

防伪条形码:



09432018080000641740

防伪编号: 09432018080000641740

报告文号: 白银会专评审字(2018)第13号

委托单位: 白银市财政局

事务所名称: 白银铜城会计事务有限责任公司

报告日期: 2018-08-25

报备时间: 2018-08-25 10:51

签名注册会计师: 雷全智

黄华

2018年白银市棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告

事务所名称: 白银铜城会计事务有限责任公司

事务所电话: 0943-8223719-8225722

传 真: 0943-8223719

通讯地址: 白银市白银区人民路财政大厦6楼

电子邮箱: TCCPA8223719@163.COM

事务所网址:



扫描二维码查询报告真伪

如对上述报备资料有疑问的,请与甘肃省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码: 0931-8899908 0931-8899918

防伪查询网址: <http://www.gsicpa.net>

白银铜城会计师事务所(所)有限责任公司

白银会专评审字(2018)第 13 号

2018 年白银市棚户区改造项目 项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告

白银市财政局:

我们接受委托,对白银市平川区住房和城乡建设局、会宁县住房和城乡建设局棚户区改造项目(以下简称“该项目”)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》。相关棚户区改造单位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。

由于预测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,本次评价的平川区住房和城乡建设局、会宁县住房和城乡建设局棚户区改造项目的预期项目收益(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自求平衡。

总体评价结果如下:

一、应付本息情况

白银市2018年5个棚户区改造项目计划总投资金额为151,300.00万元,政府筹集资本金30,300.00万元,项目资金本金比例为20.00%,申请国家政策性银行贷款111,000.00万元(贷款融资),缺口10,000.00万元,拟通过发行政府专项债券方式募集。此次公开发行的白银市棚改专项债券期限为7年期,利息按年付息(4%/年),到期后一次性偿还本金;贷款融资期限为5年,利息按年付息,到期后一次性偿还本金。

应还本付息情况如下:

单位:万元

融资类别	年度	借贷本息支付			备注
		本金	利息	本息合计	
债券融资	第一年		400.00	400.00	利率为 4.00%
	第二年		400.00	400.00	
	第三年		400.00	400.00	
	第四年		400.00	400.00	
	第五年		400.00	400.00	
	第六年		400.00	400.00	
	第七年	10,000.00	400.00	10,400.00	
	小计	10,000.00	2,800.00	12,800.00	
贷款融资	第一年		5,344.00	5,344.00	平川区利 率4.50%; 会宁县利 率为5.00%
	第二年		5,344.00	5,344.00	
	第三年		5,344.00	5,344.00	
	第四年		5,344.00	5,344.00	
	第五年	111,000.00	5,344.00	116,344.00	

	小计	111,000.00	26,720.00	137,720.00	
合 计		121,000.00	29,520.00	150,520.00	

二、项目产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

2018 年白银市棚户区改造项目共计 5 个，分别位于会宁县、平川区，具体项目为：平川爱伊家园小区（二期）城市棚户区改造项目、平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目、白银平川区金地花园（兴平南路片区）、平川区龙华首府小区（一期）城市棚户区改造项目、会宁县南城区域三期棚户区改造项目。

该项目根据白银市近期同类土地成交价格，考虑到当前国家房地产政策，结合谨慎性原则估算，依据近三年白银市 GDP 增长速度及其它各方面因素预计土地价格增长。

白银市 2015 至 2017 年全市生产总值(GDP)同比增长按可比价格计算，近三年平均增速稳定，平均增速为 4.8%。在白银市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长 5%。此次预测按照 2015 至 2017 年平均增速与 2018 年目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 4.8%。

2、项目中土地出让产生的净现金流入

该项目预计可出让用地总面积为 2090 亩，其中：平川区 590 亩（出让价格每亩地按 120.00 万元估算），会宁县 1500 亩（出让价格每亩地按 100.00 万元估算）。自融资开始日起五年内挂牌交易，且交易完毕。分别以 2018 年 GDP 增速(4.8%)的 100%、90%、80% 比例计算项目收益（土地出让）的增长，

以融资开始日起五年内土地挂牌交易的现金流入,按照保守性原则预计项目收益(土地出让收入),可用于资金平衡的项目相关收益情况如下:

