块			4,565.07					4,565.07
广胜公司地块				7,764.28				7,764.28
金辉电子商务地块			15,064.75					15,064.75

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
城中村（沈家村）土地征收地块				194,106.98		274,168.59		468,275.57
城中村（上埠头村等）土地征收地块			365,205.98		103,167.86			468,373.84
心上人集团地块				15,528.56				15,528.56
李巨全地块			3,423.81					3,423.81
楼建英、吕建良地块					41,267.14			41,267.14
金鸡钙业地块						54,833.72		54,833.72
成功学校地块						17,546.79		17,546.79
恒顺化工地块						21,933.49		21,933.49
金马公司地块						9,277.86		9,277.86
冠意机械公司地块						67,993.81		67,993.81
收入合计			404,237.37	217,399.82	144,435.00	445,754.26		1,211,826.45
留成收益			282,966.16	152,179.87	101,104.50	312,027.98	-	848,278.51

③以2017年12月31日作为基期,在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的80%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入1,184,001.63万元(见C表三),其中可用于资金平衡土地相关收益为828,801.14万元。

C表三

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
预测土地单价	808.00	853.25	901.03	951.49	1,004.77	1,061.04	1,120.46	-
土地出让收入:								
包建明地块			9,911.33					9,911.33
辉煌集团地块			5,856.69					5,856.69
周四方地块			4,505.15					4,505.15
广胜公司地块				7,611.90				7,611.90
金辉电子商务地块			14,866.99					14,866.99
城中村（沈家村）土地征收地块				190,297.51		265,259.51		455,557.02
城中村（上埠头村等）土地征收地块			360,411.96		100,477.09			460,889.05
心上人集团地块				15,223.80				15,223.80
李巨全地块			3,378.86					3,378.86
楼建英、吕建良地块					40,190.83			40,190.83

金鸡钙业地块						53,051.90		53,051.90
成功学校地块						16,976.61		16,976.61
恒顺化工地块						21,220.76		21,220.76
金马公司地块						8,976.38		8,976.38
冠意机械公司地块						65,784.36		65,784.36
收入合计			398,930.98	213,133.21	140,667.92	431,269.52		1,184,001.63
留成收益			279,251.69	149,193.25	98,467.54	301,888.66	-	828,801.14

#### D、龙游县土地整理储备项目

①以 2017 年 12 月 31 日作为基期,在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 100%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入为 366,415.55 万元(见 D 表一,说明:柳丰物流地块预测出让收入合计 3175.55 万元,其中土地预测出让收入 2324 万元、地上建筑物将按“正信评报字(2018)第 64 号”评估报告价格 851.55 万元出让),其中可用于资金平衡土地相关收益为 293,511.92 万元。

D 表一

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
预测土地单价(商住)	489.38	523.64	560.29	599.51	641.48	686.38	
土地出让收入:							
塔恩纸业(龙兰路 151 号)			25,045.00				25,045.00
城东区块(十里铺槐王)			258,854.00				258,854.00
城东区块(湖底叶村)		9,296.00					9,296.00
城东区块(湖底叶村、小高山村)		70,045.00					70,045.00
商住用地小计		79,341.00	283,899.00				363,240.00
预测土地单价(仓储)	48.16	51.53	55.14	59	63.13	67.55	
土地出让收入:							
柳丰物流(开发区)		3,175.55					3,175.55
仓储用地小计		3,175.55					3,175.55
合计收入		82,516.55	283,899.00				366,415.55
留成收益		66,392.72	227,119.20				293,511.92

②以 2017 年 12 月 31 日作为基期,在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 90%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入 362,180.12 万元(见 D 表二,说明:柳丰物流地块预测出让收入合计 3160.55 万元,其中土地预测出让收入 2309 万元、地上建筑物将按“正信评报字(2018)第 64 号”评估报告价格 851.55 万元出让),其中可用于资金平衡土地相关收益为 290,121.78 万元

