

2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）—2018 年
辽宁省政府专项债券（十期）
收益与融资自求平衡专项评价报告

盘龙盛专审字（2018）第 33 号

盘锦市大洼区财政局：

我们接受委托对 2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）—2018 年辽宁省政府专项债券（十期）项目收益与融资自求平衡情况进行审核，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》。盘锦市大洼区财政局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，项目现金流入预测表公允的反映了本期项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况。同时，我们查阅了被审计单位提供的《关于辽宁省 2015 年棚户区改造——盘锦市棚户区改造（第二批）可行性研究报告的批复》（盘发改发〔2015〕232 号）、辽宁省 2015 年棚户区改造——盘锦市棚户区改造（第二批）（合同编号：2111201501100000174）以及相关的基础数据，通过测算，未发现《可行性研究报告》中关于现金流的计算公式存在明显的偏差。

项目总体评价结果如下：

一、专项债券应付本息情况

2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）—2018 年辽宁省政府专项债券（十期）项目申请 2018 年辽宁省政府专项债券 3000 万元。债券票面利率为 4.2%，

期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，债券存续期应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 本金金额	期末本金 金 额	融资利 率	应付利息	应付本息合计
第一年	3,000.00		3,000.00	4.2%	126.00	126.00
第二年	3,000.00		3,000.00	4.2%	126.00	126.00
第三年	3,000.00		3,000.00	4.2%	126.00	126.00
第四年	3,000.00		3,000.00	4.2%	126.00	126.00
第五年	3,000.00	3,000.00	0.00	4.2%	126.00	3,126.00
合 计		3,000.00			630.00	3,630.00

二、项目资金来源情况

序号	项目资金来源明细	金额（万元）
1	项目单位自有资金	8,400.00
2	项目单位融资资金	33,300.00
3	申请地方政府债券资金	3,000.00
	合计	44,700.00

项目单位计划申请国家开发银行辽宁省分行融资资金 33300 万元，贷款期限 25 年，贷款利率 4.445%。

三、动迁项目基本情况

2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）—2018 年辽宁省政府专项债券（十期）项目一大洼区兴顺地块棚户区改造项目，动迁地块面积 437740 平方米，动迁棚户区居民 1448 户，拆迁居民住宅建筑面积 186900 平方米，其中有照住宅房屋建筑面积 123080 平方米（选择新建小区安置 1000 户，拆迁有照住宅房屋建筑面积 80540 平方米，政府搭桥组织居民自主购房安置居民 448 户，拆迁有照住宅房屋建筑面积 42540 平方米）；无照住宅房屋建筑面积 63820 平方米。项目拆迁补偿费用共计 1.02 亿元，回迁楼建设成本及其他费用投资估算 3.45 亿元。

四、2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）—2018 年辽宁省政府专项债券（十期）项目预期收益如下：

预计土地出让后将实现收入 45962.70 万元，回迁楼商业配套销售收入 21541.64 万元，合计 67504.34 万元，可将前期投入全部收回。具体情况如下：

预计出让土地面积 43.774 公顷（656.61 亩），按照商住用地 70 万元/亩计算，预计出让后将实现收入 45962.70 万元。商业网点可销售面积为 6010.52 平方米，商网销售单价 10000 元/平方米，销售收入为 6010.52 万元。本项目可销售仓房 1292.3 平方米，销售单价 10000 元/平方米，销售收入共计 1292.3 万元。本项目可销售街坊中心面积 9805.5 平方米，销售单价 10000 元/平方米，销售收入共计 9805.5 万元。本项目可销售车库面积 7388.86 平方米，销售单价 6000 元/平方米，销售收入共计 4433.32 万元。

序号	项目	面积	单价	金额（万元）
1	土地出让	656.61	70 万/亩	45,962.70
2	商业网点	6,010.52	10000 元/平方米	6,010.52
3	仓房	1,292.30	10000 元/平方米	1,292.30
4	街坊中心	9,805.50	10000 元/平方米	9,805.50
5	车库	7,388.86	6000 元/平方米	4,433.32
	合计			67,504.34