单位:万元

序号	项 目	按 2018 年 GDP 增速 4.8% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 4.8% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 4.8% 的 80%
1	平川爱伊家园小区(二期)城市棚户区改造项目	18,000.00	16,200.00	14,400.00
2	平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目	8,280.00	7,452.00	6,624.00
3	白银平川区金地花园(兴平南路片区)	18,000.00	16,200.00	14,400.00
4	平川区龙华首府小区(一期)城市棚户区改造项目	26,520.00	23,868.00	21,216.00
5	会宁县南城区域三期棚户区改造项目	150,000.00	135,000.00	120,000.00
合 计		220,800.00	198,720.00	176,640.00

三、预期项目收益(土地出让收入)偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为可出让土地挂牌交易产生的现金流入,棚户改造项目未完成前需支付的资金利息由项目建设资金支付,项目建设资金包括项目资本金及其他融资资金。通过对比近几年项目周边地块成交情况,参考平川区及会宁县近年来投资与宜居环境的改善、城区规划建设发展情况,预期可出让土地的出让收入偿还融资本金和利息情况为:按 2018 年 GDP 目标增速 4.8% 的 100% 计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.47 倍;按 2018 年 GDP 目标增速 4.8% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.32 倍;按 2018 年 GDP 目标增速 4.8% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.17 倍。

表 1:按 2018 年 GDP 目标增速 4.8% 的 100% 比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数:

单位:万元

年度	借贷本息支付	项目收益
----	--------	------

	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第二年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第三年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第四年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第五年	111,000.00	5,744.00	116,744.00	220,800.00	5,744.00	226,544.00
第六年		400.00	400.00		400.00	400.00
第七年	10,000.00	400.00	10,400.00		400.00	400.00
合计	121,000.00	29,520.00	150,520.00	220,800.00	29,520.00	250,320.00
本息覆盖倍数	1.47					

表 2:按 2018 年 GDP 目标增速 4.8%的 90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数:

单位: 万元

年度	借贷本息支付			项目收益		
	本金归还	利息支付	本息合计	土地相关收益	项目建设资金	小计
第一年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第二年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第三年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第四年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第五年	111,000.00	5,744.00	116,744.00	198,720.00	5,744.00	204,464.00
第六年		400.00	400.00		400.00	400.00
第七年	10,000.00	400.00	10,400.00		400.00	400.00
合计	121,000.00	29,520.00	150,520.00	198,720.00	29,520.00	228,240.00
本息覆盖倍数	1.32					

表 3:按 2018 年 GDP 目标增速 4.8%的 80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数:

单位: 万元

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

第一年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第二年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第三年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第四年		5,744.00	5,744.00		5,744.00	5,744.00
第五年	111,000.00	5,744.00	116,744.00	176,640.00	5,744.00	182,384.00
第六年		400.00	400.00		400.00	400.00
第七年	10,000.00	400.00	10,400.00		400.00	400.00
合计	121,000.00	29,520.00	150,520.00	176,640.00	29,520.00	206,160.00
本息覆盖倍数	1.17					

四、还本付息的测算

根据上述测算,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下,本次评价的平川区及会宁县棚户区改造项目,在该项目中可出让土地的挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(4.8%)的 100%、90%、80%比例增长时,预期项目收益(土地出让收入)对应的政府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。

附件:项目收益及现金流入评价说明

白银铜城会计师事务所(所)

有限责任公司



中国注册会计师:



地址 甘肃·白银

2018 年 8 月 25 日

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

本次预测以白银市（平川区、会宁县）近期同类土地成交价格，考虑到当前国家房地产政策，结合谨慎性原则估算，依据平川区、会宁县总体规划及地块控制性详细计划确定的用地性质及容积率等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，测算出土地出让价格。

二、项目收益及现金流入预测假设

本项目收入预测的编制基于下述基本假设：

- 1、预测期内所遵循的国家和地方的现行法律、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、预测期内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。
- 4、预测期内所遵循的税收政策不发生重大变化。
- 5、土地出让价格在正常范围内变动。
- 6、预测期内无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

1、平川区 4 个项目的实施单位情况：

单位名称：白银市平川区住房和城乡建设局

统一社会信用代码：11620403013912834B

单位住所：甘肃省白银市平川区长征东路 164 号

单位性质：机关单位

法定代表人：李永斌

2、会宁县 1 个项目的实施单位情况：

单位名称：会宁县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：116204220139139095

单位住所：会宁县会师镇东关南路

单位性质：机关单位

法定代表人：王继

（二）项目概况

1、项目位置及规模

（1）平川区共 4 个项目的位置及规模

1) 平川区爱伊家园小区（二期）城市棚户区改造项目位于白银市平川经济开发区开发路以西、广场路以东、建设路延长段以北、乐雅路以南。项目建设用地面积 13000 平方米，总建筑面积 44885.98 平方米（其中地上建筑面积 31985.98 平方米，地下建筑面积 12900 平方米）基底面积 2304.32 平方米，总居住户数 272 户，容积率 2.46，建筑密度 17.73%，绿地率 30%，地下停车位（配备新能源汽车充电功能桩）300 个。建设内容包括主体工程和配套设施

