

**2018 年酒泉市棚户区改造专项债券
项目收益与融资自求平衡专项评价报告**

甘广合会专评[2018]第 013 号

甘肃广合会计师事务所有限公司



防伪条形码:



09312018080026976371

防伪编号: 09312018080026976371

报告文号: 甘广合会专评[2018]第013号

委托单位: 酒泉市财政局

事务所名称: 甘肃广合会计师事务所有限公司

报告日期: 2018-08-15

报备时间: 2018-08-29 16:43

签名注册会计师: 王海鹏

魏周军

2018年酒泉市棚户区改造专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

事务所名称: 甘肃广合会计师事务所有限公司

事务所电话: 13609350349

传 真: 0931-8405768-888

通 讯 地 址: 兰州市城关区张掖路街道静宁路351号保利大厦C座11层

电 子 邮 件: 2500805419@qq.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>

甘肃广合会计师事务所有限公司

GANSU GUANGHE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD.

甘广合会专评[2018]第 013 号

2018 年酒泉市棚户区改造专项债券 项目收益与融资自求平衡专项评价报告

酒泉市财政局：

我们接受委托，对 2018 年酒泉市棚户区改造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》。相关棚户区改造实施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。

2018 年酒泉市棚户区改造项目包含五个项目，分别为：肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目、瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目、瓜州县交通巷二期棚户区改造征收项目、瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目、敦煌市棚户区改造项目。

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，本次融资的 5 个酒泉市棚户区改造项目，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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

(一)本期债券应付本息情况

本期债券拟发行规模 35,000.00 万元，用于肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项

目及基础配套设施建设项目、瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目、瓜州县交通巷二期棚户区改造征收项目、瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目、敦煌市棚户区改造项目。假设融资利率 4%，期限七年，每年年末支付利息，第七年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00
第二年	35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00
第三年	35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00
第四年	35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00
第五年	35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00
第六年	35,000.00		35,000.00	4.00%	1,400.00
第七年	35,000.00	35,000.00			1,400.00
合计		35,000.00			9,800.00

二、出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

酒泉市棚户区改造项目包含五个项目，分别为：①肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目，涉及区域面积 586.35 亩；②瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目，涉及区域面积 14.17 亩；③瓜州县交通巷二期棚户区改造征收项目，涉及区域面积 79.50 亩；④瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目，涉及区域面积 18.75 亩；⑤敦煌市棚户区改造项目，涉及区域面积 834.71 亩。

本次债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。相应土地分别酒泉市肃州区、瓜州县、敦煌市。经查询土地出让信息，自 2015 年至 2018 年 6 月，酒泉市肃州区共出让城镇住宅商服地块 16 宗，瓜州县共出让城镇住宅商服地块 13 宗，敦煌市共出让城镇住宅商服地块 8 宗，基准地价参考上述出让土地价格。

酒泉市 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%；在酒泉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值，即增速 4%。

2、出让产生的净现金流入

酒泉市棚户区改造项目五个项目，假设相关棚户区改造土地自融资日起按计划出让完毕。其中：假设肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且三年内按计划出让完毕；其他项目假设相关棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，并全部于一年内出让完毕。

按此次预测土地价格增长速度，预计酒泉市棚户区改造五个项目相关土地出让收入合计 121,790.20 万元。用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	按 2018 年 GDP 增速 4% 的 100%	按 2018 年 GDP 增速 4% 的 90%	按 2018 年 GDP 增速 4% 的 80%
肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目 及基础配套设施建设项目	25,752.00	23,177.00	20,602.00
新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	2,249.00	2,024.10	1,799.20
交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	10,613.00	9,551.70	8,490.40
建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	2,884.00	2,595.60	2,307.20
敦煌市棚户区改造项目	80,292.20	72,262.98	64,233.76
合计	121,790.20	109,611.38	97,432.56

三、预期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。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：假设肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且三年内按计划出让完毕；其他项目假设相关棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，并全部于一年内出让完毕。