五、本棚户区改造项目改造及开发周期预计为五年，第二年至第四年每年销售回迁楼商业配套的 30%，第五年销售剩余的 10%。土地出让收入预计前两年每年实现 50%。

2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）—2018 年辽宁省政府专项债券（十期）项目债券本息覆盖倍数如下：

年度	政府债券本息支付	其他融资本息支付	项目预计收入
----	----------	----------	--------

盘锦龙盛联合会计师事务所

	本金	应付利息	应付本息合计	本金	应付利息	应付本息合计	土地出让收入	商网、车库、仓房、街坊中心销售收入	收入合计
2019 年		126.00	126.00	109.00	1,480.00	1,589.00	22,981.35		22,981.35
2020 年		126.00	126.00	109.00	1,475.00	1,584.00	22,981.35	6,462.492	29,443.842
2021 年		126.00	126.00	272.50	1,470.00	1,742.50		6,462.492	6,462.492
2022 年		126.00	126.00	272.50	1,458.00	1,730.50		6,462.492	6,462.492
2023 年	3000.00	126.00	3,126.00	545.00	1,446.00	1,991.00		2,154.164	2,154.164
2024 年				545.00	1,422.00	1,967.00			
2025 年				545.00	1,397.00	1,942.00			
2026 年				545.00	1,373.00	1,918.00			
2027 年				817.50	1,349.00	2,166.50			
2028 年				817.50	1,313.00	2,130.50			
2029 年				1,090.00	1,276.00	2,366.00			
2030 年				1,362.50	1,228.00	2,590.50			
2031 年				1,362.50	1,167.00	2,529.50			
2032 年				1,635.00	1,107.00	2,742.00			
2033 年				1,635.00	1,034.00	2,669.00			
2034 年				2,180.00	948.00	3,128.00			
2035 年				2,725.00	864.00	3,589.00			
2036 年				2,725.00	743.00	3,468.00			
2037 年				2,725.00	622.00	3,347.00			
2038 年				2,725.00	501.00	3,226.00			
2039 年				4,237.50	380.00	4,617.50			
2040 年				4,237.50	192.00	4,429.50			
2041 年				82.00	3.60	85.60			
合计	3000.00	630.00	3,630.00	33,300.00	24,248.60	57,548.60	45,962.70	21,541.64	67,504.34
本息覆盖倍数			18.59			1.17			

参考文献:

- 1、《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》
《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》
- 2、《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预 2018 第 4 号）

- 3、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）
- 4、财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预【2018】28号）
- 5、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库[2015]83号）
- 6、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预[2018]28号）

盘锦龙盛联合会计师事务所



2018年9月9日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



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 2018 年盘锦市大洼区兴顺地块棚户区改造项目 1 个，可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年市区 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳估计假设为前提，编制 2018 年大洼区土地储备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

- 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、相关法律法规无重大变化；
- 4、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；
- 5、土地出让价格在正常范围内变动；
- 6、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

（一）区域介绍

1、盘锦市

盘锦市位于辽宁省西南部，地处辽河三角洲中心地带，1984 年 6 月建市。全市总人口 144 万人，户籍人口 129 万人，区域总面积 4071 平方公里。辖区盘山县一个县，双台子区和兴隆台区、大洼区 3 个区，辽东湾新区和辽河口生态经济区 2 个经济区。

盘锦境内有大、中、小河流 21 条，总流域面积 3570 平方公里。其中，大型河流

4 条：辽河、大辽河、绕阳河、大凌河。地势地貌特征是北高南低，由北向南逐渐倾斜，比降为万分之一，坡度在 2° 以内；地面海拔平均高度 4 米左右，最高 18.2 米，最低 0.3 米，地势平坦，多水无山。盘锦属暖温带大陆性半湿润季风气候，年均降水 623.2 毫米，年均日照 2768.5 小时，年均相对湿度 68%。盘锦全年环境空气质量平均优良天数为 348 天，优级天数为 104 天，一直排在全省前列。各类功能区噪声平均等效声级均符合标准，建成区环境噪声平均值全省最低。城市污水处理率生活垃圾无害化处理率、用水普及率、燃气普及率均达到 100%。