D 表二

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
预测土地单价(商住)	489.38	520.21	552.98	587.82	624.85	664.22	
土地出让收入:							
塔恩纸业(龙兰路151号)			24,718.00				24,718.00
城东区块(十里铺槐王)			255,478.00				255,478.00
城东区块(湖底叶村)		9,235.08					9,235.08
城东区块(湖底叶村、小高山村)		69,588.49					69,588.49
商住用地小计		78,823.57	280,196.00				359,019.57
预测土地单价(仓储)	48.16	51.19	54.41	57.84	61.48	65.35	
土地出让收入:							
柳丰物流(开发区)		3,160.55					3,160.55
仓储用地小计		3,160.55					3,160.55
合计收入		81,984.12	280,196.00				362,180.12
留成收益		65,964.98	224,156.80				290,121.78

③以2017年12月31日作为基期,在按2018年及期后土地价格的年预测平均增长率7%的80%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入357,968.92万元(见D表三,说明:柳丰物流地块预测出让收入合计3145.55万元,其中土地预测出让收入2294万元、地上建筑物将按“正信评报字(2018)第64号”评估报告价格851.55万元出让),其中可用于资金平衡土地相关收益为286,751.02万元。

D表三

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	合计
预测土地单价(商住)	489.38	516.79	545.73	576.29	608.56	642.64	
土地出让收入:							
塔恩纸业(龙兰路151号)			24,394.00				24,394.00
城东区块(十里铺槐王)			252,124.00				252,124.00
城东区块(湖底叶村)		9,174.37					9,174.37
城东区块(湖底叶村、小高山村)		69,131.00					69,131.00
商住用地小计		78,305.37	276,518.00				354,823.37
预测土地单价(仓储)	48.16	50.86	53.71	56.72	59.9	63.25	
土地出让收入:							
柳丰物流(开发区)		3,145.55					3,145.55
仓储用地小计		3,145.55					3,145.55
合计收入		81,450.92	276,518.00				357,968.92
留成收益		65,536.62	221,214.40				286,751.02

E、江山市土地整理储备项目土地出让收入预测

①以 2017 年 12 月 31 日作为基期,在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 100%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入为 81,092.00 万元(见 E 表一),其中可用于资金平衡土地相关收益为 64,022.13 万元。

E 表一

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
清湖大道以北 1#区块								
1、土地出让面积 (m <sup>2</sup> )					33,333.33	33,333.34		66,666.67
2、出让建筑面积 (m <sup>2</sup> )					73,333.33	73,333.34		146,666.67
3、预测楼面价(元/m <sup>2</sup> )	4,075.00	4,360.00	4,665.00	4,992.00	5,342.00	5,716.00	6,116.00	
4、预测收入(万元)					39,174.66	41,917.34		81,092.00
合计收入					39,174.66	41,917.34		81,092.00
留成收益					30,928.39	33,093.74		64,022.13

②以 2017 年 12 月 31 日作为基期,在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 90%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入 78,716.00 万元(见 E 表二),其中可用于资金平衡土地相关收益为 62,146.28 万元。

E 表二

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
清湖大道以北 1#区块								
1、土地出让面积 (m <sup>2</sup> )					33,333.33	33,333.34		66,666.67
2、出让建筑面积 (m <sup>2</sup> )					73,333.33	73,333.34		146,666.67
3、预测楼面价(元/m <sup>2</sup> )	4075.00	4332.00	4605.00	4895.00	5203.00	5531.00	5879.00	
4、预测收入(万元)					38,155.33	40,560.67		78,716.00
收入合计					38,155.33	40,560.67		78,716.00
留成收益					30,123.63	32,022.65	-	62,146.28

③以 2017 年 12 月 31 日作为基期,在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 80%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入 76,398.67 万元(见 E 表三),其中可用于资金平衡土地相关收益为 60,316.75 万元。

E 表三

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
清湖大道以北 1#区块								
1、土地出让面积 (m <sup>2</sup> )					33,333.33	33,333.34		66,666.67
2、出让建筑面积 (m <sup>2</sup> )					73,333.33	73,333.34		146,666.67