按 2018 年酒泉市预计 GDP 增速 4% 的 100% 计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.72；按 2018 年酒泉市预计 GDP 增速 4% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.45；按 2018 年酒泉市预计 GDP 增速 4% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.17；具体如下表：

表 1：

按 2018 年酒泉市预计 GDP 增速 4% 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		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00
第二年		1,400.00	1,400.00	10,322.00	1,400.00	11,722.00
第三年		1,400.00	1,400.00	15,430.00	1,400.00	16,830.00
第四年		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00
第五年		1,400.00	1,400.00	96,038.20	1,400.00	97,438.20
第六年		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00
第七年	35,000.00	1,400.00	36,400.00		1,400.00	1,400.00
合计	35,000.00	9,800.00	44,800.00	121,790.20	9,800.00	131,590.20
本息覆盖倍数	2.72					

表 2:

按 2018 年酒泉市预计 GDP 增速 4% 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		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00
第二年		1,400.00	1,400.00	9,290.00	1,400.00	10,690.00
第三年		1,400.00	1,400.00	13,887.00	1,400.00	15,287.00
第四年		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00
第五年		1,400.00	1,400.00	86,434.38	1,400.00	87,834.38
第六年		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00
第七年	35,000.00	1,400.00	36,400.00		1,400.00	1,400.00
合计	35,000.00	9,800.00	44,800.00	109,611.38	9,800.00	119,411.38
本息覆盖倍数	2.45					

表 3:

按 2018 年酒泉市预计 GDP 增速 4% 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		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00

棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

第二年		1,400.00	1,400.00	8,257.60	1,400.00	9,657.60
第三年		1,400.00	1,400.00	12,344.40	1,400.00	13,744.40
第四年		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00
第五年		1,400.00	1,400.00	76,830.56	1,400.00	78,230.56
第六年		1,400.00	1,400.00		1,400.00	1,400.00
第七年	35,000.00	1,400.00	36,400.00		1,400.00	1,400.00
合计	35,000.00	9,800.00	44,800.00	97,432.56	9,800.00	107,232.56
本息覆盖倍数	2.17					

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本次棚改专项债券可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为酒泉市棚改项目提供足够的资金支持，保证酒泉市棚改工程项目的顺利实施。同时，土地挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足稳定的现金流入，可实现项目收益与融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

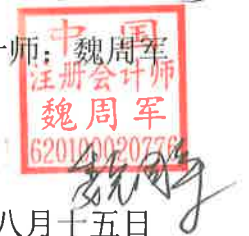


中国·兰州

中国注册会计师：王海鹏



中国注册会计师：魏周军



二〇一八年八月十五日

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

本次预测以酒泉市棚户区改造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，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制酒泉市棚户区改造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

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)项目概况

1、项目位置及范围

酒泉市棚户区改造项目包含五个项目，具体为：肃州区2018年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目、瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目、瓜州县交通巷二期棚户区改造征收项目、瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目、敦煌市棚户区改造项目。

1)肃州区2018年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目，位于肃州区泉湖镇片区，具体包括：泉湖镇春光村二组、五组城中村改造项目及小区外配套基础设施新建；泉湖镇营门村三组、四组、八组城中村改造项目及小区外配套基础设施新建；泉湖镇泉湖村三组、九组、十组城中村改造项目及小区外配套基础设施新建；泉湖镇水磨沟村二组、四组、五组、六组城中村改造项目及小区外配套基础设施新建。

2)瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目，位于瓜州县城，东至新城巷巷道，南至幸福家园，西至邮电巷，北至渊泉街。

3)瓜州县交通巷二期棚户区改造房屋征收项目，位于瓜州县城，东至张芝路，南至祁连街，西至利民巷，北至南市街。

4)瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目，位于瓜州县城，东至融金州海大酒店，西至西苑路，南至南市街，北至渊泉街。