盘锦是“石化新城”。盘锦缘油而建、因油而兴，是中国最大的稠油、超稠油高凝油生产基地辽河油田总部所在地。辽河油田自上个世纪 60 年代初开始勘探开发，累计探明石油地质储量 24 亿吨，天然气地质储量 2028 亿立方米。40 多年来，累计生产油气当量 4 亿吨以上。其中，1995 年达到最高产量，然后逐年下降，2009 年以来产量保持在 1000 万吨左右。油气资源的勘探开发带动了石化产业的崛起，盘锦成为辽宁两大石化基地之一，石化及精细化工成为全省第一个千亿级产业集群同时油气钻采装备、天然气装备、自升式钻井平台等装备制造业取得重要进展。

盘锦是“鱼米之乡”。全市年产优质水稻近 100 万吨，盘锦大米 2007 年被评为“中国名牌产品”，荣获“中国驰名商标”。盘锦拥有 118 公里海岸线、930 万亩沿海滩涂，水产品年产量达到 33 万吨。其中，河蟹年产量 6.5 万吨，“大辽蟹”享誉海内外，盘锦是全国最大的中华绒螯蟹人工繁育养殖集散基地，是“中国北方河蟹之乡”“中国河蟹第一市”。盘锦是辽宁省著名的文蛤出口基地，正在建设“全国泥鳅鱼产业发展第一市”。

盘锦是“湿地之都”。总面积 8 万公顷的双台子河口国家级自然保护区被列入国际重要湿地名录、位居全国十大魅力湿地之首，丹顶鹤、黑嘴鸥等 260 多种鸟类在这里栖息、繁殖，因而盘锦又有“鹤乡”和“黑嘴鸥之乡”的美誉。全市苇田收割面积 55608 公顷，年产芦苇 50 万吨左右，列世界之先。以红海滩国家风景廊道为主的红海滩风景区是国家 4A 级景区、辽宁省优秀旅游景区。古镇田庄台是中日甲午陆战最后一仗的战场，已经成为重要的爱国主义教育基地。大洼县东风镇是奉系军阀张作霖

和著名爱国将领张学良将军的祖居地。双台子区的“辽河碑林”是目前全国唯一的通代碑林。

盘锦市近三年财政经济情况如下：

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地方生产总值 (万元)	12,679,000.00	10,071,000.00	11,540,000.00
一般预算收入 (万元)	950,000.00	1,005,000.00	1,189,000.00
政府性基金收入 (万元)	1,400,443.00	329,535.00	449,034.00
其中：国有土地出让收入	1,305,410.00	299,810.00	443,662.00
政府性基金支出 (万元)	1,410,323.00	351,666.00	442,734.00
其中：国有土地出让支出	1,298,724.00	298,101.00	420,878.00

2、大洼区

大洼区位于辽宁省西南部，大辽河、辽河下游，辽东湾东北部。大洼县于 1975 年建县，1988 年被国务院确定为沿海开放县，是辽宁省 15 个县域经济发展重点县之一，是辽宁沿海经济带主轴与渤海翼上的重要节点。2010 年盘锦市行政区划调整后，全县总面积 1387 平方公里，下辖 14 个镇和临港经济区、红海滩湿地旅游度假区，全县总人口 35 万。2010 年大洼县域基本竞争力进入全国百强县（市）行列。2016 年 4 月 28 日，经国务院批复辽宁省盘锦市大洼县撤县设区，大洼县告别了以农业为主的发展道路，迈上了城市化和工业化的新台阶。

