

江苏永和会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：永和会专字[2019]第140号

客 户 名 称：南京市财政局

报 备 时 间：2019-05-28 16:55:49

签字注册会计师：张银涛

芦明娟



00002019050103901935

报告文号：永和会专字[2019]第140号

南京市财政局

专项审计报告

事务所名称：江苏永和会计师事务所有限公司

事务所电话：025-84712211

传 真：025-84712200

通 讯 地 址：南京市软件人街118号B1幢6楼（新华汇）

电 子 邮 件：wangrjyh@126.com

事务所网址：www.jsyhcpa.com

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

江苏永和会计师事务所有限公司

JiangSuYongHe Certified Public Accountants CO., LTD.

2019年第四批江苏省政府债券之南京市 土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告

永和会专字(2019)第140号

审验专用章

南京市财政局：

我们接受贵局委托，对2019年第四批江苏省政府债券之南京市土地储备项目收益与融资自求平衡专项评价报告（以下简称“土地项目”）募集资金投资项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评价报告。

我们的评价依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号—预测性财务信息的审核》。南京市财政局及各区项目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。

依据我们这些假设的证据，我们没有发现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。

本报告仅供发行2019年第四批江苏省政府债券之南京市土地储备项目融资之目的使用，不得作为其他任何目的。

经专项审核，我们认为，本期募集资金投资项目现金流入预测表，以土地评估报告评估的地面单价的100%、90%、80%比例计算拟用于项目资金自行平衡的出让地块的出让价格公允的反映了本期募投项目收益覆盖募集资金还本付息情况。假设流入的收入优先用于覆盖债券本金及利息，土地项目能实现现金流平衡。

一、基本情况

本次评价的南京市土地储备项目地块，共涉及7个区，项目总投资约为1,264,568.47万元。自有资金约为423,568.47万元，已申请发行的专项债券资金金额为142,000.00万元，拟使用本期债券募集资金金额为674,000.00万元，债券期限为三至五年期；

拟使用下期债券募集资金 25,000.00 万元,项目实施单位为各区土地储备中心。具体明细见下表:

土地储备项目投资资金来源(单位:人民币万元)

所在区域	项目名称	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
江北新区	保健村周边地块综合整治项目	133,600.00			100,000.00	
江北新区	桥荫路地块综合整治项目	8,000.00			30,000.00	
江北新区	葛塘片区地块综合整治项目	47,200.00			79,000.00	
鼓楼区	造漆厂地块	20,200.00	10,000.00		30,000.00	
鼓楼区	下关区滨江2号项目(04-01地块)	16,044.80			31,000.00	
鼓楼区	下关区滨江2号项目(04-02地块)	25,732.00			53,000.00	
江宁区	2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	17,812.67			42,200.00	
江宁区	2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	20,793.00			26,800.00	
高淳区	蒋家地块	5,487.00	9,238.00		12,202.00	
高淳区	姜家汶溪地块	24,056.00	40,503.00		53,494.00	
高淳区	中宏万家北侧地块	1,937.00	3,259.00		4,304.00	
溧水区	悦居广场北地块收储项目	9,500.00	27,000.00	-	9,000.00	
溧水区	洪蓝新城地块1开发项目	2,400.00	2,000.00	-	4,000.00	
浦口区	一号路以南,沿山大道以北地块	11,340.00			13,000.00	
浦口区	龙泉路以东、老山以北地块	13,000.00			47,000.00	
浦口区	八里路以南、雨山西路以东地块	14,000.00			24,000.00	
浦口区	浦乌路以西、双峰路以南地块	10,500.00			40,000.00	
雨花区	雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	5,500.00			30,000.00	
雨花区	凤集大道以南、新林大道以东地块项目	9,016.00			15,000.00	10,000.00
雨花区	凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	8,450.00			10,000.00	15,000.00

雨花区	城市森林一期和七期地块项目	19,000.00	50,000.00		20,000.00	
	合计	423,568.47	142,000.00		674,000.00	25,000.00



二、融资应付利息情况

拟就 2019 年十储项目进行融资，7 个区的计划总融资 841,000.00 万元，其中：已申请发行的专项债券资金 142,000.00 万元，拟使用本期债券融资资金 674,000.00 万元，拟使用后续债券融资资金 25,000.00 万元，期限三至五年。已发行三年期债券利率为 3.10%，已发行五年期债券利率为 3.30%。假设拟发行三年期债券融资利率为 3.30%，五年期债券融资利率为 3.50%，在融资期内按年支付利息，到期偿还本金。自融资之日起三至五年存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 金额	本期新增 本金	后续新增 本金	本期偿还 金额	期末本金 金额	当期偿还 利息	当期还本付 息
江北新区保健村周边地块综合整治项目	2019		100,000.00			100,000.00		
	2020	100,000.00				100,000.00	3,500.00	3,500.00
	2021	100,000.00				100,000.00	3,500.00	3,500.00
	2022	100,000.00				100,000.00	3,500.00	3,500.00
	2023	100,000.00				100,000.00	3,500.00	3,500.00
	2024	100,000.00			100,000.00		3,500.00	103,500.00
	小计			100,000.00		100,000.00		17,500.00
江北新区桥荫路地块综合整治项目	2019		30,000.00			30,000.00		
	2020	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
	2021	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
	2022	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
	2023	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
	2024	30,000.00			30,000.00		1,050.00	31,050.00
	小计			30,000.00		30,000.00		5,250.00
江北新区葛塘片区地块综合整治项目	2019		79,000.00			79,000.00		
	2020	79,000.00				79,000.00	2,765.00	2,765.00
	2021	79,000.00				79,000.00	2,765.00	2,765.00
	2022	79,000.00				79,000.00	2,765.00	2,765.00
	2023	79,000.00				79,000.00	2,765.00	2,765.00
	2024	79,000.00			79,000.00		2,765.00	81,765.00
	小计			79,000.00		79,000.00		13,825.00
鼓楼区造漆厂地块	2019.5	10,000.00	30,000.00			40,000.00		
	2020	40,000.00				40,000.00	1,380.00	1,380.00
	2021	40,000.00				40,000.00	1,380.00	1,380.00
	2022	40,000.00				40,000.00	1,380.00	1,380.00

	2023	40,000.00				40,000.00	1,380.00	1,380.00
	2024	40,000.00			40,000.00	-	1,380.00	41,380.00
	小计		30,000.00		40,000.00		6,900.00	46,900.00
鼓楼区 下关滨江2号 项目 (04-01 地块)	2019		31,000.00			31,000.00		
	2020	31,000.00				31,000.00	1,085.00	1,085.00
	2021	31,000.00				31,000.00	1,085.00	1,085.00
	2022	31,000.00				31,000.00	1,085.00	1,085.00
	2023	31,000.00				31,000.00	1,085.00	1,085.00
	2024	31,000.00			31,000.00	-	1,085.00	32,085.00
	小计		31,000.00		31,000.00		5,425.00	36,425.00
鼓楼区 下关滨江2号 项目 (04-02 地块)	2019		53,000.00			53,000.00		
	2020	53,000.00				53,000.00	1,855.00	1,855.00
	2021	53,000.00				53,000.00	1,855.00	1,855.00
	2022	53,000.00				53,000.00	1,855.00	1,855.00
	2023	53,000.00				53,000.00	1,855.00	1,855.00
	2024	53,000.00			53,000.00		1,855.00	54,855.00
	小计		53,000.00		53,000.00		9,275.00	62,275.00
2019年 第二批 土地储 备专项 债券空 港开发 区项目	2019年		42,200.00			42,200.00		-
	2020年	42,200.00				42,200.00	1,477.00	1,477.00
	2021年	42,200.00				42,200.00	1,477.00	1,477.00
	2022年	42,200.00				42,200.00	1,477.00	1,477.00
	2023年	42,200.00				42,200.00	1,477.00	1,477.00
	2024年	42,200.00			42,200.00	-	1,477.00	43,677.00
	小计		42,200.00		42,200.00		7,385.00	49,585.00
2019年 第二批 土地储 备专项 债券汤 山旅游 度假区 项目	2019年		26,800.00			26,800.00		-
	2020年	26,800.00				26,800.00	938.00	938.00
	2021年	26,800.00				26,800.00	938.00	938.00
	2022年	26,800.00				26,800.00	938.00	938.00
	2023年	26,800.00				26,800.00	938.00	938.00
	2024年	26,800.00			26,800.00	-	938.00	27,738.00
	小计		26,800.00		26,800.00		4,690.00	31,490.00
高淳区 蒋家地 块、姜家 汶溪地 块及中 宏万家 北侧地 块	2019.5	53,000.00	70,000.00			123,000.00		
	2020.5	123,000.00				123,000.00	4,199.00	4,199.00
	2021.5	123,000.00				123,000.00	4,199.00	4,199.00
	2022.5	123,000.00				123,000.00	4,199.00	4,199.00
	2023.5	123,000.00				123,000.00	4,199.00	4,199.00
	2024.5	123,000.00			123,000.00		4,199.00	127,199.00
	小计		70,000.00		123,000.00		20,995.00	143,995.00
溧水区 悦居广 场北地 块收储	2019.5	27,000.00	9,000.00			36,000.00		
	2020.5	36,000.00				36,000.00	1,206.00	1,206.00
	2021.5	36,000.00				36,000.00	1,206.00	1,206.00
	2022.5	36,000.00				36,000.00	1,206.00	1,206.00

项目	2023.5	36,000.00				36,000.00	1,206.00	1,206.00
	2024.5	36,000.00			36,000.00		1,206.00	37,206.00
	小计		9,000.00		36,000.00		6,030.00	42,030.00
溧水区 洪蓝新 城地块1 开发项 目	2019.5	2,000.00	4,000.00			6,000.00		
	2020.5	6,000.00				6,000.00	206.00	206.00
	2021.5	6,000.00				6,000.00	206.00	206.00
	2022.5	6,000.00				6,000.00	206.00	206.00
	2023.5	6,000.00				6,000.00	206.00	206.00
	2024.5	6,000.00			6,000.00		206.00	6,206.00
	小计		4,000.00		6,000.00		1,030.00	7,030.00
浦口区 一号路 以南,沿 山大道 以北地 块	2019		13,000.00			13,000.00		
	2020	13,000.00				13,000.00	429.00	429.00
	2021	13,000.00				13,000.00	429.00	429.00
	2022	13,000.00			13,000.00	-	429.00	13,429.00
	小计		13,000.00		13,000.00		1,287.00	14,287.00
浦口区 龙泉路 以东、老 山以北 地块	2019		47,000.00			47,000.00		
	2020	47,000.00				47,000.00	1,645.00	1,645.00
	2021	47,000.00				47,000.00	1,645.00	1,645.00
	2022	47,000.00				47,000.00	1,645.00	1,645.00
	2023	47,000.00				47,000.00	1,645.00	1,645.00
	2024	47,000.00			47,000.00	-	1,645.00	48,645.00
	小计		47,000.00		47,000.00		8,225.00	55,225.00
浦口区 八里路 以南、雨 山西路 以东地 块	2019		24,000.00			24,000.00		
	2020	24,000.00				24,000.00	840.00	840.00
	2021	24,000.00				24,000.00	840.00	840.00
	2022	24,000.00				24,000.00	840.00	840.00
	2023	24,000.00				24,000.00	840.00	840.00
	2024	24,000.00			24,000.00	-	840.00	24,840.00
	小计		24,000.00		24,000.00		4,200.00	28,200.00
浦口区 浦乌路 以西、双 峰路以 南地块	2019		40,000.00			40,000.00		
	2020	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2021	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2022	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2023	40,000.00				40,000.00	1,400.00	1,400.00
	2024	40,000.00			40,000.00	-	1,400.00	41,400.00
	小计		40,000.00		40,000.00		7,000.00	47,000.00
雨花两 桥片区 西善桥 医院北 储备地 块项目	2019.5		30,000.00			30,000.00		
	2020	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
	2021	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
	2022	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
	2023	30,000.00				30,000.00	1,050.00	1,050.00
	2024	30,000.00			30,000.00		1,050.00	31,050.00

	小计		30,000.00		30,000.00		5,250.00	35,250.00
凤集大道以南、新林大道以东地块项目	2019.5		15,000.00			15,000.00		
	2020	15,000.00		10,000.00		25,000.00	525.00	525.00
	2021	25,000.00				25,000.00	875.00	875.00
	2022	25,000.00				25,000.00	875.00	875.00
	2023	25,000.00				25,000.00	875.00	875.00
	2024	25,000.00			15,000.00	10,000.00	875.00	15,875.00
	2025	10,000.00			10,000.00		350.00	10,350.00
	小计		15,000.00	10,000.00	25,000.00		4,375.00	29,375.00
凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	2019.5		10,000.00			10,000.00		
	2020	10,000.00		15,000.00		25,000.00	350.00	350.00
	2021	25,000.00				25,000.00	875.00	875.00
	2022	25,000.00				25,000.00	875.00	875.00
	2023	25,000.00				25,000.00	875.00	875.00
	2024	25,000.00			10,000.00	15,000.00	875.00	10,875.00
	2025	15,000.00			15,000.00		525.00	15,525.00
	合计		10,000.00	15,000.00	25,000.00		4,375.00	29,375.00
城市森林一期和七期地块	2019.5	50,000.00	20,000.00			70,000.00		
	2020	70,000.00				70,000.00	2,350.00	2,350.00
	2021	70,000.00				70,000.00	2,350.00	2,350.00
	2022	70,000.00				70,000.00	2,350.00	2,350.00
	2023	70,000.00				70,000.00	2,350.00	2,350.00
	2024	70,000.00			70,000.00	-	2,350.00	72,350.00
	合计		20,000.00		70,000.00		11,750.00	81,750.00

综上所述，土储项目债券融资本金 841,000.00 元（其中：已申请发行的专项债券资金 142,000.00 万元，拟使用本期债券融资资金 674,000.00 万元，拟使用未来期债券融资资金 25,000.00 万元），债券融资利息 144,767.00 万元，土储项目各项目融资与付息情况汇总见下表：

单位：万元

项目	债券本息支付		计划融资本息合计
	本金	利息	
江北新区保健村周边地块综合整治项目	100,000.00	17,500.00	117,500.00
江北新区桥荫路地块综合整治项目	30,000.00	5,250.00	35,250.00
江北新区葛塘片区地块综合整治项目	79,000.00	13,825.00	92,825.00
鼓楼区造漆厂地块	40,000.00	6,900.00	46,900.00
鼓楼区下关区滨江 2 号项目(04-01 地块)	31,000.00	5,425.00	36,425.00
鼓楼区下关区滨江 2 号项目(04-01 地块)	53,000.00	9,275.00	62,275.00
2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	42,200.00	7,385.00	49,585.00
2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	26,800.00	4,690.00	31,490.00

高淳区蒋家地块、姜家汶溪地块及中宏万家北侧地块	123,000.00	20,995.00	143,995.00
溧水区悦居广场北地块收储项目	36,000.00	6,030.00	42,030.00
溧水区洪蓝新城地块 1 开发项目	6,000.00	1,030.00	7,030.00
浦口区一号路以南, 沿山大道以北地块	13,000.00	1,287.00	14,287.00
浦口区龙泉路以东、老山以北地块	47,000.00	8,225.00	55,225.00
浦口区八里路以南、雨山西路以东地块	24,000.00	4,200.00	28,200.00
浦口区浦乌路以西、双峰路以南地块	40,000.00	7,000.00	47,000.00
雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	30,000.00	5,250.00	35,250.00
凤集大道以南、新林大道以东地块项目	25,000.00	4,375.00	29,375.00
凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	25,000.00	4,375.00	29,375.00
城市森林一期和七期地块	70,000.00	11,750.00	81,750.00
合计	841,000.00	144,767.00	985,767.00

三、土储项目预期产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本次募投项目的项目收益及现金流入预测以各区 2019 年度土地储备项目为基础，土地性质包括二类居住用地、商办混合用地、居住社区中心用地、零售商业用地、城镇住宅用地等，预计 2022-2024 年出让。依据土地估价评估报告评估结果进行编制。

2、出让产生的收益

假设本期融资资金投资项目改造地块在融资存续期内能挂牌交易，且能在预计挂牌年度内出让完毕，按照评估报告评估价格在融资存续期内挂牌交易的现金收益，考虑国家和省规定的刚性计提，市集中提留成本等情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

所属区域	项目	以土地评估报告评估的地面单价的 100%比例计算	以土地评估报告评估的地面单价的 90%比例计算	以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算
江北新区	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	82,665.48	74,398.93	66,132.38
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	118,606.38	106,745.74	94,885.10
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	46,927.62	42,234.86	37,542.10
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	44,790.06	40,311.05	35,832.05

	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	67,562.50	60,806.25	54,050.00
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	40,105.10	36,094.59	32,084.08
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	39,337.12	35,403.41	31,469.70
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	32,069.04	28,862.14	25,655.23
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	69,823.20	62,840.88	55,858.56
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	65,104.40	58,593.96	52,083.52
	保健村周边地块综合整治项目浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	58,938.94	53,045.05	47,151.15
	桥荫路地块综合整治项目	47,715.34	42,943.81	38,172.27
	桥荫路地块综合整治项目	8,907.44	8,016.70	7,125.95
	葛塘片区地块综合整治项目园东西路以南、科技环路以东地块	56,368.98	50,732.08	45,095.18
	葛塘片区地块综合整治项目园东西路以南、科技环路以东地块	30,706.04	27,635.44	24,564.83
	葛塘片区地块综合整治项目园东西路以南、科技环路以东地块	58,007.40	52,206.66	46,405.92
	葛塘片区地块综合整治项目园东西路以南、科技环路以东地块	74,368.10	66,931.29	59,494.48
	葛塘片区地块综合整治项目浦淮路以东、科技路以南、江北大道以西、葛北路以北地块	84,361.24	75,925.12	67,488.99
鼓楼区	造漆厂地块	60,303.02	54,272.71	48,242.41
	下关区滨江2号项目(04-01地块)	46,669.62	42,002.65	37,335.69
	下关区滨江2号项目(04-01地块)	78,358.55	70,522.69	62,686.84
江宁区	2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目江宁区禄口空港新城宁峰路以南、越兴路以东地块	51,102.90	45,992.61	40,882.32
	2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目江宁区禄口空港新城宁峰路以南、越兴路以西地块	41,639.40	37,475.46	33,311.52
	2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目江宁区禄口空港新城义庆路以南、乾清路以东地块	52,462.91	47,216.62	41,970.33
	2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目江宁区禄口空港新城义庆路以南、普济路以西地块	35,329.46	31,796.51	28,263.57

	2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目南京市江宁区汤山街道山涧路以西、龙泉路以南地块	32,454.75	29,209.27	25,963.80
	2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目南京市江宁区汤山街道经五路以西、龙泉路以南地块	67,637.25	60,873.52	54,109.80
高淳区	蒋家地块\姜家汶溪地块\中宏万家北侧地块	287,987.93	259,189.14	230,390.34
溧水区	悦居广场北地块收储项目	52,565.12	48,657.35	44,749.58
	洪蓝新城地块1开发项目	8,898.22	8,254.82	7,611.43
浦口区	一号路以南、沿山大道以北地块	34,063.69	30,657.32	27,250.95
	龙泉路以东、老山以北地块	117,176.93	105,459.24	93,741.54
	八里路以南、雨山西路以东地块	110,818.99	99,737.09	88,655.19
	浦乌路以西、双峰路以南地块	87,421.78	78,679.61	69,937.43
雨花区	雨花两桥片区西善桥医院北储备地块	55,354.56	49,819.10	44,283.65
	凤集大道以南、新林大道以东地块	132,378.75	119,140.88	105,903.00
	凤集大道以南、新湖大道以西地块	119,003.25	107,102.93	95,202.60
	城市森林一期地块	183,359.25	165,023.33	146,687.40
	城市森林七期地块	101,361.75	91,225.58	81,089.40

四、融资项目现金流入覆盖还本付息情况

融资项目收益为土地出让产生的现金净流入。土地价格参考土地估价评估报告确定，假设本期债券募集项目地块在募集资金存续期内（3-5年）可以全部实现挂牌出让。债券存续期内，按土地评估报告评估的总地价100%比例计算收益计算本息覆盖倍数见下表：

单位：万元

项目名称	计划融资本息支付			预计用于资金平衡的项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
江北新区保健村周边地块综合整治项目	100,000.00	17,500.00	117,500.00	665,929.84	5.67
江北新区桥荫路地块综合整治项目	30,000.00	5,250.00	35,250.00	56,622.78	1.61
江北新区葛塘片区地块综合整治项目	79,000.00	13,825.00	92,825.00	303,811.76	3.27
鼓楼区造漆厂地块	40,000.00	6,900.00	46,900.00	60,303.02	1.29
鼓楼区下关滨江2号项目(04-01地块)	31,000.00	5,425.00	36,425.00	46,669.62	1.28
鼓楼区下关滨江2号项目(04-02地块)	53,000.00	9,275.00	62,275.00	78,358.55	1.26
江宁区2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	42,200.00	7,385.00	49,585.00	180,534.67	3.64

江宁区 2019 年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	26,800.00	4,690.00	31,490.00	100,092.00	3.18
高淳区 2019 年第四批土地储备项目	123,000.00	20,995.00	143,995.00	287,987.93	2.00
溧水区悦居广场北地块收储项目	36,000.00	6,030.00	42,030.00	52,565.12	1.25
溧水区洪蓝新城地块 1 开发项目	6,000.00	1,030.00	7,030.00	8,898.22	1.27
浦口区一号路以南、沿山大道以北地块	13,000.00	1,287.00	14,287.00	34,063.69	2.38
浦口区龙泉路以东、老山以北地块	47,000.00	8,225.00	55,225.00	117,176.93	2.12
浦口区八里路以南、雨山西路以东地块	24,000.00	4,200.00	28,200.00	110,818.99	3.93
浦口区浦乌路以西、双峰路以南地块	40,000.00	7,000.00	47,000.00	87,421.78	1.86
雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	30,000.00	5,250.00	35,250.00	55,354.56	1.57
凤集大道以南、新林大道以东地块项目	25,000.00	4,375.00	29,375.00	132,378.75	4.51
凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	25,000.00	4,375.00	29,375.00	119,003.25	4.05
城市森林一期和七期地块	70,000.00	11,750.00	81,750.00	284,721.00	3.48

在本报告的假设条件下，债券存续期内，按土地评估报告评估的总地价 90%计算的项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况见下表：

单位：万元

项目名称	计划融资本息支付			预计用于资金平衡的项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
江北新区保健村周边地块综合整治项目	100,000.00	17,500.00	117,500.00	599,336.86	5.10
江北新区桥荫路地块综合整治项目	30,000.00	5,250.00	35,250.00	50,960.50	1.45
江北新区葛塘片区地块综合整治项目	79,000.00	13,825.00	92,825.00	273,430.58	2.95
鼓楼区造漆厂地块	40,000.00	6,900.00	46,900.00	54,272.71	1.16
鼓楼区下关滨江 2 号项目(04-01 地块)	31,000.00	5,425.00	36,425.00	42,002.65	1.15
鼓楼区下关滨江 2 号项目(04-02 地块)	53,000.00	9,275.00	62,275.00	70,522.69	1.13
江宁区 2019 年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	42,200.00	7,385.00	49,585.00	162,481.20	3.28
江宁区 2019 年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	26,800.00	4,690.00	31,490.00	90,082.79	2.86
高淳区 2019 年第四批土地储备项目	123,000.00	20,995.00	143,995.00	259,189.14	1.80
溧水区悦居广场北地块收储项目	36,000.00	6,030.00	42,030.00	48,657.35	1.16
溧水区洪蓝新城地块 1 开发项目	6,000.00	1,030.00	7,030.00	8,254.82	1.17
浦口区一号路以南、沿山大道以北地块	13,000.00	1,287.00	14,287.00	30,657.32	2.15
浦口区龙泉路以东、老山以北地块	47,000.00	8,225.00	55,225.00	105,459.24	1.91
浦口区八里路以南、雨山西路以东地块	24,000.00	4,200.00	28,200.00	99,737.09	3.54
浦口区浦乌路以西、双峰路以南地块	40,000.00	7,000.00	47,000.00	78,679.61	1.67
雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	30,000.00	5,250.00	35,250.00	49,819.10	1.41
凤集大道以南、新林大道以东地块项目	25,000.00	4,375.00	29,375.00	119,140.88	4.06

凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	25,000.00	4,375.00	29,375.00	107,102.93	3.65
城市森林一期和七期地块	70,000.00	11,750.00	81,750.00	256,248.91	3.13

在本报告的假设条件下，债券存续期内，按土地评估报告评估的总地价 80%计算的
项目资金流入对本次发行债券的覆盖倍数情况见下表：

单位：万元



项目名称	计划融资本息支付			预计用于资金平衡的项目收益	本息覆盖倍数
	本金	利息	本息合计		
江北新区保健村周边地块综合整治项目	100,000.00	17,500.00	117,500.00	532,743.87	4.53
江北新区桥荫路地块综合整治项目	30,000.00	5,250.00	35,250.00	45,298.22	1.29
江北新区葛塘片区地块综合整治项目	79,000.00	13,825.00	92,825.00	243,049.41	2.62
鼓楼区造漆厂地块	40,000.00	6,900.00	46,900.00	48,242.41	1.03
鼓楼区下关滨江 2 号项目(04-01 地块)	31,000.00	5,425.00	36,425.00	37,335.69	1.03
鼓楼区下关滨江 2 号项目(04-02 地块)	53,000.00	9,275.00	62,275.00	62,686.84	1.01
江宁区 2019 年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	42,200.00	7,385.00	49,585.00	144,427.74	2.91
江宁区 2019 年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	26,800.00	4,690.00	31,490.00	80,073.60	2.54
高淳区 2019 年第四批土地储备项目	123,000.00	20,995.00	143,995.00	230,390.34	1.60
溧水区悦居广场北地块收储项目	36,000.00	6,030.00	42,030.00	44,749.58	1.06
溧水区洪蓝新城地块 1 开发项目	6,000.00	1,030.00	7,030.00	7,611.43	1.08
浦口区一号路以南、沿山大道以北地块	13,000.00	1,287.00	14,287.00	27,250.95	1.91
浦口区龙泉路以东、老山以北地块	47,000.00	8,225.00	55,225.00	93,741.54	1.70
浦口区八里路以南、雨山西路以东地块	24,000.00	4,200.00	28,200.00	88,655.19	3.14
浦口区浦乌路以西、双峰路以南地块	40,000.00	7,000.00	47,000.00	69,937.43	1.49
雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	30,000.00	5,250.00	35,250.00	44,283.65	1.26
凤集大道以南、新林大道以东地块项目	25,000.00	4,375.00	29,375.00	105,903.00	3.61
凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	25,000.00	4,375.00	29,375.00	95,202.60	3.24
城市森林一期和七期地块	70,000.00	11,750.00	81,750.00	227,776.80	2.79

五、审核结论

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，本次专项审核的土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金净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。

土地储备项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
------	----------	--------------	---------	--------------------	-------------------

		①		②	
江北新区保健村周边地块综合整治项目	2024	665,929.84	5年	117,500.00	5.67
江北新区桥荫路地块综合整治项目	2024	56,622.78	5年	35,250.00	1.61
江北新区葛塘片区地块综合整治项目	2024	303,811.76	5年	92,825.00	3.27
鼓楼区造漆厂地块	2023	60,303.02	5年	46,900.00	1.29
鼓楼区下关滨江2号项目(04-01地块)	2023	46,669.62	5年	36,425.00	1.28
鼓楼区下关滨江2号项目(04-02地块)	2023	78,358.55	5年	62,275.00	1.26
江宁区2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	2024	180,534.67	5年	49,585.00	3.64
江宁区2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	2024	100,092.00	5年	31,490.00	3.18
高淳区蒋家地块、姜家汶溪地块、中宏万家北侧地块	2022	287,987.93	5年	143,995.00	2.0
溧水区悦居广场北地块收储项目	2022	52,565.12	5年	42,030.00	1.25
溧水区洪蓝新城地块1开发项目	2021	8,898.22	5年	7,030.00	1.27
浦口区一号路以南,沿山大道以北地块	2020	34,063.69	3年	14,287.00	2.38
浦口区龙泉路以东、老山以北地块	2020	117,176.93	5年	55,225.00	2.12
浦口区八里路以南、雨山西路以东地块	2022	110,818.99	5年	28,200.00	3.93
浦口区浦乌路以西,双峰路以南地块	2019	87,421.78	5年	47,000.00	1.86
雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	2024	55,354.56	5年	35,250.00	1.57
凤集大道以南、新林大道以东地块项目(注1)	2021	132,378.75	5年	19,025.00	6.96
凤集大道以南、新湖大道以西地块项目(注2)	2020	119,003.25	5年	13,850.00	8.59
城市森林一期和七期地块项目	2023	284,721.16	5年	81,750.00	3.48

注 1: 凤集大道以南、新林大道以东地块项目及凤集大道以南本息之和不包含 2024 年 5 月后支付的债券本金及利息 10,350.00 元;

注 2: 新湖大道以西地块项目本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2024 年 5 月后支付的债券本金及利息 15,525.00 元。

[此页无正文]

附件：

- 1、江北新区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明
- 2、鼓楼区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明
- 3、江宁区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明
- 4、高淳区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明
- 5、溧水区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明
- 6、浦口区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明
- 7、雨花区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明

江苏永和会计师事务所有限公司



中国南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 5 月 28 日

附件 1

江北新区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明项目

一、现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以保健村周边地块综合整治项目、桥顶路地块综合整治项目和葛塘片区地块综合整治项目的地块为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、三项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的土地估价评估结果进行编制。

二、项目现金流收益预测假设

(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无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(六) 对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

(七) 土地出让价格在正常范围内波动；

(八) 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；

(九) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

(十) 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

() 项目实施单位基本情况

单位名称：南京市江北新区土地储备中心

单位性质：事业单位

单位住所：江苏省南京市江北新区高科一路 2-2 号北园大厦 4 楼

负责人：丁松

主管职责：负责统筹新区土地储备工作

（二）项目概况

本次土地土地储备专项债券项目共涉及三个项目，分别为保健村周边地块综合整治项目、桥荫路地块综合整治项目和葛塘片区地块综合整治项目。保健村周边地块综合整治项目位于南京市江北新区，共 11 个储备地块，土地储备面积 74.9101 公顷，四至范围为：浦镇人街以东、胜利路以南、兴浦路以西；由南京市江北新区土地储备中心负责实施土地储备。其中，地块 1 可出让面积为 3.2701 公顷，规划容积率为 4.0，规划用途为商办混合用地。地块 2 可出让面积为 4.6918 公顷，规划容积率为 4.0，规划用途为商办混合用地。地块 3 可出让面积为 2.0066 公顷，规划容积率为 3.4，规划用途为商办混合用地。地块 4 可出让面积为 1.7287 公顷，规划容积率为 5.5，规划用途为商办混合用地。地块 5 可出让面积为 2.6352 公顷，规划容积率为 6.0，规划用途为商办混合用地。地块 6 可出让面积为 1.6022 公顷，规划容积率为 4.0，规划用途为商办混合用地。地块 7 可出让面积为 1.4596 公顷，规划容积率为 5.5，规划用途为商办混合用地。地块 8 可出让面积为 1.3070 公顷，规划容积率为 3.5，规划用途为商办混合用地。地块 9 可出让面积为 2.9411 公顷，规划容积率为 3.6，规划用途为商办混合用地。地块 10 可出让面积为 2.6330 公顷，规划容积率为 3.7，规划用途为商办混合用地。地块 11 可出让面积为 2.2358 公顷，规划容积率为 5.5，规划用途为商办混合用地。桥荫路地块综合整治项目位于南京市江北新区，共 2 个储备地块，土地储备面积 7.7461 公顷，由南京市江北新区土地储备中心负责实施土地储备。其中，地块 1 的可出让面积为 1.9622 公顷，四至范围为：临江路以东、华园路以南、桥荫路以西、浦园路以北；规划容积率为 1.8，规划用途为商住混合用地。地块 2 的可出让面积 0.8193 公顷，四至范围为：临江路以东、华园路以南、桥荫路以西、浦园路以北；规划容积率为 2.0，规划用途为居住社区中心用地。葛塘片区地块综合整治项目位于南京市江北新区，共 5 个储备地块，土地储备面积 62.0115 公顷，由南京市江北新区土地储备中心负责实施土地储备。其中，地块 1 的可出让面积为 4.8753 公顷，四至范围为：园东西路以南、科技环路以东；规划容积率为 2.5，规划用途为商住混合用地。地块 2 的可出让面积 2.6760 公顷，四至范围为：园东西路以南、科技环路以东；规划容积率为 2.2，规划用途为住宅用地。地块 3 的可出让面积 5.2640 公顷，



四至范围为：园东西路以南、科技环路以东；规划容积率为 2.2，规划用途为住宅用地。地块 4 的可出让面积 6.7487 公顷，四至范围为：园东西路以南、科技环路以东，规划容积率为 2.2，规划用途为住宅用地。地块 5 的可出让面积 9.0433 公顷，四至范围为：浦淮路以东、科技路以南、江北大道以西、葛北路以北；规划容积率为 1.8，规划用途为住宅用地。



（三）投资估算与资金筹措方式

本次土地储备专项债券项目预计投资规模合计为 397,800.00 元，其中：自有资金 188,800.00 万元，融资性资金 209,000.00 万元。

具体情况见下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
保健村周边地块综合整治项目	233,600.00	133,600.00			100,000.00	
桥荫路地块综合整治项目	38,000.00	8,000.00			30,000.00	
葛塘片区地块综合整治项目	126,200.00	47,200.00			79,000.00	
合计	397,800.00	188,800.00			209,000.00	

四、项目收益及现金流入预测

（一）土地出让收入预测

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对江北新区隧道片区环境综合整治项目采用了剩余法和基准地价系数修正法两种测算方式进行了评估，最终采取两种方法测算结果的加权平均数作为待估宗地地面单价（其中剩余法的权重取 0.8，基准地价系数修正法的权重取 0.2），评估结果如下：

1、 保健村周边地块综合整治项目

项目	地块	土地评估可出让地地面单价 (元/平方米)	可出让土地面积 (平方米)	评估值(万元)	评估文号
保健村周边地块综合整治项目	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	26,893.00	32,700.76	87,942.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	26,893.00	46,917.99	126,177.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	24,879.00	20,066.35	49,923.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	27,564.00	17,286.56	47,649.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	27,275.00	26,351.91	71,875.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	26,629.00	16,021.88	42,665.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	28,670.00	14,596.45	41,848.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	26,103.00	13,069.94	34,116.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	25,256.00	29,410.93	74,280.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	26,305.00	26,329.69	69,260.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
	浦镇大街以东、胜利路以南、兴浦路以西地块	28,044.00	22,358.12	62,701.00	(苏)苏地仁合(2019TD)估字第102号
合计			265,110.58	708,436.00	

2、 桥荫路地块综合整治项目

项目	地块	土地评估可出让地 地面单价 (元/平方 米)	可出让土地面积 (平方米)	评估值(万元)	评估文号
桥荫路地 块综合整 治项目	临江路以东、华 园路以南、桥荫 路以西、浦园路 以北地块	25,869.00	19,622.46	50,761.00	(苏)苏地仁合 (2019TD)估字 第101号
	临江路以东、华 园路以南、桥荫 路以西、浦园路 以北地块	11,565.00	8,193.40	9,476.00	(苏)苏地仁合 (2019TD)估字 第101号
合计			27,815.86	60,237.00	

3、 葛塘片区地块综合整治项目

项目	地块	土地评估可出 让地地面单价 (元/平方米)	可出让土地面 积(平方米)	评估值(万元)	评估文号
葛塘片区 地块综合 整治项目	园东西路以南、 科技环路以东地 块	12300	48753.33	59,967.00	苏地仁合 (2019TD)(估 字第097号)
	园东西路以南、 科技环路以东地 块	12207	26760	32,666.00	苏地仁合 (2019TD)(估 字第097号)
	园东西路以南、 科技环路以东地 块	11723	52640	61,710.00	苏地仁合 (2019TD)(估 字第097号)
	园东西路以南、 科技环路以东地 块	11723	67486.67	79,115.00	苏地仁合 (2019TD)(估 字第097号)
	浦淮路以东、科 技路以南、江北 大道以西、葛北 路以北地块	9924	90432.96	89,746.00	苏地仁合 (2019TD)(估 字第097号)
合计			286,072.96	323,204.00	

2018年,南京市成功出让经营性地块130宗,其中溧水、高淳、江北新区和江

宁排前 4 位，经营性用地总成交面积 636.04 万平方米，总成交金额 920.54 亿元，成交面积和金额同比双双下滑。不算高淳、溧水，南京经营性用地总出让面积为近三年来最低。在全国调控的背景之下，土地市场降温明显。

此外，有 2 幅地块流拍、10 幅终止出让。出现流标主要是地块有多重复杂的属性，最近信托等资金监管严格，也导致房企对总价较高的地块相对谨慎。开发商拿地更加理性。不少区域的地价猛降，降幅最高的为新玄武板块，此外，江浦、禄口、铁心桥、仙林等区域地价降幅也尤为明显，这也真正说明南京地价在回归理性，房企不再盲目斥巨资抢地。

基于上述因素，本项目预计将来土地挂牌交易产生的出让收入以上述评估报告评估结果为准。

（二）、现金流入预测

根据国家、省、市、区土地出让收支管理相关规定，土地出让后，除国有土地收益基金外，还须从出让总价款中提取农业土地开发资金、被征地农民基本生活保障资金、土地出让合同印花税、城镇廉租住房保障建设资金、教育资金、农田水利建设资金等其他刚性计提，但一些重点项目会有一些市、区级刚性计提的减免。根据江北新区管委会财政局提供的关于土地出让收入刚性计提相关情况的说明，本次土地出让收入扣除的刚性计提比例为 6%。项目可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