2) 平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目位于平川区世纪大道西侧，集中供热北侧，向阳路南侧。项目建设用地面积 24969 平方米，可出让用

地 11074.62 平方米，项目征收建筑主要为居民住宅，大部分是危陋平房，涉及房屋 11074.62 万平方米，100 户。

3) 平川区金地花园(兴平南路片区)城市棚户区改造项目位于白银市平川区长征西路南侧、锦丰园小区东北侧、颐康园小区西侧。项目建设用地面积 9327.30 平方米，总建筑面积 38878.78 平方米，设计 2 幢 18 层商住楼。均为框架剪力墙结构，双电梯。新建居住户数 204 户，承担 2018 年棚户区改造安居任务 100 套。

4) 平川区龙华首府小区一期(水沟沿片区)城市棚户区改造项目位于平川区职业技术学校以东，靖煤小区以西，环城北路以南，向阳路以北区域。城市棚户区改造项目占地面积 24593 平方米，总建筑面积为 47909.05 平方米，地上建筑面积 38853.13 平方米(其中住宅 32443.38 平方米，商业 4179.75 平方米，5、12、13、19#一层车库 680 平方米，活动中心 1550 平方米)，地下总建筑面积 9055.92 平方米(其中住宅地下储藏室 3055.92 平方米，地下车库 6000 平方米)，总居住户数 314 套(其中 300 套为棚户区安置房，剩余 14 户为商品房)。项目征收建筑主要为居民住宅，大部分是危陋平房，涉及房屋 4.5 万平方米，其中：住宅 3.8 万平方米，7791 户。

(2) 会宁县共 1 个项目的位臵及规模

会宁县南城区域三期棚户区改造项目位于月牙堡社区 247 线城区接口处以南，古城变电所以西以北，东至桃花山根，西至西山根。主要工程内容包括拆迁征收居民 1100 户，项目总用地面积 4695 亩，可出让用地 1500 亩，土地性质为国有和集体用地。项目征收建筑主要为居民住宅，大部分是危陋平房，

涉及房屋 19.8 万平方米，其中：住宅 16.5 万平方米，1100 户。

2、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

白银市本次融资涉及 5 个棚户区改造项目，项目总投资 151,300.00 万元，

项目投资额详见下表：

序号	区划	项目名称	总投资(万元)
1	平川区经济开发区	平川爱伊家园小区(二期)城市棚户区改造项目	15,400.00
2	平川区世纪大道西侧	平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目	7,900.00
3	平川区长征西路南侧	白银平川区金地花园(兴平南路片区)	16,300.00
4	平川区水沟沿片区	白银市平川区龙华首府小区(一期)城市棚户区改造项目	18,200.00
5	会宁县城区	会宁县南城区三期棚户区改造项目	93,500.00
合 计			151,300.00

(2) 资金筹措方式

资金筹措方式为贷款融资和棚户区改造专项债券资金融资，该项目已纳入白银市上报住房和城乡建设厅的棚户区改造计划。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益(土地出让收入)预测

根据项目改造产生的可出让用地在设定的土地开发程度、用途和使用年限及市场公开条件下，结合近年项目出让土地周边土地价格、基准地价和投资宜居环境的改善等区位优势，预测项目出让土地价格如下：

序号	项目名称	土地规划	面积	土地收益	出让土地回
1	平川爱伊家园小区(二期)城市棚户区改造项目	居民住宅	150.00	120.00	18,000.00
2	平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目	居民住宅	69.00	120.00	8,280.00
3	白银平川区金地花园(兴平南路片区)	居民住宅	150.00	120.00	18,000.00
4	白银市平川区龙华首府小区一期城市棚户区改造项目	居民住宅	221.00	120.00	26,520.00
5	会宁县南城区三期棚户区改造项目	居民住宅	1,500.00	100.00	150,000.00
合计			2,090.00		220,800.00