大洼区区位优势，交通便捷。地处环渤海经济圈东北部，是联结辽南、辽西与辽中三大经济板块的重要节点，与辽宁省内各大城市构成“2 小时经济圈”，是东北地区对外开放的最前沿。沈大、京沈、盘海营高速公路，沈山铁路、沟海铁路和京沈高速铁路、疏港铁路，305 国道以及跨越环渤海六市的滨海公路、东北第一景观桥——

跨辽河大桥、年吞吐量亿吨的盘锦新港，以及近在咫尺的营口支线机场，构成了县域发达的水陆空综合交通体系，进一步彰显了大洼独特的区位优势。

大洼区风光秀美，文化繁荣。天下奇观——红海滩嫣红似火，世界之最——绿苇荡苍翠欲滴，渤海金滩——蛤蜊岗溢彩流光，优越的生态环境吸引了丹顶鹤、黑嘴鸥等 260 多种珍惜鸟类在这里驻足繁衍，湿地生态体系完备，是国家级一类生态示范区，境内的辽河三角洲湿地被列入《国际重要湿地名录》，被评为中国最美丽的六大沼泽湿地之一。这里是著名爱国将领张学良将军的故里，是“感动中国人物”、“爱心大使”丛飞的家乡。这里有国家级、省级旅游景区景点 20 多处，被评为“辽宁省旅游强县”、“中国最具特色旅游目的地”和“中国旅游文化示范地”。

大洼区资源丰富，产业发达。盛产优质大米、河蟹、文蛤、对虾、海蜇等特色产品，是典型的北方“鱼米之乡”，素有“北国水乡、塞外江南”之美誉。地下蕴藏着丰富的石油、天然气、地热温泉等资源，是全国第三大油田——辽河油田的主产区。全县已经形成“一轴两城两区五园”经济发展空间布局：“一轴”即依托 305 国道和向海大道形成“北商中居南工”的发展轴线；“两城”即大洼温泉生态新城和临港生态新城；“两区”即北部综合商贸服务区和红海滩湿地旅游度假区；“五园”即新立石油管材机械加工产业园、新开数字印刷包装产业园、东风石油精细化工产业园、西安绿色食品加工产业园和清水鸭业循环经济产业园。各园区主导产业十分鲜明，都已具备良好的项目承载能力和配套服务功能，呈现项目集聚建设、产业集群发展态势，特别是规划面积 159 平方公里的临港经济区，已成为继辽滨沿海经济区之后牵动全县实现向海发展新突破的又一重要平台，进入边建设、边招商的快速发展阶段。

大洼区近三年财政经济情况如下：

项目	2015 年	2016年	2017年
一般预算收入（万元）	262, 627	290, 867	302, 117
政府性基金收入（万元）	1, 132, 865	250, 726	408, 438
其中：国有土地出让收入	1, 088, 873	144, 886	400, 571

盘锦龙盛联合会计师事务所

政府性基金支出(万元)	1, 147, 373	264, 535	306, 892
其中: 国有土地出让支出	1, 086, 852	260, 135	302, 262

(二) 项目实施单位基本情况

1、项目实施机构

单位名称: 盘锦市大洼区房屋征收管理中心

2、项目业主

单位名称: 大洼县城市建设投资有限公司

法定代表人: 张庆宇

注册资金: 人民币 18, 500 万元

住所: 盘锦市大洼县财政局办公楼

企业类型: 有限责任公司(国有独资)

经营范围: 投资经营性基础设施建设项目、公益性建设项目和产业结构调整建设项目、开展项目融资、受政府委托经营国有资产、受政府或社会委托代理投资、开展投资咨询服务、委托经营性业务、土地开发整理; 自有海域经营、管理及出租水产养殖。(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)

大洼县城市建设投资有限公司成立于 2004 年, 系经大洼县人民政府大政【2004】34 号和盘锦市人民政府盘政【2004】45 号文件批准, 由大洼县人民政府出资设立的国有独资公司, 截止 2013 年 12 月末, 公司注册资本 18, 500 万元。2014 年 3 月公司股东由大洼县人民政府变更为大洼县国有资产监督管理局。