3、预测楼面价（元/m <sup>2</sup> ）	4075.00	4303.00	4544.00	4799.00	5067.00	5351.00	5651.00	
4、预测收入（万元）					37,158.00	39,240.67		76,398.67
收入合计					37,158.00	39,240.67		76,398.67
留成收益					29,336.24	30,980.51		60,316.75

#### F、开化城东地块土地收储项目

①以 2017 年 12 月 31 日作为基期,在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 100%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入为 16,555.90 万元(见 F 表一),其中可用于资金平衡土地相关收益为 13,244.72 万元。

F 表一

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
预测土地单价	350.00	374.50	400.72	428.77	458.78	490.89	
土地出让收入:							
开化城东地块				16,555.90			16,555.90
收入合计				16,555.90			16,555.90
留成收益				13,244.72			13,244.72

②以 2017 年 12 月 31 日作为基期,在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 90%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入 16,233.09 万元(见 F 表二),其中可用于资金平衡土地相关收益为 12,986.47 万元。

F 表二

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
预测土地单价	350.00	372.05	395.49	420.40	446.89	475.04	-
土地出让收入:							
开化城东地块				16,233.09			16,233.09
收入合计				16,233.09			16,233.09
留成收益				12,986.47	-	-	12,986.47

③以 2017 年 12 月 31 日作为基期,在按 2018 年及期后土地价格的年预测平均增长率 7% 的 80%作为土地价格增长率时,土地出让预测收入 15,914.52 万元(见 F 表三),其中可用于资金平衡土地相关收益为 12,731.62 万元。

F 表三

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
预测土地单价	350.00	369.60	390.30	412.15	435.23	459.61	-
土地出让收入:							
开化城东地块				15,914.52			15,914.52
收入合计				15,914.52			15,914.52
留成收益				12,731.62	-	-	12,731.62

(3) 本息覆盖倍数情况

A、市本级高铁新城 1-5 号地块项目

本次评价的市本级土地整理储备 5 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(6.5%)的 100%、90%、80%比例增长时，平均本息覆盖倍数为 3.18、3.16、3.15，  
 明细情况如下

序号	地块名称	偿还本息数	本息覆盖倍数		
			按预算增速 6.5% 的 100%	按预算增速 6.5% 的 90%	按预算增速 6.5% 的 80%
1	高铁新城 1 号地块	87,593.50	3.06	3.05	3.03
2	高铁新城 2 号地块	52,580.00	5.42	5.39	5.36
3	高铁新城 3 号地块(回购)	42,303.00	2.83	2.81	2.79
4	高铁新城 4 号地块	58,316.00	1.76	1.75	1.74
5	高铁新城 5 号地块(回购)	22,107.50	2.78	2.77	2.75
合计		262,900.00	3.18	3.16	3.15

B、柯城区双西港旧厂区政府储备土地出让前期开发项目

本次评价的柯城区土地整理储备项目 5 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(7%)的 100%、90%、80%比例增长时，平均本息覆盖倍数为 2.23、2.20、2.17，  
 2.17，明细情况如下

序号	地块名称	偿还本息数	本息覆盖倍数		
			按预算增速 7% 的 100%	按预算增速 7% 的 90%	按预算增速 7% 的 80%
1	双西港旧厂区改造政府储备土地出让前期开发项目	23,900.00	2.23	2.20	2.17
合计		23,900.00	2.23	2.20	2.17

C、衢江区土地整理储备项目

本次评价的衢江区土地整理储备项目 15 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(7%)的 100%、90%、80%比例增长时，平均本息覆盖倍数为 20.76、20.28、19.82，  
 19.82，明细情况如下

序号	地块名称	偿还本息数	本息覆盖倍数		
			按预算增速 7% 的 100%	按预算增速 7% 的 90%	按预算增速 7% 的 80%
1	包建明地块	4,481.25	1.59	1.57	1.55
2	辉煌集团地块	2,174.90	1.94	1.91	1.88
3	周四方地块	1,589.35	2.04	2.01	1.98