1、保健村周边地块综合整治项目

（1）以土地评估报告评估的地面单价的 100%比例计算的收益

单位：人民币万元

	项目	单位	保健村周边地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	708,436.00
1	可出让地面积	平方米	265,110.58
2	土地均价	元/平方米	26,722.28
二	土地扣减项目	万元	42,506.16
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的 6%计提）	万元	42,506.16
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	665,929.84

(2) 以土地评估报告评估的地面单价的 90%比例计算的收益

单位：人民币万元

	项目	单位	保健村周边地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	637,592.40
1	可出让地面积	平方米	265,110.58
2	土地均价	元/平方米	24,050.05
二	土地扣减项目	万元	38,255.54
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	38,255.54
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	599,336.86

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的收益

单位：人民币万元

	项目	单位	保健村周边地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	566,748.80
1	可出让地面积	平方米	265,110.58
2	土地均价	元/平方米	21,377.83
二	土地扣减项目	万元	34,004.93
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	34,004.93
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	532,743.87

2、桥荫路地块综合整治项目

(1) 以土地评估报告评估的地面单价的 100%比例计算的收益

单位：人民币万元

	项目	单位	桥荫路地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	60,237.00
1	可出让地面积	平方米	27,815.86
2	土地均价	元/平方米	21,655.63
二	土地扣减项目	万元	3,614.22

1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	3,614.22
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	56,622.78



(2) 以上地评估报告评估的地面单价的 90%比例计算的**土地收益**

单位：人民币万元

	项目	单位	桥荫路地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	54,213.30
1	可出让地面积	平方米	27,815.86
2	土地均价	元/平方米	19,490.07
二	土地扣减项目	万元	3,252.80
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	3,252.80
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	50,960.50

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的**土地收益**

单位：人民币万元

	项目	单位	桥荫路地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	48,189.60
1	可出让地面积	平方米	27,815.86
2	土地均价	元/平方米	17,324.50
二	土地扣减项目	万元	2,891.38
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	2,891.38
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	45,298.22

3、葛塘片区地块综合整治项目

(1) 以土地评估报告评估的地面单价的 100%比例计算的**土地收益**

单位：人民币万元

	项目	单位	葛塘片区地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	323,204.00

1	可出让地面积	平方米	286,072.96
2	土地均价	元/平方米	11,297.96
二	土地扣减项目	万元	19,392.24
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	19,392.24
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	303,811.76



(2) 以土地评估报告评估的地面单价的 90%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

	项目	单位	葛塘片区地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	290,883.60
1	可出让地面积	平方米	286,072.96
2	土地均价	元/平方米	10,168.16
二	土地扣减项目	万元	17,453.02
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	17,453.02
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	273,430.58

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

	项目	单位	葛塘片区地块综合整治项目
一	出让土地回款	万元	258,563.20
1	可出让地面积	平方米	286,072.96
2	土地均价	元/平方米	9,038.37
二	土地扣减项目	万元	15,513.79
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的6%计提）	万元	15,513.79
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	243,049.41

五、资金平衡方案

本募投项目资金平衡方案以保健村周边地块综合整治项目、桥荫路地块综合整治项目、葛塘片区地块综合整治项目的储备地块为基础。依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 097

号、(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第101号、(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第102号土地估价评估报告的评估结果进行编制的,以土地评估报告评估的总地价100%比例计算编制的资金平衡方案见下表:

单位:人民币万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数③
		①		②	①/②
保健村周边地块综合整治项目	2024	665,929.84	5年	117,500.00	5.67
桥荫路地块综合整治项目	2024	56,622.78	5年	35,250.00	1.61
葛塘片区地块综合整治项目	2024	303,811.76	5年	92,825.00	3.27

附件 2:

鼓楼区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以造漆厂地块项目、下关滨江 2 号项目(04-01 地块)、下关滨江 2 号项目(04-02 地块)为基础,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、三项基本政策成本、政策性基金等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,依据江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司出具的土地估价评估结果进行编制。



二、项目现金流收益预测假设

(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) 政府制定的城市规划未发生重大变化;

(五) 政府审批的收费政策未发生重大变化;

(六) 对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化;

(七) 土地出让价格在正常范围内波动;

(八) 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;

(九) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化;

(十) 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

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称: 南京市鼓楼区土地储备中心

单位性质: 事业单位

单位住所：鼓楼区山西路 120 号江苏成套大厦 5 楼 501 室

法定代表人：刘园

宗旨和业务范围：承担鼓楼区区域内土地储备工作

（二）项目概况

造漆厂地块项目建设地点位于南京市鼓楼区，共 1 个储备地块，由南京市鼓楼区土地储备中心负责实施土地储备。地块面积为 3.08 公顷，四至范围为：东至姜家圩路、南至长江油运公司家属宿舍、西至热河南路、北至察哈尔路。规划容积率为 4.0，规划用途为商办混合用地。

下关滨江 2 号项目(04-01 地块)位于南京市鼓楼区，共 1 个储备地块，由鼓楼区土地储备中心负责实施土地储备。地块的面积为 1.275 公顷，其中可出让用地面积 1.275 公顷，四至范围为南至城河路，北至规划复兴南路，东至规划西站路，西至规划路（暂定路名）。规划容积率为 1.8，规划用途为二类居住用地。

下关滨江 2 号项目(04-02 地块)位于南京市鼓楼区，共 1 个储备地块，由鼓楼区土地储备中心负责实施土地储备。地块的面积为 2.14 公顷，其中可出让用地面积 2.14 公顷，四至范围为南至城河路，北至规划复兴南路，东至规划西站东路，西至规划西站路（暂定路名）。规划容积率为 1.8，规划用途为二类居住用地。

（三）投资估算与资金筹措方式

造漆厂地块项目预计投资规模为 60,200.00 万元，其中：自有资金 20,200.00 万元，本期融资性资金 30,000 万元，前期融资性资金 10,000.00 万元。

下关滨江 2 号项目(04-01 地块) 预计投资规模为 47,044.80 万元，其中：自有资金 16,044.80 万元，本期融资性资金 31,000.00 万元。

下关滨江 2 号项目(04-02 地块) 预计投资规模为 78,732.00 万元，其中：自有资金 25,732.00 万元，本期融资性资金 53,000.00 万元。

四、项目收益及现金流入预测

（一）土地出让收入预测

江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司对鼓楼区三个项目均采用了市场比较法和基准地价系数修正法两种测算方式进行了评估，以市场比较法为首选方法，



以两种方法评估结果的加权平均数作为待估宗地地面单价，评估结果如下：

地块	土地评估可出让地 地面单价（元/平方 米）	可出让土地 面积（平方 米）	评估值（万 元）	评估文号
造漆厂地块	40,002.00	20100	80,404.02	(江苏)金宁达恒 (2019) (土估) 字 第 1004 号
下关滨江 2 号 项目 (04-01 地块)	48,801.00	12751	62,226.16	(江苏)金宁达恒 (2019) (土估) 字 第 1006 号
下关滨江 2 号 项目 (04-02 地块)	48,801.00	21409	104,478.06	(江苏)金宁达恒 (2019) (土估) 字 第 1007 号
合计		54260	247,108.24	

2016 年 11 月 15 日，南京国土局发布土地新政，严控土地拍卖资金来源：开发商在南京拿地，必须是自有资金，不得用银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。如果开发商资金来源与申报不符或违反规定的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。同时列入黑名单，一年内不得参加南京土地拍卖。

2017 年 5 月 13 日南京市出台了“宁十条”，其中规定：地块竞价达到最高限价的 90%时地块所建商品住房必须现房销售，地块竞价达到最高限价时改为竞争保障性住房面积，所建保障性住房无偿移交政府。

基于上述因素，本项目预计将来土地挂牌交易产生的出让收入以上述评估报告评估结果为准。

2、现金流入预测

根据南京市人民政府《市政府关于进一步完善市级土地出让收支管理的通知》（宁政发（2011）9 号）文件的内容及相关规定，河路道菜市场地块、造漆厂地块项目土地收益刚性计提比例约为土地收入的 25%。项目可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

（1）以土地评估报告评估的地面单价的 100%比例计算的收益

单位：人民币万元

	项目	单位	造漆厂地块	下关滨江2号项目(04-01地块)	下关滨江2号项目(04-02地块)
一	出让土地回款	万元	80,404.02	62,226.16	104,478.06
1	可出让地面积	平方米	20,100.00	12,751.00	21,409.00
2	土地均价	元/平方米	40,002.00	48,801.00	48,801.00
二	土地扣减项目	万元	20,101.01	15,556.54	26,119.52
1	刚性提留成本(按出让合同总价款的25%计提)	万元	20,101.01	15,556.54	26,119.52
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	60,303.02	46,669.62	78,358.55

(2) 以土地评估报告评估的地面单价的 90%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

	项目	单位	造漆厂地块	下关滨江2号项目(04-01地块)	下关滨江2号项目(04-02地块)
一	出让土地回款	万元	72,363.62	56,003.54	94,030.25
1	可出让地面积	平方米	20,100.00	12,751.00	21,409.00
2	土地均价	元/平方米	36,001.80	43,920.90	43,920.90
二	土地扣减项目	万元	18,090.90	14,000.88	23,507.56
1	刚性提留成本(按出让合同总价款的25%计提)	万元	18,090.90	14,000.88	23,507.56
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	54,272.71	42,002.65	70,522.69

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

	项目	单位	造漆厂地块	下关滨江2号项目(04-01地块)	下关滨江2号项目(04-02地块)
--	----	----	-------	-------------------	-------------------

一	出让土地回款	万元	64,323.22	49,780.92	83,582.45
1	可出让地面积	平方米	20,100.00	12,751.00	21,409.00
2	土地均价	元/平方米	32,001.60	39,040.80	39,040.80
二	土地扣减项目	万元	16,080.80	12,445.23	20,895.61
1	刚性预留成本（按出让合同总价款的 25% 计提）	万元	16,080.80	12,445.23	20,895.61
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	48,242.41	37,335.69	62,686.84

五、资金平衡方案

本募投项目资金平衡方案以造漆厂地块项目、下关滨江 2 号项目(04-01 地块)、下关滨江 2 号项目(04-02 地块)为基础。依据江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司出具的（江苏）金宁达恒（2019）（土估）字第 1004 号、第 1006 号、第 1007 号评估报告的评估结果并结合地块出让收入刚性计提比例进行编制的，以土地评估报告评估的总地价 100%比例计算编制的资金平衡方案见下表：

单位：人民币万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内 应付债务资金本息 之和 ②	项目收益覆盖 倍数③=① /②
造漆厂地块	2023	60,303.02	5	46,900.00	1.29
下关滨江 2 号项目 (04-01 地 块)	2023	46,669.62	5	36,425.00	1.28
下关滨江 2 号项目 (04-02 地 块)	2023	78,358.55	5	62,275.00	1.26

附件 3:

江宁区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以空港开发区片区和汤山旅游度假区片区地块出让为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、三项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司及南京大陆土地房地产评估有限公司出具的土地估价评估结果进行编制。

二、项目现金流收益预测假设

(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) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(六) 对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

(七) 土地出让价格在正常范围内波动；

(八) 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；

(九) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

(十) 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

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称：南京市江宁区土地储备中心

单位性质：事业单位

单位住所：江宁双龙大道 1200 号

法定代表人：冒炳华

宗旨和业务范围：承担本星河智能辖区内土地储备工作。

(二) 项目概况

江宁区 2019 年第四批土地储备项目，分 2 个项目，分别为 2019 年第二批土地储备专项债券空港开发区项目和 2019 年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目，由南京市江宁区土地储备中心负责实施土地储备。



1、2019 年第二批土地储备专项债券空港开发区项目位于南京市江宁区，共 4 个储备地块，分别为：

宁峰路以南、越兴路以西地块，面积：3.96 万平方米，设定用途二类居住用地，容积率 1.5，宗地四至：东至越兴路（规划）、南至礼尚路（规划）、西至空地、北至宁峰路（规划）；空地；

宁峰路以南、越兴路以东地块，面积：4.86 万平方米，设定用途二类居住用地，容积率 1.5，宗地四至：东至乾清路、南至礼尚路（规划）、西至越兴路（规划）、北至宁峰路（规划），空地；

义庆路以南、乾清路以东地块，面积：3.95 万平方米，设定用途二类居住用地，容积率 2.0，宗地四至：东至云龙路（规划）、南至礼尚路（规划）、西至乾清路、北至义庆路，空地；

义庆路以南、普济路以西地块，面积：2.66 万平方米，设定用途二类居住用地，容积率 2.0，宗地四至：东至普济路（规划）、南至礼尚路（规划）、西至云龙路、北至义庆路，空地。

2、2019 年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目位于南京市江宁区，共 2 个储备地块，分别为：

山涧路以西、龙泉路以南地块，面积：2.38 万平方米，设定用途二类居住用地，容积率 2.0，宗地四至：东临仙涧路、南临神泉路、西临恒润路、北临龙泉路，宗地红线内尚有建筑，未拆除完毕；

经五路以西、龙泉路以南地块，面积：6.34 万平方米（其中居住用地 4.96 万平方米、社区中心、幼儿园等用地 1.38 万平方米），设定用途二类居住用地、社区中心、

幼儿园等用地，容积率 2.0，宗地四至：东临恒润路、南临神泉路、西临中林路、北临龙泉路，宗地红线内尚有建筑，未拆除完毕；

(三) 投资估算与资金筹措方式

本次土地储备专项债券项目预计投资规模合计为 117,613.52 万元，其中：自有资金 38,605.67 万元，融资性资金 69,000.00 万元。



具体情况见下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	资金来源				其他资金
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
2019 年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	60,012.67	17,812.67			42,200.00	
2019 年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	57,600.84	20,793.00			26,800.00	
	117,613.52	38,605.67			69,000.00	

四、项目收益及现金流入预测

(一) 土地出让收入预测

1、江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对江宁区 2019 年第二批土地储备专项债券空港开发区项目采用了剩余法和市场比较法两种测算方式进行了评估，最终采取两种方法测算结果的加权平均数作为待估宗地地面单价，评估结果如下：

项目	地块	土地评估可出让地地面单价 (元/平方米)	可出让土地面积 (平方米)	评估值 (万元)	评估报告文号

2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	江宁区禄口空港新城宁峰路以南、越兴路以东地块	14,020.00	48,600.00	68,137.20	(苏)苏地仁合江宁(2019)(估)字第047号
	江宁区禄口空港新城宁峰路以南、越兴路以西地块	14,020.00	39,600.00	55,519.20	(苏)苏地仁合江宁(2019)(估)字第046号
	江宁区禄口空港新城义庆路以南、乾清路以东地块	17,709.00	39,500.00	69,950.55	(苏)苏地仁合江宁(2019)(估)字第048号
	江宁区禄口空港新城义庆路以南、普济路以西地块	17,709.00	26,600.00	47,105.94	(苏)苏地仁合江宁(2019)(估)字第049号
	合计			240,712.89	

2、南京大陆土地房地产评估有限公司对江宁区2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目采用了剩余法和基准地价系数修正法两种评估方法，最终采取两种方法测算结果的加权平均数作为待估宗地地面单价（其中剩余法的权重取0.9，基准地价系数修正法的权重取0.1），评估结果如下：

项目	地块	土地评估可出让地地面单价(元/平方米)	可出让土地面积(平方米)	评估值(万元)	评估报告文号
2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	南京市江宁区汤山街道山涧路以西、龙泉路以南地块	18,182.00	23,800.00	43,273.00	(宁)大陆(2019)(估)字第010505号
	南京市江宁区汤山街道经五路以西、龙泉路以南	18,182.00	49,600.00	90,183.00	(宁)大陆(2019)(估)字第010506号

	地块				
	合计			133,456.00	

2016年11月15日，南京国土局发布土地新政，严控土地拍卖资金来源：开发商在南京拿地，必须是自有资金，不得用银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。如果开发商资金来源与申报不符或违反规定的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。同时列入黑名单，一年内不得参加南京土地拍卖。



2017年5月13日南京市出台了“宁十条”，其中规定：地块竞价达到最高限价的90%时地块所建商品住房必须现房销售，地块竞价达到最高限价时改为竞争保障性住房面积，所建保障性住房无偿移交政府。

基于上述因素，本项目预计将来土地挂牌交易产生的出让收入以上述评估报告评估结果为准。

(二) 现金流入预测

根据国家、省、市土地出让收支管理相关规定，土地出让后，除国有土地收益基金外，还须从出让总价款中提取农业土地开发资金、被征地农民基本生活保障资金、土地出让业务费、新增建设用地土地有偿使用费、土地出让合同印花税、城镇廉租住房保障资金、教育资金、农田水利建设资金等其他刚性计提，但一些重点项目会有一些市、区级刚性计提的减免。根据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司及南京大陆土地房地产评估有限公司估价师调查，江宁区土地出让刚性计提总额平均约为地块出让收入的25%左右，那么项目可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

1、2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目

(1) 以土地评估报告评估的地面单价的100%比例计算的收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	宁峰路以南、越兴路	宁峰路以南、越兴	义庆路以南、乾清	义庆路以南、普济路以西	合计

			以东地块	路以西地块	路以东地块	地块	
一	出让土地回款	万元	68,137.20	55,519.20	69,950.55	47,105.94	240,712.89
1	可出让地面积	平方米	48,600.00	39,600.00	39,500.00	26,600.00	154,300.00
2	土地均价	元/平方米	14,020.00	14,020.00	17,709.00	17,709.00	(1)
二	土地扣减项目	万元	17,034.30	13,879.80	17,487.64	11,776.48	60,178.22
1	刚性提留成本(按25%计提)	万元	17,034.30	13,879.80	17,487.64	11,776.48	60,178.22
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	51,102.90	41,639.40	52,462.91	35,329.46	180,534.67

(2) 以土地评估报告评估的地面单价的 90%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	宁峰路以南、越兴路以东地块	宁峰路以南、越兴路以西地块	义庆路以南、乾清路以东地块	义庆路以南、普济路以西地块	合计
一	出让土地回款	万元	61,323.48	49,967.28	62,955.50	42,395.35	216,641.61
1	可出让地面积	平方米	48,600.00	39,600.00	39,500.00	26,600.00	154,300.00
2	土地均价	元/平方米	12,618.00	12,618.00	15,938.10	15,938.10	
二	土地扣减项目	万元	15,330.87	12,491.82	15,738.88	10,598.84	54,160.41
1	刚性提留成本(按25%计提)	万元	15,330.87	12,491.82	15,738.88	10,598.84	54,160.41
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	45,992.61	37,475.46	47,216.62	31,796.51	162,481.20

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	宁峰路以南、越兴路以东地块	宁峰路以南、越兴路以西地块	义庆路以南、乾清路以东地块	义庆路以南、普济路以西地块	合计
一	出让土地回款	万元	54,509.76	44,415.36	55,960.44	37,684.75	192,570.31
1	可出让地面积	平方米	48,600.00	39,600.00	39,500.00	26,600.00	154,300.00
2	土地均价	元/平方米	11,216.00	11,216.00	14,167.20	14,167.20	
二	土地扣减项目	万元	13,627.44	11,103.84	13,990.11	9,421.18	48,142.57
1	刚性提留成本（按25%计提）	万元	13,627.44	11,103.84	13,990.11	9,421.18	48,142.57
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	40,882.32	33,311.52	41,970.33	28,263.57	144,427.74

2、2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目

(1) 以土地评估报告评估的地面单价的 100%比例计算的收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	山涧路以西、龙泉路以南地块	经五路以西、龙泉路以南地块	合计
一	出让土地回款	万元	43,273.00	90,183.00	133,456.00
1	可出让地面积	平方米	23,800.00	49,600.00	73,400.00
2	土地均价	元/平方米	18,182.00	18,182.00	
二	土地扣减项目	万元	10,818.25	22,545.75	33,364.00
1	刚性提留成本（按25%计提）	万元	10,818.25	22,545.75	33,364.00
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	32,454.75	67,637.25	100,092.00

(2) 以土地评估报告评估的地面单价的 90%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	山涧路以西、龙泉路以南地块	经五路以西、龙泉路以南地块	合计
一	出让土地回款	万元	38,945.70	81,164.70	120,110.40
1	可出让地面积	平方米	23,800.00	49,600.00	73,400.00
2	土地均价	元/平方米	16,363.74	16,363.85	
二	土地扣减项目	万元	9,736.43	20,291.18	30,027.61
1	刚性提留成本（按25%计提）	万元	9,736.43	20,291.18	30,027.61
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	29,209.27	60,873.52	90,082.79

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	宁峰路以南、越兴路以东地块	宁峰路以南、越兴路以西地块	合计
一	出让土地回款	万元	34,618.40	72,146.40	106,764.80
1	可出让地面积	平方米	23,800.00	49,600.00	73,400.00
2	土地均价	元/平方米	14,545.55	14,545.65	
二	土地扣减项目	万元	8,654.60	18,036.60	26,691.20
1	刚性提留成本（按25%计提）	万元	8,654.60	18,036.60	26,691.20
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	25,963.80	54,109.80	80,073.60

五、资金平衡方案

本募投项目资金平衡方案以以空港开发区片区及汤山旅游度假区片区地块出让为基础。其中：空港开发区片区地块依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价

咨询有限公司出具的：（苏）苏地仁合江宁（2019）（估）字第 046 号、第 047 号、第 048 号、第 049 号土地估价报告评估结果并结合地块出让收入刚性计提比例进行编制；汤山旅游度假区片区地块依据南京大陆土地房地产评估有限公司出具的：（宁）大陆（2019）（估）字第 010505 号、第 010506 号土地估价报告评估结果并结合地块出让收入刚性计提比例进行编制，以土地评估报告评估的总地价 100%比例计算编制的资金平衡方案见下表：

单位：人民币万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
		①		②	
2019年第二批土地储备专项债券空港开发区项目	2024	180,534.67	5年	49,585.00	3.64
2019年第二批土地储备专项债券汤山旅游度假区项目	2024	100,092.00	5年	31,490.00	3.18

注：本期债券存续期内应付债务资金本息全部为本期拟发行债券应偿还的本金和利息

附件 4:

高淳区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以蒋家地块、姜家汶溪地块及中宏万家北侧地块出让为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、三项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的土地估价评估结果进行编制。



二、项目现金流收益预测假设

(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) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(六) 对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

(七) 土地出让价格在正常范围内波动；

(八) 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；

(九) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

(十) 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

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称：南京市高淳区土地储备中心

单位性质：事业单位

单位住所：高淳区淳溪镇宝塔路 296 号

法定代表人：赵迎清

宗旨和业务范围：南京市高淳区土地使用权收储、出让、转让。

（二）项目概况

高淳区 2019 年第四批土地储备项目，分三个地块，位于南京市高淳区，由南京市高淳区土地储备中心负责实施土地储备。

蒋家地块，规划用途设定零售商业用地、城镇住宅用地，储备土地总面积 72334 平方米，可出让土地面积 69696 平方米，规划容积率为 $1.0 < Far \leq 1.5$ 。宗地四至：东至高淳大市场、南至北岭路、西至太安路、北至高淳大市场，地上有建筑物待拆除。

姜家汶溪地块，规划用途设定零售商业用地、城镇住宅用地，储备土地总面积 207768 平方米，可出让土地面积 163991 平方米，规划容积率为 $1.0 < Far \leq 1.5$ 。宗地四至：东至水阳江路、南至汶溪路、西至丹阳湖北路、北至支路，地上有建筑物待拆除。

中宏万家北侧地块，规划用途设定零售商业用地、城镇住宅用地，可出让土地面积 187421.56 平方米，规划容积率为 $1.0 < Far \leq 2.5$ 。宗地四至：东至北漪路、南至凤山西路、西至固城湖北路、北至河，地上有建筑物待拆除。

（三）投资估算与资金筹措方式

蒋家地块、姜家汶溪地块、中宏万家北侧地块。三个地块总投资成本 154,480.00 万元，政府资本金投入合计 31,480.00 万元，融资性资金 123,000.00 万元，其中：已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额为 53,000.00 万元，融资利率 3.30%，期限五年。拟使用本期融资资金 70,000.00 万元，假设融资利率 3.30%，期限五年。具体情况见下表：

单位：人民币万元

项目总投资	资金来源			
	资本金	已存续的债务类资金	本期拟申请	其他资金

			已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	其他融资金 额	的专项债券 资金金额	
高淳区 2019年 第四批 土地储 备项目	蒋家地块	5,487.00	9,238.00		12,202.00	
	姜家汶溪 地块	24,056.00	40,503.00		53,494.00	
	中宏万家 北侧地块	1,937.00	3,259.00		4,304.00	

四、项目收益及现金流入预测

(一) 土地出让收入预测

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对高淳区三个地块均采用了剩余法和市场比较法两种测算方式进行了评估，最终采取两种方法测算结果的加权平均数作为待估宗地地面单价，评估结果如下：

地块	土地评估可出 让地面单价（元/ 平方米）	可出让土地面积 （平方米）	评估值（万元）	评估报告文号
蒋家地块	5,974.00	69,696.00	41,636.39	（苏）苏地仁合 （2019TD）（估）字第 015号
姜家汶溪地块	7,513.00	163,991.00	123,206.44	（苏）苏地仁合 （2019TD）（估）字第 027号
中宏万家北侧 地块	10,070.00	187,421.56	188,733.51	（苏）苏地仁合 （2019TD）（估）字第 031号
合计			353,576.34	

2016年11月15日，南京国土局发布土地新政，严控土地拍卖资金来源：开发商在南京拿地，必须是自有资金，不得用银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。如果开发商资金来源与申报不符或违反规定的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。同时列入黑名单，一年内不得参加南京土地拍卖。

2017年5月13日南京市出台了“宁十条”，其中规定：地块竞价达到最高限价的90%时地块所建商品住房必须现房销售，地块竞价达到最高限价时改为竞争保障性住房面积，所建保障性住房无偿移交政府。

基于上述因素，本项目预计将来土地挂牌交易产生的出让收入以上述评估报告评估结果为准。



(二) 现金流入预测

根据国家、省、市、区土地出让收支管理相关规定，土地出让后，除国有土地收益基金外，还须从出让总价款中提取农业土地开发资金、被征地农民基本生活保障资金、土地出让业务费、新增建设用地土地有偿使用费、土地出让合同印花税、城镇廉租住房保障建设资金、教育资金、农田水利建设资金等其他刚性计提，但一些重点项目会有一些市、区级刚性计提的减免。依据南京市高淳区人民政府文件“高政发(2016)84号”《关于进一步加强区级土地出让收支管理的通知》、南京市高淳区人民政府文件“高政发(2017)79号”《关于计提民生发展专项资金的通知》，南京市高淳区土地出让刚性计提总数额平均约为地块出让收入的18.55%左右，则本次拟集合发行债券地块刚性计提后按18.55%扣除。那么项目可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

(1) 以土地评估报告评估的地面单价的100%比例计算的收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	蒋家地块	姜家汶溪地块	中宏万家北侧地块	合计
一	出让土地回款	万元	41,636.39	123,206.44	188,733.51	353,576.34
1	可出让地面积	平方米	69,696.00	163,991.00	187,421.56	421,108.56
2	土地均价	元/平方米	5,974.00	7,513.00	10,070.00	8,396.32
二	土地扣减项目	万元	7,723.55	22,854.79	35,010.07	65,588.41
1	刚性计提成本(按18.55%计提)	万元	7,723.55	22,854.79	35,010.07	65,588.41
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	33,912.84	100,351.65	153,723.44	287,987.93

(2) 以土地评估报告评估的地面单价的90%比例计算的收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	蒋家地块	姜家汶溪地块	中宏万家北侧地块	合计
一	出让土地回款	万元	37,472.75	110,885.80	169,860.16	318,218.71
1	可出让地面积	平方米	69,696.00	163,991.00	187,421.56	421,108.56
2	土地均价	元/平方米	5,377.00	6,762.00	9,063.00	7,556.69 (1)
二	土地扣减项目	万元	6,951.20	20,569.32	31,509.06	59,029.57
1	刚性提留成本（按18.55%计提）	万元	6,951.20	20,569.32	31,509.06	59,029.57
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	30,521.56	90,316.48	138,351.10	259,189.14

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

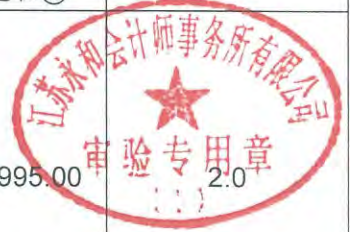
序号	项目	单位	蒋家地块	姜家汶溪地块	中宏万家北侧地块	合计
一	出让土地回款	万元	33,309.11	98,565.15	150,986.81	282,861.07
1	可出让地面积	平方米	69,696.00	163,991.00	187,421.56	421,108.56
2	土地均价	元/平方米	4,779.00	6,010.00	8,056.00	6,717.06
二	土地扣减项目	万元	6,178.84	18,283.84	28,008.05	52,470.73
1	刚性提留成本（按18.55%计提）	万元	6,178.84	18,283.84	28,008.05	52,470.73
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	27,130.27	80,281.32	122,978.76	230,390.34

五、资金平衡方案

本募投项目资金平衡方案以蒋家地块、姜家汶溪地块级中宏万家北侧地块收储为基础。依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的：（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 015 号、第 027 号、第 031 号土地估价报告的评估结果并结合地块出让收入刚性计提比例进行编制的，以土地评估报告评估的总地价 100%比例计算编制的资金平衡方案见下表：

单位：人民币万元

项目名称		土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
高淳区 2019年 第四批 土地 储备 项目	蒋家地块	2022 年底	287,987.93	5	143,995.00	2.0
	姜家汶溪地块	2022 年底		5		
	中宏万家北侧地块	2022 年底		5		



注：本债券存续期内应付债务资金本息之和等于已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额本息和加本期拟发行债券应偿还的本息和。

附件 5:

溧水区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以悦居广场北地块收储项目、洪蓝新城地块 1 开发项目为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、三项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，依据江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的土地估价评估结果进行编制。



二、项目现金流收益预测假设

(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) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(六) 对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

(七) 土地出让价格在正常范围内波动；

(八) 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；

(九) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

(十) 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

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称：南京市溧水区土地储备中心

单位性质：事业单位

单位住所：溧水区永阳镇中山西路

法定代表人：黄贵山

宗旨和业务范围：土地收购、储备、前期开发、出让、转让

（二）项目概况

悦居广场北地块收储项目，位于南京市溧水区，由南京市溧水区土地储备中心负责实施土地储备。规划用途设定为商住用地，规划土地面积为 86713 平方米，约为 130.07 亩，规划容积率为 $1.0 < Far \leq 2.0$ 。宗地四至：东至栖凤北路、南至悦居广场、西至空地、北至空地，地上有建筑物待拆除。

洪蓝新城地块 1 开发项目，位于南京市溧水区，由南京市溧水区土地储备中心负责实施土地储备。规划用途设定为住宅用地，规划土地面积为 29722 平方米，约为 44.58 亩，规划容积率为 2.2。宗地四至：东至空地，西至道路，南至道路，北至空地，地上有建筑物待拆除。

（三）投资估算与资金筹措方式

悦居广场北地块收储项目地块需要投入成本 45,500.00 万元，其中政府资本金投入 9,500.00 万元，融资性资金 36,000.00 万元，已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额为 27,000.00 万元，融资利率 3.3%，期限五年，拟使用本期债券募集资金 9,000.00 万元，假设融资利率 3.3%，期限五年；

洪蓝新城地块 1 开发项目地块需要投入成本 8,400.00 万元，其中政府资本金投入 2,400.00 万元，融资性资金 6,000.00 万元，已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额为 2,000.00 万元，融资利率 3.3%，期限五年，拟使用本期债券募集资金 4,000.00 万元，假设融资利率 3.3%，期限五年。

具体情况见下表：

单位：人民币万元

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
悦居广场北地块收储项目	9,500.00	27,000.00	-	9,000.00	
洪蓝新城地块 1	2,400.00	2,000.00	-	4,000.00	

开发项目					
------	--	--	--	--	--

四、项目收益及现金流入预测

(一) 土地出让收入预测

江苏苏信房地产评估咨询有限公司对溧水区两个项目均采用了市场比较法和基准地价系数修正法两种测算方式进行了评估，最终采取两种方法测算结果的算术平均数或加权平均数作为待估宗地地面单价，评估结果如下：



地块	土地评估可出让地面单价（元/平方米）	可出让土地面积（平方米）	评估值（万元）	评估报告文号
悦居广场北地块收储项目	7047	86,713.00	61,106.65	(江苏)苏信(2019)(估)字第00021号
洪蓝新城地块1开发项目	3385	29,722.00	10,060.90	(江苏)苏信(2019)(估)字第00017号
合计			71,167.55	

2016年11月15日，南京国土局发布土地新政，严控土地拍卖资金来源：开发商在南京拿地，必须是自有资金，不得用银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。如果开发商资金来源与申报不符或违反规定的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。同时列入黑名单，一年内不得参加南京土地拍卖。

2017年5月13日南京市出台了“宁十条”，其中规定：地块竞价达到最高限价的90%时地块所建商品住房必须现房销售，地块竞价达到最高限价时改为竞争性保障住房面积，所建保障性住房无偿移交政府。

基于上述因素，本项目预计将来土地挂牌交易产生的出让收入以上述评估报告评估结果为准。

(二) 现金流入预测

根据南京市溧水区人民政府文件《南京市溧水区人民政府关于完善全区土地出让收支管理政策的通知》（溧政发〔2017〕12号）文件的内容及溧水区财政居的相关说明，国家和省规定的刚性计提如下：

(1) 国有土地收益基金，仍按出让合同总价款的 5% 计提。

(2) 被征地农民基本生活保障资金，仍按新增用地每亩 9000 元计提。

(3) 土地出让业务费，调整为按出让合同总价款的 1% 计提。

(4) 农业土地开发资金，仍按实际出让每平方米 5.25 元计提。

(5) 土地出让合同印花税，按出让合同总价款的 0.05% 计提。

(6) 城镇廉租房建设资金、教育专项资金、农田水利建设资金分别按出让净收益的 10% 安排计提。

区级刚性计提，由区统筹，本次不考虑计提。那么项目可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

(1) 以土地评估报告评估的地面单价的 100% 比例计算的收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	悦居广场北地块收储项目	洪蓝新城地块 1 开发项目
一	出让土地回款	万元	61,106.65	10,060.90
1	可出让地面积	平方米	86,713.00	29,722.00
2	土地均价	元/平方米	7,047.00	3,385.00
二	土地扣减项目	万元	8,541.53	1,162.68
1	刚性提留成本（按上述计提）	万元	8,541.53	1,162.68
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	52,565.12	8,898.22

(2) 以土地评估报告评估的地面单价的 90% 比例计算的收益

单位：人民币万元

序号	项目	单位	悦居广场北地块收储项目	洪蓝新城地块 1 开发项目
一	出让土地回款	万元	54,995.99	9,054.81
1	可出让地面积	平方米	86,713.00	29,722.00
2	土地均价	元/平方米	6,342.00	3,047.00
二	土地扣减项目	万元	6,338.64	799.99



1	刚性计提成本（按上述计提）	万元	6,338.64	799.99
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	48,657.35	8,254.82

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的**土地收益**

单位：人民币万元（）

序号	项目	单位	悦居广场北地块收储项目	洪蓝新城地块 1 开发项目
一	出让土地回款	万元	48,885.32	8,048.72
1	可出让地面积	平方米	86,713.00	29,722.00
2	土地均价	元/平方米	5,638.00	2,708.00
二	土地扣减项目	万元	4,135.74	437.29
1	刚性计提成本（按上述计提）	万元	4,135.74	437.29
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	44,749.58	7,611.43

五、资金平衡方案

本募投项目资金平衡方案以悦居广场北地块收储项目、洪蓝新城地块 1 开发项目收储为基础。依据江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的：（江苏）苏信(2019)（估）字第 00017 号、第 00021 号土地估价报告的评估结果并结合地块出让收入刚性计提比例进行编制的，以土地评估报告评估的总地价 100%比例计算编制的资金平衡方案见下表：

单位：人民币万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
悦居广场北地块收储项目	2022 年底	52,565.12	5	42,030.00	1.25
洪蓝新城地块 1 开发项目	2021 年底	8,898.22	5	7,030.00	1.27

目				
---	--	--	--	--

注：本债券存续期内应付债务资金本息之和等于已申请发行的 2019 年第二批和第四批江苏省政府专项债券资金金额本息和加本期拟发行债券应偿还的本息和。



附件 6:

浦口区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以一号路以南，沿山大道以北地块；龙泉路以东、老山以北地块；八里路以南、雨山西路以东地块；浦乌路以西，双峰路以南地块项目为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、三项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司、江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司出具的土地估价评估报告评估结果进行编制。



二、项目现金流收益预测假设

(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) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(六) 对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

(七) 土地出让价格在正常范围内波动；

(八) 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；

(九) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

(十) 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

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称：南京市浦口区土地储备中心

单位性质：事业单位

单位住所：南京市浦口区天浦路 28 号

法定代表人：成相东

宗旨和业务范围：承担规定范围内的地块拆迁、土地整理、基础设施配套及土地融资等土地收储具体事务。

（二）项目概况

一号路以南，沿山大道以北地块项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。四至范围为：东至沿山大道、南至空地、西至曹营关、北至曹营关；规划用途为商业用地，容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，建筑限高 $\leq 15\text{m}$ ，用地总面积为 57239.58 m^2 。地块实际开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”和宗地内为现状。