2、项目收益（土地出让收入）预测

按自融资开始日起五年内全部完成土地挂牌交易：

金额单位：万元

序号	项目名称	出让土地回款	预计土地征收成本	用于资金平衡的土地相关收益
1	平川爱伊家园小区（二期）城市棚户区改造项目	18,000.00	15,400.00	2,600.00
2	平川区丝路商联住宅小区城市棚户区改造项目	8,280.00	7,900.00	380.00
3	白银平川区金地花园（兴平南路片区）	18,000.00	16,300.00	1,700.00
4	白银市平川区龙华首府小区一期城市棚户区改造项目	26,520.00	18,200.00	8,320.00
5	会宁县南城区域三期棚户区改造项目	150,000.00	93,500.00	56,500.00
合 计		220,800.00	151,300.00	69,500.00

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为 69,500.00 万元。

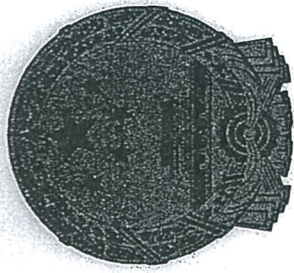
四、还本付息的测算

此次债券发行对应的项目（可出让土地）面积约 2,090.00 亩，项目总投资 151,300.00 万元，其中贷款融资 111,000.00 万元，债券融资 10,000.00 万元。上述土地预计自融资开始日起五年内出让完毕，预计土地出让收入为 220,800.00 万元。融资成本测算方面，总融资金额为 121,000.00 万元，融资利息为 29,520.00.00 万元，本息合计为 150,520.00 万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.47 倍。

根据上述测算，在相关棚户区改造单位对棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，预期项目收益（土地出让收入）对应的政府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。

白银铜城会计师事务所（所）有限责任公司

2018 年 8 月 25 日



会计师事务所 执业证书

名称：白银铜城会计师事务所有限责任公司

主任会计师：雷全智

办公场所：白银市白银区人民路财政大厦6楼

组织形式：有限责任

会计师事务所编号：62040047

注册资本(出资额)：30

批准设立文号：甘财注会发[1993]462号

1993-12-10

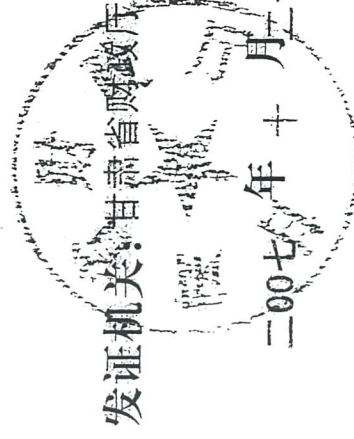
批准设立日期：



证书序号：NO.001646

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，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



中华人民共和国
注册会计师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



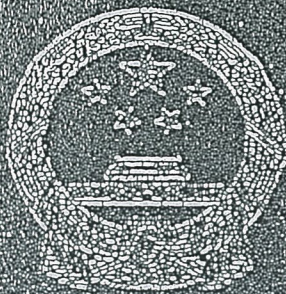
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2018年3月28日

姓名	雷全智
性别	男
出生日期	1969年05月15日
工作单位	白银铜城会计师事务所有限公司
身份证号码	120104690515681





中华人民共和国

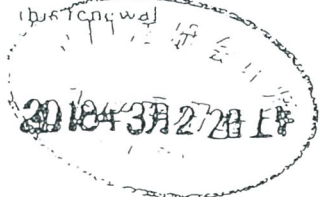


中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

年度检验登记
Annual Renewal Registration

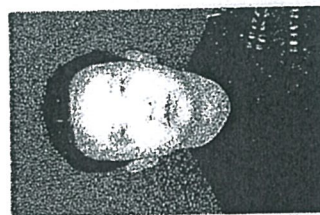
本证书经检验合格 继续有效一年
This certificate is valid for another year after
(renewal)



年 月 日



姓名	黄 华
性别	男
出生日期	1969年07月01日
工作单位	白银铜城会计师事务所有限公司
身份证号码	620402690701133





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620402712737473N

名称 白银铜城会计师事务（所）有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 白银市粮贸大厦四楼

法定代表人 雷全智

注册资本 叁拾万元整

成立日期 1989年08月07日

营业期限 2000年04月11日至 2019年04月11日

经营范围 审查会计账目、帐表和其他财务资料、出具查账报告书；验证企业资本、出具验资报告书；参与企业破产、解散的清算项目、参与调节经济纠纷、协助鉴别案件证据、担任会计顾问、提供会计、财务、税务和其他经济管理咨询；其他法定业务（以上项目不含国家限制经营和法律、行政法规及国务院决定规定需办理前置许可或审批的项目；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 07 月 04 日