5)敦煌市棚户区改造项目，散布于敦煌市大桥以西、北至阳光中路、转渠口镇雷家墩村一期、七里镇白马塔村城中村；以及敦煌市沙洲镇、敦煌市转渠口镇、敦煌市月牙泉镇、敦煌市七里镇白马塔村、窦家墩村、三危村。

2、项目内容与规模

根据委托方提供的有关资料、项目投资规模详见下表：

项目名称	征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用(万元/亩)	涉及区域面积(亩)	计划投资(万元)	发行债券额度(万元)
肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	104.65	586.35	61,363.00	5,000.00
新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	141.09	14.17	2,000.00	1,800.00
交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	106.92	79.50	8,500.00	8,200.00
建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	112.00	18.75	2,100.00	2,000.00
敦煌市棚户区改造项目	356.92	834.71	150,073.06	18,000.00
合计		1,533.48	224,036.06	35,000.00

1)肃州区2018年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目：

本项目涉及可出让土地348.21亩，土地性质为商住，预计2020—2021年出让，土地出让收入预计25,752.00万元。

土地出让计划如下：1、2020年度，拟出让5宗，拟出让土地面积约为142.73亩；2、2021年度，拟出让5宗，拟出让土地面积约为205.48亩。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《年度供地计划》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。

2)瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目：

本项目涉及可出让土地10.53亩，土地性质为商住，预计自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，土地出让收入预计2,249.00万元

土地完成交付并满足出让条件后，根据《年度供地计划》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)瓜州县交通巷二期棚户区改造房屋征收项目：

本项目涉及可出让土地49.68亩，土地性质为商住，预计自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，土地出让收入预计10,613.00万元。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《年度供地计划》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。

4)瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目：

本项目涉及可出让土地13.50亩，土地性质为商住，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，土地出让收入预计2,884.00万元。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《年度供地计划》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。

5)敦煌市棚户区改造项目：

本项目涉及可出让土地 658.97 亩，土地性质为商住，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，土地出让收入预计80,292.20万元。

土地完成交付并满足出让条件后，根据《年度供地计划》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。

(二)投资估算与资金筹措方式

酒泉市本次融资涉及的棚户区改造项目具体包括：肃州区2018年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目、瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目、瓜州县交通巷二期棚户区改造征收项目、瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目、敦煌市棚户区改造项目。

1、肃州区2018年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目总投资包括征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用等约61,363.00万元。

资金筹措方式为安排财政资金46,363.00万元，银行贷款10,000.00万元，债券资金5,000.00万元。

2、新城巷三期棚户区改造房屋征收项目总投资包括征地费用、土地平整费、

地上附着物补偿费、回迁费用等约2,000.00万元。

资金筹措方式为安排财政资金200.00万元，债券资金1,800.00万元。

3、交通巷二期棚户区改造房屋征收项目总投资包括征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用等约8,500.00万元。

资金筹措方式为安排财政资金300.00万元，债券资金8,200.00万元。

4、建设巷二期棚户区改造房屋征收项目总投资包括征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用等约2,100.00万元。

资金筹措方式为安排财政资金100.00万元，债券资金2,000.00万元。

5、敦煌市本次棚户区改造项目总投资包括征地费用、土地平整费、地上附着物补偿费、回迁费用等约150,073.06万元。

资金筹措方式为安排财政资金19,073.06万元，银行贷款113,000.00万元，债券资金18,000.00万元。

(三)资金平衡

酒泉市棚户区改造项目实施完成后出让土地，可实现土地收入121,790.20万元，其中：肃州区三期棚户区改造房屋征收项目可实现土地收入25,752.00万元；瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目可实现土地收入2,249.00万元；瓜州县交通巷二期棚户区改造房屋征收项目可实现土地收入10,613.00万元；瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目可实现土地收入2,884.00万元；敦煌市棚户区改造项目可实现土地收入80,292.20万元。通过近三年出让地块数据分析，项目经济效益可行，还款来源稳定。