龙泉路以东、老山以北地块项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。四至范围为：南京老山景区地块东至天泉路，南至平泉路，西至木青南路，北至秦观路；南京市浦口区汤泉街道地块东至木青南路，南至秦观路，西至龙泉路，北至银泉路。规划用地性质为商业、旅馆、住宅、商住混合，评估设定用途为商服、住宅、商住混合用地，容积率为 $0.3/1.0/1.2$ ，面积为 33.21 公顷。目前该地块宗地外通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯“六通”，宗地内种植苗木。

八里路以南、雨山西路以东地块项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。四至范围为：北至八里路、南至雨山西路、东至黄山岭路、西至南京审计大学。划用途为城镇住宅用地，容积率为 1.8 ，面积为 75810.73 m^2 。目前该地块宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”，宗地内平整。

浦乌路以西，双峰路以南地块项目位于南京市浦口区，由南京市浦口区土地储备中心负责实施土地储备。四至范围为：东至浦乌路、南至秋韵路、西至丹桂路、北至双峰路。规划用途为城镇住宅用地，容积率为 1.8 ，面积为 98543.68 m^2 。地块实际开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”和宗地内为现状。

（三）投资估算与资金筹措方式

一号路以南，沿山大道以北地块需要投入成本 $24,340.00$ 万元，自有资金投入



11,340.00 万元，拟使用本期债券资金 13,000.00 万元，发行期限 3 年；龙泉路以东、老山以北地块需要投入成本 60,000.00 万元，自有资金投入 13,000.00 万元，拟使用本期债券资金 47,000.00 万元，发行期限 5 年；八里路以南、雨山西路以东地块需要投入成本 38,000 万元，自有资金投入 14,000.00 万元，拟使用本期债券资金 24,000.00 万元，发行期限 5 年；浦乌路以西，双峰路以南地块需要投入成本 50,500.00 万元，自有资金投入 10,500.00 万元，拟使用本期债券资金 40,000.00 万元，发行期限 5 年。

具体情况见下表：

浦口区土地储备项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
一号路以南，沿山大道以北地块	11,340.00			13,000.00	
龙泉路以东、老山以北地块	13,000.00			47,000.00	
八里路以南、雨山西路以东地块	14,000.00			24,000.00	
浦乌路以西、双峰路以南地块	10,500.00			40,000.00	

四、项目收益及现金流入预测

（一）土地出让收入预测

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对一号路以南，沿山大道以北地块项目采用了剩余法和基准地价系数修正法两种测算方式进行了评估，最终采取两种方法测算结果的算术平均值作为待估宗地地面单价；对八里路以南、雨山西路以东地块项目、浦乌路以西、双峰路以南地块项目采用了剩余法和基准地价系数修正法两种测算方式进行了评估，最终采取两种方法测算结果的加权平均数作为待估宗地地面单价（其中剩余法的权重取 0.9，基准地价系数修正法的权重取 0.1）。江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司对龙泉路以东、老山以北地块项目采用了剩

余法和市场比较法两种测算方式进行了评估，最终采取两种方法测算结果的加权平均数作为待估宗地地面单价（其中剩余法 0.7、市场比较法 0.3），评估结果如下：

地块	土地评估可出让地地面单价(元/平方米)	可出让土地面积(平方米)	评估值(万元)	评估文号
一号路以南，沿山大道以北地块	10,413.07	57,239.58	59,604.00	(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第 119 号
龙泉路以东、老山以北地块	6,173.86	332,100.00	205,034.00	(江苏)三师(2019)(估)字第 078 号
八里路以南、雨山西路以东地块	25,578.04	75,810.73	193,909.00	(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第 120 号
浦乌路以西、双峰路以南地块	15,522.96	98,543.68	152,969.00	(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第 118 号
合计				



2016 年 11 月 15 日，南京国土局发布土地新政，严控土地拍卖资金来源：开发商在南京拿地，必须是自有资金，不得用银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。如果开发商资金来源与申报不符或违反规定的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。同时列入黑名单，一年内不得参加南京土地拍卖。

2017 年 5 月 13 日南京市出台了“宁十条”，其中规定：地块竞价达到最高限价的 90%时地块所建商品住房必须现房销售，地块竞价达到最高限价时改为竞争性保障住房面积，所建保障性住房无偿移交政府。

基于上述因素，本项目预计将来土地挂牌交易产生的出让收入以上述评估报告评估结果为准。

2、现金流入预测

根据《宁委发[2018]5号<关于优化对区财政管理体制的通知>》、《宁政发[2011]9号<市政府关于进一步完善市级土地出让收支管理的通知>》、《苏财综[2011]48号<关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知>》、《苏财综[2011]58号<关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知>》等文件要求，一号路以南，沿山大道以北地块；龙泉路以东、老山以北地块；八里路以南、雨山西路以东地块；浦乌路以西，双峰路以南地块项目刚性计提比例约为土地收入的42.85%。项目可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

(1) 以土地评估报告评估的地面单价的100%比例计算的土地出让收入

单位：人民币万元

	项目	单位	一号路以南、沿山大道以北地块	龙泉路以东、老山以北地块	八里路以南、雨山西路以东地块	浦乌路以西、双峰路以南地块
一	出让土地回款	万元	59,604.00	205,034.00	193,909.00	152,969.00
1	可出让地面积	平方米	57,239.58	332,100.00	75,810.73	98,543.68
2	土地均价	元/平方米	10,413.07	6,173.86	25,578.04	15,522.96
二	土地扣减项目	万元	25,540.31	87,857.07	83,090.01	65,547.22
1	刚性提留成本(按出让合同总价款的42.85%计提)	万元	25,540.31	87,857.07	83,090.01	65,547.22
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	34,063.69	117,176.93	110,818.99	87,421.78

(2) 以土地评估报告评估的地面单价的90%比例计算的土地出让收入

单位：人民币万元

	项目	单位	一号路以南、沿山大道以北地块	龙泉路以东、老山以北地块	八里路以南、雨山西路以东地块	浦乌路以西、双峰路以南地块
一	出让土地回款	万元	53,643.60	184,530.60	174,518.10	137,672.10
1	可出让地面积	平方米	125,300.00	105,108.00	39,878.00	46,741.00
2	土地均价	元/平方米	4,281.21	17,556.28	43,763.00	29,454.25
二	土地扣减项目	万元	22,986.28	79,071.36	74,781.01	58,992.49
1	刚性提留成本(按出让合同总价款的42.85%计提)	万元	22,986.28	79,071.36	74,781.01	58,992.49
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	30,657.32	105,459.24	99,737.09	78,679.61

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的80%比例计算的土地出让收入

单位：人民币万元

	项目	单位	一号路以南、沿山大道以北地块	龙泉路以东、老山以北地块	八里路以南、雨山西路以东地块	浦乌路以西、双峰路以南地块
一	出让土地回款	万元	47,683.20	164,027.20	155,127.20	122,375.20
1	可出让地面积	平方米	125,300.00	105,108.00	39,878.00	46,741.00
2	土地均价	元/平方米	3,805.52	15,605.59	38,900.45	26,181.55
二	土地扣减项目	万元	20,432.25	70,285.66	66,472.01	52,437.77
1	刚性提留成本(按出让合同总价款的42.85%计提)	万元	20,432.25	70,285.66	66,472.01	52,437.77
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	27,250.95	93,741.54	88,655.19	69,937.43

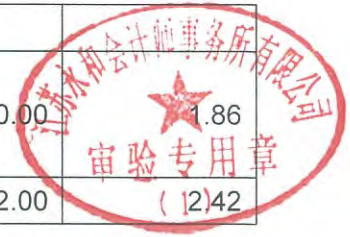
五、资金平衡方案

本募投项目资金平衡方案以一号路以南，沿山大道以北地块；龙泉路以东、老山以北地块；八里路以南、雨山西路以东地块；浦乌路以西，双峰路以南地块为基础。依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的《（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 119 号》、江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司出具的《（（江苏）三师（2019）（估）字第 078 号》、江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的《（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 120 号》、《（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 118 号》土地估价评估报告评估结果并结合地块出让收入刚性计提比例进行编制的，具体情况见下表：

单位：人民币万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
一号路以南，沿山大道以北地块	2020年	34,063.69	3	14,287.00	2.38
龙泉路以东、老山以北地块	2020年	117,176.93	5	55,225.00	2.12
八里路以南、雨山西	2022年	110,818.99	5	28,200.00	3.93

路以东地块					
浦乌路以西、双峰路以南地块	2019年	87,421.78	5	47,000.00	1.86
合计		349,481.39		144,712.00	(12)42



附件 7

雨花区 2019 年第二批土地储备项目收益及现金流入评价说明

一、项目现金流入预测编制基础

本募投项目收益及现金流入预测以雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目，南京市凤集人道以南、新林大道以东地块项目，南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目和城市森林一期和七期地块项目为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、区域地价变动走势及动态监测数据、三项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的土地估价评估结果进行编制。

二、项目现金流收益预测假设

(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) 政府制定的城市规划未发生重大变化；

(五) 政府审批的收费政策未发生重大变化；

(六) 对募投项目实施主体有影响的法律法规无重大变化；

(七) 土地出让价格在正常范围内波动；

(八) 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；

(九) 政府计划拟用于项目资金平衡出让地块的土地类型、面积预计无重大变化；

(十) 债券融资时间与报告假设时间相差不大；

(十一) 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

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称：南京市雨花台区土地储备中心

单位性质：事业单位

单位住所：雨花台区软件大道 186 号

法定代表人：尹波

宗旨和业务范围：承担规定范围内的地块拆迁、土地整理、基础设施配套及土地融资等土地收储具体事务。



(二) 项目概况

雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目位于南京市雨花台区，共 2 个储备地块，由南京市雨花台区土地储备中心负责实施土地储备。其中，A 地块的面积为 1.335615 公顷，四至范围为：东至兴梅路，西至二钢厂区，北至纬七路，南至纬八路；规划容积率为 3，规划用途为二类居住用地。B 地块的面积为 0.564704 公顷，四至范围为：东至兴梅路，西至二钢厂区，北至纬七路，南至纬八路，规划用途为医疗卫生用地。宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”，宗地内尚有建筑物尚未拆迁。

南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目位于南京市雨花台区，地块的面积为 66114 平方米，四至范围为：东至河流、南至规划一号街、西至规划新林大道、北至规划凤集大道。规划容积率为 $1.01 < \text{容积率} < 2.6$ ，规划用途为 R21 住宅用地。宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”，宗地内尚有建筑物尚未拆迁。

南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目位于南京市雨花台区，地块的面积为 59434 平方米，四至范围为：东至新湖大道、南至规划一号街、西至规划三号街、北至规划凤集大道。规划容积率为 $1.01 < \text{容积率} < 2.6$ ，规划用途为 R21 住宅用地。宗地外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”，宗地内自然平整。

城市森林一期和七期地块项目建设地点位于南京市雨花台区，共 2 个储备地块，由南京市雨花台区土地储备中心负责实施土地储备。其中，城市森林一期地块的面积为 8.0434 公顷，四至范围为：东至规划绿罗路、南至规划吉祥路、西至规划西寇路、北至规划寇北路，规划容积率为 3.0，规划用途为二类居住用地。城市森林七期地块的面积为 4.4026 公顷，四至范围为：东至规划西寇路、南至规划吉祥路、西至规划碧玉路、北至规划寇北路，规划容积率为 3.0，规划用途为二类居住用地。地块内尚有民房等建

筑物未拆除。

(三) 投资估算与资金筹措方式

雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目需要投资总额 35,500.00 万元，其中自有资金 5,500.00 万元，拟使用本期债券募集资金 30,000.00 万元；南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目需要投资总额 34,016.00 万元，其中自有资金 9,016.00 万元，拟使用本期债券募集资金 15,000.00 万，拟使用未来期债券募集资金 10,000.00 万元；南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目需要投资总额 33,450.00 万元，其中自有资金 8,450.00 万元，拟使用本期债券募集资金 10,000.00 万元，拟使用未来期债券募集资金 15,000.00 万元；城市森林一期和七期地块项目投资规模为 89,000.00 万元，其中：自有资金 19,000.00 万元，已申请发行的 2019 年第二批江苏省政府专项债券资金金额为 50,000.00 万元，拟使用本期债券募集资金 20,000.00 万元，预计 2023 年完成供应，债券发行期限为 5 年，投资资金来源情况如下：

雨花台区土地储备项目投资资金来源（单位：人民币万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	5,500.00			30,000.00	
南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目	9,016.00			15,000.00	10,000.00
南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	8,450.00			10,000.00	15,000.00
城市森林一期和七期地块项目	19,000.00	50,000.00		20,000.00	

注：其他资金系后续新增融资资金。

四、项目收益及现金流入预测

(一) 土地出让收入预测

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对雨花台区两个项目均采用了剩余法和基准地价系数修正法两种测算方式进行了评估，最终采取两种方法测算结果的加权平均数作为待估宗地地面单价（其中：城市森林一期和七期地块项目剩余法的权重取 0.8，基准地价系数修正法的权重取 0.2，其余项目剩余法的权重取 0.9，基准地价系数修正法的权重取 0.1），评估结果如下：

地块	土地评估可出让地地面单价（元/平方米）	可出让土地面积（平方米）	评估值（万元）	评估文号	
雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	55,260.00	13,356.15	73,806.08	(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第 117 号	
南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目	26,697.07	66,114.00	176,505.00	(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第 116 号	
南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	26,697.01	59,434.00	158,671.00	(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第 115 号	
城市森林一期和七期地块	城市森林一期	30,395.00	80,434.10	244,479.45	(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第 022 号
	城市森林七期	30,697.00	44,026.70	135,148.76	(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第 046 号
合计			788,610.29		

2016 年 11 月 15 日，南京国土局发布土地新政，严控土地拍卖资金来源：开发商在南京拿地，必须是自有资金，不得用银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。如果开发商资金来源与申报不符或违反规定的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。同时列入黑名单，一年内不得参加南京土地拍卖。

2017年5月13日南京市出台了“宁十条”，其中规定：地块竞价达到最高限价的90%时地块所建商品住房必须现房销售，地块竞价达到最高限价时改为竞争保障性住房面积，所建保障性住房无偿移交政府。



基于上述因素，本项目预计将来土地挂牌交易产生的出让收入以上述评估报告评估结果为准。

2、现金流入预测

根据中共南京市委南京市人民政府关于以打造“一谷两园”软件产业集聚区为重点高标准建设中国软件名城的意见（宁委发〔2011〕39号）、中共南京市委办公厅南京市人民政府办公厅印发《关于加快推进铁心桥-西善桥片区改造提升工程的意见》的通知（宁委办发〔2014〕41号）和中共南京市委办公厅南京市人民政府办公厅《关于优化市对区财政管理体制的通知》（宁委发〔2018〕5号）的内容，对签订土地出让合同的市级刚性计提17%的城市发展专项资金，全额补贴雨花台区，封闭运作，专项用于“两桥”片区改造提升工程；对于“一谷两园”范围内的土地出让金，在按规定扣除国家、省规定的计提后，经营性用地市级刚性计提部分减半计提，其余资金返还“一谷两园”，作为软件谷开发公司和园区开发公司的国有资本。龙翔启动区A2、A7地块、城市森林一期和七期地块项目刚性计提比例约为土地收入的25%。项目可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

（1）以土地评估报告评估的地面单价的100%比例计算的收益

单位：人民币万元

	项目	单位	雨花两桥片区西善桥医院北储备地块	凤集大道以南、新林大道以东地块	凤集大道以南、新湖大道以西地块	城市森林一期地块	城市森林七期地块
一	出让土地回款	万元	73,806.08	176,505.00	158,671.00	244,479.00	135,149.00
1	可出让地面积	平方米	13,356.15	66,114.00	59,434.00	80,434.10	44,026.70
2	土地均价	元/平方米	55,260.00	26,697.07	26,697.01	30,394.94	30,697.05
二	土地扣减项目	万元	18,451.52	44,126.25	39,667.75	61,119.75	33,787.25
1	刚性提留成本（按出让合同总价款的25%计提）	万元	18,451.52	44,126.25	39,667.75	61,119.75	33,787.25
三	项目用于资金平衡	万元	55,354.56	132,378.75	119,003.25	183,359.25	101,361.75

	收入合计						
--	------	--	--	--	--	--	--

(2) 以土地评估报告评估的地面单价的 90%比例计算的土地收益

单位：人民币万元



	项目	单位	雨花两桥片区西善桥医院北储备地块	凤集大道以南、新林大道以东地块	凤集大道以南、新湖大道以西地块	城市森林一期地块	城市森林七期地块
一	出让土地回款	万元	66,425.47	158,854.50	142,803.90	220,031.10	121,634.10
1	可出让地面积	平方米	13,356.15	66,114.00	59,434.00	80,434.10	44,026.70
2	土地均价	元/平方米	49,734.00	24,027.36	24,027.31	27,355.45	27,627.35
二	土地扣减项目	万元	16,606.37	39,713.63	35,700.98	55,007.78	30,408.53
1	刚性提留成本(按出让合同总价款的25%计提)	万元	16,606.37	39,713.63	35,700.98	55,007.78	30,408.53
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	49,819.10	119,140.88	107,102.93	165,023.33	91,225.58

(3) 以土地评估报告评估的地面单价的 80%比例计算的土地收益

单位：人民币万元

	项目	单位	雨花两桥片区西善桥医院北储备地块	凤集大道以南、新林大道以东地块	凤集大道以南、新湖大道以西地块	城市森林一期地块	城市森林七期地块
一	出让土地回款	万元	59,044.86	141,204.00	126,936.80	195,583.20	108,119.20
1	可出让地面积	平方米	13,356.15	66,114.00	59,434.00	80,434.10	44,026.70
2	土地均价	元/平方米	44,208.00	21,357.65	21,357.61	24,315.96	24,557.64
二	土地扣减项目	万元	14,761.22	35,301.00	31,734.20	48,895.80	27,029.80
1	刚性提留成本(按出让合同总价款的25%计提)	万元	14,761.22	35,301.00	31,734.20	48,895.80	27,029.80
三	项目用于资金平衡收入合计	万元	44,283.65	105,903.00	95,202.60	146,687.40	81,089.40

五、资金平衡方案

本募投项目资金平衡方案以雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目，南京市凤集大道以南、新林大道以东地块项目，南京市凤集大道以南、新湖大道以西地块项目和城市森林一期和七期地块项目为基础。依据江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司出具的：(苏)苏地仁合(2019TD)(估)字第117号、第116号、

第 115 号、第 022 号、第 046 号土地估价报告评估结果并结合地块出让收入利率计提比例进行编制的，以土地评估报告评估的总地价 100%比例计算编制的资金平衡方案见下表：



单位：人民币万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
雨花两桥片区西善桥医院北储备地块项目	2024 年	55,354.56	5	35,250.00	1.57
凤集大道以南、新林大道以东地块项目	2021 年	132,378.75	5	19,025.00	6.96
凤集大道以南、新湖大道以西地块项目	2020 年	119,003.25	5	13,850.00	8.59
城市森林一期和七期地块项目	2023 年	284,721.16	5	81,750.00	3.48

注 1：凤集大道以南、新林大道以东地块项目及凤集大道以南本息之和不包含 2024 年 5 月后支付的债券本金及利息 10,350.00 元；

注 2：新湖大道以西地块项目本期债券存续期内应付债务资金本息之和不包含 2024 年 5 月后支付的债券本金及利息 15,525.00 元。



姓名	张银涛
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1956-12-04
Date of birth	
工作单位	江苏永和会计师事务所
Working unit	
身份证号码	320106561204041
Identity card No.	

证书编号:
No. of Certificate

320000150001

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 5 月 6 日
Date of Issuance /y /m /d

江苏省注册会计师协会
2007年 4 月 10 日

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 this renewal.

张银涛
2015.8.12



张银涛(320000150001)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



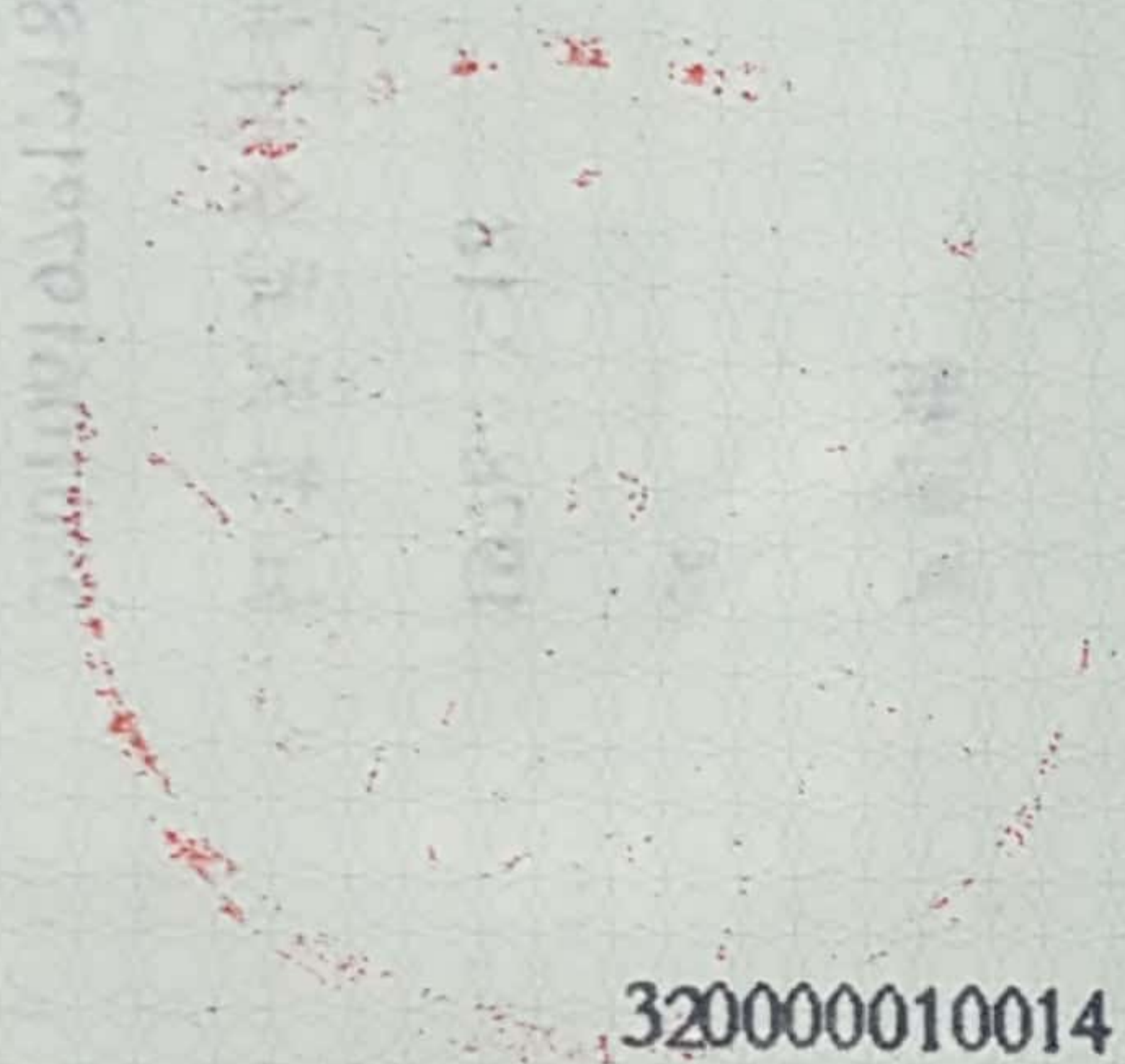
张银涛(320000150001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

日
/d



姓名	芦明娟
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1978-12-18
Date of birth	_____
工作单位	江苏天元会计师事务所有限公司
Working unit	_____
身份证号码	320106197812182824
Identity card No.	_____

320000010014



320000010014

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2012

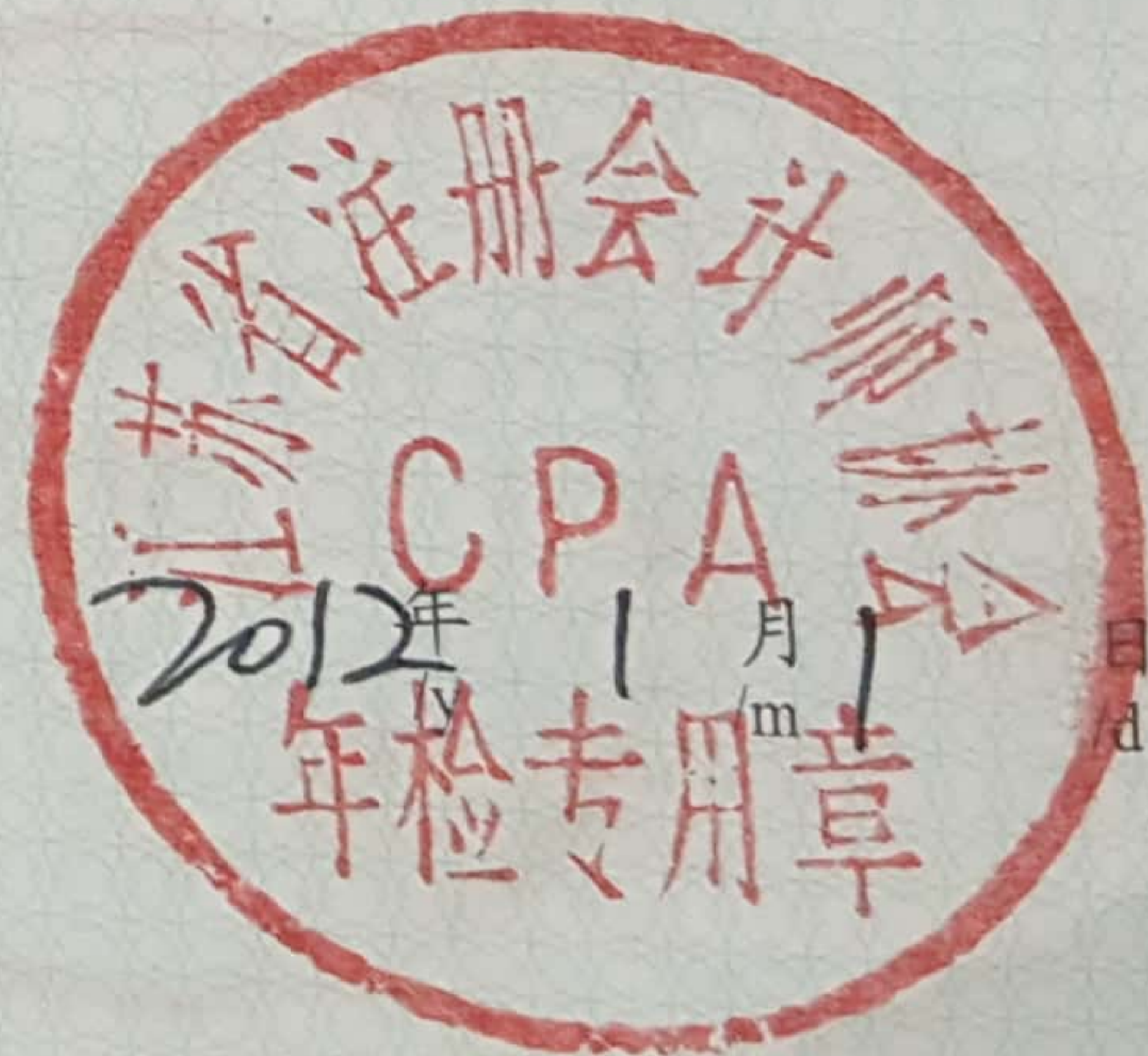
一 三十

发证日期:
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d

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
this renewal.



编号 320114000201608120148



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913201147040496700 (1/2)

名称 江苏永和会计师事务所有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 南京市雨花台区软件大道118号B1栋6层602室
 法定代表人 张银涛
 注册资本 100万元整
 成立日期 1999年03月05日
 营业期限 1999年03月05日至*****
 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；办理资产评估业务；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务。会计咨询服务。工程造价咨询（乙级）。*
 （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）



增值税一般纳税人

301

登记机关



2016年08月12日

06041790



05102019050049941554

报告文号：中证天通[2019]特审字第1801007号

2019年无锡市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

目 录

一、专项评价报告	1-2
二、项目收益及现金流入编制说明.....	3-12
三、项目收益与融资自求平衡明细表.....	13
四、附件	
1、营业执照	
2、项目合伙人及注册会计师执业证书	

2019年无锡市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡 专项评价报告

中证天通（2019）特审字第 1801007 号

无锡市财政局：

我们接受无锡市财政局委托，对 2019 年无锡市土地储备专项债券（以下简称“土储债券”）相关土地储备项目的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》。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。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，本次评价的无锡市区域土地储备项目，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。

北京中证天通会计师事务所

(特殊普通合伙)

江苏分所

中国·江苏



中国注册会计师：

张伟



中国注册会计师：

夏菁



2019年5月24日

项目收益及现金流入编制说明

(除特别注明外, 金额单位均为人民币万元)

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以无锡市区域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、GDP 的增速、政策性基金规费等, 对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提, 编制 2019 年无锡市区域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; 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- 2、对发行申请相关单位和募投项目实施主体有影响的相关法律法规无重大变化;
- 3、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、土地出让价格在正常范围内变动;
- 5、项目单位申请土地储备专项债券项目提交审核的资料、文件和土地估价报告真实、完整且合规、合法;
- 6、假设纳入本次申请发行的无锡市区域土地储备项目, 自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕;
- 7、根据无锡市财政局出具的情况说明, 无锡市土地出让收入地方各项基金及规费的扣除比例: 区级地块约为 22%, 市本级约为 7%;
- 8、2018 江苏省土地储备专项债券(二期)—2018 年江苏省政府专项债券(八期)5 年期利率为 3.9%, 本次预测从客观、谨慎角度出发, 暂定五年期发行利率以 4%作为债券付息利率;
- 9、根据 2016-2018 年无锡市人民政府工作报告中的 GDP 增速分别为 7.5%、7.4%、7.4%, 2019 年 1 月的 2019 年无锡市人民政府工作报告预测的增速为不低于 7%, 本次预测以 7%作为土地价格的增幅进行敏感性风险分析;
- 10、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、本次申请发行债券应付本息情况

本次无锡市区域土地储备项目计划总投资金额人民币 46.58 亿元, 本次拟融资金额人民币 25 亿元。假设债券票面利率为 4%, 债券期限为五年, 每年年末支付利息, 第五年年末一次性偿还本

金，应还本付息情况如下：

所在区域		本次申请 发行债券 本金	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
经开区	南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块	18,000.00	2019.5		18,000.00		18,000.00			
			2020.5	18,000.00			18,000.00	4%	720.00	
			2021.5	18,000.00			18,000.00	4%	720.00	
			2022.5	18,000.00			18,000.00	4%	720.00	
			2023.5	18,000.00			18,000.00	4%	720.00	
			2024.5	18,000.00		18,000.00		4%	720.00	
			合计			18,000.00	18,000.00			3,600.00
锡山区	新锡路东地块	18,000.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
			2019.5		18,000.00		18,000.00			
			2020.5	18,000.00			18,000.00	4%	720.00	
			2021.5	18,000.00			18,000.00	4%	720.00	
			2022.5	18,000.00			18,000.00	4%	720.00	
			2023.5	18,000.00			18,000.00	4%	720.00	
			2024.5	18,000.00		18,000.00		4%	720.00	
	小计			18,000.00	18,000.00			3,600.00	21,600.00	
	吼山路西地块	13,000.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
			2019.5		13,000.00		13,000.00			
			2020.5	13,000.00			13,000.00	4%	520.00	
			2021.5	13,000.00			13,000.00	4%	520.00	
			2022.5	13,000.00			13,000.00	4%	520.00	
			2023.5	13,000.00			13,000.00	4%	520.00	
			2024.5	13,000.00		13,000.00		4%	520.00	
	小计			13,000.00	13,000.00			2,600.00	15,600.00	
	文瑞路南地块土地	4,000.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
			2019.5		4,000.00		4,000.00			
			2020.5	4,000.00			4,000.00	4%	160.00	
			2021.5	4,000.00			4,000.00	4%	160.00	
			2022.5	4,000.00			4,000.00	4%	160.00	
			2023.5	4,000.00			4,000.00	4%	160.00	
			2024.5	4,000.00		4,000.00		4%	160.00	
	小计			4,000.00	4,000.00			800.00	4,800.00	
	无锡市东亭三大房地块	15,000.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
			2019.5		15,000.00		15,000.00			
			2020.5	15,000.00			15,000.00	4%	600.00	
			2021.5	15,000.00			15,000.00	4%	600.00	
2022.5			15,000.00			15,000.00	4%	600.00		
2023.5			15,000.00			15,000.00	4%	600.00		
2024.5			15,000.00		15,000.00		4%	600.00		
小计			15,000.00	15,000.00			3,000.00	18,000.00		
无锡市东塘工业总公司地块	20,000.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计	
		2019.5		20,000.00		20,000.00				
		2020.5	20,000.00			20,000.00	4%	800.00		
		2021.5	20,000.00			20,000.00	4%	800.00		
		2022.5	20,000.00			20,000.00	4%	800.00		
2023.5	20,000.00			20,000.00	4%	800.00				

			2024.5	20,000.00		20,000.00		4%	800.00	
			小计		20,000.00	20,000.00			4,000.00	24,000.00
	合计	70,000.00			70,000.00	70,000.00			14,000.00	84,000.00
惠山区	钱威路西 侧、规 划上 伟路 南侧 地块	38,000.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
			2019.5		38,000.00		38,000.00			
			2020.5	38,000.00			38,000.00	4%	1,520.00	
			2021.5	38,000.00			38,000.00	4%	1,520.00	
			2022.5	38,000.00			38,000.00	4%	1,520.00	
			2023.5	38,000.00			38,000.00	4%	1,520.00	
			2024.5	38,000.00		38,000.00		4%	1,520.00	
			小计		38,000.00	38,000.00				7,600.00
	钱威路西 侧、锡 兴北 路北 侧地 块	50,000.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
			2019.5		50,000.00		50,000.00			
			2020.5	50,000.00			50,000.00	4%	2,000.00	
			2021.5	50,000.00			50,000.00	4%	2,000.00	
			2022.5	50,000.00			50,000.00	4%	2,000.00	
			2023.5	50,000.00			50,000.00	4%	2,000.00	
			2024.5	50,000.00		50,000.00		4%	2,000.00	
			小计		50,000.00	50,000.00				10,000.00
	钱威路西 侧、锡 兴北 路南 侧地 块	72,700.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
			2019.5		72,700.00		72,700.00			
			2020.5	72,700.00			72,700.00	4%	2,908.00	
			2021.5	72,700.00			72,700.00	4%	2,908.00	
			2022.5	72,700.00			72,700.00	4%	2,908.00	
2023.5			72,700.00			72,700.00	4%	2,908.00		
2024.5			72,700.00		72,700.00		4%	2,908.00		
小计				72,700.00	72,700.00				14,540.00	87,240.00
合计	160,700.00			160,700.00	160,700.00			32,140.00	192,840.00	
滨湖区	滨湖区福 利中 心西 侧地 块	1,300.00	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	预计 利率	偿付利 息	本息合计
			2019.5		1,300.00		1,300.00			
			2020.5	1,300.00			1,300.00	4%	52.00	
			2021.5	1,300.00			1,300.00	4%	52.00	
			2022.5	1,300.00			1,300.00	4%	52.00	
			2023.5	1,300.00			1,300.00	4%	52.00	
			2024.5	1,300.00		1,300.00		4%	52.00	
			合计		1,300.00	1,300.00				260.00
总计	250,000.00			250,000.00	250,000.00			50,000.00	300,000.00	

四、土地收储项目概况

(一) 土地收储项目基本情况

1、经开区

无锡市经开区申报的储备地块共1个，由无锡市土地储备中心负责实施土地储备。

地块1、南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块，面积为130,521.0平方米，四至范围为：东至永信路、南至震泽路、西至南湖大道、北至和风路；规划容积率为 ≤ 1.8 ，规划用途为商住用地。

截止本报告日，以上地块尚未开展收储工作。

2、锡山区

无锡市锡山区申报的储备地块共 5 个，由无锡市锡山区土地收购储备中心负责实施土地储备。其中：

地块 2、新锡路东地块，面积为 120,023.6 平方米，四至范围为：东至聚源南路，南至九里河，西至新锡路，北至锡沪路；规划容积率为 3.5，规划用途为商住混合用地。

地块 3、吼山路西地块，面积为 163,224 平方米，四至范围为：东至吼山大道，南至锡山大道，西至聚源南路，北至东安大道；规划容积率为 4.5，规划用途为商住混合用地。

地块 4、文瑞路南地块，面积为 107,975.8 平方米，四至范围为：东至锡东大道，南至规划道路，西至京沪高铁，北至河道；规划容积率为 5.0，规划用途为商办混合用地。

地块 5、无锡市东亭三大房地块，面积为 56,785 平方米，四至范围为：东至东亭港，南至太湖大道，西至规划道路，北至锡山区学前东路；规划容积率为 A 块 1.4、B 块 2.2，规划用途为商住混合用地。

地块 6、无锡市东北塘工业总公司地块，面积为 32,592 平方米，四至范围为：东至东园路，南至芙蓉三路，西至规划道路，北至锡沙路；规划容积率为 $\leq 1.7-2.0$ ，规划用途为商住混合用地。