4	广胜公司地块	2,915.80	1.90	1.86	1.83
5	金辉电子商务地块	6,596.40	1.62	1.60	1.58
6	城中村（沈家村）土地征收地块	3,585.00	93.97	91.43	88.95
7	城中村（上埠头村等）土地征收地块	3,967.40	83.97	82.64	81.32
8	心上人集团地块	2,294.40	4.83	4.74	4.64
9	李巨全地块	501.90	4.84	4.78	4.71
10	楼建英、吕建良地块	5,162.40	5.74	5.60	5.45
11	金鸡钙业地块	2,390.00	16.60	16.06	15.54
12	成功学校地块	764.80	16.60	16.06	15.54
13	恒顺化工地块	956.00	16.60	16.06	15.54
14	金马公司地块	1,338.40	5.01	4.85	4.69
15	冠意机械公司地块	3,107.00	15.83	15.32	14.82
合计		<b>41,825.00</b>	<b>20.76</b>	<b>20.28</b>	<b>19.82</b>

#### D、龙游县土地整理储备项目

本次评价的龙游县土地整理储备项目 5 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(7%)的 100%、90%、80%比例增长时，平均本息覆盖倍数为 17.54、17.34、17.14，明细情况如下：

序号	地块名称	偿还本息数	本息覆盖倍数		
			按预算增速 7%的 100%	按预算增速 7%的 90%	按预算增速 7%的 80%
1	塔恩纸业（龙兰路 151 号）	7,170.00	2.79	2.76	2.72
2	柳丰物流（开发区）	2,151.00	1.36	1.35	1.34
3	城东区块（十里铺槐王）	4,780.00	43.32	42.76	42.20
4	城东区块（湖底叶村）	1,314.50	5.66	5.62	5.58
5	城东区块（湖底叶村、小高山村）	1,314.50	42.63	42.35	42.07
合计		<b>16,730.00</b>	<b>17.54</b>	<b>17.34</b>	<b>17.14</b>

#### E、江山市土地整理储备项目

本次评价的江山市土地整理储备项目 2 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(7%)的 100%、90%、80%比例增长时，平均本息覆盖倍数为 2.68、2.60、2.52，明细情况如下

序号	项目名称	偿还本息数	本息覆盖倍数		
			按预算增速 7%的 100%	按预算增速 7%的 90%	按预算增速 7%的 80%

1	城南新城一期	23,900.00	2.68	2.60	2.52
合计		23,900.00	2.68	2.60	2.52

#### F、开化城东地块土地收储项目

本次评价的开化城东地块土地收储项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速 (7%) 的 100%、90%、80% 比例增长时，平均本息覆盖倍数 1.85、1.81、1.78，明细情况如下

序号	地块名称	偿还本息数	本息覆盖倍数		
			按预算增速 7% 的 100%	按预算增速 7% 的 90%	按预算增速 7% 的 80%
1	开化城东地块	7,170.00	1.85	1.81	1.78
合计		7,170.00	1.85	1.81	1.78

#### (四) 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的衢州市 14 个土地储备项目各地块，在土地挂牌出让价格分别以市本级、各县（市、区）预测 2018 年及期后 GDP 增速的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金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。

## 项目现金流量分析表（按GDP增速100%比例计算）

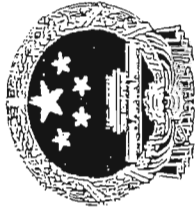
年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
一、现金流入							
资本金流入	87,262.77	-	-	-	-	-	87,262.77
债券资金流入	315,000.00	-	-	-	-	-	315,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
土地出让现金净流入	74,171.85	1,363,416.30	179,132.09	143,299.24	369,307.17	-	2,129,326.65
现金流入总额	476,434.62	1,363,416.30	179,132.09	143,299.24	369,307.17	-	2,531,589.42
二、现金流出							
建设期资金流出	413,782.77	-	-	-	-	-	413,782.77
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	12,285.00	12,285.00	12,285.00	12,285.00	327,285.00	376,425.00
现金流出总额	413,782.77	12,285.00	12,285.00	12,285.00	12,285.00	327,285.00	790,207.77
三、现金净流量							
当年项目现金净流入	62,651.85	1,351,131.30	166,847.09	131,014.24	357,022.17	-327,285.00	
期末项目累计现金结存额	62,651.85	1,413,783.15	1,580,630.25	1,711,644.48	2,068,666.65	1,741,381.65	
平均偿债覆盖率	0.17	3.76	4.20	4.55	5.50	4.63	