四、项目收益及现金入预测

(一)土地出让收入预测

本项目依据以上基准和假设，在认真分析现有资料的基础上，结合市场环境、消费能力、行业状况等多因素的考虑，进行收入预测。

依据酒泉市近期土地市场情况及项目周边土地价格、结合土地价格增长率等各方面因素预计土地价格增长，预测得出计划出让土地收入：

- 1、肃州区三期棚户区改造房屋征收项目为25,752.00万元。
- 2、瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目为2,249.00万元。
- 3、瓜州县交通巷二期棚户区改造房屋征收项目为10,613.00万元。
- 4、瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目为2,884.00万元。

5、敦煌市棚户区改造房项目为80,292.20万元。

(二)土地出让收益预测

假设肃州区2018年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且三年内按计划出让完毕；其他项目假设相关棚户区改造土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，并全部于一年内出让完毕。

单位：万元

项目名称	出让土地回款	用于资金平衡的土地相关收益
肃州区 2018 年泉湖镇城中村改造项目及基础配套设施建设项目	25,752.00	23,104.00
瓜州县新城巷三期棚户区改造房屋征收项目	2,249.00	2,133.55
瓜州县交通巷二期棚户区改造房屋征收项目	10,613.00	10,066.35
瓜州县建设巷二期棚户区改造房屋征收项目	2,884.00	2,735.80
敦煌市棚户区改造项目	80,292.20	66,107.07
合计	121,790.20	104,146.77

根据上述测算，用于资金平衡土地相关收益为104,146.77万元。

(三)还本付息的测算

此次债券发行对应的地块计划出让土地面积约1,533.48亩，项目总投资224,036.06万元，其中自筹资金66,036.06万元，银行贷款123,000.00万元，债券总额35,000.00万元。上述地块预计在五年内出让完毕，预计土地出让收入为121,790.20万元，预计土地出让收益为104,146.77万元。

融资成本测算方面，债券本金为35,000.00万元，债券融资利息为9,800.00万元，债券本息合计为44,800.00万元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.72倍。

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2018年酒泉市棚户区改造项目，预测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。

甘肃广合会计师事务所有限公司

2018年8月15日



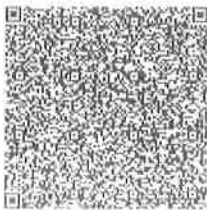


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91620100767737040G

名称 甘肃广合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 甘肃省兰州市城关区张掖路街道静宁路351号(保利大厦C座11楼)
法定代表人 郭倩峰
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年02月25日
营业期限 2005年02月25日至2035年02月24日
经营范围 审计业务、基建预决算审计、会计咨询、资金验证(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



提示: 每年1月1日至6月30日为年报公示时间

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：甘肃广合会计师事务所有限公司

主任会计师：

郭倩峰

办公场所：

兰州市静宁路351号保利大厦C座11楼

组织形式：

有限责任

会计师事务所编号：

62010117

注册资本(出资额)：

100万元

批准设立文号：

甘财企(2005)6号

批准设立日期：

2005-02-24

证书序号：NO.001618

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》。

发证机关：



二〇〇五年一月十六日

中华人民共和国财政部制

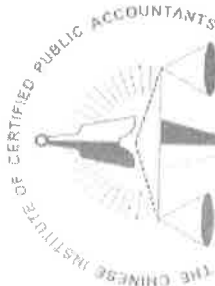
与原件一致 复印无效



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

与原件一致 出具报告专用



王海鹏

姓名	王海鹏
Sex	男
出生日期	1969年05月21日
工作单位	甘肃广合会计师事务所有限公司
身份证号码	620103690521101
Identity card No	



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

与原件一致 出具报告专用



姓 名	魏国军
性 别	男
出 生 日 期	1974 年 08 月 30 日
工 作 单 位	甘肃广合会计师事务所有限公司
身 份 证 号 码	610103197408303217