截止本报告日，以上 5 个地块正在开展收储。

3、惠山区

无锡市惠山区申报的储备地块共 3 个，由无锡市惠山区土地收购储备中心负责实施土地储备。其中：

地块 7、钱威路西侧、规划上伟路南侧地块，面积为 62,087.6 平方米，四至范围为：东至钱威路、南至洋溪河、西至轩胜路、北至规划上伟路；规划容积率为 ≤ 2.0 ，规划用途为商住用地。

地块 8、钱威路西侧、锡兴北路北侧地块，面积为 76,849.6 平方米，四至范围为：东至钱威路、南至锡兴北路、西至轩胜路、北至河道；规划容积率为 ≤ 2.0 ，规划用途为居住用地。

地块 9、钱威路西侧、锡兴北路南侧地块，面积为 124,493.6 平方米，四至范围为：东至钱威路、南至规划上伟路、西至轩胜路、北至锡兴北路；规划容积率为 ≤ 2.0 ，规划用途为居住用地。

截止本报告日，以上 3 个地块正在开展收储工作。

4、滨湖区

无锡市滨湖区申报的储备地块共 1 个，由无锡市滨湖区土地收购储备中心负责实施土地储备。

地块 10、滨湖区福利中心西侧地块，面积为 67,543 平方米，四至范围为：东至芙蓉北路、南至人民东路、西至直湖巷、北至洋溪河；规划容积率为 < 2.5 ，规划用途为商住用地。

截止本报告日，以上地块正在开展收储工作。

(二) 土地储备项目投资资金来源情况

项目名称		项目总投资	资金来源				
			资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
				已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
经开区	南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块	78,312.60	60,312.60			18,000.00	
锡山区	新锡路东地块	39,607.92	21,607.92			18,000.00	
	吼山路西地块	53,863.92	40,863.92			13,000.00	
	文瑞路南地块土地	35,632.08	31,632.08			4,000.00	
	无锡市东亭三大房地块	20,442.60	5,442.60			15,000.00	
	无锡市东北塘工业总公司地块	21,184.80	1,184.80			20,000.00	
惠山区	钱威路西侧、规划上伟路南侧地块	47,313.20	9,313.20			38,000.00	
	钱威路西侧、锡兴北路北侧地块	61,527.50	11,527.50			50,000.00	
	钱威路西侧、锡兴北路南侧地块	85,625.70	12,925.70			72,700.00	
滨湖区	滨湖区福利中心西侧地块	22,289.19	20,989.19			1,300.00	
合计		465,799.51	215,799.51			250,000.00	

(三) 土地收储项目本期债券存续期内应偿付的债务资金本息总和的测算

所在区域		年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
经开区	南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块	2019.5		18,000.00				18,000.00		
		2020.5	18,000.00					18,000.00	720.00	
		2021.5	18,000.00					18,000.00	720.00	
		2022.5	18,000.00					18,000.00	720.00	
		2023.5	18,000.00					18,000.00	720.00	
		2024.5	18,000.00			18,000.00			720.00	
		合计			18,000.00		18,000.00			3,600.00
锡山区	新锡路东地块	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
		2019.5		18,000.00				18,000.00		
		2020.5	18,000.00					18,000.00	720.00	
		2021.5	18,000.00					18,000.00	720.00	
		2022.5	18,000.00					18,000.00	720.00	
		2023.5	18,000.00					18,000.00	720.00	
		2024.5	18,000.00			18,000.00			720.00	
	小计			18,000.00		18,000.00			3,600.00	21,600.00
吼山路西地块	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计	
	2019.5		13,000.00				13,000.00			

	2020.5	13,000.00					13,000.00	520.00	
	2021.5	13,000.00					13,000.00	520.00	
	2022.5	13,000.00					13,000.00	520.00	
	2023.5	13,000.00					13,000.00	520.00	
	2024.5	13,000.00			13,000.00			520.00	
	小计		13,000.00		13,000.00			2,600.00	15,600.00
文瑞路南地块土地	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
	2019.5		4,000.00				4,000.00		
	2020.5	4,000.00					4,000.00	160.00	
	2021.5	4,000.00					4,000.00	160.00	
	2022.5	4,000.00					4,000.00	160.00	
	2023.5	4,000.00					4,000.00	160.00	
	2024.5	4,000.00			4,000.00			160.00	
小计		4,000.00		4,000.00			800.00	4,800.00	
无锡市东亭三大房地块	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
	2019.5		15,000.00				15,000.00		
	2020.5	15,000.00					15,000.00	600.00	
	2021.5	15,000.00					15,000.00	600.00	
	2022.5	15,000.00					15,000.00	600.00	
	2023.5	15,000.00					15,000.00	600.00	
	2024.5	15,000.00			15,000.00			600.00	
小计		15,000.00		15,000.00			3,000.00	18,000.00	
无锡市东北塘工业总公司地块	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
	2019.5		20,000.00				20,000.00		
	2020.5	20,000.00					20,000.00	800.00	
	2021.5	20,000.00					20,000.00	800.00	
	2022.5	20,000.00					20,000.00	800.00	
	2023.5	20,000.00					20,000.00	800.00	
	2024.5	20,000.00			20,000.00			800.00	
小计		20,000.00		20,000.00			4,000.00	24,000.00	
合计			70,000.00		70,000.00			14,000.00	84,000.00
惠山区	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
	2019.5		38,000.00				38,000.00		
	2020.5	38,000.00					38,000.00	1,520.00	
	2021.5	38,000.00					38,000.00	1,520.00	
	2022.5	38,000.00					38,000.00	1,520.00	
	2023.5	38,000.00					38,000.00	1,520.00	
	2024.5	38,000.00			38,000.00			1,520.00	
小计		38,000.00		38,000.00			7,600.00	45,600.00	
钱威路西侧、锡兴北路北	年度	期初本金金额	本期新增本金	后续新增本金	本期偿还本金	偿还后续新增本金	期末本金余额	偿付利息	本息合计
	2019.5		50,000.00				50,000.00		

侧地块	2020.5	50,000.00					50,000.00	2,000.00	
	2021.5	50,000.00					50,000.00	2,000.00	
	2022.5	50,000.00					50,000.00	2,000.00	
	2023.5	50,000.00					50,000.00	2,000.00	
	2024.5	50,000.00			50,000.00			2,000.00	
	小计		50,000.00		50,000.00			10,000.00	60,000.00
	钱威路西 侧、锡 兴北 路南 侧地 块	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	后续 新增 本金	本期偿还 本金	偿还 后续 新增 本金	期末本 金余额	偿付利 息
2019.5		72,700.00					72,700.00		
2020.5	72,700.00						72,700.00	2,908.00	
2021.5	72,700.00						72,700.00	2,908.00	
2022.5	72,700.00						72,700.00	2,908.00	
2023.5	72,700.00						72,700.00	2,908.00	
2024.5	72,700.00				72,700.00			2,908.00	
小计		72,700.00			72,700.00			14,540.00	87,240.00
合计			160,700.00		160,700.00			32,140.00	192,840.00
滨湖区	年度	期初本 金金额	本期新增 本金	后续 新增 本金	本期偿还 本金	偿还 后续 新增 本金	期末本 金余额	偿付利 息	本息合计
	2019.5		1,300.00				1,300.00		
	2020.5	1,300.00					1,300.00	52.00	
	2021.5	1,300.00					1,300.00	52.00	
	2022.5	1,300.00					1,300.00	52.00	
	2023.5	1,300.00					1,300.00	52.00	
	2024.5	1,300.00				1,300.00		52.00	
	合计		1,300.00			1,300.00		260.00	1,560.00
总计			250,000.00		250,000.00			50,000.00	300,000.00

五、项目收益及现金流入预测项目说明

(一) 项目收益

项目收益以土地收储项目的未来土地出让收入，扣减地方基金及规费后作为可用于资金平衡的土地相关收益。

1、土地收储项目土地出让收入

假设纳入本次申请发行的无锡市区域土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。土地收储项目土地出让收入按照最近一期评估报告进行估算。具体测算如下：

区域	地块	评估机构名称	土地估价报告 编号	评估基准 日	规划可出 让面积 m ²	评估值
经开区土 储项目	南湖大道与震 泽路交叉口东 北侧地块	江苏金宁达房地产 评估规划测绘咨询 有限公司	(江苏)金宁达 (2019)(估)字第 WX020302号	2019.2.1	130,521.00	342,056.00
合计					130,521.00	342,056.00
锡山区土 储项目	新锡路东地块	江苏同方房地产资 产评估规划勘测有 限公司	苏同方[2019](锡 地)(估)字第 0004号	2019.2.2	120,023.60	206,249.00

区域	地块	评估机构名称	土地估价报告编号	评估基准日	规划可出让面积 m ²	评估值
	吼山路西地块	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	苏同方[2019](锡地)(估)字第0005号	2019.2.2	163,224.00	364,463.00
	文瑞路南地块土地	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	苏同方[2019](锡地)(估)字第0007号	2019.2.2	107,975.80	67,183.00
	无锡市东亭三大房地块	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	苏同方[2019](锡地)(估)字第0003号	2019.2.2	56,785.00	66,478.00
	无锡市东北塘工业总公司地块	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	苏同方[2019](锡地)(估)字第0008号	2019.2.2	32,592.00	43,217.00
合计					480,600.40	747,590.00
惠山区土储项目	钱威路西侧、规划上伟路南侧地块	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	(江苏)金宁达(2019)(估)字第WX050501号	2019.5.5	62,087.60	76,126.00
	钱威路西侧、锡兴北路北侧地块	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	(江苏)金宁达(2019)(估)字第WX050502号	2019.5.5	76,849.60	100,389.00
	钱威路西侧、锡兴北路南侧地块	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司	(江苏)金宁达(2019)(估)字第WX050503号	2019.5.5	124,493.60	161,842.00
合计					263,430.80	338,357.00
滨湖区土储项目	滨湖区福利中心西侧地块	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司	苏同方[2019](锡地)(估)字第0001号	2019.2.2	67,543.00	59,890.00
合计					67,543.00	59,890.00
总计					942,095.20	1,487,893.00

2、土地出让相关收益

根据无锡市财政局出具的情况说明，地方基金及规费是以当地土地出让收入实际支付的地方基金与规费计算，区级地块约为22%、市本级约为7%。具体测算如下：

所在区域	地块名称	评估值	地方基金及规费	预计扣除各项规费基金后净收入
经开区土储项目	南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块	342,056.00	23,943.92	318,112.08
合计		342,056.00	23,943.92	318,112.08
锡山区土储项目	新锡路东地块	206,249.00	45,374.78	160,874.22
	吼山路西地块	364,463.00	80,181.86	284,281.14
	文瑞路南地块土地	67,183.00	14,780.26	52,402.74
	无锡市东亭三大房地块	66,478.00	14,625.16	51,852.84
	无锡市东北塘工业总公司地块	43,217.00	9,507.74	33,709.26
合计		747,590.00	164,469.80	583,120.20
惠山区土储项目	钱威路西侧、规划上伟路南侧地块	76,126.00	16,747.72	59,378.28
	钱威路西侧、锡兴北路北侧地块	100,389.00	22,085.58	78,303.42
	钱威路西侧、锡兴北路南侧地块	161,842.00	35,605.24	126,236.76
合计		338,357.00	74,438.54	263,918.46
滨湖区土储项目	滨湖区福利中心西侧地块	59,890.00	13,175.80	46,714.20
合计		59,890.00	13,175.80	46,714.20
总计		1,487,893.00	276,028.06	1,211,864.94

(二) 土地出让相关收益与本息覆盖倍数

经对土地出让相关收益与本息覆盖的倍数进行测算，测算结果如下：

项目名称		土地计划 出让时间	本期债券存续 期内预期收益	发行期 限(年)	本期债券存续 期内应付债务 资金本息之和	项目收益覆 盖倍数
			①		②	③=①/②
经开区	南湖大道与震泽路交叉口 东北侧地块	2024年	318,112.08	5	21,600.00	14.73
锡山区	新锡路东地块	2024年	160,874.22	5	21,600.00	7.45
	吼山路西地块	2024年	284,281.14	5	15,600.00	18.22
	文瑞路南地块土地	2024年	52,402.74	5	4,800.00	10.92
	无锡市东亭三大房地块	2024年	51,852.84	5	18,000.00	2.88
锡山区	无锡市东北塘工业总公司 地块	2024年	33,709.26	5	24,000.00	1.40
惠山区	钱威路西侧、规划上伟路南 侧地块	2024年	59,378.28	5	45,600.00	1.30
	钱威路西侧、锡兴北路北侧 地块	2024年	78,303.42	5	60,000.00	1.31
	钱威路西侧、锡兴北路南侧 地块	2024年	126,236.76	5	87,240.00	1.45
滨湖区	滨湖区福利中心西侧地块	2024年	46,714.20	5	1,560.00	29.95
合计			1,211,864.94		300,000.00	4.04

六、风险分析

对无锡市区域内的土地储备项目进行全市的覆盖风险分析，经测试，结果如下：

(一) 在不考虑 GDP 增速下，出让价格假设分别波动为-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、10%、15%、20%作为敏感性分析因素。土地价格敏感性测试如下：

波动比例	-20%	-15%	-10%	-5%
预期土地出让收益	969,491.95	1,030,085.20	1,090,678.44	1,151,271.70
总融资本息	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
本息覆盖倍数	3.23	3.43	3.64	3.84

续上表

波动比例	0%	5%	10%	15%	20%
预期土地出让收益	1,211,864.94	1,272,458.18	1,333,051.44	1,393,644.68	1,454,237.93
总融资本息	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
本息覆盖倍数	4.04	4.24	4.44	4.65	4.85

(二) 根据 2016-2018 年无锡市人民政府工作报告中的 GDP 增速分别为 7.5%、7.4%、7.4%，2019 年 1 月的 2019 年无锡市人民政府工作报告预测的增速为不低于 7%，本次预测以 7% 作为土地价格的增幅进行测试。在假设出让价格考虑 GDP 增速为 7% 基础上，出让价格假设分别波动为-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、10%、15%、20% 作为敏感性分析因素。土地价格敏感性测试如下：

波动比例	-20%	-15%	-10%	-5%
预期土地出让收益	1,308,814.14	1,390,615.01	1,472,415.88	1,554,216.80
总融资本息	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
本息覆盖倍数	4.36	4.64	4.91	5.18

续上表

波动比例	0%	5%	10%	15%	20%
预期土地出让收益	1,636,017.67	1,717,818.54	1,799,619.45	1,881,420.32	1,963,221.20
总融资本息	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
本息覆盖倍数	5.45	5.73	6.00	6.27	6.54

七、评价结论

1、本次申请发行土地储备专项债券的无锡市区域内土地储备项目，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，本次评价的无锡市区域土地储备项目，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，能够实现项目收益和融资自求平衡。

2、根据本次土地收储项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。总体而言，本次土地收储项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。

项目收益与融资自求平衡明细表

金额单位:万元

所在区域	序号	地块信息		项目资金需求			总融资本息合计	土地出让相夫收益	本息覆盖倍数
		地块名称	可出让土地面积m ²	总投资额	自有资金	资金需求			
经开区	1	南湖大道与震泽路交叉口东北侧地块	130,521.00	78,312.60	60,312.60	18,000.00	21,600.00	318,112.08	14.73
		合计	130,521.00	78,312.60	60,312.60	18,000.00	21,600.00	318,112.08	14.73
	2	新锡路东地块	120,023.60	39,607.92	21,607.92	18,000.00	21,600.00	160,874.22	7.45
锡山区	3	吼山路西地块	163,224.00	53,863.92	40,863.92	13,000.00	15,600.00	284,281.14	18.22
	4	文瑞路南地块土地	107,975.80	35,632.08	31,632.08	4,000.00	4,800.00	52,402.74	10.92
	5	无锡市东亭三大房地块	56,785.00	20,442.60	5,442.60	15,000.00	18,000.00	51,852.84	2.88
	6	无锡市东北塘工业总公司地块	32,592.00	21,184.80	1,184.80	20,000.00	24,000.00	33,709.26	1.40
		合计	480,600.40	170,731.32	100,731.32	70,000.00	84,000.00	583,120.20	6.94
惠山区	7	钱威路西侧、规划上伟路南侧地块	62,087.60	47,313.20	9,313.20	38,000.00	45,600.00	59,378.28	1.30
	8	钱威路西侧、锡兴北路北侧地块	76,849.60	61,527.50	11,527.50	50,000.00	60,000.00	78,303.42	1.31
	9	钱威路西侧、锡兴北路南侧地块	124,493.60	85,625.70	12,925.70	72,700.00	87,240.00	126,236.76	1.45
		合计	263,430.80	194,466.40	33,766.40	160,700.00	192,840.00	263,918.46	1.37
滨湖区	10	滨湖区福利中心西侧地块	67,543.00	22,289.19	20,989.19	1,300.00	1,560.00	46,714.20	29.95
		合计	67,543.00	22,289.19	20,989.19	1,300.00	1,560.00	46,714.20	29.95
		总计	942,095.20	465,799.51	215,799.51	250,000.00	300,000.00	1,211,864.94	4.04



编号 320200000201808150083

营 业 执 照

统一社会信用代码 91320200MA1MG27KX9

名 称	北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所
类 型	特殊普通合伙企业分支机构
营 业 场 所	无锡市太湖西大道2168号佳诚国际大厦A幢8楼南侧806-810室
负 责 人	张伟
成 立 日 期	2016年03月10日
营 业 期 限	2016年03月10日至*****
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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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年 08月 15日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务



姓名 张伟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974/01/06
Date of birth
工作单位 无锡宝光会计师事务所
Working unit
身份证号码 320222197401062073
Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



10



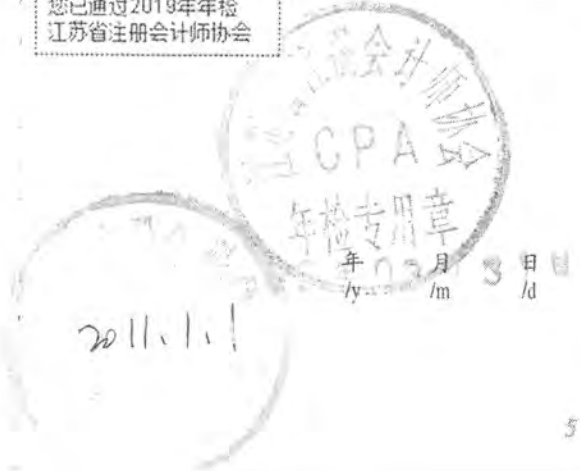
张伟(320200050013)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

张伟(320200050013)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号 320200050013
No. of Certificate

批准注册协会：江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2002 年 07 月 25 日
Date of Issuance





姓名 夏茜
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1988-09-15
Date of birth
工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit
身份证号码 320203198809152529
Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

安永华明上海分所



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12

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 this renewal.

证书编号: 110002431151
No. of Certificate
批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2017年07月31日
Date of Issuance



夏茜(110002431151)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

夏茜(110002431151)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

4

5

江阴市土地储备中心



专项报告

00002019050106304508
报告文号：中兴华专字[2019]第020322号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (location): 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

2019 年江苏省土地储备专项债券之 江阴市本级项目收益与融资自求平衡 评价报告

中兴华专字（2019）第 020322 号

2018 年，财政部先后印发了《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61 号）》和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号），2019 年，财政部印发了《关于做好 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》，对 2019 年政府债券发行工作做了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2019 年江苏省土地储备专项债券之江阴市本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以江阴市两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、近三年以及 2019 年 GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制江阴市纳入 2019 年江苏省政府土地储备债券募投项目的土地出让收益预测表（2019 年 GDP（7%）增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

（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) 债券利率不低于历史同类同期债券利率；
- (七) 预测期内不会受到重大或有负债不利影响；
- (八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、土地出让收入：

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。

2、基准地价：

募投项目现时价格。

3、土地价格增长率：

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

4、土地出让净现金流入

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

5、本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目位置及四至范围

2019年江阴市土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）包含两幅土地，分别是永丰徐周边地块以及锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）地块。

序号	地块名称	四至范围	规划用途	规划容积率	规划收储面积（公顷）
1	永丰徐周边旧城改造项目	东至通江路，南至规划道路，西至通渡路，北至西横河	居住用地	≤2.0	20.2973
2	锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目	东至环城西路，南至新河，西至锡澄运河，北至杏春桥	商住用地	≤2.5	15.446

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

江阴市本次融资涉及两个土地储备项目总投资 55,149.00 万元，各项目投资额如下：

金额单位：人民币万元



项目	投资额
永丰徐周边旧城改造项目	41,060.00
锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目	14,089.00
总计	55,149.00

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为自筹与本期土地储备专项债券，明细如下：

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
永丰徐周边旧城改造项目	41,060.00	12,060.00	-	-	29,000.00	-
锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目	14,089.00	3,089.00	-	-	11,000.00	-

(二) 项目建设背景

江阴市地处江苏省南部，位于“苏锡常”三角的中心，北枕长江，南近太湖，东接张家港、常熟，西连常州，属于无锡市行政代管。江阴总面积 987.5 平方公里，下辖 11 个乡镇、6 个街道。江阴市全市户籍总人口 125.5 万人，年末全市常住人口 165 万人。

2018 年，江阴实现地区生产总值 3806.18 亿元，同比增长 7.4%；实现规模以上工业产值 6059.13 亿元，同比增长 15.5%，增速创 8 年新高；固定资产投资与工业投入分别同比增长 5.6% 和 10.7%；全年实现一般公共预算收入 254.04 亿元，同比增长 8.0%，税收占比达 87.8%，创 10 年来新高。我市历来是产业强市，产业基因强大，制造业税收连续多年占据全市税收半壁江山，2018 年占 49.6%。而且重点骨干企业众多，2018 年入库税金超 1000 万的工业企业总数就达 287 家，超 800 万元的服务业企业总数达 140 家。重点集团创税高度不断突破，继海澜集团之后，中信泰富成为第二个全口径收入破 20 亿元大关集团，另有新长江集团、华西集团、远景能源本年突破 10 亿元大关，共有 37 大集团列入亿元梯队。

2016 年~2018 年江阴市主要经济指标情况（单位：亿元）

年度	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	3,083.26	3,488.27	3,806.18



一般公共预算收入	229.91	235.16	254.04
政府性基金收入	16.98	33.72	114.39
其中：国有土地使用权出让收入	13.16	28.42	110.31
政府性基金支出	27.79	44.25	120.45
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	20.80	37.68	107.03

此次募投项目已由江阴市土地储备中心纳入土地供应计划中，江阴市土地储备中心在既往年度的工作中，通过土地的储备和有计划供给，激活了存量土地的利用，提高了政府对土地市场调控的能力和时效性，还使土地利用总体规划和城市总体规划实施得到了整体连续地贯彻落实，促进了土地市场的规范运作，有效引导了城市建设开发。同时，通过对土地供给的调控，优化土地供应的时序和空间结构，保障了房地产开发、民生等各方面的用地需求。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1. 应付本息情况

江阴市本次拟融资金额 4 亿元，假设融资利率 4.0%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

永丰徐周边旧城改造项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			29,000.00	4.0%	580.00	580.00
2020 年	29,000.00		29,000.00	4.0%	1,160.00	1,160.00
2021 年	29,000.00		29,000.00	4.0%	1,160.00	1,160.00
2022 年	29,000.00		29,000.00	4.0%	1,160.00	1,160.00
2023 年	29,000.00		29,000.00	4.0%	1,160.00	1,160.00
2024 年	29,000.00	29,000.00		4.0%	580.00	29,580.00
合计					5,800.00	34,800.00

锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019 年			11,000.00	4.0%	220.00	220.00
2020 年	11,000.00		11,000.00	4.0%	440.00	440.00
2021 年	11,000.00		11,000.00	4.0%	440.00	440.00
2022 年	11,000.00		11,000.00	4.0%	440.00	440.00
2023 年	11,000.00		11,000.00	4.0%	440.00	440.00
2024 年	11,000.00	11,000.00		4.0%	220.00	11,220.00
合计					2,200.00	13,200.00



2、基准地价

江阴市两个土地储备项目包含两幅土地，分别是永丰徐周边旧城改造项目、锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目。2019年5月27日，江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司对上述两幅土地分别进行了评估，评估基准日为2019年5月24日，土地估价报告编号为（江苏）金宁达（2019）（估）字第052702号、（江苏）金宁达（2019）（估）字第052703号，基准地价参考上述评估报告中的土地价格与2016年至2019年5月江阴市相邻相似类别土地出让的土地价格进行比较，采用孰低的原则进行测算。

3、土地价格增长率

江阴市2016-2018年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.4%、7.2%和7.3%，近三年平均增速7.3%，在江阴市政府工作报告中预计2019年GDP增速为7%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速7%。

4、土地出让收入测算

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率（分别以2019年江阴市GDP增速（7%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为2019年江阴市GDP增速7%的100%，即增幅7%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
永丰徐周边旧城改造项目	140,612.68	150,455.57	160,987.46	172,256.58	184,314.54	197,216.56
锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目	58,436.64	62,527.20	66,904.11	71,587.40	76,598.51	81,960.41
土地出让收入	199,049.32	212,982.77	227,891.57	243,843.98	260,913.05	279,176.97

测算表二：预计土地价格增速为2019年江阴市GDP增速7%的90%，即增幅6.3%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
永丰徐周边旧城改造项目	140,612.68	149,471.28	158,887.97	168,897.91	179,538.48	190,849.40
锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目	58,436.64	62,118.15	66,031.59	70,191.58	74,613.65	79,314.31



土地出让收入	199,049.32	211,589.43	224,919.56	239,089.49	254,152.13	270,163.72
--------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年江阴市 GDP 增速 7% 的 80%，即增幅 5.6%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
永丰徐周边旧城改造项目	140,612.68	148,486.99	156,802.26	165,583.19	174,855.85	184,647.77
锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目	58,436.64	61,709.09	65,164.80	68,814.03	72,667.62	76,737.00
土地出让收入	199,049.32	210,196.08	221,967.06	234,397.22	247,523.46	261,384.78

5、土地出让净现金流入

根据测算，在按 2019 年江阴市 GDP 增速 7% 计算土地价格增长率时，永丰徐周边旧城改造项目和锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目用于资金平衡土地相关收益分别为 179,263.83 万元和 74,516.11 万元；在按 2019 年江阴市 GDP 增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，永丰徐周边旧城改造项目和锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目用于资金平衡土地相关收益分别为 173,469.72 万元和 72,108.16 万元；在按 2019 年江阴市 GDP 增速 7% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，永丰徐周边旧城改造项目和锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目用于资金平衡土地相关收益分别为 167,826.24 万元和 69,762.81 万元。详情如下：

测算表四：预计土地价格增速为 2019 年江阴市 GDP 增幅（7%）

江阴市两个土地储备项目土地出让收益测算表

永丰徐周边旧城改造项目

金额单位：人民币万元

序号	地块	永丰徐周边旧城改造项目	合计
一	出让土地回款	197,216.56	197,216.56
二	扣除项目	17,952.72	17,952.72
1	出让金业务费（1%）	1,972.17	1,972.17
2	教育资金（1.5%）	2,958.25	2,958.25
3	农田水利建设资金（1.5%）	2,958.25	2,958.25
4	国有土地收益基金（5%）	9,860.83	9,860.83
5	农业土地开发资金（面积*9.75）	121.94	121.94
6	廉租住房保障基金（面积*6.5）	81.29	81.29
三	用于资金平衡土地相关收益	179,263.83	179,263.83



锡澄运河东侧（杏春桥-毗邻路段）地块项目

金额单位：人民币万元

序号	地块	锡澄运河东侧（杏春桥-毗邻路段）地块项目	合计
一	出让土地回款	81,960.41	81,960.41
二	扣除项目	7,444.30	7,444.30
1	出让金业务费（1%）	819.60	819.60
2	教育资金（1.5%）	1,229.41	1,229.41
3	农田水利建设资金（1.5%）	1,229.41	1,229.41
4	国有土地收益基金（5%）	4,098.02	4,098.02
5	农业土地开发资金（面积*9.75）	40.72	40.72
6	廉租住房保障基金（面积*6.5）	27.14	27.14
三	用于资金平衡土地相关收益	74,516.11	74,516.11

测算表五：预计土地价格增速为2019年江阴市GDP增幅（7%）的90%，即增幅6.3%

江阴市两个土地储备项目土地出让收益测算表

永丰徐周边旧城改造项目

金额单位：人民币万元

序号	地块	永丰徐周边旧城改造项目	合计
一	出让土地回款	190,849.40	190,849.40
二	扣除项目	17,379.68	17,379.68
1	出让金业务费（1%）	1,908.49	1,908.49
2	教育资金（1.5%）	2,862.74	2,862.74
3	农田水利建设资金（1.5%）	2,862.74	2,862.74
4	国有土地收益基金（5%）	9,542.47	9,542.47
5	农业土地开发资金（面积*9.75）	121.94	121.94
6	廉租住房保障基金（面积*6.5）	81.29	81.29
三	用于资金平衡土地相关收益	173,469.72	173,469.72

锡澄运河东侧（杏春桥-毗邻路段）地块项目

金额单位：人民币万元

序号	地块	锡澄运河东侧（杏春桥-毗邻路段）地块项目	合计
一	出让土地回款	79,314.31	79,314.31
二	扣除项目	7,206.15	7,206.15
1	出让金业务费（1%）	793.14	793.14
2	教育资金（1.5%）	1,189.71	1,189.71
3	农田水利建设资金（1.5%）	1,189.71	1,189.71
4	国有土地收益基金（5%）	3,965.72	3,965.72
5	农业土地开发资金（面积*9.75）	40.72	40.72
6	廉租住房保障基金（面积*6.5）	27.14	27.14
三	用于资金平衡土地相关收益	72,108.16	72,108.16

测算表六：预计土地价格增速为2019年江阴市GDP增幅（7%）的80%，即增幅5.6%

江阴市两个土地储备项目土地出让收益测算表



永丰徐周边旧城改造项目

金额单位：人民币万元

序号	地块	永丰徐周边旧城改造项目	合计
一	出让土地回款	184,647.77	184,647.77
二	扣除项目	16,821.53	16,821.53
1	出让金业务费（1%）	1,846.48	1,846.48
2	教育资金（1.5%）	2,769.72	2,769.72
3	农田水利建设资金（1.5%）	2,769.72	2,769.72
4	国有土地收益基金（5%）	9,232.39	9,232.39
5	农业土地开发资金（面积*9.75）	121.94	121.94
6	廉租住房保障基金（面积*6.5）	81.29	81.29
三	用于资金平衡土地相关收益	167,826.24	167,826.24

锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）地块项目

金额单位：人民币万元

序号	地块	锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）地块项目	合计
一	出让土地回款	76,737.00	76,737.00
二	扣除项目	6,974.19	6,974.19
1	出让金业务费（1%）	767.37	767.37
2	教育资金（1.5%）	1,151.06	1,151.06
3	农田水利建设资金（1.5%）	1,151.06	1,151.06
4	国有土地收益基金（5%）	3,836.85	3,836.85
5	农业土地开发资金（面积*9.75）	40.72	40.72
6	廉租住房保障基金（面积*6.5）	27.14	27.14
三	用于资金平衡土地相关收益	69,762.81	69,762.81

6、本息覆盖倍数

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，项目建设金包含项目资本金及融资资金。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 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，永丰徐周边旧城改造项目和锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目的本息覆盖倍数分别为 5.15 和 5.65；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，永丰徐周边旧城改造项目和锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目的本息覆盖倍数分别为 4.98 和 5.46；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，永丰徐周边旧城改造项目和锡澄运河东侧（杏春桥-毗陵路段）旧城改造项目的本息覆盖倍数分别为 4.82 和 5.29。详情如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数

永丰徐周边旧城改造项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计	土地收益
----	--------	------



	本金	利息	本息合计	
2019年		580.00	580.00	
2020年		1,160.00	1,740.00	
2021年		1,160.00	2,900.00	
2022年		1,160.00	4,060.00	
2023年		1,160.00	5,220.00	
2024年	29,000.00	580.00	34,800.00	179,263.83
合计	29,000.00	5,800.00	34,800.00	179,263.83
本息覆盖倍数				5.15

锡澄运河东侧（杏春桥-毗邻路段）地块项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		220.00	220.00	
2020年		440.00	660.00	
2021年		440.00	1,100.00	
2022年		440.00	1,540.00	
2023年		440.00	1,980.00	
2024年	11,000.00	220.00	13,200.00	74,516.11
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	74,516.11
本息覆盖倍数				5.65

表 2-1:按 2019 年 GDP 增速 7%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

永丰徐周边旧城改造项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		580.00	580.00	
2020年		1,160.00	1,740.00	
2021年		1,160.00	2,900.00	
2022年		1,160.00	4,060.00	
2023年		1,160.00	5,220.00	
2024年	29,000.00	580.00	34,800.00	173,469.72
合计	29,000.00	5,800.00	34,800.00	173,469.72
本息覆盖倍数				4.98

锡澄运河东侧（杏春桥-毗邻路段）地块项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		220.00	220.00	
2020年		440.00	660.00	
2021年		440.00	1,100.00	



2022年		440.00	1,540.00	
2023年		440.00	1,980.00	
2024年	11,000.00	220.00	13,200.00	72,108.16
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	72,108.16
本息覆盖倍数				5.46

表 3-1:按 2019 年 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

永丰徐周边旧城改造项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		580.00	580.00	
2020年		1,160.00	1,740.00	
2021年		1,160.00	2,900.00	
2022年		1,160.00	4,060.00	
2023年		1,160.00	5,220.00	
2024年	29,000.00	580.00	34,800.00	167,826.24
合计	29,000.00	5,800.00	34,800.00	167,826.24
本息覆盖倍数				4.82

锡澄运河东侧（杏春桥-毗邻路段）地块项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		220.00	220.00	
2020年		440.00	660.00	
2021年		440.00	1,100.00	
2022年		440.00	1,540.00	
2023年		440.00	1,980.00	
2024年	11,000.00	220.00	13,200.00	69,762.81
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	69,762.81
本息覆盖倍数				5.29

六、结论性意见

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，本次评价的江阴市两个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速(7%)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。

本报告仅供发行 2019 年江苏省土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



（此页无正文，为《2019年江苏省土地储备专项债券之江阴市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》签字盖章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019年5月28日



会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号南楼5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告章（丁）



证书序号：0000066

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》。



发证机关：

二〇一八年三月九日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000446

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 李尊农



证书号: 24

发证时间: 二〇一九年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十一日





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)



在线扫码获取详细信息


登记机关



提示: 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。

2018年12月07日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会





姓 名 宋 军
Full name 男
性 别
Sex 1973-12-22
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

南京天源会计师事务所有限公司
3201067312221

证书编号: 320000260049
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

注册日期: 2000 年 12 月 8 日
Date of issuance

2007年4月



年度检验登
Annual Renewal Regi

本证书经检验合
This certificate is va
this renewal.



宋军(320000260049)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



宋军(320000260049)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江苏天源会计师事务所 CPAs
JICPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016年7月27日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中汇会计师事务所 CPAs
JICPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年7月27日



姓名 谢菲

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1988-03-11

Date of birth

工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通

Working unit

身份证号码 32128419880311802X

Identity card no.



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 this renewal.