## 项目现金流分析表（按GDP增速90%比例计算）

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
一、现金流入							
资本金流入	87,262.77	-	-	-	-	-	87,262.77
债券资金流入	315,000.00	-	-	-	-	-	315,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
土地出让现金净流入	73,744.11	1,351,523.72	175,713.70	139,637.01	357,458.62	-	2,098,077.16
现金流入总额	476,006.88	1,351,523.72	175,713.70	139,637.01	357,458.62	-	2,500,339.93
二、现金流出							
建设期资金流出	413,782.77	-	-	-	-	-	413,782.77
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	12,285.00	12,285.00	12,285.00	12,285.00	327,285.00	376,425.00
现金流出总额	413,782.77	12,285.00	12,285.00	12,285.00	12,285.00	327,285.00	790,207.77
三、现金净流量							
当年项目现金净流入	62,348.21	1,339,238.72	163,428.70	127,352.01	345,173.62	-327,285.00	
期末项目累计现金结存额	62,348.21	1,401,586.93	1,565,015.63	1,692,367.64	2,037,541.26	1,710,256.26	
平均偿债覆盖率	0.17	3.72	4.16	4.50	5.41	4.54	

项目现金流分析表（按GDP增速80%比例计算）

年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
一、现金流入							
资本流入	87,262.77	-	-	-	-	-	87,262.77
债券资金流入	315,000.00	-	-	-	-	-	315,000.00
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
土地出让现金净流入	73,315.75	1,339,676.07	172,333.77	136,047.63	345,927.47	-	2,067,300.69
现金流入总额	475,578.52	1,339,676.07	172,333.77	136,047.63	345,927.47	-	2,469,563.46
二、现金流出							
建设期资金流出	413,782.77	-	-	-	-	-	413,782.77
运营期现金流出	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	12,285.00	12,285.00	12,285.00	12,285.00	327,285.00	376,425.00
现金流出总额	413,782.77	12,285.00	12,285.00	12,285.00	12,285.00	327,285.00	790,207.77
三、现金净流量							
当年项目现金净流入	61,795.75	1,327,391.07	160,048.77	123,762.63	333,642.47	-327,285.00	
期末项目累计现金结存额	61,795.75	1,389,186.82	1,549,235.59	1,672,998.22	2,006,640.69	1,679,355.69	
平均偿债覆盖率	0.16	3.69	4.12	4.44	5.33	4.46	



# 营业执照

(副本)  
统一社会信用代码 913308007686888501 (1/1)

名称 浙江中瑞华会计师事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 衢州市三江东路2幢608室

法定代表人 桑晓士

注册资本 贰佰零捌万元整

成立日期 2004年11月16日

营业期限 2004年11月16日至2024年11月15日

经营范围  
(一) 审计业务: 包括审查企业会计报表, 验证企业资本, 企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 基础财务审计; 法律、行政法规规定的其他审计业务。(二) 会计咨询、会计服务业务; 包括资产评估; 税务代理; 会计管理咨询; 设计会计制度; 受托担任常年会计顾问; 代理记账; 项目可行性研究和项目评价; 培训财会人员; 其他会计咨询、服务业务。(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)



登记机关



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上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://zj.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家市场监督管理总局



## 会计师事务所 执业证书

证书序号: 0007554

### 说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》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《会计师事务所执业证书》。

名称: 浙江中瑞华会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 桑晓士

经营场所: 衢州市三江东路2幢608室

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 33000256

批准执业文号: 浙财会字[2004]74号

批准执业日期: 2004年11月10日

发证机关



中华人民共和国财政部制