(三) 项目概况

大洼区动迁地块面积 437740 平方米, 动迁棚户居民 1448 户, 拆迁居民住宅建筑面积 186900 平方米, 其中有照住宅房屋建筑面积 123080 平方米(选择新建小区安置 1000 户, 拆迁有照住宅房屋建筑面积 80540 平方米, 政府搭桥组织居民自主购

房安置居民 448 户，拆迁有照住宅房屋建筑面积 42540 平方米)；无照住宅房屋建筑面积 63820 平方米。

该项目总需求共 44,700.00 万元，其中：自有资金 8,400.00 万元，申请债券资金 3,000.00 万元，融资资金 33,300.00 万元。项目采用新建安置房安置、政府搭桥组织居民自主购房安置两种方式安置。

具体情况见拆迁村屯情况汇总表及各地块拆迁情况明细表，地上附属物拆迁情况见地上附属物明细表。拆迁补偿费用见拆迁补偿费用表。

拆迁地块情况汇总表

兴顺地块					
序号	项目		单位	数量	备注
1	住宅	拆迁房屋建筑面积	m ²	186900	有照房屋 123080 m ² ，无照房屋 63820 m ²
		居民	户	1448	新建安置房安置 1000 户，政府搭桥组织居民自主购房安置 448 户
2	拆迁地块面积		m ²	437700	
3	地上附属物		万元	1683.33	地上附属物明细表

地上附属物明细表

兴顺地块					
序号	名称	单价	单位	数量	总计
1	砖石围墙	100	元/m	63960	6396000
2	水井	900	元/眼	2132	1918800
3	渗水井	300	元/个	1800	540000
4	厕所砖石木结构	750	元/座	1792	1344000
5	厕所简易结构	300	元/座	340	102000
6	禽（鸡、鸭）畜	300	元/座	950	285000
7	（狗、兔）圈舍	150	元/座	356	53400
8	猪圈	200	元/m ²	14685	2937000
9	大门	1000	元/个	1448	1448000
10	有线电视	452	元/户	1448	654496
11	电表	180	元/块	1448	260640
12	水表	90	元/块	1448	130320
13	果树	40	元/棵	4895	195800
14	杂树	20	元/棵	14685	293700
15	葡萄树	40	元/棵	6853	274120
	合计				16833276

拆迁补偿费用明细表

兴顺地块						
序号	名称	数量	单位	单价	合计 (万元)	备注
1	无照住宅	63820	m²	500	3191	
2	地上附属物				1683.33	
3	搬迁费	123080	m²	10 元/m²	123.08	
4	临时安置费	1448	元/月	700 元/户	304.08	住宅一次性给 3 个月
5	搬迁奖励	1448		40000/户	5792	
6	原房屋装修 补偿费	123080	m²	300 元/m²	3692.4	
	合计				14785.89	

兴顺地块动迁棚户社区居民 1448 户，其中 1000 户选择新建安置房安置，安置于兴顺小区（一期）；448 户选择政府搭桥组织居民自主购房安置，购置面积共 42540 平方米；

（一）小区建设规模

新建兴顺小区（一期），该小区已开工，目前已完成桩基础施工。

用地面积 79190 平方米，总建筑面积 99680 平方米，全部为地上建筑，包括：住宅建筑面积 80540 平方米，公建建筑面积 19140 平方米。建筑 30 栋，地上 1、3、6、9、11 层，小区新建住宅 1000 套。

主要指标情况

序号	名称		单位	数量
1	用地面积		m²	79190
2	总建筑面积		m²	99680
3	地上建筑面积		m²	99680
3.1	住宅		m²	80540
3.2	其中	公建	m²	19140
		商网	m²	4900
		1F 车库	m²	7240
		街坊中心	m²	7000
4	地下建筑面积		m²	0

5	层数		层	1、3、6、9、11
6	栋数		栋	30
7	建筑密度		%	35
8	容积率			1.26
9	绿化率		%	30
10	户数		户	1000
11	停车位		个	300
	其中	一层车库停车位	个	240
		地面停车位	个	60