谢菲(110001673829)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

月 日
/m /d

证书编号:
No. of Certificate

110001673829

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2015 年 02 月 28 日
/y /m /d

江苏省宜兴市 2019 年度土地储备
项目专用债券收益与融资自求平衡

专项评价报告

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所

2019 年 5 月

江苏省宜兴市 2019 年度土地储备项目专用债券

收益与融资自求平衡专项评价报告

天衡宜专评字（2019）014 号

宜兴市土地收购储备中心：

我们接受贵单位的委托，对2019年宜兴市土地储备专项债券相关的土地储备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》。宜兴市土地收购储备中心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时披露。现将评价结果报告如下：

一、项目概述

2019年宜兴市土地储备项目为张渚国际旅游度假区项目，共计一个地块，位于宜兴市张渚镇柏山村龙池水库西侧，地块编号为：TC3202822019016，总面积21.6946公顷，约325.419亩，规划用途均为城镇住宅用地。

为保障土地储备等重点领域的合理融资需求，按照《新预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号）等文件精神，结合宜兴市2019年度土地收储计划，为满足土地收储的融资要求，宜兴市政府决定发行地方政府土地储备专项债券，并由宜兴市土地收购储备中心实施本项目。

二、评估要素

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62号），推出土地储备专项债券。同年，财政部公布财预[2017]89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对宜兴地方政府土地储备专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到2.2倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

参考2019年5月22日三年期国债收益率2.98%、五年期国债收益率3.14%，以及2019年1月31日“2019年浙江省土地储备专项债券（一期）”五年期发行利率3.19%。本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率4.00%进行测算，据此估算总投资为45,756.95万元，详见表1：

表1 项目总投资估算

单位：人民币万元

项目	金额
一、征地拆迁补偿费用	
土地征收、拆迁、补偿、安置费用	27,824.60
二、开发建设费用	
土地前期开发费用	13,216.72
三、其他支出	
土地储备其他支出	695.63
四、债券发行及利息费用	
专项债券发行费用	20.00
债券利息费用	4,000.00
估算总额	45,756.95

1.2 资金筹措

宜兴市土地储备资金筹措总额45,756.95万元。其中：由宜兴市足额筹集25,756.95万元；本期计划于2019年申请发行五年期土地储备专项债券20,000.00万元。本项目投资资金来源如表2：

表2 宜兴市土地储备项目投资资金来源

单位：人民币万元

项目名称	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
张渚国际旅游度假项目地块	25,756.95			20,000.00	

各年度投资计划及资金筹措方案详见表3：

表3 项目总投资估算

单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
资金筹措							
资本金	10,000.00	12,556.95	800.00	800.00	800.00	800.00	25,756.95
债券发行	20,000.00						20,000.00
土地出让金收入		52,711.37					52,711.37
上年余额		6,200.00	52,711.37	52,711.37	52,711.37	52,711.37	
合计	30,000.00	71,468.32	53,511.37	53,511.37	53,511.37	53,511.37	98,468.32
资金使用							
建设资金使用金额合计	23,800.00	18,756.95	800.00	800.00	800.00	800.00	45,756.95
资金余额（资金筹措-资金使用）	6,200.00	52,711.37	52,711.37	52,711.37	52,711.37	52,711.37	52,711.37

注：截至本报告日，本项目尚未投入资本金。

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现相关项目建设期内所需建设资金存在缺口。

1.3 资金覆盖率

根据项目收益与融资平衡分析结果，宜兴市土地储备专项债券本息资金覆盖率可达到2.20倍，系土地出让收入与本期债券还本付息总额之比率。如表4所示：

表4 宜兴市土地储备项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划 出让时间	本期债券存续期 内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	项目收益覆 盖倍数③= ①/②
张渚国际 旅游度假 项目地块	2020年	52,711.37	5	24,000.00	2.20

项目期内各期现金流分析测算如表5：

表5 现金流分析测算表

单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入							
资本金流入	10,000.00	12,556.95	800.00	800.00	800.00	800.00	25,756.95
债券资金流入	20,000.00						20,000.00
土地出让金现金流入		52,711.37					52,711.37
合计	30,000.00	65,268.32	800.00	800.00	800.00	800.00	98,468.32
现金流出							
拆迁及安置费用	12,867.65	14,956.95					27,824.60
债券发行费用	20.00						20.00
债券还本付息		800.00	800.00	800.00	800.00	20,800.00	24,000.00
土地前期开发费用	10,216.72	3,000.00					13,216.72
土地收储其他支出	695.63						695.63
合计	23,800.00	18,756.95	800.00	800.00	800.00	20,800.00	65,756.95
现金净流量							
当年项目现金净流入	6,200.00	46,511.37	0.00	0.00	0.00	-20,000.00	
期末项目累计现金结存额	6,200.00	52,711.37	52,711.37	52,711.37	52,711.37	32,711.37	

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

宜兴市土地储备项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用，本期宜兴市土地储备专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在2024年项目本金偿还后仍有32,711.37万元的期末结余。（各期现金结存金额见表5“期末项目累计现金结存额”）

综上，针对宜兴市土地储备项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对相关项目资金稳定性产生重大影响的情况。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在±20%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府土地储备专项债券的方式，满足宜兴市土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

五、其他事项说明

我们提醒报告使用者注意，在编制资金测算时运用了一整套假设，包括有关未来事项和推测性假设，而这些事项和行动预期在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且发生较为重大的变化，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

(此页无正文)

附件：项目预期收益及成本分析说明

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)宜兴分所



项目预期收益及成本分析说明

一、土地出让收入

本项目收入主要来源于储备土地出让收入。土地出让价格系参考周边同类别地块成交价格，以及依据各地块实际情况进行预测，详见附件 1。宜兴市债券存续期内预计土地出让价格详见表6，未来实现收益约为52,711.37万元。

表6 宜兴市土地出让计划表

序号	计划出让年度	出让面积（亩）	出让价款（万元）	扣除各项规费基金后净收入
1	2020年	325.419	57,924.58	52,711.37
	合计	325.419	57,924.58	52,711.37

注：预期土地出让价格按每亩约178万元测算。

二、成本费用分析

宜兴市土地储备项目债券存续期内成本费用主要包括以下几部分：

1. 计提的各项规费基金

本项目需要计提的各项基金费用包括教育基金和水利建设基金等，共计5,213.21万元，详见附件 2。

2. 投资构成

本项目涉及的投资构成包括土地拆迁补偿安置费用、土地整理费用，详见附件3。

3. 财务费用

本次债券发行按照每年付息，到期一次性还本的方式，假定 2019年6月30日发行成功，从7月1日起计息，利率以4.00%计算。本次债券发行按照每年付息、到期一次性还本的方式。经估算，债券存续期间利息支出为4,000.00万元，债券发行费用为20万元。应付本息情况如表7：

表7 宜兴市土地储备项目还本付息情况表

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
第一年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第二年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第三年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第四年	20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00
第五年	20,000.00	20,000.00		4.00%	800.00
合计		20,000.00			4,000.00

附件 1：项目出让收入说明

宜兴市张渚国际旅游度假区项目拟出让土地价格

单位：人民币万元

序号	项目名称	地块编号	土地性质	土地出让面积(亩)	预期出让单价	债券存续期内土地分年度出让	周边地块出让单价区间
1	宜兴市张渚国际旅游度假区项目地块	TC3202822019016	住宅用地	325.419	178.00	2020年	170-190
合计				325.419			



附件 2：土地出让收入中计提的各项基金（暂按 9%）

江苏省宜兴市张渚国际旅游度假区项目



序号	项目	文件依据	计提基数
1	国有土地收益基金	苏财综【2007】25号	出让金总额的 5%
2	农田水利建设资金	苏财综【2011】58号	出让金净收益的 10%（总价约 1.5%）
3	教育基金	苏财综【2011】49号	出让金净收益的 10%（总价约 1.5%）
4	土地出让业务费	苏财综【2007】25号	出让金总额的 1%

附件 3：项目总投资估算表

江苏省宜兴市张渚国际旅游度假区项目

土储中心	实施单位	地块	项目名称	金额
宜兴市土地收购储备中心	宜兴市土地收购储备中心	宜兴市张渚国际旅游度假区项目	征收、拆迁、补偿、安置费用	27,824.60
			土地前期开发费用	13,216.72
			土地储备其他支出	695.63
			债券发行费用	20.00
			预估财务费用	4,000.00
			投资估算合计	45,756.95



天衡会计师事务所授权书

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所：

根据《分所管理办法》的有关规定，为规范你分所承接业务、出具业务报告行为，特授权如下：

你分所对外承接企业会计报表审计、验证企业资本及相关专项审计等法定业务，可以宜兴分所名义签订业务约定书，对外出具上述业务报告，加盖分所公章。你分所在执业中必须严格按《中国注册会计师审计准则》规范审计程序和审计行为，认真执行业务工作底稿的复核制度，保证业务报告的质量，并承担审计风险和法律责任。

你分所承接证券、期货相关业务和其他特定业务，仍须以天衡会计师事务所（特殊普通合伙）总所名义签订业务约定书，出具业务报告，并加盖总所公章。

首席合伙人：

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一四年一月一日

编号 320200000201708080002



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200086991916T (1/1)

名称 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）宜兴分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 江苏省宜兴市陶都路111号（宜兴花园豪生酒店南楼12楼）
负责人 史勤
成立日期 2013年12月27日
营业期限 2013年12月27日至*****
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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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



2017年 08月 08日

编号: 320100000201901040056



请于每年1月1日至6月30日上网申报上一年度工商年报, 逾期未报将被标记为经营异常状态或列入经营异常名录并向社会公示, 年报网址见营业执照左下方。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913200000831585821 (1/1)

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1007室

执行事务合伙人 余瑞玉 狄云龙 荆建明 汤加全 虞刚强 郭海 陈亮 宋朝晖 王建忠 陆以平

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至2033年10月31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; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账, 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(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)



00077712

登记机关



2019年01月04日

2019年第四批徐州市土地储备
专项债券项目收益与融资平衡
财务评估报告
徐方会专审[2019]106号



05162019050008997940
报告文号：徐方会专审[2019]106号

目 录

-
- 一、2019年第四批徐州市土地储备专项债券项目收益与融资平衡财务评估报告
 - 二、徐州方正会计事务所有限公司营业执照复印件



徐州方正会计师事务所有限公司

地址：徐州市和平路64号帝都大厦26楼 电话（0516）83905008 传真 83905088 邮编：221009

2019年第四批徐州市土地储备专项债券项目 收益与融资平衡财务评估报告

徐方会专审[2019]106号

徐州市财政局：

我们接受委托，对2019年第二批徐州市土地储备项目收益与融资平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们是根据《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》进行评价的。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。这些假设已在项目出让收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

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。

一、编制基础

本次预测以鼓楼区、云龙区、铜山区共3个土地储备项目各地块近期项目周边地块成交情况、徐州市2016至2018年GDP增速、2019年预计GDP增速、预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，结合项目的建设期等，预测2019年土地储备项目预期土地出让收益，并测算项目出让收益对融资本息覆盖倍数情况。

二、基本假设

(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无重大变化；

(三) 相关法律法规无重大变化；

(四) 土地储备单位预计的土地出让计划能够顺利执行；

(五) 设定土地出让价格增速与徐州市 GDP 增速正相关,并以 2019 年徐州市预计 GDP 增速 6.0%作为本次发行债券期间土地价格的年环比增长率;

(六) 土地出让价格在预测的正常范围内变动;

(七) 相关土地储备单位提供的项目总投资(自有资金、计划发行债券)等相关资料真实、完整,储备项目本金投入以土地储备单位提供的《计划土地储备资金来源》确认,不考虑各储备地块实际收储进度;

(八) 出让面积确认主要依据为规划控规范围红线内面积、参照历史容积率等。假设储备土地建设规划等信息在实际出让前基本不发生变化;

(九) 债券利率参照 2018 年江苏省政府土地储备专项债券发行结果(5 年期土储专项债券的年利率为 3.9%),考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮,本次测算利息率按 4.00%确定,发行期限为五年,不考虑日后可能改变融资计划产生的影响;

(十) 项目收益对融资本息覆盖倍数为出让收益除以本次融资本息,当覆盖倍数大于 1,不考虑现金流入实现期间的的影响,设定为土地储备项目对应的政府性基金收入(土地出让收入)能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资平衡;

(十一) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

(一) 根据各土地储备项目所在各地块的历史土地出让信息,选择与储备项目所在地块相似成交案例,经修正后调整为所在地块在基准年度的成交价格(楼面地价)。其中:下淀片区二期修正后基准年度(2018 年)楼面地价为 5,922.13 元/平方米、紫悦台东地块修正后基准年度(2018 年)楼面地价为 5,726.65 元/平方米、张集镇水口、孟庄地块一修正后基准年度(2018 年)楼面地价为 1,341.06 元/平方米。

修正过程如下:

表 1: 土地储备项目周边地块成交案例

项目名称	地块编码	位置	占地面积 (m^2)	容积率	建筑面积 (m^2)	中标总地 价(万元)	楼面地价 (元/ m^2)	出让 年度	用途	综合 修正 系数	修正后 楼面地 价 (元/ m^2)
下淀片区二期	2018-32	三环东路东	132,396.50	1.0 \leq 容积率 \leq 1.3	152,255.98	173,400.00	11,388.72	2018	住宅	0.52	5,922.13
紫悦台东地块	2019-4	新元大道东、太行路南	90,236.29	2.2 \leq 容积率 \leq 2.5	212,055.28	182,600.00	8,610.96	2018	住宅	1	5,726.65

项目名称	地块编码	位置	占地面积(m ²)	容积率	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	楼面地价(元/m ²)	出让年度	用途	综合修正系数	修正后楼面地价(元/m ²)
	2019-5	黄河路北、商聚路东	117,986.69	2.0≤容积率≤2.2	247,772.05	70,425.00	2,842.33	2019	住宅	1	
张集镇水口、孟庄地块一	2018-44	珠江路北、经纬路西	16,853.40	容积率≤3.0	25,280.10	3,793.00	1,500.39	2019	住宅	1	1,341.06
	2017-12	新区办事处新庄村	1,299.00	容积率≤2.0	1,299.00	164.00	1,262.51	2019	住宅	1	
	2017-13	新区办事处新庄村	1,579.00	容积率≤2.0	1,579.00	199.00	1,260.29	2019	住宅	1	

注：修正系数说明见“七、其他事项说明”。

表 2：预测土地储备项目各年度楼面地价(元/平方米)

项目	2018年	2019年	2020年
下淀片区二期	5,922.13	6,277.46	6,654.11
紫悦台东地块	5,726.65	6,070.24	6,434.46
张集镇水口、孟庄地块一	1,341.06	1,421.53	1,506.82

(二) 徐州市 2016 年至 2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.2%、8.0%、和 4.2%，近三年平均增速 6.8%；在 2019 年徐州市政府工作报告中制定的 2019 年 GDP 增速目标为 6.0% 左右。此次预测根据谨慎性原则按照两者孰低作为本次发行债券期间土地价格的年增长率，即增速 6.0%。

(三) 根据各项目规划红线图、参照历史出让容积率等，确定储备地块的土地出让面积或楼面面积。

(四) 以各土地储备中心确定的各年度土地出让计划，作为本次测算的依据。

(五) 四项基本政策成本测算依据

1、国有土地收益基金：总成交价的 5%，《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综[2006]68 号）；

2、农业土地开发资金：2501 元/亩，《关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发[2004]104 号）；

3、被征地农民社会保障资金：二类地区 10000 元/亩，三类地区 9000 元/亩，省政府 26 号令；

4、土地出让业务费：正常地块不超过总价款 2%，融资地块据实提取，《国有土地使用权出让收支管理办法》；

(六) 根据《计划土地储备资金来源》，测算各储备项目融资本息，按4%年利率测算利息。

(七) 按照GDP增速6.0%的100%环比增长率、90%环比增长率、80%环比增长率，分别测算土地储备项目出让收益对融资总额本息覆盖倍数，本次测算结果取平均值。

四、本期债券募投项目概述

(一) 项目建设背景

徐州拥有承东接西、沟通南北、双向开放、梯度推进的战略区位优势。地处苏鲁豫皖四省接壤地区，是淮海经济区中心城市，江苏省重点规划建设的四个特大城市和三大都市圈核心城市之一；交通便捷发达，是全国重要的交通枢纽。

2018年，全市实现地区生产总值(GDP)6755.23亿元按可比价计算，同比增长4.2%，总量继续居全省第6位。其中，第一产业增加值增长2.4%；第二产业增加值增长7.0%。实现一般公共预算收入526.2亿元，增长4.9%。

表3：2016-2018年度徐州市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	5319.88（全市）	5808.52（全市）	6755.23（全市）
一般公共预算收入	268.56	274.72	526.21
政府性基金收入	105.55	224.45	181.63
其中：国有土地使用权 出让收入	92.45	206.6	165.49
政府性基金支出	134.4	288.55	238.1
其中：国有土地使用权 出让收入及对应专项债 务收入安排的支出	116.98	268.13	200.26

(二) 项目概述

本次申请发行土地储备专项债券项目为下淀片区二期、紫悦台东、张集镇水口、孟庄地块一共3个储备地块，由徐州市土地储备中心及铜山区土地储备中心负责实施土地收储。项目土地计划于2020年出让，计划项目总投资258,069.18万元，拟使用本期债券募集资金115,000.00万元，自有资金143,069.18万元。

本次申请发行土地储备专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目对应地块纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还。

表 4：土地储备地块概况

所属区域	项目名称	面积(公顷)	四至范围	规划容积率	规划用途
鼓楼区	下淀片区二期	113.3339	东至徐钢东路,南至下淀路,西至徐州北站,北至东环工业园区。	2.2	住宅
云龙区	紫悦台东地块	13.33333	南至新安路,东至新元大道、北至空地,西至紫悦台。	1.6	住宅
铜山区	张集镇水口、孟庄地块一	57.2527	东临水库、南临104国道、西临村庄、北临村庄	1.5	旅游

表 5：各土地储备项目投资资金来源(单位：万元)

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
下淀片区二期	115,000.00	/	/	65,000.00	/
紫悦台东地块	22,000.00	/	/	20,000.00	/
张集镇水口、孟庄地块一	6,069.18	/	/	30,000.00	/

五、本期债券募投项目资金平衡测算

(一) 测算融资本息

徐州市3个土地储备项目本期拟融资金额115,000.00万元,期限5年,融资利率4%,按年付息,第五年年末偿还本金,融资利息共计23,000.00万元。

表 6：还本付息情况(单位：万元)

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息
下淀片区二期	2019年		65,000.00		65,000.00	
	2020年	65,000.00			65,000.00	2,600.00
	2021年	65,000.00			65,000.00	2,600.00
	2022年	65,000.00			65,000.00	2,600.00
	2023年	65,000.00			65,000.00	2,600.00
	2024年	65,000.00		65,000.00		2,600.00
	小计			65,000.00	65,000.00	
紫悦台东地块	2019年		20,000.00		20,000.00	
	2020年	20,000.00			20,000.00	800.00
	2021年	20,000.00			20,000.00	800.00
	2022年	20,000.00			20,000.00	800.00

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息
	2023年	20,000.00			20,000.00	800.00
	2024年	20,000.00		20,000.00		800.00
	小计		20,000.00	20,000.00		4,000.00
张集镇水口、孟庄地块一	2019年		30,000.00		30,000.00	
	2020年	30,000.00			30,000.00	1,200.00
	2021年	30,000.00			30,000.00	1,200.00
	2022年	30,000.00			30,000.00	1,200.00
	2023年	30,000.00			30,000.00	1,200.00
	2024年	30,000.00		30,000.00		1,200.00
	小计		30,000.00	30,000.00		6,000.00

(二) 测算项目收益

根据前述方法及原则，以本次设定的土地出让价格增速（6.0%）的100%、90%、80%预测的楼面地价分别乘以地块建筑面积计算出各增速下的土地出让收入，从而预测出各土地储备项目出让收益（土地出让收入扣除四项基本政策成本后）。

表7：各项目预计收益测算表(单位：万元)

项目名称	基金名称	按2019年预计GDP增速6.00%的100%测算出让总价款	按2019年预计GDP增速6.00%的90%测算出让总价款	按2019年预计GDP增速6.00%的80%测算出让总价款
下淀片区二期	1、土地出让收入	693,893.82	686,060.65	678,271.94
	2、土地出让相关支出	49,461.39	48,913.07	48,367.86
	2.1 国有土地收益基金	34,694.69	34,303.03	33,913.60
	2.2 农业土地开发资金	177.82	177.82	177.82
	2.3 被征地农民社会保障资金	711.00	711.00	711.00
	2.4 土地出让业务费	13,877.88	13,721.21	13,565.44
	收益	644,432.43	637,147.58	629,904.08
紫悦台东地块	1、土地出让收入	72,889.56	72,066.73	71,248.57
	2、土地出让相关支出	5,235.03	5,177.43	5,120.16
	2.1 国有土地收益基金	3,644.48	3,603.34	3,562.43
	2.2 农业土地开发资金	26.56	26.56	26.56
	2.3 被征地农民社会保障资金	106.20	106.20	106.20
	2.4 土地出让业务费	1,457.79	1,441.33	1,424.97
	收益	67,654.53	66,889.30	66,128.41
张集镇水口、孟庄地块一	1、土地出让收入	129,404.18	127,943.38	126,490.86
	2、土地出让相关支出	10,131.86	10,029.60	9,927.93
	2.1 国有土地收益基金	6,470.21	6,397.17	6,324.54
	2.2 农业土地开发资金	214.78	214.78	214.78
	2.3 被征地农民社会保障资金	858.79	858.79	858.79

项目名称	基金名称	按2019年预计GDP 增速6.00%的100% 测算出让总价款	按2019年预计GDP 增速6.00%的90%测 算出让总价款	按2019年预计GDP 增速6.00%的80%测 算出让总价款
	2.4 土地出让业务费	2,588.08	2,558.87	2,529.82
	收益	119,272.32	117,913.77	116,562.93
	土地出让收益合计	831,359.28	821,950.65	812,595.43

(二) 测算项目出让收益覆盖融资本息倍数

以本次设定的土地出让价格增速(6.0%)的100%、90%、80%，分别测算各储备项目预期土地出让收益覆盖融资本息倍数。

表 8：各项目预期收益覆盖融资本息倍数

项目名称	项目预期收益覆盖融资本息倍数		
	按2019年预计GDP增速 6.00%的100%测算出让 总价款	按2019年预计GDP增速 6.00%的90%测算出让 总价款	按2019年预计GDP增速 6.00%的80%测算出让 总价款
下淀片区二期	8.26	8.17	8.08
紫悦台东地块	2.82	2.79	2.76
张集镇水口、孟庄地块一	3.31	3.28	3.24

表 9：徐州市土地储备项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计 划出让 时间	本期债券存续 期内预期收益	发行期 限（年）	本期债券存续期内 应付债务资金本息 之和	项目收益覆盖 倍数③=①/②
		①		②	
下淀片区二期	2020年	637,161.36	5	78,000.00	8.17
紫悦台东地块	2020年	66,890.75	5	24,000.00	2.79
张集镇水口、孟庄地块一	2020年	117,916.34	5	36,000.00	3.28

注：①以表7测算结果为基础，分别为各项目按GDP增速(6.0%)的100%、90%、80%测算的土地出让收益的平均值。

六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在土地储备单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的徐州市3个土地储备项目，各项目预期收益能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

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。

七、其他事项说明

(一) 徐州市土地储备中心及铜山区土地储备中心确认各储备项目符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的相关规定。

(二) 提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

(三) 由于本次债券存续期间涉及未来5年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

(四) 本次评价依据了徐州市土地储备中心及铜山区土地储备中心提供的项目投资总额、融资总额、未来出让计划、土地规划指标、土地估价报告等资料，资料提供方应对所提供的资料真实性、合法性及完整性负责。

(五) 修正系数取值综合考虑基准项目地块与预测地块的规划方案与地理方位，包括容积率、周边商圈、基建设施、自然景观、人文环境等确定。

(六) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，主要结合了土地历史成交案例，并以本次设定的土地出让价格增速（6.0%）的100%、90%、80%，测算未来出让价格。

徐州方正会计师事务所有限公司



中国注册会计师：

中国注册会计师：

2019年5月28日

编号 320323000201607150035



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320312717499048N (1/1)

名称	徐州方正会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	徐州铜山新区府中路
法定代表人	支大佐
注册资本	200万元整
成立日期	2000年01月07日
营业期限	2000年01月07日至2049年12月31日
经营范围	会计、审计、验资、评估；咨询调查服务、会计培训、会计用品批发、零售。招投标代理服务，工程监理服务，项目管理服务，工程造价咨询服务。（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）

与原件一致



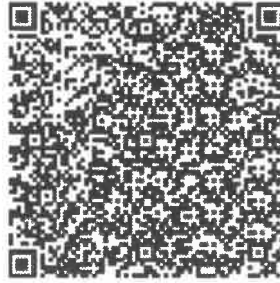
登记机关



2016年 07月 15日

2019年丰县土地储备专项债券项目
收益与融资平衡财务评估报告

苏公X[2019]E6013号



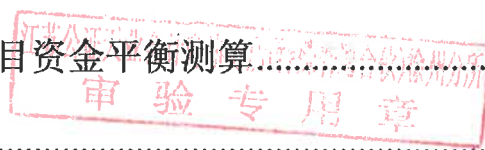
0516201905000737
报告文号：苏公X[2019]E6013号

目 录

-
- 一、2019年丰县土地储备专项债券项目收益与融资平衡财务评估报告
 - 二、江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所营业执照复印件

目录

一、	编制基础.....	1
二、	基本假设.....	1
三、	测算说明.....	2
四、	本期债券募投项目概述.....	3
五、	本期债券募投项目资金平衡测算.....	4
六、	结论性意见.....	5
七、	其他事项说明.....	6





江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)
徐州分所

地址：徐州市和平路 64 号帝都大厦 26 楼 电话 (0516) 83905008 传真 83905088 邮编：221009

2019 年丰县土地储备专项债券项目 收益与融资平衡财务评估报告

苏公 X[2019]E6013 号

丰县财政局：

我们接受委托，对 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券-丰县土地储备专项债券相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。

我们是根据《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》进行评估的。丰县财政局、丰县土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在项目出让收益对融资本息覆盖倍数测算说明中披露。

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。

一、编制基础

本次预测位于西城路和西环路之间的木材市场 4-02 地块、4-05 地块、4-06 地块和 4-10 地块共计 4 个地块土地储备项目近期项目周边地块成交情况，结合项目的建设期、丰县 GDP 发展情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测 2019 年丰县 4 个土地储备项目土地出让收益，并测算项目出让收益对融资本息覆盖倍数情况。

二、基本假设

(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) 政府指定的土地出让计划能够顺利执行；

(五) 设定土地出让价格增速与丰县 GDP 增速正相关，并以 2019 年丰县 GDP 增速 5% 作为本次发行债券期间土地价格的年环比增长比率；

(六) 土地出让价格在预测的正常范围内变动；

(七) 相关土地储备单位提供的项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整，储备项目本金投入以各土地储备单位提供的《计划土地储备资金来源》确认，不考虑各储备地块实际收储进度；

(八) 出让面积确认主要依据为规划控规范围红线内面积、参照历史容积率等。假设储备土地建设规划等信息在实际出让前基本不发生变化；

(九) 融资本息按现有计划发行债券（包括本次发行及计划以后年度发行额）及利率参照 2019 年江苏省政府土地储备专项债券（二期）发行结果（5 年期土储专项债的利率为 3.3%），并考虑证券印制费、发行手续费广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4% 测算，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

(十) 土地出让收益对融资本息覆盖倍数为出让收益除以本次融资及计划后期融资本息，当覆盖倍数大于 1，不考虑现金流入实现期间的影响，设定为土地储备项目对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡；

(十一) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

(一) 根据各土地储备项目所在各地块的历史土地出让信息，选择与储备项目所在地块相似成交案例，经修正后调整为所在地块在基准年度（2019）的成交价格（楼面地价）。其中基准年度（2019 年）成交价格为 1,189.62 元/平方米（以 2016 年实际成交价 1,025.13 元/平方米为基础，按 GDP 增速的 100% 测算得出）。修正过程如下：

1、相邻地块成交案例：

序号	地块编号	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期	用途	综合修正系数	修正后楼面地价 (元/m ²)
1	钢材市场 1-01A	人民路南、西环路东	54395.80	1.76	95736.61	10362.00	1082.34	2016/9/20	商住	1	1082.34
2	钢材市场 1-01B	人民路南，柳毅路西	56707.80	1.76	99805.73	10802.00	1082.30	2016/10/5	商住	1	1082.30
3	钢材市场 1-01C	中阳大道北，西环路东	57644.00	1.76	101453.44	9240.00	910.76	2016/10/5	商住	1	910.76
平均值											1,025.13

2、预测出让地块各年度价格（元/平方米）：



项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
GDP 增长率	7.9%	7.30%	3.00%	5.00%	5.00%	5.00%
4 块土地价格 (均值)	1,025.13	1,099.97	1,132.97	1,189.62	1,249.10	1,311.55

(二)丰县 2016、2017、2018 年全县生产总值 (GDP) 同比增速分别为 7.9%、7.3%、3%，计算近三年平均增速 6.07%；在丰县政府工作报告中 2019 年 GDP 增速目标为 5%。此次预测根据谨慎性原则按照前两者孰低作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率，即增速 5%。

(三)根据规划控规范围红线内面积、参照历史出让容积率，确定储备地块的土地出让面积或楼面面积。

(四)以丰县土地储备中心确定的各年度土地出让计划，作为本次测算的依据。

(五)按 5%的 100%环比增长率、5%的 90%环比增长率、5%的 80%环比增长率情况下，分别测算土地储备项目的出让收益对融资总额本息覆盖倍数。

(六)政策性基金

国有土地收益基金：总成交价的 5%，《国有土地使用权出让收支管理办法》财综[2006]68 号。

农业土地开发资金：25 元/平方米*15%，《关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》（苏政办发[2004]104 号）。

被征地农民社会保障资金：9000 元/亩，省政府 26 号令。

土地出让业务费：正常地块不超过总价款 2%，融资地块据实提取，《国有土地使用权出让收支管理办法》。

(七)根据《计划土地储备资金来源》，测算各储备项目融资本息，融资本金包括本次及以后年度计划发行债券，按 4%年利率测算 5 年期利息。

(八)按 5%的 100%环比增长率、5%的 90%环比增长率、5%的 80%环比增长率，分别测算土地储备项目的出让收入对融资总额本息覆盖倍数，本次测算结果取其平均数。

四、本期债券募投项目概述

本次申请发行土地储备专项债券项目位于丰县中阳街道，共 4 个储备地块，由丰县土地储备中心负责实施土地储备。本项目包括的 4 个储备地块预计全部于 2021 年出让。项目计划总投资 29,880.61 万元，拟使用本期债券募集资金 21,000.00 万元，自有资金 8,880.61 万元。截至 2019 年 5 月底，上述地块已纳入年度储备计划，尚未开展储备。

本次申请发行土地储备专项债券对应的项目符合相关规定，具有稳定的预期偿债资金来源，债券本息以项目地块对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还。



土地储备专项债券对应项目地块情况如下：

项目地块编号	面积 (公顷)	四至范围	规划容积率	规划用途
TC3203212019004	22.3953	东临西城路、南临规划道路、西临西环路、北临北苑路	≤2.0	商住用地
TC3203212019005	3.9720	东邻西苑小区、南临规划道路、西临柳毅路、北临规划道路	≤2.0	商住用地
TC3203212019006	2.1085	东临西城路、南临丰王路、西临柳毅路、北临规划道路	≤2.0	商住用地
TC3203212019007	2.1126	东临西城路、南临规划道路、西临柳毅路、北临丰王路	≤2.0	商住用地

五、本期债券募投项目资金平衡测算

(一) 测算融资本息

丰县 4 个土地储备项目本期拟融资金额 21,000.00 万元，期限 5 年，假设融资利率 4%（参照 2019 年江苏省政府土地储备专项债券二期发行结果并考虑证券印制费、发行手续费广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4% 测算），每年年末支付利息，第五年年末偿还本金；拟于 2019 年发行债券本金 21,000.00 万元，5 年融资利息 4,200.00 万元（设定利率 4%），合计融资本金 25,200.00 万元。汇总情况如下：

还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当年还本付息合计
2019 年		21000.00		21000.00		
2020 年	21000.00			21000.00	840.00	840.00
2021 年	21000.00			21000.00	840.00	840.00
2022 年	21000.00			21000.00	840.00	840.00
2023 年	21000.00			21000.00	840.00	840.00
2024 年	21000.00		21000.00		840.00	21840.00
合计		21000.00	21000.00		4200.00	25200.00

(二) 测算土地出让收益

根据前述方法及原则，分别以本次设定的土地出让价格增速（5%）的 100%、90%、80%，预测出各储备项目在各年度的出让收益（土地出让收入扣除四项基本政策成本后）：

各储备项目预期土地出让收益明细表

金额单位：万元

序号	地块编号	基准年度楼面地价	预计出让年度	预测土地出让收益
----	------	----------	--------	----------



				按 2019 年 GDP 增速 5%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 5%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 5%的 80%	平均出让收益
1	TC3203212019004	1,189.62	2021	54,246.68	53,727.60	53,211.00	53,728.43
2	TC3203212019005	1,189.62	2021	9,621.12	9,529.05	9,437.43	9,529.20
3	TC3203212019006	1,189.62	2021	5,107.28	5,058.41	5,009.77	5,058.49
4	TC3203212019007	1,189.62	2021	5,117.21	5,068.25	5,019.51	5,068.32
5	合计			74,092.29	73,383.31	72,677.72	73,384.44

(三) 测算出让收益覆盖融资本息倍数

以本次设定的土地出让价格增速(5%)的 100%、90%、80%，分别测算各储备项目预期土地出让收益覆盖融资本息为：

项目预期出让收益对融资本息覆盖倍数

金额单位：万元

序号	项目名称	发行债权总额	融资本息合计	项目预期收益对融资本息覆盖倍数			
				按 2019 年 GDP 增速 5%的 100%	按 2019 年 GDP 增速 5%的 90%	按 2019 年 GDP 增速 5%的 80%	平均值
1	TC3203212019004	12,000.00	14,400.00	3.77	3.73	3.70	3.73
2	TC3203212019005	5,000.00	6,000.00	1.60	1.59	1.57	1.59
3	TC3203212019006	2,000.00	2,400.00	2.13	2.11	2.09	2.11
4	TC3203212019007	2,000.00	2,400.00	2.13	2.11	2.09	2.11
5	小计	21,000.00	25,200.00	2.41	2.38	2.36	2.38
6	综合覆盖倍数			2.38			

六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在各土地储备单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的丰县中阳街道的 4 个地块（地块编号分别为 1、TC3203212019004；2、TC3203212019005；3、TC3203212019006；4、TC3203212019007）的土地储备项目，项目总体出让收益对融资本息覆盖倍数 2.38，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

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。

七、其他事项说明

(一)各土地储备中心确认各储备项目符合《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的相关规定。

(二)提请报告使用者充分关注相关测算基础、相关假设、编制方法及各项目测算过程。

(三)由于本次债券存续期间涉及未来 5 年,具有较大不确定性,若测算基础、相关假设发生较大变化,则预测结论可能存在较大偏差。

(四)本次评价依据了丰县土地储备中心提供的项目投资总额、融资总额、未来出让计划、土地规划指标等资料,资料提供方应对所提供的资料真实性、合法性及完整性负责。

(五)本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的,主要结合了土地历史成交案例,并以本次设定的土地出让价格增速(5%)的 100%、90%、80%,测算未来出让价格。

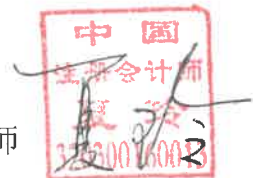
附件一:项目出让收益对融资本息覆盖倍数测算说明



江苏公证天业会计师事务所
(特殊普通合伙)徐州分所

中国·徐州

中国注册会计师



中国注册会计师



2019 年 5 月 27 日

附件一：

项目出让收益对融资本息覆盖倍数测算说明

一、项目出让收益对融资本息覆盖倍数测算基础

本次预测以丰县 4 个地块土地储备项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近期项目周边地块成交情况、丰县 GDP 增速等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，预测 2019 年丰县 4 个地块土地储备项目土地出让收入，并测算项目出让收益对融资本息覆盖倍数情况。

二、项目出让收益对融资本息覆盖倍数测算假设

(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从无重大变化；

(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) 政府指定的土地出让计划能够顺利执行；

(五) 丰县 2016、2017、2018 年全县生产总值(GDP)同比增速分别为 7.9%、7.3%、3%，计算近三年平均增速 6.07%；在丰县政府工作报告中 2019 年 GDP 增速目标为 5%。此次预测根据谨慎性原则按照前两者孰低作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率，即增速 5%。

(六) 土地出让价格在预测的正常范围内变动；

(七) 丰县土地储备中心提供的项目总投资(自有资金、计划发行债券)等相关资料真实、完整，储备项目本金投入以该单位提供的《土地储备项目投资资金来源》确认，不考虑各储备地块实际收储进度；

(八) 出让面积确认主要依据为规划控规范围红线内面积、参照历史容积率等。假设储备土地建设规划等信息在实际出让前基本不发生变化；

(九) 根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函[2016]88 号)，“4.2 地方政府财政重整计划……六是暂停土地出让收入各项政策性计提。土地出让收入扣除成本性支出后应全部用于偿还债务。”即：设定土地出让收入等于项目收益(土地储备项目对应的政府性基金收入)，可全额用于偿还融资本息；

(十) 融资本息按现有计划发行债券(包括本次发行及计划以后年度发行额)及利率，参照 2019 年江苏省政府土地储备专项债券(二期)发行结果(5 年期土储专项债的利率为 3.3%)，并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本以及因信用等级因素可能造成的利率上浮，本次测算利息率按 4.0%，不考虑日后可能改变融资计划产生的影响；

(十一) 土地出让收益对融资本息覆盖倍数为出让收益除以本次融资及计划

后期融资本息，当覆盖倍数大于 1，不考虑现金流入实现期间的影响，设定为土地储备项目对应的政府性基金收入能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡；

(十二) 无其他人力无可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目出让收入对融资本息覆盖倍数测算编制方法

(一) 查询历史成交案例。土地储备单位提供并查询与各储备项目对应地块周边类似(用途)地块 2016-2018 年的实际出让成交案例情况。

(二) 修正历史成交价格。考虑成交时间差异，用丰县 GDP 增长率修正楼面价格，将实际出让成交地块价格修正为储备项目对应地块价格或楼面地价。

(三) 测算基准年出让价格。按修正后的价格，测算出项目土地基准年(当成交案例均为 2017 年及以前时，以 2017 年为基准年；当成交案例有 2018 年的，则以 2018 年作为基准年)的出让价格。

(四) 设定土地出让价格增长比率，丰县 2016、2017、2018 年全县生产总值(GDP)同比增速分别为 7.9%、7.3%、3%，计算近三年平均增速 6.07%；在丰县政府工作报告中 2019 年 GDP 增速目标为 5%。此次预测根据谨慎性原则按照两者孰低作为本次发行债券期间土地价格的年增长比率，即增速 5%。

(五) 测算各年度土地出让价格。按 5%的 100%环比增长率、5%的 90%环比增长率、5%的 80%环比增长率，分别测算土地储备项目各年度土地出让价格(楼面地价或亩均单价)。

(六) 测算可出让土地面积。根据各项目规划红线图、参照历史出让容积率等，确定储备地块的出让面积(楼面地价或亩均单价)。

(七) 测算土地出让收入。按 5%的 100%环比增长率、5%的 90%环比增长率、5%的 80%环比增长率情况下，根据储备地块各年度土地出让计划测算各年度出让收入。

(八) 测算储备项目融资本息。根据《土地储备项目投资资金来源》，测算各储备项目融资本息，融资本金包括以前年度、本次及以后年度计划发行债券，以前年度融资利息按实际利率及期限测算，本次及以后年度计划发行债券利息按 4%年利率 5 年期测算。

(九) 计算出让收入对融资总额本息覆盖倍数。按 5%得 100%环比增长率、5%的 90%环比增长率、5%的 80%环比增长率情况下，分别测算土地储备项目出让收益对融资总额本息覆盖倍数，本次测算结果取其平均数。

四、丰县土地储备项目具体情况

(一) 项目实施土地储备机构

单位名称：丰县土地储备中心

住所：丰县工农南路 49 号

经费来源：经费自理

法定代表人：王刚

开办资金：20 万元

宗旨与业务范围：加强土地调控，促进土地节约集约使用，提高建设用地保障能力，组织落实和实施土地收购、储备、供应计划。拟定土地储备方案，实施土地储备，对已储备地块进行管理，负责土地储备资金的筹措、使用和管理。

（二）项目概况

项目位置：本期债券对应项目位于徐州市丰县中阳街道办事处辖区。

项目内容与规模：本项目收储土地总面积 458.83 亩，该项目完成收储后可出让土地 458.83 亩，规划用途为商住用地。共 4 个储备地块，由丰县土地储备中心负责实施土地储备。其中：

1、木材市场 4-02 区块

该号地块已列入 2019 年度土地储备计划，但无相应批复文件，尚未开展具体储备行为。此项目位于丰县西环路东、北苑路南，总占地面积为 335.93 亩，拟可出让净地面积约 335.93 亩，规划容积率 2.0，规划用途为商住用地。

2、木材市场 4-05 区块

该号地块已列入 2019 年度土地储备计划，但无相应批复文件，尚未开展具体储备行为。此项目位于丰县柳毅路东，西苑小区西，总占地面积为 59.58 亩，拟可出让净地面积约 59.58 亩，规划容积率 2.0，规划用途为商住用地。

3、木材市场 4-06 区块

该号地块已列入 2019 年度土地储备计划，但无相应批复文件，尚未开展具体储备行为。此项目位于丰县柳毅路东、丰王路北，总占地面积为 31.63 亩，拟可出让净地面积约 31.63 亩，规划容积率 2。规划用途为商住用地。

4、木材市场 4-10 区块

该号地块已列入 2019 年度土地储备计划，但无相应批复文件，尚未开展具体储备行为。此项目位于丰县柳毅路东、丰王路南，总占地面积为 31.69 亩，拟可出让净地面积约 31.69 亩，规划容积率 2。规划用途为商住用地。

（三）土地出让前期类似地块土地出让价格及修正情况

1、经查近期土地出让信息，2016 年 1-10 月，木材市场 4-02 区块、4-05 区块、4-06 区块、4-10 区块周边类似地块有 3 宗，具体成交情况如下：

序号	地块编号	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期
1	钢材市场 1-01A	人民路南、 西环路东	54395.80	1.76	95736.61	10362.00	1082.34	2016/9/20

序号	地块编号	位置	占地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	楼面价格 (元/m ²)	出让日期
2	钢材市场 1-01B	人民路南, 柳毅路西	56707.80	1.76	99805.73	10802.00	1082.30	2016/10/5
3	钢材市场 1-01C	中阳大道北, 西环路东	57644.00	1.76	101453.44	9240.00	910.76	2016/10/5

(四) 项目区土地出让价格 (单价) 预测

1、根据收集到的地块成交信息, 考虑出让时间, 用丰县 GDP 增长率修正楼面价格, 测算出木材市场 4-02 区块、4-05 区块、4-06 区块、4-10 区块楼面价格为 1189.62 元/平方米, 具体如下表:

项目名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
GDP 增长率	7.90%	7.30%	3.00%	5.00%
钢材市场 1-01A	1082.34	1161.35	1196.19	1256.00
钢材市场 1-01B	1082.30	1161.31	1196.15	1255.95
钢材市场 1-01C	910.76	977.25	1006.56	1056.89
平均值				1189.62

(五) 出让价格预测

根据上述近期土地市场及项目周边土地价格结合土地价格增长率(递增率测定为丰县 2016、2017、2018 年 GDP 增幅 7.9%、7.3%、3%的平均值与 2019 年丰县预期 GDP 增长率 5%孰低为 5%), 预测项目出让土地各年度价格 (元/平方米) 如下:

1、出让价格年均增长按 5%的 100%

地块	2019 年	2020 年	2021 年
	100.00%	105.00%	110.25%
木材市场 4-02 区块	1189.62	1249.10	1311.55
木材市场 4-05 区块	1189.62	1249.10	1311.55
木材市场 4-06 区块	1189.62	1249.10	1311.55
木材市场 4-10 区块	1189.62	1249.10	1311.55

2、出让价格年均增长按 5%的 90%

地块	2019 年	2020 年	2021 年
	100.00%	104.50%	109.20%
木材市场 4-02 区块	1189.62	1243.15	1299.09
木材市场 4-05 区块	1189.62	1243.15	1299.09
木材市场 4-06 区块	1189.62	1243.15	1299.09
木材市场 4-10 区块	1189.62	1243.15	1299.09

3、出让价格年均增长按 5%的 80%

地块	2019年	2020年	2021年
	100.00%	104.00%	108.16%
木材市场 4-02 区块	1189.62	1237.20	1286.69
木材市场 4-05 区块	1189.62	1237.20	1286.69
木材市场 4-06 区块	1189.62	1237.20	1286.69
木材市场 4-10 区块	1189.62	1237.20	1286.69

(六) 土地出让计划

根据丰县土地整治储备中心出让计划,丰县的4个地块土地收储项目所在地块均拟在2021年完成全部出让。

地块	2020年	2021年	楼面面积合计(万平方米)
木材市场 4-02 区块		44.7906	44.7906
木材市场 4-05 区块		7.9440	7.9440
木材市场 4-06 区块		4.2170	4.2170
木材市场 4-10 区块		4.2252	4.2252
合计		61.1768	61.1768

注:根据规划控范围红线内面积确认为预计出让地块面积,乘以平均容积率(2.00)换算为可建设楼面面积,最终出让面积可能与日后勘界实测面积存在差异。

(七) 土地出让收入预测

以预测出让价格(楼面地价)乘以出让面积,得到丰县的4个地块土地收储项目的出让收入。

地块	2020年		2021年	合计
	2020年	2021年		
木材市场 4-02 区块			58745.16	58745.16
木材市场 4-05 区块			10418.96	10418.96
木材市场 4-06 区块			5530.81	5530.81
木材市场 4-10 区块			5541.57	5541.57
合计			80236.50	80236.50

金额单位:万元

(八) 土地出让净收入预测

序号	地块名称	内容	按2019年GDP 增速5%的100%	按2019年GDP 增速5%的90%	按2019年GDP 增速5%的80%	平均值
1	木材市场 4-02 区块	土地出让收入	58745.16	58187.01	57631.53	58187.90
		减:政策性基金	4498.48	4459.41	4420.53	4459.47
		土地出让收益	54246.68	53727.60	53211.00	53728.43
2	木材市场 4-05 区块	土地出让收入	10418.96	10319.97	10221.45	10320.13
		减:政策性基金	797.84	790.91	784.02	790.93
		土地出让收益	9621.12	9529.05	9437.43	9529.20
3	木材市场 4-06 区块	土地出让收入	5530.81	5478.26	5425.96	5478.35
		减:政策性基金	423.53	419.85	416.19	419.86

序号	地块名称	内容	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 100%	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 90%	按 2019 年 GDP 增速 5% 的 80%	平均值
		土地出让收益	5107.28	5058.41	5009.77	5058.49
4	木材市场 4-10 区块	土地出让收入	5541.57	5488.91	5436.51	5489.00
		减：政策性基金	424.35	420.67	417.00	420.67
		土地出让收益	5117.21	5068.25	5019.51	5068.32
合计		土地出让收入	80236.50	79474.16	78715.46	79475.37
		减：政策性基金	6144.21	6090.85	6037.74	6090.93
		土地出让收益	74092.29	73383.31	72677.72	73384.44

(九) 项目融资本息情况

1、根据丰县土地储备中心提供的资料显示，该项目资金来源合计 29880.61 万元，详见下表：

地块	计划出让时间	项目本金投入（万元）		
		合计	自有资金	项目融资本金
木材市场 4-02 区块	2021 年	19242.23	7242.23	12000.00
木材市场 4-05 区块	2021 年	5544.69	544.69	5000.00
木材市场 4-06 区块	2021 年	2729.80	729.80	2000.00
木材市场 4-10 区块	2021 年	2363.89	363.89	2000.00
合计		29880.61	8880.61	21000.00

2、本次发行债券本金 21000 万元，各年度还本付息情况如下：

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还利息	当年还本付息合计
2019 年		21000.00		21000.00		
2020 年	21000.00			21000.00	840.00	840.00
2021 年	21000.00			21000.00	840.00	840.00
2022 年	21000.00			21000.00	840.00	840.00
2023 年	21000.00			21000.00	840.00	840.00
2024 年	21000.00		21000.00		840.00	21840.00
合计		21000.00	21000.00		4200.00	25200.00

融资本金 21000 万元加上融资利息 4200 万元后，融资本息合计为 25200 万元。

3、各地块情况：

(1) 木材市场 4-02 区块

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
2019 年		12000.00		12000.00		
2020 年	12000.00			12000.00	480.00	480.00
2021 年	12000.00			12000.00	480.00	480.00
2022 年	12000.00			12000.00	480.00	480.00
2023 年	12000.00			12000.00	480.00	480.00
2024 年	12000.00		12000.00		480.00	12480.00
合计		12000.00	12000.00		2400.00	14400.00

(2) 木材市场 4-05 区块

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
2019 年		5000.00		5000.00		
2020 年	5000.00			5000.00	200.00	200.00
2021 年	5000.00			5000.00	200.00	200.00
2022 年	5000.00			5000.00	200.00	200.00
2023 年	5000.00			5000.00	200.00	200.00
2024 年	5000.00		5000.00		200.00	5200.00
合计		5000.00	5000.00		1000.00	6000.00

(3) 木材市场 4-06 区块

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
2019 年		2000.00		2000.00		
2020 年	2000.00			2000.00	80.00	80.00
2021 年	2000.00			2000.00	80.00	80.00
2022 年	2000.00			2000.00	80.00	80.00
2023 年	2000.00			2000.00	80.00	80.00
2024 年	2000.00		2000.00		80.00	2080.00
合计		2000.00	2000.00		400.00	2400.00

(4) 木材市场 4-10 区块

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
2019 年		2000.00		2000.00		
2020 年	2000.00			2000.00	80.00	80.00
2021 年	2000.00			2000.00	80.00	80.00
2022 年	2000.00			2000.00	80.00	80.00
2023 年	2000.00			2000.00	80.00	80.00
2024 年	2000.00		2000.00		80.00	2080.00
合计		2000.00	2000.00		400.00	2400.00

(十) 项目出让收益对融资本息覆盖倍数测算

分别以 2019 年丰县预测 GDP 增速 (5%) 的 100%、90%、80% 比例测算土地价格增长, 本次测算结果取其平均值:

地块名称	出让价格年均增长按 5% 的 100%	出让价格年均增长按 5% 的 90%	出让价格年均增长按 5% 的 80%	平均值
木材市场 4-02 区块	3.77	3.73	3.70	3.73
木材市场 4-05 区块	1.60	1.59	1.57	1.59
木材市场 4-06 区块	2.13	2.11	2.09	2.11
木材市场 4-10 区块	2.13	2.11	2.09	2.11
平均值	2.41	2.38	2.36	2.38

编号 320303000201512090050



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913203033550095141 (1/1)

名称 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）徐州分所
 类型 特殊普通合伙（特殊普通合伙）企业分支机构
 营业场所 徐州市和平路64号帝都大厦1#-1-1907
 负责人 夏玲
 成立日期 2015年09月09日
 营业期限 2015年09月09日至*****
 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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询。（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



2019年江苏省土地储备专项债券之
睢宁县本级项目收益与融资自求平衡
评价报告

大华核字[2019]100085号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

2019 年江苏省土地储备专项债券之
睢宁县本级项目收益与融资自求平衡
评价报告专项审计报告

	目 录	页 次
一、	专项审计报告	1-9

**2019 年江苏省土地储备专项债券之
睢宁县本级项目收益与融资自求平衡
评价报告**

大华核字[2019]100085 号

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）（财预 2017）62 号》，推出土地储备专项债券。2019 年 5 月，江苏省财政厅为做好 2019 年江苏省土地储备专项债券发行工作，下发了苏财债（2019）31 号通知，对 2019 年江苏省土地储备专项债券发行工作提出了具体要求。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所作为 2019 年江苏省土地储备专项债券之睢宁县本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以睢宁县土地储备项目的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、近三年以及预期 2019 年 GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年睢宁县土地储备项目土地出让收益预测表（2019 年 GDP（7%）增速的 100%、90%、80%比例作为预测增长率）。

二、基本假设

（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）项目土地出让收入扣除刚性支出（国有土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金、教育资金实际扣除项目），剩余资金优先



偿还本次发行债券本息；

- (七) 债券利率不低于历史或当期同类同期债券利率；
- (八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、土地出让收入：

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。

2、基准地价：

募投项目现时土地价格。

3、预测增长率：

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

4、项目净现金流入：

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

5、本息覆盖倍数：

土地出让净现金流入与项目相关融资本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目位置及四至范围

睢宁县本次融资涉及一个土地储备项目，为鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目。

鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目包括鸿禧路东、规划景湖西路北地块，地块编号TC3203242019002-A,位于睢宁县，共计1个储备地块，由睢宁县土地储备中心负责实施土地储备。四至范围为：南至规划景湖西路、西至鸿禧路，规划用地性质为居住用地，土地整理面积为141,034.04平方米。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

睢宁县本次融资涉及土地储备项目总投资为41,850.00万元。

金额单位：人民币万元

项目	地块	投资额
鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目	鸿禧路东、规划景湖西路北地块	41,850.00
合计		41,850.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为本期债券资金2亿，剩余差额由建设单位自筹。

睢宁县土地储备项目投资资金来源（单位：万元）

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目	21,850.00			20,000.00	
合计	21,850.00			20,000.00	

（二）项目建设背景

睢宁位于淮海经济区中心区域，为徐州东南门户，1218年建县。面积1769平方公里，人口145万，耕地面积155万亩，辖15个镇、3个街道办事处、2个省级经济开发区、1个省级湿地公园。

人文底蕴深厚。睢宁有着4000多年的历史，为古下邳国治所。睢宁曾是古老的下邳国、徐国发源地，孕育出灿烂的古黄河、两汉文化、下邳文化，“一部三国史、半部下邳城”、“两汉看徐州、三国看下邳”，都是对睢宁历史文化的形象描述。睢宁是远近闻名的“儿童画之乡”，荣获各类国际奖项1660个，有4幅作品陈列在联合国总部大厦，并作为国宾礼品赠与外国政要和国际友人。

交通便捷通达。睢宁县外承我国东、中、西三大经济带交汇，内承淮海经济区中心城市徐州都市圈“一城两翼”重要一翼，是全国交通最为发达的县份之一。“铁”，京沪高铁紧邻县境，距高铁入口仅40分钟车程；有“宁沪高铁第二通道”、“江苏铁路金腰带”之称的徐盐高铁在睢宁县境内设睢宁站、双沟站两个站点，2019年底建成通车。“陆”，宁徐高速公路横贯东西，徐明高速连接南北，京沪、霍连高速擦肩而过，县内有高速路口6个，各园区10分钟可达。“空”，国家一类开放口岸——观音机场，如今已开辟航线27条。二期扩建工程竣工，投用之后，将有效满足机场2025年旅客吞吐量460万人次、年货邮吞吐量为5万吨、年航班起降架次5.2万架次的需要。同时，设立国有汉通航空公司，睢宁人有了自己的航空公司。“水”，睢宁是徐州6大亿吨大港之一，目前正在加快建设千万吨级内河大型港口和徐洪河、徐沙河航道“航道升级改造”工程。工程建成后，千吨级船舶通过徐洪河，经京杭大运河可以到达连云港、上海等重要港口，企业物流成本进一步降低。

产业体系协同发展。纺织服装主要的龙头企业是天虹纺织，上市公司，年产100万纱锭，新投资20亿元30万锭彩棉项目有序推进。白色家电，主要是台州的星星家电冰箱冰柜，年

产 550 万台，国内排名第一，智能冷链产业园项目一期建成投产。皮革皮具主要是南海和兴宁皮厂，全国知名女鞋——千百度鞋业。此外，英国太古、意大利维龙、华彬集团、圆通速递、中建国际、中国保华控股等国际国内知名企业纷纷落户。九旭药业多项产品市场占有率位居全国前列，中植新能源汽车被列入工信部机动车辆生产产品目录，顺泰等 7 个光伏发电项目实现并网发电 86 兆瓦，天意动物制药成功登陆“新三板”，本土上市企业再取新突破。以电子商务为代表的现代服务业迅猛发展，特别是沙集镇被称为“互联网改变的村庄”，“沙集模式”享誉全国。在十九大之后，习近平总书记来徐调研期间，徐州市委作了重点介绍：“徐州电子商务发展是以睢宁沙集电商发展为引领的电子商务，对富民增收有很大贡献。”目前，睢宁县淘宝镇、淘宝村数量均居全省第一，荣获全国“电子商务进农村综合示范县”等称号，成功获得 2018 年农村淘宝论坛峰会举办权，全国第一家市级培训中心落户睢宁。

2018 年，全县地区生产总值完成 577 亿元，比上年增长 4.5%；一般公共预算收入完成 41.74 亿元，增长 4.6%；规模以上固定资产投资完成 257 亿元，增长 9%；社会消费品零售总额完成 210 亿，增长 11%；居民人均可支配收入完成 21768 元，增长 9.3%。在经济下行压力持续加大、困难挑战不断增多的情况下，主要经济指标保持了较快增速，全县经济运行“稳中有进”，综合实力持续提升，跃居全国投资潜力百强县 76 名、科技创新百强县 86 名。

2016-2018 年度睢宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	451.89	497.38	560.07	577.30
一般公共预算收入	43.68	42.52	39.92	41.74
政府性基金收入	21.17	13.98	16.11	64.02
其中：国有土地使用权出让收入	20.43	13.07	14.83	62.38
政府性基金支出	22.90	21.26	27.61	89.51
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	20.56	18.36	25.92	87.41

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1. 应付本息情况

睢宁县本次拟债券融资金额 2 亿元，假设融资利率 3.90%（根据 2019 年江苏省政府一般债券（一期）十年期年利率 3.38% 和 2018 年第七至十批公开发行江苏省土地储备专项债券（二期）五年期年利率 3.90% 孰高选取），期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	20,000.00		20,000.00	3.90%	780.00
第二年	20,000.00		20,000.00	3.90%	780.00
第三年	20,000.00		20,000.00	3.90%	780.00
第四年	20,000.00		20,000.00	3.90%	780.00
第五年	20,000.00	20,000.00		3.90%	780.00
合计		20,000.00			3,900.00

2、基准地价

睢宁县土地储备项目包含 1 幅土地，为鸿禧路东、规划景湖西路北地块。2019 年 5 月 23 日，江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述 1 幅土地进行了评估，评估基准日为 2019 年 5 月 23 日，土地估价报告编号为（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 111 号，土地估价结果为 59,883.00 万元，基准地价参考上述评估报告中的土地价格。

3、预测土地价格增长率

睢宁县 2016-2018 年全县生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.07%、12.60% 和 3.07%，近三年平均增速 8.58%，在睢宁县政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算价格的增长，即增速 7%。

4、土地出让收入预测

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率（分别以 2019 年睢宁县 GDP 增速（7%）的 100%、90%和 80%为预测增长率），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预测增长率为 2019 年睢宁县 GDP 增速 7%的 100%，即增幅 7%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目	59,883.00	64,074.81	68,560.05	73,359.25	78,494.40	83,989.01
土地出让收入	59,883.00	64,074.81	68,560.05	73,359.25	78,494.40	83,989.01

测算表二：预测增长率为 2019 年睢宁县 GDP 增速 7%的 90%，即增幅 6.3%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目	59,883.00	63,655.63	67,665.93	71,928.89	76,460.41	81,277.41
土地出让收入	59,883.00	63,655.63	67,665.93	71,928.89	76,460.41	81,277.41

测算表三：预测增长率为2019年睢宁县GDP增速7%的80%，即增幅5.6%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目	59,883.00	63,236.45	66,777.69	70,517.24	74,466.21	78,636.31
土地出让收入	59,883.00	63,236.45	66,777.69	70,517.24	74,466.21	78,636.31

5、项目净现金流入

根据测算，在按2019年睢宁县GDP增速7%计算预计增长率时，鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目用于资金平衡相关收益为83,989.01万元；在按2019年睢宁县GDP增速7%的90%即6.3%计算预计增长率时，鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目用于资金平衡相关收益为81,277.41万元；在按2019年睢宁县GDP增速7%的80%即5.6%计算预计增长率时，鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目用于资金平衡相关收益为78,636.31万元。详情如下：

测算表四：预测增长率为2019年睢宁县GDP增幅（7%）

收益测算表



序号	项目	金额
一	出让土地回款	83,989.01
二	扣除项目	6,037.90
1	国有土地收益基金（5%）	4,199.45
2	土地出让业务费（2%）	1,679.78
3	农业开发资金（3.75元/平米）	52.89
4	廉租住房保障资金（2.5元/平米）	35.26
5	农田水利建设资金（2.5元/平米）	35.26
6	教育资金（2.5元/平米）	35.26
三	拆迁地块项目净流入	77,951.11
四	用于资金平衡相关收益	77,951.11

测算表五：预测增长率为2019年睢宁县GDP增幅（7%）的90%，即增幅6.3%

项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	81,277.41
二	扣除项目	5,848.09
1	国有土地收益基金（5%）	4,063.87
2	土地出让业务费（2%）	1,625.55
3	农业开发资金（3.75元/平米）	52.89
4	廉租住房保障资金（2.5元/平米）	35.26
5	农田水利建设资金（2.5元/平米）	35.26
6	教育资金（2.5元/平米）	35.26
三	拆迁地块项目净流入	75,429.32
四	用于资金平衡相关收益	75,429.32

测算表六：预测增长率为2019年睢宁县GDP增幅（7%）的80%，即增幅5.6%

项目收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一	出让土地回款	78,636.31
二	扣除项目	5,663.22
1	国有土地收益基金（5%）	3,931.82
2	土地出让业务费（2%）	1,572.73
3	农业开发资金（3.75元/平米）	52.89
4	廉租住房保障资金（2.5元/平米）	35.26
5	农田水利建设资金（2.5元/平米）	35.26
6	教育资金（2.5元/平米）	35.26
三	拆迁地块项目净流入	72,973.09
四	用于资金平衡相关收益	72,973.09

6、本息覆盖倍数

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的净现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。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：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按2019年GDP增速7%的100%比例计算预测增长率的情况下，

鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目的本息覆盖倍数为 3.26；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算预测增长率的情况下，鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目本息覆盖倍数为 3.16；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算预测增长率的情况下，鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目本息覆盖倍数为 3.05。详情如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算预测增长率的情况下本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资本金	利息	本息合计	
第一年			780.00	780.00	
第二年			780.00	780.00	
第三年			780.00	780.00	
第四年			780.00	780.00	
第五年	20,000.00		780.00	20,780.00	77,951.11
合计	20,000.00		3,900.00	23,900.00	77,951.11
本息覆盖倍数					3.26

表 2-1:按 2018 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资本金	利息	本息合计	
第一年			780.00	780.00	
第二年			780.00	780.00	
第三年			780.00	780.00	
第四年			780.00	780.00	
第五年	20,000.00		780.00	20,780.00	75,429.32
合计	20,000.00		3,900.00	23,900.00	75,429.32
本息覆盖倍数					3.16

表 3-1:按 2018 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算预测增长率的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息合计				收益
	债券本金	其他市场化融资本金	利息	本息合计	
第一年			780.00	780.00	
第二年			780.00	780.00	
第三年			780.00	780.00	

第四年			780.00	780.00	
第五年	20,000.00		780.00	20,780.00	72,973.09
合计	20,000.00		3,900.00	23,900.00	72,973.09
本息覆盖倍数					3.05

六、本期债券资金平衡方案

睢宁县土地储备项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
鸿禧路东、规划景湖西路北地块项目	2024年	72,973.09	5	23,900.00	3.05
合计		72,973.09		23,900.00	3.05

七、结论性意见

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，本次评价的睢宁县土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以2019年GDP增速(7%)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。

本报告仅供发行2019年江苏省土地储备专项债券目的使用，不得用作其他任何目的。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·江苏

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十八日



编号 320106003201609280161

营业执照

统一社会信用代码 01320100593530416W

名称 大华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 南京市高淳区经济开发区古檀大道3号科创大厦11楼1107室

负责人 梁春

成立日期 2012年05月24日

营业期限 2012年05月24日至****

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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务。（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



2016年09月28日

00066417

证书序号: NO.502457

说明

1. 《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予设立分所执行业务的凭证。
2. 《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所分所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关:

二〇一二年五月六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(普通合伙) 生态
 负责人: 方维良
 办公场所: 江苏省南京市鼓楼区科枝城
 分所编号: 110101483201
 批准设立文号: 苏财会[2012]22号
 批准设立日期: 2012-05-18



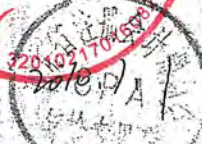
姓名: 孙丽
 Full name: 孙丽
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1973-09-17
 Date of birth: 1973-09-17
 工作单位: 江苏永诚会计师事务所
 Working unit: 江苏永诚会计师事务所
 身份证号码: 230226730917002
 Identity card No.: 230226730917002



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 this renewal.

证书编号: 320000140005
 No. of Certificate: 320000140005
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会
 发证日期: 1997 年 12 月 25 日
 Date of Issuance: 1997 / 12 / 25



2007 年 10 月 2 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

孙永诚 转出协会盖章
 CPAs Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2010 年 11 月 11 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

孙利斌 转入协会盖章
 CPAs Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010 年 11 月 11 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

孙利斌 转出协会盖章
 CPAs Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2010 年 11 月 20 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

孙利斌 转入协会盖章
 CPAs Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010 年 11 月 20 日



05192019050023423337
报告文号：苏公C[2019]E7056号

2019年江苏省土地储备专项债券 之常州市本级项目 财务评估报告



江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Changzhou Branch, Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·常州

总机: 86 (519) 86622612

传真: 86 (519) 86605893

电子信箱: czfs@jsgztycpa.com

Changzhou, Jiangsu, China

Tel: 86 (519) 86622612

Fax: 86 (519) 86605893

E-mail: czfs@jsgztycpa.com

2019 年江苏省土地储备专项债券 之常州市本级项目 财务评估报告

苏公C[2019]E7056号

常州市财政局:

我们接受贵局委托,对2019年江苏省土地储备专项债券之常州市本级项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估报告。

我们的审计依据是《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。这些假设已在本报告具体内容中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审计,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测那样发生,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。

本报告仅供发行本次2019年江苏省土地储备专项债券项目融资之目的使用,不得作为其他任何目的。

一、 编制基础

本次预测以储备中心存量土地 3 个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等，对预测期间经济环境的估计假设为前提，编制储备中心存量土地 3 个储备项目土地出让收益预测表。

二、基本假设条件

1、国家及土地现行的法律法规、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波动；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

7、根据 2019 年常州市土地储备专项债券项目所在各地块周边的历史土地出让信息、储备中心提供的土地估价报告等，经修正后调整为所在地块在基准年度（2019 年）可能实现的成交单价。

8、本次项目出让土地收益：为预计土地出让总收入扣除项目投资成本，并综合考虑扣除 7.00%的计提（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费、1.00%农业土地开发资金）后余额。

9、常州市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.5%、8.1%和 7.0%，近三年平均增速为 7.9%；在常州市政府工作报告中 2019 年 GDP 增速目标为 7.0%。设定土地出让价格增速与常州市 GDP 增速正相关，此次预测根据谨慎性原则按照前两者孰低作为本次发行债券期

间土地价格的年增长率，即增速为 7.0%。

10、项目总投入的测算主要依赖储备中心提供的地块项目批复及项目投入情况测算材料，假设储备中心提供的测算资料真实、完整。

11、项目储备地块的出让面积根据储备中心提供并经省国土资源厅审查并出具意见后确认的面积为测算依据。

12、土地估价公司出具的发行土地储备专项债券涉及的土地估价报告真实、准确、完整。

三、测算说明

（一）项目测算相关依据

1、《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债（2019）31 号）；

2、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债（2019）8 号）；

3、《关于提前下达 2019 年部分新增地方政府债务限额的预通知》（苏财债（2018）78 号）；

4、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债（2018）66 号）；

5、《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库（2018）61 号）；

6、《转发财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债（2017）50 号）。

（二）项目实施单位基本情况

1、爱琴海南侧地块

2、艾普尔东侧地块

以上两项目实施单位：常州市武进土地收购储备中心

单位住所：常州市武进区延政中路金源大厦

单位性质：事业单位

法定代表人：庄铿

注册资本：10000 万元

经营期限：2015 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 31 日

经营范围：对区政府收购储备的存量土地进行调查，提出收购储备计划；编制土地收购方案，办理收购手续，洽谈收购地价和补偿事项；组织储备土地的地面附着物的拆除及补偿、土地平整等前期开发工作；进行城市建设和基础设施建设项目的融资。

3、嘉禾尚郡北侧项目

项目实施单位：常州市新北国土储备中心

单位住所：常州市新北区汉江路 369 号

单位性质：事业单位

法定代表人：胡亚萍

开办资金：1,000.00 万元

法人证有效期：负责新北区域规定权限内的土地收购储备、交易职责。

（三）项目位置及四至范围

1、爱琴海南侧地块：西至东城路，南至东方二路，东至枫尚路，北至山水路。

2、艾普尔东侧地块：西至艾普路，南至漕上路，东至华丰路，北至东

方二路。

3、嘉禾尚郡北侧项目：东至长江路，南至长沟路，西至昆仑路，北至太湖路。

四、本期债券募投项目概述

（一）本期债券募投项目的建设内容和规模

1、爱琴海南侧地块：该项目位于常州市武进区，共 1 个储备地块，该地块规划容积率为 2.5，规划用途为住宅用地，规划用地面积为 15.4542 公顷。

2、艾普尔东侧地块：该项目位于常州市武进区，共 1 个储备地块，该地块规划容积率为 2.5，规划用途为住宅用地，规划用地面积为 7.5724 公顷。

3、嘉禾尚郡北侧项目：该项目位于常州市新北区，共 1 个储备地块，该地块规划容积率为 3.0，规划用途为住宅用地，地块面积为 24.0340 公顷。

（二）项目投资估算与资金筹措方式

1、投资估算

项目总需求 118,190.00 万元，其中：

（1）爱琴海南侧地块项目：总投资 28,000.00 万元，包括土地征收、拆迁、补偿、安置费用 27,000.00 万元和其他支出 1,000.00 万元。

（2）艾普尔东侧地块项目：总投资 18,500.00 万元，包括土地征收、拆迁、补偿、安置费用 18,000.00 万元和其他支出 500.00 万元。

（3）嘉禾尚郡北侧项目：总投资 71,690.00 万元，包括土地征收费用 68,410.00 万元，土地前期开发费用 2,595.00 万元和其他支出 685.00 万元。

2、资金筹措方式

项目资金筹措方式为本期发行常州市 2019 年土地储备专项债券 55,000.00 万元，其他资金 63,190.00 万元，合计 118,190.00 万元。具体为：

金额单位：人民币万元

序号	项目	项目总投资	资金来源				
			资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
				已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资资金		
	武进区：						
1	爱琴海南侧地块	28,000.00	-	-	-	25,000.00	3,000.00
2	艾普尔东侧地块	18,500.00	-	-	-	15,000.00	3,500.00
	小计	46,500.00	-	-	-	40,000.00	6,500.00
	新北区：						
3	嘉禾尚郡北侧地块	71,690.00	-	-	-	15,000.00	56,690.00
	小计	71,690.00	-	-	-	15,000.00	56,690.00
	合计	118,190.00	-	-	-	55,000.00	63,190.00

五、本期债券募投项目收益与资金平衡测算

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预[2017]62 号），推出土地储备专项债券。同年财政部公布《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）（以下简称通知），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

1、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让收入预测

本项目以土地储备整治项目的土地出让收入作为还本付息基础，根据土地收购储备中心提供的数据、结合土地估价报告并从土地交易公开信息中选取近期附近地块交易信息进行综合评价测算，预计土地收储、整治、出让周期为5年，土地出让总收入预计为806,706.58万元，具体为：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	面积（亩）	单位价格	预期收入
	武进区：			
1	爱琴海南侧地块	207.65	1,025.41	212,928.41
2	艾普尔东侧地块	107.67	1,025.41	110,406.36
	小计	315.32	-	323,334.77
	新北区：			
3	嘉禾尚郡北侧项目	360.51	1,340.81	483,371.81
	小计	360.51	-	483,371.81
	合计	675.83	-	806,706.58

(2) 土地出让收益测算

本项目土地出让收益为预计土地出让总收入扣除项目投资成本，并综合考虑7.00%的计提（5.00%国有土地收益基金、1.00%土地出让业务费、1.00%农业土地开发资金）后的余额，可用于平衡融资本息的项目收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	土地出让回款	项目投资成本及综合计提	用于资金平衡的土地相关收益
	武进区：			
1	爱琴海南侧地块	212,928.41	42,904.99	170,023.42
2	艾普尔东侧地块	110,406.36	26,228.44	84,177.92
	小计	323,334.77	69,133.43	254,201.34
	新北区：			
3	嘉禾尚郡北侧项目	483,371.81	105,526.03	377,845.78
	小计	483,371.81	105,526.03	377,845.78
	合计	806,706.58	174,659.46	632,047.12

(3) 按设定增速 7.0%的 100%环比增长率、设定增速 7.0%的 90%环比增长率、设定增速 7.0%的 80%环比增长率、设定增速 7.0%的 70%环比增长率的情况下，根据储备地块土地出让计划测算各年度出让收益。

金额单位：万元

序号	项目名称	期初债券本金余额	本期发行债券本金	项目出让收益				
				不考虑GDP增长	按GDP设定增速7.0%的100%	按GDP设定增速7.0%的90%	按GDP设定增速7.0%的80%	按GDP设定增速7.0%的70%
	武进区：							
1	爱琴海南侧地块	-	25,000.00	170,023.42	181,925.06	163,732.56	145,540.05	127,347.54
2	艾普尔东侧地块	-	15,000.00	84,177.92	90,070.37	81,063.33	72,056.30	63,049.26
	小计	-	40,000.00	254,201.34	271,995.43	244,795.89	217,596.35	190,396.80
	新北区：							

3	嘉禾尚郡北側地块	-	15,000.00	377,845.78	404,294.98	363,865.49	323,435.99	283,006.49
	小计	-	15,000.00	377,845.78	404,294.98	363,865.49	323,435.99	283,006.49
	合计	-	55,000.00	632,047.12	676,290.41	608,661.38	541,032.34	473,403.29

2、测算融资本息

根据储备中心提供的资金来源情况，测算各储备项目融资本息，融资本金为本期拟计划发行五年期债券 55,000.00 万元，每年年末支付利息，到期一次归还本金，根据 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券-土地储备专项债券五年期年利率为 3.3%，并综合考虑债券收益率、发行费用等因素后按 3.5% 年利率测算本次 5 年期债券融资利息。

还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	2019 年期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当期偿还债券利息	当期还本付息合计
2019	-	55,000.00	-	55,000.00	962.50	962.50
2020	55,000.00	-	-	55,000.00	1,925.00	1,925.00
2021	55,000.00	-	-	55,000.00	1,925.00	1,925.00
2022	55,000.00	-	-	55,000.00	1,925.00	1,925.00
2023	55,000.00	-	-	55,000.00	1,925.00	1,925.00
2024	55,000.00	-	55,000.00	-	962.50	55,962.50
小计	-	55,000.00	55,000.00	-	9,625.00	64,625.00

3、测算预期土地出让收益覆盖融资本息倍数

以土地出让收益不考虑增速、考虑设定增速(7.0%)的 100%、90%、80%、70%，分别测算各储备项目预期土地出让收益对融资总额本息的覆盖倍数为：

金额单位：万元

序号	项目名称	期初债券本金余额	本期发行债券本金	融资本息总额	项目出让收益对融资本息覆盖倍数				
					不考虑GDP增长	按GDP设定增速7.0%的100%	按GDP设定增速7.0%的90%	按GDP设定增速7.0%的80%	按GDP设定增速7.0%的70%
	武进区：								
1	爱琴海南侧地块	-	25,000.00	29,375.00	5.79	6.19	5.57	4.95	4.34
2	艾普尔东侧地块	-	15,000.00	17,625.00	4.78	5.11	4.60	4.09	3.58
	小计	-	40,000.00	47,000.00	5.41	5.80	5.22	4.64	4.06
	新北区：								
3	嘉禾尚郡北侧项目	-	15,000.00	17,625.00	21.44	22.94	20.64	18.35	16.06
	小计	-	15,000.00	17,625.00	21.44	22.94	20.64	18.35	16.06
	合计	-	55,000.00	64,625.00	9.78	10.46	9.42	8.37	7.33

六、结论性意见

综上所述，经上述测算，在常州市土地储备中心提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的常州市土地储备发债项目，总体项目出让收益对融资本息的覆盖情况如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和	项目收益覆盖倍数
	武进区：					
1	爱琴海南侧地块	2020年	170,023.42	5	29,375.00	5.79
2	艾普尔东侧地块	2021年	84,177.92	5	17,625.00	4.78
	小计		254,201.34		47,000.00	5.41
	新北区：					
3	嘉禾尚郡北侧项目	2024年	377,845.78	5	17,625.00	21.44
	小计		377,845.78		17,625.00	21.44
	合计		632,047.12		64,625.00	9.78

在设定的土地出让价格分别以不考虑增速，设定增速（7.0%）的100%、

90%、80%、70%的比例增长时，总体项目出让收益对融资本息覆盖倍数分别为 9.78、10.46、9.42、8.37 和 7.33，能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他事项说明

(1) 储备中心确认各储备项目符合《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的相关规定。

(2) 由于本次债券存续期间涉及未来 5 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生重大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

(3) 本次评价依据了常州市土地储备中心提供的融资总额、未来出让计划、地块规划指标、土地出让价格及土地估价报告等资料，资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

(4) 本次评价是注册会计师运用职业判断以现有资料为基础做出的，主要结合了土地历史成交案例及土地估价报告，并以本次设定的土地出让价格不考虑增速、考虑增速（7.0%）的 100%、90%、80%、70%，测算未来出让价格。

江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师



中国·常州



中国注册会计师



2019 年 5 月 23 日

编号 320400000201603070122



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204000843988443 (1/1)

名称 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所

类型 特殊普通合伙会计师事务所分支机构

营业场所 常州市天宁区晋陵中路517号赢通商务大厦10楼

负责人 戴伟忠

成立日期 2013年11月13日

营业期限 2013年11月13日至*****

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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。
(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

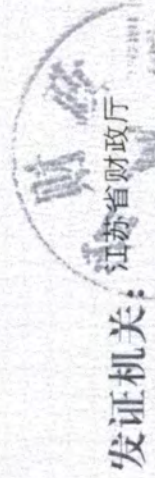


2016年05月07日

证书序号: NO.502495

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



二〇一三年十月三十日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书



名称: 江苏公证天业会计师事务所(普通合伙)常州分所(特殊普通合伙)

负责人: 戴伟忠

办公场所: 常州市天宁区晋陵中路517号赢通商务大厦10楼

分所编号: 320200283201

批准设立文号: 苏财协[2000]75号

批准设立日期: 2000-09-05



姓名 戴伟忠

Full name 戴伟忠
Sex 男

1965-02-18

Date of birth 1965-02-18

工作单位 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所

Working unit 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所

310104196502184833

Identity card No. 310104196502184833



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 this renewal.