(二) 小区红线外市政配套工程

本小区建设红线外配套基础设施工程，包括道路部分、排水部分等，工程总费用为 3263.39 万元，具体情况如下：

(1) 兴顺地块至春江街工程，建设内容：车行道、人行道、雨水管线、污水管线等。起止范围：兴顺地块至春江街，道路全长 832 米。车行道 18 米，人行道两侧各 4 米。投资 1336.192 万元。

(2) 兴顺地块至凤山路工程，建设内容：车行道、人行道、雨水管线、污水管线等。起止范围：兴顺地块至凤山路，道路全长 1200 米。车行道 18 米，人行道两侧各 4 米。投资 1927.2 万元。

拟新建路网位于大洼区兴顺棚改安置小区西、北侧，与新 305 国道环绕形成新建小区的外围道路，是进出小区的主干道路，同时新建路网配套的市政管网工程，是联系小区内部配套管网的外延工程。为满足小区居民入住条件，达到出行及居住的基本要素，此次外围市政工程建设是必要的，直接影响到小区建设规划及公用服务配套的可行性。

大洼区兴顺小区（一期）配套工程情况表

序号	项目	内容及规格	数量	单位造价 (元/米)	投资
					(万元)
1	兴顺地块至春江街				1336.192

盘锦龙盛联合会计师事务所

1.1	道路	车行道 18 米, 人行道 两侧各 4 米	832	8060	670.592
1.2	排水	雨水管线 砼承插管	1664	3000	499.2
		污水管线 砼承插管	832	2000	166.4
2	兴顺地块至凤山路				1927.2
2.1	道路	车行道 18 米, 人行道 两侧各 4 米	1200	8060	967.2
2.2	排水	雨水管线 砼承插管	2400	3000	720
		污水管线 砼承插管	1200	2000	240
	总计				3263.392

政府搭桥组织居民自主购房小区情况表

序号	小区名称	四至	开工日期	竣工日期	总占地 面积	总建筑面 积
1	天格东湖湾 小区	东邻嵩山路, 南邻双桥街, 西 邻向海大道, 北邻金源街	2011 年 10 月	2012 年 12 月	69348	46661.76
2	西山美郡小 区	东至 305 国道, 西至凤山路, 南至商业街, 北至红海滩大街	2015 年 3 月	2015 年 12 月	62525	218837.5
3	清河湾小区	东至凤山路, 西至中华路, 南 至双桥街, 北至红海滩大街	2014 年 11 月	2015 年 12 月	120758	329435.54
4	兴顺小区二 期项目 C 区	北邻春江街, 西邻凤山路, 东 邻新区路, 南邻永顺西街	2016 年 9 月	2017 年 5 月	17420	18763.89
5	胜利小区二 期项目 E 区	宝山路以东, 双桥街以北, 疏 港铁路以西, 大南线以南	2016 年 9 月	2018 年 7 月	17362	26985.64
6	清华园小区	东至兴盛路, 西至 305 国道, 南至绿源小区, 北至春江街	2013 年 8 月	2014 年 7 月	71947	181404.11
7	鑫华国际小 区	东至向海大道, 南至红海滩大 街, 西至中心路, 北至春江街	2014 年 7 月	2016 年 1 月	105914	153471.81

可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块情况如下：

位置	用途	面积 (万平方米)	四至			
			东至	南至	西至	北至
盘锦市大 洼区兴顺 地块棚户 区改造项 目	大洼街道 商住用地	43.774	东临新区路, 南临双桥街, 西临凤山路, 北 临春江街。			

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

盘锦市大洼区兴顺地块棚户区改造项目资金总需求为 44,700.00 万元。

2、资金筹措

该项目总需求共 44,700.00 万元，其中：自有资金 8,400.00 万元，申请债券资金 3,000.00 万元，融资资金 33,300.00 万元。本期申请融资 3,000.00 万元。项目单位计划申请国家开发银行辽宁省分行融资资金 33,300.00 万元，贷款期限 25 年，贷款利率 4.445%。