戴伟忠(320400010002)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 / 月 / 日

320400010002

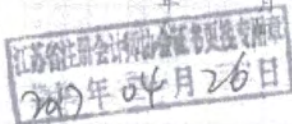
证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

1992 年 10 月 30 日

发证日期:
Date of Issuance





姓名 王晓竹
 Full name 女
 性别 女
 Sex
 出生日期 1975-08-24
 Date of birth 江苏公证天业会计师事务所(特
 工作单位 苏通合伙)常州分所
 Working unit 320421750824314
 身份证号码
 Identity card No.



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
 this special.



王晓竹(320400010042)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日
 年 月 日

证书编号: 320400010042
 No. of Certificate
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2000 年 02 月 28 日
 Date of Issuance

江苏省注册会计师协会证书更换专用章
 2019年04月26日

2019年苏州市土地储备专项债券项目

融资与收益平衡方案

审核报告

天衡苏专字（2019）00112号



05122019050106924377

报告文号：天衡苏专字[2019]00112号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所

2019年苏州市土地储备专项债券项目 融资与收益平衡方案审核报告

天衡苏专字（2019）00112号

致：苏州市财政局

我们接受苏州市财政局委托，对申请发行土地储备专项债券的2019年苏州市、苏州工业园区辖区内四个土地储备项目（新塘1456组旧城区改建、刘家坟谈埂上旧城区改建、XC-2（相城）、科技产业园一期）融资与收益平衡方案情况进行了审核，并出具审核报告。

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。

本报告仅供苏州市财政局申请发行2019年第四批江苏省政府债券之目的使用，不得用作任何其他目的。未经本所事先书面同意，任何其他个人或实体不得以任何形式或任何目的使用本报告。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）



2019年5月27日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



项目收益与现金流入审核说明

一、项目收益与现金流入编制基础

本次预测是根据苏州市、苏州工业园区土储中心预测辖区内四个项目（六个地块）土地储备项目预期土地出让收入为基础，选取六块土地所属区周边地块成交情况及苏州天元土地房地产评估有限公司评估出具的土地估价报告、苏州工业园区规划建设委员会及苏州工业园区规划设计研究院有限公司出具的规控报告、苏州拓普森土地房地产评估有限公司出具的土地估价报告作为参考资料。假设上述土地储备项目，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部三年内出让完毕并考虑土地规控、土地容积率、政策成本、政府收益和政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测。

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无重大变化；
- 3、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、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
- 6、假设苏州市、苏州工业园区土地储备中心自行预测的辖区四个项目（六个地块）土地储备项目总投资及项目预期土地出让净收入基本准确。

三、项目概况

本次融资涉及苏州市、苏州工业园区四个项目六个土地储备地块，具体情况如下：

- 1、其中，申请发行土地储备专项债券的2019年苏州市土地储备项目为新塘1456组旧城区改建项目，该项目位于苏州市姑苏区，共1个储备地块，由苏州市土地储备中心负责实施土地储备。地块涉及面积522.2445亩，可供出让地块面积为200.631亩，规划容积率为0.3，规划用途为居住、绿化及道路用地等。该项目东至苏虞张公路、南至城北公路、西至西塘河、北至平海路。项目总投资11.41亿，累计已支付6.71亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。

2、其中，申请发行土地储备专项债券的2019年苏州市土地储备项目为刘家坟谈埂上旧城区改建项目，该项目位于苏州市姑苏区，共1个储备地块，由苏州市土地储备中心负责实施土地储备。地块涉及面积72.612亩，可供出让地块面积为71.55亩，规划容积率为1.2，规划用途为居住、绿化及道路用地等。该项目东至新庄新村、南至新庄西路、西至丽金花园、北至刘家坟河。项目总投资7.7亿，累计已支付0元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。

3、其中，申请发行土地储备专项债券的2019年苏州市土地储备项目为XC-2（相城）项目，该项目位于苏州市相城区，共1个储备地块，由苏州市土地储备中心负责实施土地储备。地块涉及面积1,142.53亩，可供出让地块面积为195.924亩，规划容积率为2.0~2.5，规划用途为居住、教育及绿化用地等。该项目东至广济路、南至安元路、西至永方路、北至黄蠡路。项目总投资12.9亿，累计已支付3亿，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付。

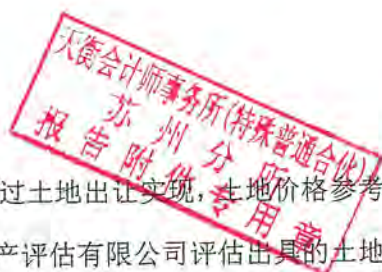
4、其中，申请发行土地储备专项债券的2019年苏州工业园区土地储备项目为科技产业园一期，该项目包含三个地块，各地块情况如下：

项目名称	地块编号	四至范围	地块简介	年度投资计划	项目实施方
科技产业园一期	1号地块	东至沽浦河，南至金胜路，西至唯胜路，北至中新大道东	地块面积162亩，规划容积率≤2.0，规划用途为城镇住宅用地	2019年度计划支付25.00亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	苏州工业园区土地储备中心
	2号地块	东至道路，南至道路，西至胜浦路，北至道路	地块面积913.5亩，规划容积率为1.0-2.5，规划用途为工业及工业研发用地		
	3号地块	东至界浦河，南至道路，西至道路，北至金胜路	地块面积287.4亩，规划容积率为1.0-2.0，规划用途为工业用地		

四、基本假设

1、基本假设条件及依据

苏州市、苏州工业园区四个土地储备项目现金流入通过土地出让实现，土地价格参考近期土地市场情况、项目周边土地价格、苏州天元土地房地产评估有限公司评估出具的土地估价报告、苏州工业园区规划建设委员会及苏州工业园区规划设计研究院有限公司出具的规控



报告、苏州拓普森土地房地产评估有限公司出具的土地估价报告作为参考资料。

2、出让产生的净现金流入

假设上述四个土地储备项目，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部三年内出让完毕并考虑土地规控、土地容积率、政策成本、政府收益和政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让净收入远低于市场价并保证其预测的结果基本准确。

五、苏州市土地储备项目收益和融资平衡情况表

(单位：万元)

项目名称	项目资金总需求	自有资金	项目收益	计划融资额	预计融资本息和	预计项目收益对融资本息和的覆盖倍数
苏州市新塘 1456 组旧城区改建项目	114,100.00	54,100.00	160,504.40	60,000.00	67,200.00	2.39
苏州市刘家坟谈埂上旧城区改建项目	77,000.00	17,000.00	148,824.00	60,000.00	67,200.00	2.21
苏州市 XC-2(相城)项目	129,000.00	77,000.00	402,232.99	52,000.00	58,240.00	6.91
苏州工业园区科技产业园一期项目	257,189.00	7,189.00	368,332.00	250,000.00	280,000.00	1.32
合计	577,289.00	155,289.00	1,079,893.39	422,000.00	472,640.00	2.28



六、苏州市、苏州工业园区土地储备项目专项债券项目预期收益表

1、苏州市土地改造新塘 1456 组旧城区改建项目专项债券项目预期收益表

(单位: 万元)

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	160,504.40
1	可出让地的规划建筑面积	亩	200.63
2	楼面地价均价	万元/亩	800.00
二	土地扣减项目	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	160,504.40
四	项目可实现的其他收入	万元	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	160,504.40
六	融资本息	万元	67,200.00
七	融资本息和覆盖倍数		2.39

注: 苏州市新塘 1456 组旧城区改建项目预计土地出让收入数据来源于苏州天元土地房地产评估有限公司出具的苏天元估字(2019)第 032 号土地估价报告。

2、苏州市土地改造刘家坟谈埂上旧城区改建项目专项债券项目预期收益表

(单位: 万元)

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	148,824.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	71.55
2	楼面地价均价	万元/亩	2,080.00
二	土地扣减项目	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	148,824.00
四	项目可实现的其他收入	万元	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	148,824.00
六	融资本息	万元	67,200.00
七	融资本息和覆盖倍数		2.21

注: 苏州市刘家坟谈埂上旧城区改建项目预计土地出让收入数据来源于苏州天元土地房地产评估有限公司出具的苏天元估字(2019)第 033 号土地估价报告。

3、苏州市土地改造 XC-2（相城）项目专项债券项目预期收益表

（单位：万元）

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	402,232.99
1	可出让地的规划建筑面积	亩	195.92
2	楼面地价均价	万元/亩	2,053.01
二	土地扣减项目	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	402,232.99
四	项目可实现的其他收入	万元	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	402,232.99
六	融资本息	万元	58,240.00
七	融资本息和覆盖倍数		6.91

注：苏州市 XC-2（相城）项目预计土地出让收入数据来源于苏州天元土地房地产评估有限公司出具的苏天元估字（2019）第 031 号土地估价报告。

4、苏州工业园区科技产业园一期项目专项债券项目预期收益表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	368,332.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	1,362.90
2	楼面地价均价	万元/亩	270.26
二	土地扣减项目	万元	-
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	368,332.00
四	项目可实现的其他收入	万元	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	368,332.00
六	融资本息	万元	280,000.00
七	融资本息和覆盖倍数		1.32

注：苏州工业园区科技产业园一期项目预计土地出让收入数据来源于苏州拓普森土地房地产评估有限公司出具的苏拓字（2019）第 0148、0149、0150、0151、0152、0153、0154、0155、0156、0157、0158、0159、0160、0161、0162 号土地估价报告。

编号 320500000201611210936



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320500089316393G (1/1)

名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所
类型	特殊普通合伙企业分支机构
营业场所	苏州市南环东路28号5楼
负责人	谈建忠
成立日期	2014年01月02日
营业期限	2014年01月02日至2033年12月25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；基本建设年度财务决算审计；代理记账。会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（合伙期限自2013年12月26日至2033年12月25日）（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11月21日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
苏州分所

负责人: 谈建忠

办公场所: 苏州市南环东路28号5层

分所编号: 3200(0103202

批准设立文号: 苏财会[2006]71号

批准设立日期: 2005-11-01



发证机关: 江苏省财政厅

二〇〇五年三月六日

中华人民共和国财政部制



姓名: 杨伟忠
性别: 男
出生日期: 1978-01-15
身份证号: 320501197801150004
执业证书号: 320500040004



杨伟忠(320500040004)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会





姓名: 杨蕊
身份证号: 320501199106180110
手机号: 13913201110
电子邮箱: 320501199106180110@163.com



杨蕊(320500050010)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会





05122019050123338182
报告文号：苏公L[2019]E6017号

2019年常熟市土地储备专项债券
项目收益与融资自求平衡方案
专项评价报告



江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Changshu Branch, Jiangsu Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·常熟

总机: 86 (512) 51533688

传真: 86 (512) 51533620

电子信箱: mailcs@jsgztycpa.com

Changshu . Jiangsu . China

Tel: 86 (512) 51533688

Fax: 86 (512) 51533620

E-mail: mailcs@jsgztycpa.com

2019年常熟市土地储备专项债券 项目收益与融资自求平衡方案 专项评价报告

苏公 L[2019]E6017 号

我们接受委托,对常熟市 2019 年第四批江苏省政府专项债券项目---常熟市土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡方案情况进行总体评价并出具专项评价报告。

2017 年财政部发布《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),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。2017 年财政部、国土资源部发布《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62 号),推出土地储备专项债券。

我们评价的依据是上述相关文件及《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。

经专项评价,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,本次评价的常熟市土地储备项目能够产生持续稳定的反应为政府性基金收入的现金流收入,且现金流收入能够覆盖债券本息,实现项目收益和融资自求平衡。



总体评价结果如下：

一、土地储备专项债券还本付息情况

2019 年第四批江苏省政府专项债券项目---常熟市土地储备项目为常熟市花溪西片区一期（以下简称“花溪西片区一期”），项目对应区域为花溪西片区，花溪西片区一期土地储备项目资金需求为 133,907 万元，其中：自筹 23,907 万元，拟使用专项债券募集资金 110,000 万元。假设债券利率为 3.9%，期限为 5 年，在融资期每年支付一次融资利息，到期偿还本金，自融资之日起五年存续期应还本付息情况如下：

（单位：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
花溪西片 区一期	2019		110,000.00		110,000.00		
	2020	110,000.00			110,000.00	4,290.00	4,290.00
	2021	110,000.00			110,000.00	4,290.00	4,290.00
	2022	110,000.00			110,000.00	4,290.00	4,290.00
	2023	110,000.00			110,000.00	4,290.00	4,290.00
	2024	110,000.00		110,000.00	-	4,290.00	114,290.00
	合计		-	110,000.00	110,000.00	-	21,450.00

二、花溪西片区一期土地储备项目产生的净现金流入情况

1、基本假设条件及依据

花溪西片区一期土地储备项目现金流入通过土地出让实现，项目土地位于常熟市主城区东南部，由常熟市土地储备中心负责实施土地储备。花溪西片区临近常熟市昆承湖，功能定位是常熟市主城区承北启南、衔接东西的重要节点区域。土地价格参考近期土地市场情况及项目周边土地价格。



2、出让产生的净现金流入

假设花溪西片区一期土地储备项目涉及土地自融资日起按计划出让完毕，根据常熟市土地储备中心提供的土地价格说明预估土地出让收入，扣除国有土地收益基金等相关规费，用于资金平衡的土地出让相关收益情况如下：

序号	项 目	单位	合 计
一	出让土地回款	万元	178,093.89
1	可出让土地的规划面积	亩	235.08
2	地价均价（住宅及商服平均）	万元/亩	757.59
二	相关规费	万元	9,781.99
1	国有土地收益基金	万元	8,904.69
2	农业土地开发资金	万元	124.66
3	新增建设用地土地有偿使用费	万元	752.64
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	168,311.90

三、花溪西片区一期土地储备项目收益和融资平衡情况

(单位：万元、倍)

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资本息的覆盖倍数	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
花溪西片区 一期	133,907.00	168,311.90	110,000.00	21,450.00	1.28	7.85
合计	133,907.00	168,311.90	110,000.00	21,450.00	1.28	7.85

花溪西片区一期土地储备项目收益即土地出让相关收益对融资成本的覆盖倍数为7.85，对融资本息的覆盖倍数为1.28，项目能实现融资与收益平衡。



(此页无正文)

附件：项目收益与现金流入评价说明

江苏公证天业会计师事务所（特殊

普通合伙）常熟分所



中国·常熟

中国注册会计师



中国注册会计师



2019年5月28日

2019年常熟市土地储备专项债券 项目收益与现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以常熟市土地储备中心对常熟市花溪西片区一期土地储备项目（以下简称“花溪西片区一期”）预期土地出让收入为基础，结合项目的收储期及周边地块成交情况作为参考依据，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制花溪西片区一期土地储备项目收益与融资自求平衡方案。

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无重大变化；
- 3、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、土地出让价格在正常范围内变动；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。
- 6、常熟市土地储备中心自行预测的花溪西片区一期土地储备项目总投资及项目预期土地出让收入基本准确。

三、花溪西片区一期土地储备项目概况

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：常熟市土地储备中心

单位住所：常熟市新世纪大道 79 号

单位性质：财政补助全额拨款事业单位

单位统一信用代码：1232058146712754XD

法人：陈建刚

开办资金：3,000 万元人民币



业务范围：保护土地一级市场，为建设项目提供用地服务。土地收购、土地储备、土地出让前期准备。

（二）区域概况

常熟市东倚上海，南接苏州，西邻无锡，北枕长江与南通隔江相望，地处长江三角洲城市群中部，处于江南都市圈的核心地区，区位优势较为明显，交通便捷。城市融山、水、城为一体，呈“七溪流水皆通海，十里青山半入城”之格局。近年来常熟市总体经济情况良好，地区生产总值、一般公共预算收入保持稳步增长，城市综合竞争力位居全国百强县市前列。下表为 2016-2018 年度常熟市主要经济指标情况：

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	2112.39	2279.55	2400.00
一般公共预算收入	173.58	191.81	211.06
政府性基金收入	56.62	153.52	194.15
其中：国有土地使用权出让收入	48.55	139.88	178.00
政府性基金支出	66.77	168.08	215.47
其中：国有土地使用权出让收入及 对应专项债务收入安排的支出	56.36	153.25	194.96

江苏公证天地会计师事务所(特殊普通合伙)常熟分所 审核章

（三）花溪西片区一期项目地块情况

花溪西片区一期土地储备项目位于常熟市主城区东南部，由常熟市土地储备中心负责实施土地储备，共三个储备地块。地块一面积 14.88 公顷，四至范围：东至富强路东民宅、南至规划新划船浜路、西至海虞南路、北至白茆塘，规划容积率为住宅 1.5-32.0、商服 2.5，规划用途为住宅及商服用地；地块二面积 6.1 公顷，四至范围：东至花溪新村、南至小河、西至横泾塘、北至招商东路，规划容积率 2.5-32.0，规划用途为商服用地；地块三面积 25.26 公顷，四至范围：东至富强南路、南至横泾塘、西至横泾塘、北至小河（地块二），规划容积率 2.5-3.5，规划用途为商服及住宅用地。

花溪西片区临近常熟市昆承湖，功能定位是常熟市主城区承北启南、衔接东西的重要节点区域。花溪西片区一期项目实际土地面积 462,400 平方米（693.25 亩），规划土地面积 156,800 平方米（235.08 亩），其中：住宅用地 95,900 平方米（143.78 亩）、商服用地 60,900 平方米（91.30 亩）。

花溪西片区一期项目概算总投资 133,907 万元，其中：土地征收、拆迁、补偿安置费用 525 万元；收购、优先购买或有偿收回土地费用 114,686 万元；土地前期开发费用 16,676 万元；其他支出 2,020 万元，资金来源为单位自筹及融资。

本项目拟使用专项债券资金 11 亿元，期限为 5 年期。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）土地出让收益及现金流入预测

1、土地使用权出让收入

土地出让面积依据政府批复的建设规划预计、出让价格按照评估价预计，具体测算如下：

序号	项目名称	面积（亩）	预计出让价格 （万元/亩）	出让收入 （万元）
1	可出让住宅土地的规划面积	143.78	1069.64	153,793.42
2	可出让商业开发土地的规划面积	91.30	266.16	24,300.47
	合计	235.08		178,093.89

2、土地出让收益预测

（1）计提政策性基金详情

①国有土地收益基金：根据《关于国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（苏财综[2007]25 号）文件规定，常熟征用土地计提国有土地收益基金基数为土地出让所取得的总价款，计提比例为 5%。

②农业土地开发支出：根据《省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见的通知》的通知（苏政办发[2004]104 号文件规定，常熟出让用地计提农业土地开发支出为每平方米 7.95 元。



③新增建设用地土地有偿使用费：根据《财政部国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24号）的文件规定，常熟出让用地新增建设用地土地有偿使用费为每平方米48元。

④2018年起，暂停土地出让收入的政策性计提，即暂停计提农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金。

（2）假设自融资开始日起按计划完成土地挂牌交易，预测用于资金平衡土地相关收益情况分别如下：

项 目	计 算	金 额（万元）
一、出让土地回款	1	178,093.89
减：国有土地收益基金	2=1*5%	8,904.69
农业土地开发资金	3=面积*7.95	124.66
新增建设用地土地有偿使用费	4=面积*48	752.64
二、用于资金平衡土地相关收益	1-2-3-4	168,311.90

（二）土地相关收益平衡测算

经测算，本项目土地出让相关收益为168,311.90万元，对融资成本21,450万元的覆盖倍数为7.85；对融资本息131,450万元的覆盖倍数为1.28。

五、风险提示

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能受各种风险的影响，风险情况归结如下：



（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

(二) 流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

(三) 偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

(四) 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

(五) 其他风险

常熟市 2018 年地区生产总值 2,400 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.8%。长期以来，常熟市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致常熟市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而会给本期专项债券的投资者带来一定的风险。



编号 320581000201709110509



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320581MA1PBWXQ1Q (1/1)

名称 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所
 类型 特殊普通合伙企业分支机构
 营业场所 常熟高新技术产业开发区东南大道333号1101
 负责人 刘震
 成立日期 2017年07月06日
 营业期限 2017年07月06日至*****
 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；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。
 （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

仅供验资、审计报告用



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年 09月 11日



05132019050018525551
报告文号：上会苏报字[2019]第0175号

2019年江苏省土地储备专项债券之 南通市区项目收益与融资自求平衡 财务评估报告

上会苏报字（2019）第0175号



上会会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

2019年江苏省土地储备专项债券之 南通市区项目收益与融资自求平衡 财务评估报告

上会苏报字(2019)第0175号

南通市财政局:

我们接受委托,对南通市区申请2019年第四批公开发行江苏省政府债券土地储备专项债券募集资金项目的收益与融资自求平衡情况进行评估,并出具财务评估报告。

我们的评估是参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则3111号—预测性财务信息的审核》的规定,南通市(含各区)土地储备中心对申报项目收益、项目成本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。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。

本财务评估报告仅供南通市区申请2019年第四批公开发行江苏省政府债券土地储备专项债券发行之目的使用,不得用作其他任何目的。

一、项目概述

1. 项目背景

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预(2017)62号),推出土地储备专项债券。根据《江苏省财政厅关于转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(苏财债(2018)66号)文件的要求,2019年5月20日,江苏省财政厅下发《关于开展2019年第四批公开



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕31号),对2019年江苏省第四批土地储备专项债券发行工作提出了具体要求。

2. 南通市经济发展概况

南通市位于长江入海口北翼,江苏省东南部,经苏通大桥、崇启大桥两条跨江通道分别与苏州市、上海市相连。即将建成的沪通长江大桥,将成为沿海重要的铁路、公路过江通道,将实现沿海铁路全线贯通,促进长三角社会经济一体化。南通市全市辖区面积8001平方千米,拥有江海岸线425千米。2018年末南通市常住人口总量731万人,比上年增长0.5万人。2018年全市实现生产总值8,427.00亿元,比上年增长7.2%,人均GDP达到115,280.00元,实现一般公共预算收入606.20亿元。

2016-2018年度南通市区主要经济指标情况(单位:亿元)

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	2,475.00	2,862.00	3,049.00
一般公共预算收入	264.00	260.00	274.00
政府性基金收入	146.00	281.00	486.00
其中:国有土地使用权出让收入	136.00	265.00	459.00
政府性基金支出	163.00	321.00	507.00
其中:国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	151.00	295.00	477.00

3. 南通市区申请2019年第四批公开发行江苏省政府债券土地储备专项债券概况

2019年南通市政府部门经批准申请使用政府土地储备专项债券收储地块总面积约31.01万平方米,具体情况如下:

(1) 编号TC3206002019007地块,该地块属于港闸区,地块位于长江北路南、沿江路北、船闸西路西、越江路东,土地面积14.20万平方米,规划用途分别为商业用地9.94万平方米、住宅用地4.26万平方米,商业用地设定容积率3.0、住宅用地



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

设定容积率 2.5。

(2) 编号 TC3206002019008 地块, 该地块属于南通创新区, 地块位于通欣路东、世纪大道北、通盛大道西、洪江东路南, 土地面积 16.81 万平方米, 规划用途为住宅用地, 容积率 2.3。

二、评估要素

根据财预(2017)62号、财预(2017)89号、苏财债(2018)66号、苏财债(2018)78号、苏财债(2019)31号等文件要求, 申请发行专项债券的项目, 应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入, 且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模, 实现项目收益和融资平衡。我们对本次专项债券以下要素进行评估:

1. 资金充足性

(1) 土地出让收入

2019年南通市区本批土地储备项目预期土地出让收入以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等, 以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提, 编制南通市区本批土地储备项目土地收入收益测算表, 主要假设依据包括: 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无重大变化; ③发行人制定的土地出让计划、返还政府收益等能够顺利执行; ④土地招拍挂出让价格在正常范围内变动; ⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

南通市各区财政部门委托土地估价单位对各地块相应估价时点的地价进行了评



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

估，土地评估单位评估的土地出让收入如下表：

单位：万元

序号	地块编号	估价时点	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	合计
1	TC3206002019007	2019年5月22日					177,698.80	177,698.80
2	TC3206002019008	2019年5月22日					376,073.32	376,073.32
合计							553,772.12	553,772.12

(2) 项目收益与融资平衡测算

本项目预算总投资 50,438.00 万元，计划财政资金安排 438.00 万元，发行地方政府债券筹集 50,000.00 万元。预计财政债券发行费用 50.00 万元，建设期债券利息 9,430.00 万元。南通市区土地储备项目投资资金来源表如下：

单位：万元

项目	总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
TC3206002019007 (长江北路南、沿江路北、船闸西路西、越江路东地块)	17,438.00				17,000.00	438.00
TC3206002019008 (通欣路东、世纪大道北、通盛大道西、洪江东路南地块)	33,000.00				33,000.00	
合计	50,438.00				50,000.00	438.00

注：其他资金总额 438.00 万元，系财政部门从已计划供应储备土地出让收入中安排的资金。

本项目债券存续期间可实现土地出让收入 553,772.12 万元，扣除上交市财政 5%



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

的土地基金后，土地出让收益 526,083.51 万元，债券累计支付本息 59,430.00 万元，本项目平均偿债覆盖率等于土地出让收益除以债券还本付息总额，为 8.85，其中“TC3206002019007（长江北路南、沿江路北、船闸西路西、越江路东地块）”项目平均偿债覆盖率 8.35；“TC3206002019008（通欣路东、世纪大道北、通盛大道西、洪江东路南地块）”项目平均偿债覆盖率 9.11。

项目收益与融资平衡现金流测算表如下：

①TC3206002019007（长江北路南、沿江路北、船闸西路西、越江路东地块）项目

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入							
债券现金流入	17,000.00						17,000.00
财政安排资金流入	438.00						438.00
土地出让金流入					177,698.80		177,698.80
现金流入总额	17,438.00				177,698.80		195,136.80
现金流出							
土地建设资金流出	5,000.00	12,438.00					17,438.00
上交土地基金					8,884.94		8,884.94
债券发行费用	17.00						17.00
债券还本付息	374.06	641.24	641.24	641.24	641.24	17,267.18	20,206.20
现金流出总额	5,391.06	13,079.24	641.24	641.24	9,526.18	17,267.18	46,546.14
现金净流量							
当年现金净流入	12,046.94	-13,079.24	-641.24	-641.24	168,172.62	-17,267.18	148,590.66
期末累计现金结存	12,046.94	-1,032.30	-1,673.54	-2,314.78	165,857.84	148,590.66	
平均偿债覆盖率	8.35						



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

注：a. 按照《转发财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债〔2017〕50号），每年债券利息由本级财政保障，待地块出让时，按实际还本付息金额统一结算。

b. 本项目预算总投资 17,438.00 万元，仅根据南通市港闸区财政局提供的情况说明中资金需求金额汇总而来。我们未能够对该信息进行核实，且以该预算总投资金额 17,438.00 万元和计划财政资金安排 438.00 万元真实、准确、有效为假设前提进行评估。

②TC3206002019008(通欣路东、世纪大道北、通盛大道西、洪江东路南地块)项目

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金流入							
债券现金流入	33,000.00						33,000.00
财政安排资金流入							
土地出让金流入					376,073.32		376,073.32
现金流入总额	33,000.00				376,073.32		409,073.32
现金流出							
土地建设资金流出		25,000.00	8,000.00				33,000.00
上交土地基金					18,803.67		18,803.67
债券发行费用	33.00						33.00
债券还本付息	726.11	1,244.76	1,244.76	1,244.76	1,244.76	33,518.65	39,223.80
现金流出总额	759.11	26,244.76	9,244.76	1,244.76	20,048.43	33,518.65	91,060.47



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
现金净流量							
当年现金净流入	32,240.89	-26,244.76	-9,244.76	-1,244.76	356,024.89	-33,518.65	318,012.85
期末累计现金结存	32,240.89	5,996.13	-3,248.63	-4,493.39	351,531.50	318,012.85	
平均偿债覆盖率	9.11						

注：a. 按照《转发财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债（2017）50号），每年债券利息由本级财政保障，待地块出让时，按实际还本付息金额统一结算。

b. 本项目预算总投资 33,000.00 万元，仅根据南通创新区管理办公室提供的情况说明中资金需求金额汇总而来。我们未能够对该信息进行核实，且以该预算总投资金额 33,000.00 万元真实、准确、有效为假设前提进行评估。

项目收益与融资平衡分项明细表如下：

单位：万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
TC3206002019007（长江北路南、沿江路北、船闸西路西、越江路东地块）	2023年	168,813.86	5	20,206.20	8.35
TC3206002019008（通欣路东、世纪大道北、通盛大道西、洪京东路南地块）	2023年	357,269.65	5	39,223.80	9.11
合计		526,083.51		59,430.00	8.85

（3）专项债券还本付息

拟发行的土地储备专项债券 50,000.00 万元，参考 2019 年 5 月 27 日五年期国债收益率 3.143%，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 3.772%（五年期国债收益率 3.143%上浮 20%）进行测算，发行期限暂定 5 年，在债券存续期间每年支付债券利息，到期一次性偿还本金。自发行之日起 5 年债券存续期还本付息情况如下表：



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
债券利率	3.772%	3.772%	3.772%	3.772%	3.772%	3.772%	
期初专项债券余额		50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
本期专项债券发行	50,000.00						
本期付息	1,100.17	1,886.00	1,886.00	1,886.00	1,886.00	785.83	9,430.00
本期还本						50,000.00	50,000.00
期末专项债券余额	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00		

(4) 压力测试

考虑土地出让收入变动因素分析专项债券本息资金覆盖率，在土地出让收入下降5%的情况下，土地出让收入为526,083.51万元，扣除上交财政土地基金后的土地出让收益499,779.28万元，债券本息资金覆盖率为8.41；在土地出让收入下降10%的情况下，土地出让收入为498,394.91万元，扣除上交财政土地基金后的土地出让收益473,475.06万元，债券本息资金覆盖率为7.97；在土地出让收入下降15%的情况下，土地出让收入为470,706.30万元，扣除上交财政土地基金后的土地出让收益447,170.83万元，债券本息资金覆盖率为7.52；在土地出让收入下降20%的情况下，土地出让收入为443,017.70万元，扣除上交财政土地基金后的土地出让收益420,866.62万元，债券本息资金覆盖率为7.08。详见下表：

单位：万元

土地出让收入变化幅度	无下降	-5%	-10%	-15%	-20%
土地出让收入	553,772.12	526,083.51	498,394.91	470,706.30	443,017.70
上交财政土地基金	27,688.61	26,304.18	24,919.75	23,535.32	22,150.88



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

土地出让收入变化幅度	无下降	-5%	-10%	-15%	-20%
土地出让收益	526,083.51	499,779.28	473,475.06	447,170.83	420,866.62
债券还本付息额	59,430.00	59,430.00	59,430.00	59,430.00	59,430.00
债券本息资金覆盖率	8.85	8.41	7.97	7.52	7.08

根据项目资金平衡分析的结果,2019年南通市区土地储备专项债券项目的本息覆盖率能够达到要求,并且我们未发现不能满足资金筹措充足性的要求的情况。此外,通过对土地出让收入变动进行压力测试,结果显示,本项目在收入下降20%时,债券本息资金覆盖率仍然远大于1。因此,项目收益能够覆盖债券的还本付息。

2. 资金稳定性

根据债券发行计划,南通市区申请的2019年第四批公开发行江苏省政府债券土地储备专项债券预计发行时间为2019年6月初,债券暂定将于2024年5月到期,从债券存续期间的收益与融资平衡测算表,我们发现在项目建设期整体所需资金完全可以平衡。本项目有稳定的土地出让收入,可稳定性覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求,且在2024年债券本金偿还后仍有466,603.51万元的期末结余。因此,本项目资金稳定性可靠。

三、风险分析

总体来看,本次债券募投项目地块预计出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高,但本财务评估报告所采用的土地评估单位评估的土地出让收入,仅是2019年5月22日这一估价基准日所评估的地价,未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现,不能偿还到期债券本金时,可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还,项目收入实现后予以归还,或者根据苏财债(2018)66号文件的要求,由政府提供财政资金来满足债券存续期间的还本付息责任。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Shanghai Certified Public Accountants(Special General Partnership) Jiangsu Branch

四、总体评估

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,南通市区申请的2019年第四批公开发行江苏省政府债券土地储备专项债券可以以相较银行贷款等其他融资方式更优惠的融资成本完成资金筹措,我们未发现不能给项目整体土地建设开发提供充足资金支持的情况。同时,根据项目实施方案,以土地出让收入为后续资金回笼手段,我们未发现上述回笼手段不能够为项目整体提供充足、稳定的现金流入的情况,以及出现不能充分满足南通市区本批地方政府土地储备项目整体建设开发的还本付息要求的情况。

综上所述,基于目前对资金平衡方案中项目收入及成本的分析,我们认为本项目的土地出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出,并有较可靠的保障倍数,可以实现项目收益与融资平衡。

五、其他事项说明

我们的评估仅基于下列事项:

1. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设;
2. 我们假设提供给我们所有资料为真实、准确、完整和有效的;
3. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任(包括但不限于疏忽引起的责任)。

上海会计师事务所(特殊普通合伙)

江苏分所



中国 南通

中国注册会计师:

邹蜀云



中国注册会计师:

仲凌霞



二〇一九年五月二十八日



2019年第四批江苏省政府债券之海安市土地储备项目 收益与融资自求平衡评价报告

海中信审（2019）3-103号

海安中信会计师事务所作为海安市人民政府（以下简称“发行人”）申请发行2019年第四批江苏省政府债券之海安市土地储备项目（以下简称“本项目”）的审计机构，我所对本项目收益与融资平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

我们的审计依据是《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》。发行人对本项目收益预测涉及的基础数据及其所依据的各项假设负责。

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，本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成立的前提下，本次评估的项目预期土地出让收益能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益与融资自求平衡。

总体评估结果如下：

一、项目资金来源

本期债券募投项目包含3个储备地块。项目总投资80000万元，其中：自有资金50000万元、本期拟申请的专项债券资金30000万元。

明细如下：

项目名称	资金来源				
	资本金 (万元)	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券 资金金额 (万元)	其他资金 (万元)
		已申请发行的省政府 专项债券资金金额 (万元)	其他融资 金额 (万元)		
大宗物资物流交易中心项目	20000			10000	
锦润亚江项目	15000			10000	
家惠油脂区域项目	15000			10000	

二、本期债券应付本息情况

2019年第四批江苏省政府债券之海安市土地储备项目共3个，计划发行债券30000万元，均为本次发行。假设2019年发行，期限5年，债券利率5%，在债券存续期满1年支付1次利息，债券到期后1次还本。自债券发行之日起至到期偿还的存续期间应还本付息情况如下：

年度	项目地块	融资方式	期初本金 余额 (万元)	本期新增 本金 (万元)	本期偿还 本金 (万元)	期末本金 余额 (万元)	融资 利率	应付 利息 (万元)
第一年	大宗物资物流交易中心项目地块	2019年土地储备专项债券		10000		10000	5.00%	500
	锦润亚江项目地块			10000		10000	5.00%	500
	家惠油脂区域项目地块			10000		10000	5.00%	500
第二年	大宗物资物流交易中心项目地块	2019年土地储备专项债券	10000			10000	5.00%	500
	锦润亚江项目地块		10000			10000	5.00%	500
	家惠油脂区域项目地块		10000			10000	5.00%	500