(五) 资金平衡本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块面积合计 43.774 万平方米，地块将于 2019 年陆续出让。项目融资还本付息通过土地出让金收入并于专项债券到期一次性偿还。另外商网、车库、仓房、街坊中心销售收入也将于 2019 年陆续出售。

(六) 项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

1) 土地市场情况

本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的地块周边土地转让情如下：

序号	土地情况									
1	电子监管号	2111212018B00154	地块位置	大洼区大洼街道	土地用途	商住用地	出让日期	2018年9月7日	出让面积(m²)	平均价格(元/m²)
	土地面积(公顷)	0.5529	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价(万元)	570			0.5529	1030
2	电子监管号	2111212018B00147	地块位置	大洼区大洼街道	土地用途	商住用地	出让日期	2018/9/7	出让面积(m²)	平均价格(元/m²)
	土地面积(公顷)	6.241	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价(万元)	5009			6.241	803
3	电子监管号	2111212018B00182	地块位置	唐家镇胜利村	土地用途	商住用地	出让日期	2018/9/7	出让面积(m²)	平均价格(元/m²)
	土地面积(公顷)	4.4381	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价(万元)	3562			4.4381	803
4	电子监管号	2111212018B00167	地块位置	田家街道田家村	土地用途	住宅用地	出让日期	2018/9/7	出让面积(m²)	平均价格(元/m²)
	土地面积(公顷)	3.3366	出让年限	住宅70年	成交价(万元)	2653			3.3366	803

(2) 大洼区销售收入分为两个部分，一部分为土地出让价格预测本次预测参照土地项目周边市场成交价作为参考价。考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的1宗地块价格进行预测。另一部分为商网、车库、仓房、街坊中心销售收入也将于2019年陆续出售。两部分收入共计6.7504亿元。

具体计算如下：

1、土地出让价格预测

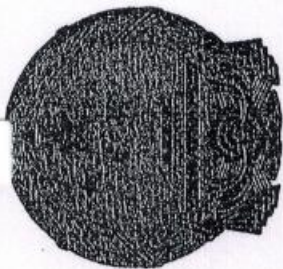
预计出让面积43.774公顷，按照商住用地70万元/亩计算，预计出让后将实现收入4.596亿元。

2、商业销售收入预测

商业网点可销售面积为6010.52平方米，商网销售单价10000元/平方米，销售收入为6010.52万元。本项目可销售仓房1292.3平方米，销售单价10000元/平方米，销售收入共计1292.3万元。本项目可销售街坊中心面积9805.5平方米，销售单价10000元/平方米，销售收入共计9805.5万元。本项目可销售车库面积7388.86平方米，销售单价6000元/平方米，销售收入共计4433.32万元。

3、棚户区改造项目改造及开发周期预计为五年，第二年至第四年每年销售回迁楼商业配套30%，第五年销售剩余的10%。土地出让收入预计前两年每年实现50%。

还本付息预测经上述测算，盘锦市大洼区兴顺地块棚户区改造项目可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的1宗地块收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的盘锦市大洼区兴顺地块棚户区改造项目，预期可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的1宗地块出让收入对应的政府性基金收入和底商销售收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。



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: 盘锦龙盛联合会计师事务所

首席合伙人: 杨文英

主任会计师:

经营场所: 盘锦市兴隆台区惠宾大街东方银座101#商网

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 21110016

批准执业文号: 辽财会函[2008]477号

批准执业日期: 2008-12-12



发证机关:



二〇一八年二月十三日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91211103680097984N

(副本号: 1-1)

名称 盘锦龙盛联合会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
主要经营场所 盘锦市兴隆台区东方银座公馆101号商网
执行事务合伙人 杨文英
成立日期 2008年12月15日
合伙期限 自2008年12月15日至2026年12月12日
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;从事法律、行政法规规定的其他审计业务;承办会计咨询、会计服务业务。(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

2018



提示:应当于每年1月1日至6月30日,通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。