年度	项目地块	融资方式	期初本金 余额 (万元)	本期新增 本金 (万元)	本期偿还 本金 (万元)	期末本金 余额 (万元)	融资 利率	应付 利息 (万元)
第三年	大宗物资物流交易中心项目地块	2019年土地储备专项债券	10000			10000	5.00%	500
	锦润亚江项目地块		10000			10000	5.00%	500
	家惠油脂区域项目地块		10000			10000	5.00%	500
第四年	大宗物资物流交易中心项目地块	2019年土地储备专项债券	10000			10000	5.00%	500
	锦润亚江项目地块		10000			10000	5.00%	500
	家惠油脂区域项目地块		10000			10000	5.00%	500
第五年	大宗物资物流交易中心项目地块	2019年土地储备专项债券	10000		10000	0	5.00%	500
	锦润亚江项目地块		10000		10000	0	5.00%	500
	家惠油脂区域项目地块		10000		10000	0	5.00%	500
合计				30000	30000			7500

从上表可以看出，在债券存续期内，本项目共计还本付息 37500 万元。

三、土地出让产生的净现金流入

1、参考文件

(1)《关于开展 2019 年第四批公开发行人江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕31 号)；

(2) 关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的通知(财预〔2017〕62 号)；

(3)《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》(苏财债〔2018〕66 号)；

(4)《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法(试行)的通知》(苏财债〔2019〕8 号)；

(5)《转发财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债〔2017〕50号）。

2、基本假设条件及依据

(1) 该项目遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

(2) 该项目所遵循的税收政策不发生重大变化；

(3) 该项目适用的金融机构贷款利率相对稳定；

(4) 该项目所处的市场状况不发生重大变化；

(5) 该项目能够正常营运；

(6) 该项目拟出让的地块出让单价不会发生重大变动；

(7) 该项目的投资计划、融资计划等能够顺利执行；

(8) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响；

(9) 预测期内其他不可抗力因素及不可预见因素对该项目不存在重大不利影响。

3、土地出让产生的净现金流入

假设本项目的收储土地能按海安市土地储备中心的计划挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。按照对收储项目出让收益预测的评估，土地挂牌交易收入按后附“项目现金流收益预测说明”中的土地出让收入计算，可用于资金平衡土地相关收益总额为 88322.46 万元。

4、测算出让收益与融资本息倍数

本次土地储备专项债券项目收益为土地出让产生的现金流入。假

设流入的土地出让收益优先用于覆盖债券利息，据此测算储备项目土地出让收益覆盖融资本息倍数的情况详见下表：

序号	项目地块	地块收益 (万元)	还本付息总额 (万元)	本息覆盖倍数
1	大宗物资物流交易中心项目 地块	24912	12500	1.99
2	锦润亚江项目地块	30404.22	12500	2.43
3	家惠油脂区域项目地块	33006.24	12500	2.64
合计		88322.46	37500	2.36

综上所述，经上述测算，在土地储备单位提供的相关资料、对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目土地出让收益对融资本息的本息覆盖倍数为 2.36，其中：大宗物资物流交易中心项目地块的本息覆盖倍数为 1.99、锦润亚江项目地块的本息覆盖倍数为 2.43、家惠油脂区域项目地块的本息覆盖倍数为 2.64。各项目地块均能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

四、其他事项说明

1、由于本次债券存续期间涉及未来 5 年，具有较大不确定性，若测算基础、相关假设发生较大变化，则预测结论可能存在较大偏差。

2、本次评价依据了海安市土地储备中心提供的土地储备专项地块信息：包括项目投资总额、融资总额、未来出让计划、地块规划用途、评估报告等资料，资料提供方应对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责。

3、本报告仅供发行人本次发行 2019 年第四批江苏省政府债券之海安市土地储备项目使用，不得用作其他任何目的。

附件 1：项目现金流收益预测说明

附件 2：项目预期收益和融资平衡方案



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年五月二十四日

项目现金流收益预测说明



一、项目现金流收益预测编制基础

本次预测以海安市土地储备项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近年项目周边地块成交情况、国有建设用地使用权价格预评结果、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年海安市土地储备项目土地出让收益预测表。

二、项目现金流收益预测假设

(一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；

(二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(三) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；

(四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；

(五) 政府制订的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(六) 土地出让价格在正常范围中变动；

(七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目现金流收益预测编制说明

(一) 项目概况

本项目包含 3 个储备地块，由海安市土地储备中心负责实施。

项目总投资 80000 万元，各地块具体情况如下：



1、大宗物资物流交易中心项目地块

该项目地块位于南通海安市，由海安市土地储备中心负责实施土地储备。地块面积为 23.0667 公顷，四至范围为东至晓星大道、南至黄河路、西至规划道路、北至环乡路；规划容积率为 2.0，规划用途为商服。项目地块总投资为 30000 万元。

2、锦润亚江项目地块

该项目地块位于南通海安市，由海安市土地储备中心负责实施土地储备。地块面积为 7.2391 公顷，四至范围为东至宁海南路、南至高庄路、西至规划道路、北至道路；规划容积率为 2.2，规划用途为商业居住。项目地块总投资为 25000 万元。

3、家惠油脂区域项目地块

该项目地块位于南通海安市，由海安市土地储备中心负责实施土地储备。地块面积为 9.1684 公顷，四至范围为东至老通扬河、南至黄海路、西至道路、北至道路；规划容积率为 2.2，规划用途为商业居住。项目地块总投资为 25000 万元。

四、项目现金流收益预测说明

1、土地价格预测

(1) 土地出让成交情况

从目前的土地市场供需状况来看，经营性用地竞争仍较为激烈。但现在正处于国家对房地产市场调控的大背景下，预计海安市未来经营性土地市场供应量将维持稳定状态，地价过快增长的局面将会被控制，但新兴区域和成熟区域等优质地段的土地竞争仍将激

烈，地价整体水平将呈现稳中有升的趋势。

(2) 收储土地出让价格预测

海安市土地储备项目涉及 3 个项目。假设本期土地储备专项债券项目的收储土地能按海安市土地储备中心的计划挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。我们根据评估公司的预评估价作为本次拟土地出让的预估地价。为慎重起见，本次收储土地出让价格预测未考虑收储土地在拟上市时点的土地价格可能上涨的因素。大宗物资物流交易中心项目地块的预估地价为 90 万元/亩，锦润亚江项目地块的预估地价为 350 万元/亩，家惠油脂区域项目地块的预估地价为 300 万元/亩，拟收储地块的地面地价为 110403.08 万元，其中：大宗物资物流交易中心项目地块 31140 万元、锦润亚江项目地块 38005.28 万元、家惠油脂区域项目地块 41257.8 万元。

2、土地出让收益预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项金，例如：水利建设专项资金、地质灾害专项资金、铁路高速公路建设资金、保障性住房建设资金、教育资金、农田水利建设资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。在计算用于资金平衡的土地相关收益时，应剔除计提的专项资金（基金）、招拍挂费用、各项税费及其他费用。海安市土地出让刚性计提总数额平均约为地块出让收入的 20%左右，则本次发行债券项目的地块扣除刚性计提后的土地出让受益为 $110403.08 \text{ 万元} \times (1 - 20\%) = 88322.46 \text{ 万元}$ ，其中：大宗物资物流交易中心项目地块 24912

万元、锦润亚江项目地块 30404.22 万元、家惠油脂区域项目地块
33006.24 万元。

项目预期收益和融资平衡方案

一、项目投资估算及资金筹措

1、投资估算

根据提供的材料显示，拟收储地块总投资 80000 万元。其中：大宗物资物流交易中心项目地块总投资 30000 万元、锦润亚江项目地块总投资 25000 万元、家惠油脂区域项目地块总投资 25000 万元。

2、资金筹措

项目资金筹措方式为政府自筹和发行土地储备专项债券。其中政府自筹资金 50000 万元，发行土地储备专项债券融资 30000 万元。明细如下：

项目名称	计划出让时间	项目总投资(万元)	发行期限	资金来源		
				自有资金(万元)	拟使用本期债券募集资金(万元)	其他融资性资金(万元)
大宗物资物流交易中心项目	2021 年	30000	5 年	20000	10000	0
锦润亚江项目	2021 年	25000	5 年	15000	10000	0
家惠油脂区域项目	2021 年	25000	5 年	15000	10000	0

二、还本付息现金流量预测

1、本次拟计划发行债券 30000 万元，假设 2019 年发行，期限 5 年，债券利率 5%，在债券存续期满一年支付一次利息，债券到期后一次还本。自债券发行之日起至到期偿还的存续期间应还本付息情况如下表：

年度	项目名称	期初本金余额(万元)	本期新增本金(万元)	本期偿还本金(万元)	期末本金余额(万元)	融资利率	应付利息(万元)
第一年	大宗物资物流交易中心项目		10000		10000	5.00%	500
	锦润亚江项目		10000		10000	5.00%	500
	家惠油脂区域项目		10000		10000	5.00%	500

年度	项目名称	期初本金 余额 (万元)	本期新增 本金 (万元)	本期偿还 本金 (万元)	期末本金 余额 (万元)	融资利率	应付 利息 (万元)
第二年	大宗物资物流交易中心项目	10000			10000	5.00%	500
	锦润亚江项目	10000			10000	5.00%	500
	家惠油脂区域项目	10000			10000	5.00%	500
第三年	大宗物资物流交易中心项目	10000			10000	5.00%	500
	锦润亚江项目	10000			10000	5.00%	500
	家惠油脂区域项目	10000			10000	5.00%	500
第四年	大宗物资物流交易中心项目	10000			10000	5.00%	500
	锦润亚江项目	10000			10000	5.00%	500
	家惠油脂区域项目	10000			10000	5.00%	500
第五年	大宗物资物流交易中心项目	10000		10000	0	5.00%	500
	锦润亚江项目	10000		10000	0	5.00%	500
	家惠油脂区域项目	10000		10000	0	5.00%	500
合计			30000	30000			7500

2、项目的本息覆盖倍数测算

根据“项目现金流收益预测说明”的测算，项目预期收益为88322.46万元，项目还本付息总额为37500万元，项目收益与项目融资的本息覆盖倍数为2.36，各项目的本息覆盖倍数详见下表：

项目名称	项目预期收益 (万元)	项目还本付息总额 (万元)	项目收益与项目融资 的本息覆盖倍数
大宗物资物流交易中心项目	24912	12500	1.99
锦润亚江项目	30404.22	12500	2.43
家惠油脂区域项目	33006.24	12500	2.64
合计	88322.46	37500	2.36

三、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收益能够合理保障融资资金的本金和利息，项目总收益与项目总融资的本息覆盖倍数为2.36（其中：大

宗物资物流交易中心项目的本息覆盖倍数为 1.99、锦润亚江项目的本息覆盖倍数为 2.43、家惠油脂区域项目的本息覆盖倍数为 2.64), 实现项目收益和融资自求平衡。

编号 320621000201806290258



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913206217168138759 (1/2)

名称	海安中信会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	海安县海安镇江海东路10号5-6层
法定代表人	薛泌
注册资本	200万元整
成立日期	1999年12月16日
营业期限	1999年12月16日至2029年12月15日
经营范围	验证注册资本、办理审计业务、代理记帐、承办建设工程造价咨询；审查会计报表、税务代理、担任会计顾问、会计咨询、会计电算化评审、建筑工程监理、招标代理、建设工程项目管理、政府采购招标代理。（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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

www.jsgsj.gov.cn:58888/province



执业证书



经审查，海安中信会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。



发证机关

批准文号：苏财协（1999）43号
证书编号：32060008

1999年 12月 17日



姓名: 薛德
 Full name: 薛德
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1950-01-25
 Date of birth: 1950-01-25
 工作单位: 海安中信会计师事务所
 Working unit: 海安中信会计师事务所
 身份证号码: 320621500125183
 Identity card No.: 320621500125183



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



薛德(320600080001)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

薛德(320600080001)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会



薛德(320600080001)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会



证书编号: 320600080001
 No. of Certificate: 320600080001

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Jiangsu Provincial Institute of CPAs

发证日期: 2019年 7月 7日
 Date of Issuance: 2019/7/7

2019年 4月 30日



姓名: 辛剑
 Full name: 辛剑
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1984-12-16
 Date of birth: 1984-12-16
 工作单位: 海安中信会计师事务所有限公司
 Working unit: 海安中信会计师事务所有限公司
 身份证号码: 320621198412160031
 Identity card No.: 320621198412160031



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 this renewal.



辛剑(320600080009)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会



辛剑(320600080009)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

证书编号: 320600080009
 No. of Certificate: 320600080009

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会

发证日期: 2017 年 02 月 28 日
 Date of Issuance: 2017 /y /m /d

ly /m /d

启东市财政局



专项报告

00002019050106248627
报告文号：中兴华专字[2019]第020321号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (location): 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

2019 年第四批江苏省政府债券 之启东市土地储备项目收益与融资自求平衡 评价报告

中兴华专字（2019）第 020321 号

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）（财预 2017）62 号》，推出土地储备专项债券。2019 年 1 月，江苏省财政厅为做好 2019 年江苏省土地储备专项债券发行工作，下发了苏财债（2019）9 号通知，对 2019 年江苏省土地储备专项债券发行工作提出了具体要求。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2019 年江苏省土地储备专项债券之启东市本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以启东市土地储备项目（生命健康科技城地块）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、近三年以及 2019 年 GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年启东市土地储备项目土地出让收益预测表（2019 年 GDP 增速（7.5%）的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

（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) 项目土地出让收入扣除刚性支出（土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金等实际扣除项目），剩余资金优先偿还本次发行债券本息。
- (七) 债券利率不低于历史同类同期债券利率；
- (八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、土地出让收入：

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。

2、基准地价：

募投项目现时价格。

3、土地价格增长率：

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

4、土地出让净现金流入

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

5、本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目位置及四至范围

启东市本次募投项目为生命健康科技城三、四期项目中的一幅地块（生命健康科技城地块），北至清源路，南至创智路，西至华石路，东至启慧路一宗地，规划用途为商住混合用地、二类居住用地、商业设施用地，该地块分为十一个地块，总范围用地面积为 447235.7 平方米，备案号为 3203819IB0337，其中可出让面积为 438235.7 平米，规划用途为商住混合用地、二类居住用地、商业设施用地。代征面积为 9000 平米，规划用途为幼托用地，由于代征土地属出让附带土地，未来受让人须无偿移交给政府。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

启东市本次土地储备项目总投资 84,006.00 万元：



项目	地块	投资额
生命健康科技城三、四期项目	生命健康科技城地块	84,006.00

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和本期债券资金。情况如下：

项目总投资	资金来源				
	资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
		已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
84,006.00	64,006.00	0.00	0.00	20,000.00	0.00

（二）项目建设背景

启东市是江苏省南通市下辖县级市，处长江入海口，城市三面环水，集黄金水道、黄金海岸、黄金大通道于一身，是江苏省出江入海的重要门户。启东市与上海市隔江相望，距浦东直线距离仅 50 多公里，启东市具有较强的区位优势。同时，启东市是全国著名的“海洋经济之乡”，拥有 203 公里江海岸线，60 多万亩滩涂。吕四渔场是全国四大渔场之一，吕四渔港是全国六大中心渔港之一，每年海产品捕捞量占江苏省的 1/3。全市总面积 1715 平方公里，陆域面积 1234 平方公里，海域面积 296.3 平方公里，江域面积 184.4 平方公里，江海岸线 203 公里，滩涂面积 238.4 平方公里，下辖 12 个镇（含区镇合一）、2 个省级开发区、1 个省级旅游度假区、2 个沪启合作产业园、2 个街道办事处。

启东市经济实力不断增强，地区生产总值平稳增长，受经济下行压力的影响，增速放缓，但仍保持了较快的水平。2018 年，启东市完成地区生产总值 1,063.33 亿元，城乡居民人均可支配收入预计实现 44,220 元、23,640 元，在全国综合竞争力百强县市中名列第 21 位。2016-2018 年，启东市分别实现一般公共预算收入 71.03 亿元、71.13 亿元、72.31 亿元，政府性基金收入分别为 34.27 亿元、72.79 亿元、82.57 亿元，2018 年政府性基金收入同比增长 13.43%。

2016-2018 年度启东市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	881.85	989.51	1063.33
一般公共预算收入	71.03	71.13	72.31
政府性基金收入	34.27	72.79	82.57
其中：国有土地使用权出让收入	30.96	66.08	73.50
政府性基金支出	31.96	69.71	79.46



项目	2016 年	2017 年	2018 年
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	29.21	64.52	72.19

此次募投项目已由启东市土地储备中心纳入土地供应计划中，启东市土地储备中心在既往年度的工作中，通过土地的储备和有计划供给，激活了存量土地的利用，提高了政府对土地市场调控的能力和时效性，还使土地利用总体规划和城市总体规划实施得到了整体连续地贯彻落实，促进了土地市场的规范运作，有效引导了城市建设开发。同时，通过对土地供给的调控，优化土地供应的时序和空间结构，保障了房地产开发、民生等各方面的用地需求。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1. 应付本息情况

启东市本次拟融资金额 2 亿元，假设融资利率 3.8%（参照 2018 年江苏省政府土地储备专项债券发行结果 3 年期土储专项债的利率为 3.76%），期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

生命健康科技城地块

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020 年	20,000.00		20,000.00	3.80%	760.00
2021 年	20,000.00		20,000.00	3.80%	760.00
2022 年	20,000.00	20,000.00	20,000.00	3.80%	760.00
合计		20,000.00			2,280.00

2、基准地价

启东市本次土地储备项目为生命健康科技城三、四期项目。2019 年 5 月 27 日，江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对上述土地进行了评估，评估基准日为 2019 年 5 月 10 日，土地估价报告编号为：（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 121 号，基准地价参考上述评估报告中的土地价格 136,122.00 万元

3、土地价格增长率

启东市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.5%、7.7% 和 7.4%，近三年平均增速 8.2%，在启东市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 7.5%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.5%。

4、土地出让收入预测

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率（分别以 2019 年启东市 GDP 增速（7.5%）



的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年启东市 GDP 增速 7.5%的 100%，即增幅 7.5%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
生命健康科技城三、四期项目	生命健康科技城地块	136,122.00	146,331.15	157,305.99	169,103.94
土地出让收入		136,122.00	146,331.15	157,305.99	169,103.94

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年启东市 GDP 增速 7.5%的 90%，即增幅 6.75%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
生命健康科技城三、四期项目	生命健康科技城地块	136,122.00	145,310.24	155,118.68	165,589.19
土地出让收入		136,122.00	145,310.24	155,118.68	165,589.19

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年启东市 GDP 增速 7.5%的 80%，即增幅 6%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
生命健康科技城三、四期项目	生命健康科技城地块	136,122.00	144,289.32	152,946.68	162,123.48
土地出让收入		136,122.00	144,289.32	152,946.68	162,123.48

5、土地出让净现金流入

根据测算，在按 2019 年启东市 GDP 增速 7.5%计算土地价格增长率时，生命健康科技城三、四期项目用于资金平衡土地相关收益为 157,716.38 万元；在按 2019 年启东市 GDP 增速 7.5%的 90%即 6.75%计算土地价格增长率时，生命健康科技城三、四期项目用于资金平衡土地相关收益为 154,430.09 万元；在按 2019 年启东市 GDP 增速 7.5%的 80%即 6%计算土地价格增长率时，生命健康科技城三、四期项目用于资金平衡土地相关收益为 151,189.65 万元。详情如下：

测算表四：预计土地价格增速为 2019 年启东市 GDP 增幅（7.5%）的 100%，即增幅 7.5%

启东市土地储备项目第三年土地出让收益测算表



生命健康科技城三、四期项目

金额单位：人民币万元

序号	项目	生命健康科技城地块
一	出让土地回款	169,103.94
二	扣除项目	11,387.56
1	国有土地收益基金（5%）	8,455.20
2	土地出让业务费（1.5%）	2,536.56
3	农业开发资金（8.85 元/平米）	395.80
三	用于资金平衡土地相关收益	157,716.38

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年启东市 GDP 增幅（7.5%）的 90%，即增幅 6.75%

启东市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

生命健康科技城三、四期项目

金额单位：人民币万元

序号	项目	生命健康科技城地块
一	出让土地回款	165,589.19
二	扣除项目	11,159.10
1	国有土地收益基金（5%）	8,279.46
2	土地出让业务费（1.5%）	2,483.84
3	农业开发资金（8.85 元/平米）	395.80
三	用于资金平衡土地相关收益	154,430.09

测算表六：预计土地价格增速为 2018 年启东市 GDP 增幅（7.5%）的 80%，即增幅 6%

启东市土地储备项目第三年土地出让收益测算表

生命健康科技城三、四期项目

金额单位：人民币万元

序号	项目	生命健康科技城地块
一	出让土地回款	162,123.48
二	扣除项目	10,933.83
1	国有土地收益基金（5%）	8,106.17
2	土地出让业务费（1.5%）	2,431.85
3	农业开发资金（8.85 元/平米）	395.80
三	用于资金平衡土地相关收益	151,189.65

6、本息覆盖倍数

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，项目建设金包含项目资本金及融资资金。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：按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，生命健康科技城三、四期项目的本息覆盖倍数为 7.08；按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下，生命健康科技城三、四期项目的本息覆盖倍数为 6.93；



按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下，生命健康科技城三、四期项目的本息覆盖倍数为 6.79。详情如下：

表 1:按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数

生命健康科技城三、四期项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
2020 年		760.00	760.00		760.00	760.00
2021 年		760.00	760.00		760.00	760.00
2022 年	20,000.00	760.00	20,760.00	157,716.38		157,716.38
合计	20,000.00	2,280.00	22,280.00	157,716.38	1,520.00	159,236.38
本息覆盖倍数						7.08

表 2:按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

生命健康科技城三、四期项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
2020 年		760.00	760.00		760.00	760.00
2021 年		760.00	760.00		760.00	760.00
2022 年	20,000.00	760.00	20,760.00	154,430.09		154,430.09
合计	20,000.00	2,280.00	22,280.00	154,430.09	1,520.00	155,950.09
本息覆盖倍数						6.93

表 3:按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

生命健康科技城三、四期项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计		
	本金	利息	本息合计	土地收益	项目建设金	合计
2020 年		760.00	760.00		760.00	760.00
2021 年		760.00	760.00		760.00	760.00
2022 年	20,000.00	760.00	20,760.00	151,189.65		151,189.65
合计	20,000.00	2,280.00	22,280.00	151,189.65	1,520.00	152,709.65
本息覆盖倍数						6.79



六、结论性意见

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，本次评价的启东市土地储备项目（生命健康科技城二、四期项目），在土地挂牌出让价格分别以2019年GDP增速(7.5%)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。土地储备项目融资与收益平衡方案如下：

表 1:按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例的本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划 出让时间	本期债券存续 期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
生命健康科技城三、四期项目	2022	157,716.38	3	22,280.00	7.08

表 2:按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例的本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划 出让时间	本期债券存续 期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
生命健康科技城三、四期项目	2022	154,430.09	3	22,280.00	6.93

表 3:按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 80% 比例的本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划 出让时间	本期债券存续 期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应 付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖 倍数③=①/②
生命健康科技城三、四期项目	2022	151,189.65	3	22,280.00	6.79

本报告仅供发行 2019 年第四批江苏省政府债券之启东市土地储备项目使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 5 月 28 日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 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。

2018 年 12 月 07 日



会计师事务所 执业证书

中兴会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告
审计报告章(一)

名称：中兴会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号南楼5层



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000066

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。

- 1、《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。
- 2、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 3、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》。



发证机关：

二〇一八年三月九日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000446

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 从事证券、期货相关业务。

首席合伙人: 李尊农



证书号: 24

发证时间: 二〇一九年十二月十日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十日





姓名 汪军

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1978-05-02

Date of birth

工作单位 申兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

Working unit

身份证号 320829197805021611

Identity card No.



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 this renewal.



汪军(320000610002)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320000610002
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 11 月 30 日
Date of Issuance /y /m /d





姓名 鲁霞
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1987-11-27
Date of birth _____
工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit _____
身份证号码 320981198711275763
Identity card No. _____



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
this renewal.

证书编号: 110001673899
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017 年 02 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d



鲁霞(110001673899)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

2019年第四批江苏省政府债券
之如皋市土地储备项目
收益与融资自求平衡
评价报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

邮编：100037

电话：(010)68364878

传真：(010)68364875

2019年第四批江苏省政府债券 之如皋市土地储备项目收益与融资 自求平衡评价报告

中兴华专字（2019）第 460017 号

如皋市土地储备中心：

我们接受委托，对 2019 年第四批江苏省政府债券之如皋市土地储备项目收益与融资自求平衡情况进行了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》。土地储备中心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。

经审核，我们认为，在土地储备中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的如皋市土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资的平衡。

总体评价结果如下：

1、应付本息情况

如皋市土地储备中心本次计划融资的城区改造项目（统称“城南街道土地收储项目”），拟发行专项债券 8 亿元，其中：2019 年 3 月已发行专项债券 4 亿元，债券票面利率 3.30%，期限 5 年；本次拟发行专项债券 4 亿元，假设债券票面利率 4%，期限 5 年；债券偿付方式均为每年付息一次，到期本息付清，应还本付息情况如下：

（1）已发行专项债券还本付息情况：

金额单位：人民币万元

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	40,000.00		40,000.00	3.30	1,320.00
第二年	40,000.00		40,000.00	3.30	1,320.00
第三年	40,000.00		40,000.00	3.30	1,320.00
第四年	40,000.00		40,000.00	3.30	1,320.00
第五年	40,000.00	40,000.00		3.30	1,320.00
合计		40,000.00			6,600.00

(2) 本次拟发行专项债券还本付息情况：

金额单位：人民币万元

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	40,000.00		40,000.00	4.00	1,600.00
第二年	40,000.00		40,000.00	4.00	1,600.00
第三年	40,000.00		40,000.00	4.00	1,600.00
第四年	40,000.00		40,000.00	4.00	1,600.00
第五年	40,000.00	40,000.00		4.00	1,600.00
合计		40,000.00			8,000.00

2、预期土地出让收益

(1) 基本假设条件及依据

如皋市土地储备中心城南街道土地收储项目涉及的地块东至紫光路、西至城东路、北至大明河、南至乡村道路，临近如皋市市区商业用地五级地万寿南路南段区段（编号：320682100041S）、如皋市市区住宅用地三级地龙游湖区段（编号：3206282100022J）。经查询本区域近期出让的五宗土地，面积约330.49亩，总出让价格约167,817.16万元，平均约507.79万元/亩。住宅、商业基准地价参考上述出让土地价格，依据近三年如皋市GDP增长速度及其他各方面因素预计土地价格增长。

如皋市2016-2018年全市生产总值（GDP）同比增长按可比价格计算，分别为9.6%、8.2%、7.3%，近三年平均增速8.4%，此次预测按照8%的预计增速测算土地价格的生长。

(2) 预期土地出让产生的收益

假设如皋市土地储备中心城南街道储备土地，自融资日起全部于第五年一次性

按计划出让完毕。按照保守型原则土地挂牌交易收入，以近期项目周边土地交易价格平均值（507.79万元/亩）为基础，按此次预测土地价格增长速度8%，考虑2018年基准地价调整后计算，预计项目土地出让收入为330,988.11万元，用于资金平衡的土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按GDP增速8%的100%	按GDP增速8%的90%	按GDP增速8%的80%
扣除政策性基金后的土地出让收入	330,988.11	297,889.30	264,790.49
减：投资成本	114,182.75	114,182.75	114,182.75
融资费用	3,425.48	3,425.48	3,425.48
相关税费	13,405.02	12,064.52	10,724.02
土地出让收益合计	199,974.86	168,216.55	136,458.24

(3) 预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况

本次融资项目土地出让收益为土地挂牌交易产生的土地出让收入扣减以下支出：地方政府规定的政策性基金、项目投资成本、融资手续费及债券利息、转让过程中需缴纳的印花税和契税。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。通过对近期项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收益偿还融资本金和利息情况为：按GDP增速8%的100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为2.11，按GDP增速8%的90%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.78，按GDP增速8%的80%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.44，见下表：

表一：

按GDP增速8%的100%比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地出让收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,920.00	2,920.00	
第二年		2,920.00	2,920.00	
第三年		2,920.00	2,920.00	
第四年		2,920.00	2,920.00	
第五年	80,000.00	2,920.00	82,920.00	199,974.86
合计	80,000.00	14,600.00	94,600.00	199,974.86
本息覆盖倍数				2.11

表二：

按 GDP 增速 8%的 90%比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地出让收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,920.00	2,920.00	
第二年		2,920.00	2,920.00	
第三年		2,920.00	2,920.00	
第四年		2,920.00	2,920.00	
第五年	80,000.00	2,920.00	82,920.00	168,216.55
合计	80,000.00	14,600.00	94,600.00	168,216.55
本息覆盖倍数				1.78

表三：

按 GDP 增速 8%的 80%比例计算土地价格增速情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			土地出让收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,920.00	2,920.00	
第二年		2,920.00	2,920.00	
第三年		2,920.00	2,920.00	
第四年		2,920.00	2,920.00	
第五年	80,000.00	2,920.00	82,920.00	136,458.24
合计	80,000.00	14,600.00	94,600.00	136,458.24
本息覆盖倍数				1.44

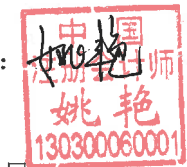
附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019年5月27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

本次预测以如皋市土地储备项目预期土地收入为基础，结合项目的建设期、近期项目区域内地块成交情况等，按照预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制如皋市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

（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

（一）项目所在地概况

如皋是陆海江黄金交汇点。地处长江入海口北岸，位于东部沿海大通道和长江黄金水道的“T”型交汇处，拥有48公里长江黄金岸线，总面积1477平方公里，人口145万，下辖14个镇（区、街道），是中国首批对外开放的沿海城市，也是国家卫生城市、国家园林城市、国家生态城市、中国优秀旅游城市、全国文明城市提名城市。处在长三角一体化、长江经济带、上海自贸区建设、苏南现代化示范区建设、江苏沿海开发“五大”国家战略交汇处。

如皋是沪苏通高铁桥头堡。境内拥有宁通、沿海、扬启3条高速，12个高速道口，1小时经济圈中覆盖上海浦东、上海虹桥、无锡硕放、常州奔牛、南通兴东、扬泰等6个国际机场，沪通铁路通车后，37分钟可达上海。随着长江南京以下-12.5米深水航道疏浚工程的实施推进，沪通铁路公路大桥的加快建设，盐通高铁的规划启动，如皋，屹然成为沪苏通高铁桥头堡，阔步迈入以上海为核心的世界级都市圈同城发展新时代。

2016-2018年，如皋市分别实现地区生产总值904.27亿元、1,025.80亿元、1,120.50亿元；分别实现一般公共预算收入71.20亿元、71.31亿元、70.00亿元；分别实现政府性基金收入42.95亿元、31.22亿元、51.59亿元。2016—2018年，政府性基金分别支出48.53亿元、38.65亿元、60.17亿元。

2016-2018年度如皋市主要经济指标情况：

单位：人民币亿元

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	904.27	1,025.80	1,120.50
一般公共预算收入	71.20	71.31	70.00
政府性基金收入	42.95	31.22	51.59
其中：国有土地使用权出让收入	40.95	29.09	48.01
政府性基金支出	48.53	38.65	60.17
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	44.62	35.08	56.66

（二）项目概况

1、项目位置及范围

本项目位于如皋市城南街道，涉及的地块东至紫光路、西至城东路、北至大明河、南至乡村道路，临近如皋市市区商业用地五级地万寿南路南段区段（编号：320682100041S）、如皋市市区住宅用地三级地龙游湖区段（编号：3206282100022J）规划容积率为1.6~2.1，规划用途为商业、居住用地。

2、项目内容与规模

依据土地收储单位提供数据，本次拟征收570.67亩。本次收储的土地用于商业和住宅项目，预计2023年一次性出让。

3、投资估算与资金筹措方式

（1）如皋市城南街道土地储备570.67亩，项目发生费用包含土地收购、征收、拆迁、补偿、安置费用和土地前期开发费用，总投资预计114,182.75万元，其中：土地征收、拆迁、补偿及安置费用100,736.45万元；土地前期开发费用13,412.72万元；其他支出33.58万元；每亩投资成本约200.09万元。

（2）资金筹措方式

本次如皋市城南街道土地收储项目的资金筹措采取自筹和申请发行债券方式，其中：自筹34,182.75万元，申请发行债券80,000.00万元，其中：2019年3月已发行专项债券40,000.00万元，本次拟申请发行专项债券40,000.00万元。

4、资金平衡

本项目土地收储完成后，出让供地可实现土地出让收入330,988.11万元，扣除项目成本和税费后的收益为199,974.86万元，项目投资回收期5年，财务累计净现值95,998.00万元，上交税金13,405.02万元，收益能覆盖债券本息，融资安全，可保证按时偿还本息，项目经济效益可行。

四、项目收益及现金流入预测

1、土地出让价格预测

经查询本区域近期共出让的五宗土地，面积约 330.49 亩，总出让价格约 167,817.16 万元，平均约 507.79 万元/亩（见下表）。住宅和商业基准地价参考上述出让土地价格，依据如皋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，预测得出土地计划出让收入为 330,988.11 万元。

2017-2018年城南街道片区土地出让情况

地块编号	用地单位	位置	出让面积 (亩)	用途	出让价款 (万元/ 亩)	出让时间
R2017018	南通中南新世界开发有限公司	城南街道张八里村 22、23 组地段	55.50	商业、住宅	200.67	2017-11-1
R2017019	南通中南新世界开发有限公司	城南街道张八里村 18、22、23 组地段	99.14	商业、住宅	200.67	2017-11-1
R2018035	常州新城房产开发有限公司	宝塔河南侧，万寿南路西侧，观风路东侧，皋南路北侧地段	141.57	商业、住宅	846.00	2018-4-28
R2018068	如皋市文化产业园开发有限公司	城南街道平明社区 11 组地段	15.78	商业、住宅	400.00	2018-7-11
R2018098	南通祥业置业公司	宁海路以北，大司马路以西地段	18.51	商业、住宅	578.67	2018-10-24

2、现金流入预测

城南街道土地收储项目土地出让收益净现金流入预测表

单位：人民币万元

年份	基期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
现金流入（土地出让收入）						
现金流出（债券部分）（土地收储支出）	-80,000.00					330,988.11
现金流出（自有资金）（土地收储支出）	-34,182.75					
债券资金筹集费（3.00%）	-2,400.00					
自有资金筹集费（3.00%）	-1,025.48					
债券利息（3.30%、4.00%）		-2,920.00	-2,920.00	-2,920.00	-2,920.00	-2,920.00
净现金流量	-117,608.23	-2,920.00	-2,920.00	-2,920.00	-2,920.00	328,068.11
净现值	-117,608.23	-2,703.70	-2,503.43	-2,317.99	-2,146.29	223,277.64
累计净现值	-117,608.23	-120,311.94	-122,815.37	-125,133.36	-127,279.64	95,998.00

根据上述预测，在相关土地储备单位对项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本次评价的如皋市土地储备中心城南街道土地储备项目，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。

2019年5月27日

编号: 1 05288628



营业执照

(副本) (3-2)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层(特殊普通合伙)

执行事务合伙人 李尊农 **报告审讫章(22)**

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 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。

2018年12月07日

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

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：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000066

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》。



发证机关：北京市财政局

二〇一八年 二月 九日

中华人民共和国财政部制

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告审论章（22）



姓 名: 王敏
 Full Name: 王敏
 性 别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1970-12-22
 Date of Birth: 1970-12-22
 工作单位: 安徽正一会计师事务所有限公司
 Working Unit: 安徽正一会计师事务所有限公司
 身份证号: 347401197012223923
 Identity Card No.: 347401197012223923

年度检验登记
 Annual Renewal Registration



340100070007

安徽省注册会计师协会

2009-04-11

姓名: 王敏
 Name: 王敏
 身份证号: 347401197012223923
 Identity Card No.: 347401197012223923

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 报告审讫章(22)

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2016年5月13日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2016年6月3日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2016年12月23日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2016年12月26日

CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会





姓名
Full name 姚林

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 1972-06-07

工作单位
Working unit 利安达会计师事务所
(特殊普通合伙)安徽分所

身份证号码
Identity card No. 230802197206070528

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
(his renewal)

证书编号
No. of Certificate 130300860001

批准注册协会
Authorized Institute of CPA 河北省注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance 2010-12-17



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(22)

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意变更
Agree the holder to be transferred to

利安达

特殊普通合伙
Special普通合伙
2017年5月11日

中兴华

特殊普通合伙
Special普通合伙
2017年5月11日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
(his renewal)

证书编号
No. of Certificate

批准注册协会
Authorized Institute of CPA

发证日期
Date of Issuance



2019 年第四批江苏省政府债券
—连云港市土地储备项目
项目收益与融资自求平衡
专项评价报告

目 录

目录页次

一、专项评价报告	1
附件：项目收益及现金流入评价说明	6

2019年第四批江苏省政府债券—连云港市土地储备项目

项目收益与融资自求平衡

专项评价报告

苏瑞华连审（专）字（2019）054号

连云港市国有土地储备中心：

我们接受连云港市国有土地储备中心委托，对2019年第四批江苏省政府债券（以下简称“本期债券”）之连云港市土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行了评价并出具专项审核报告。

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，本次评价的烟草巷周边及中外运项目等收储项目，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

连云港市4个土地储备项目计划总投资额90,535.65万元，其中政府资本金23,660.00万元，以土地储备专项债券融资45,000.00万元，其他资金21,875.65万元。

连云港市4个储备项目计划融资45,000.00万元，其中本期拟融资金额45,000.00万元，假设融资利率4%，期限五年，每年支付利息，第五年年末偿还本金。本期拟融资金额45,000.00万元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
第一年	45,000.00		45,000.00	4%	1,800.00
第二年	45,000.00		45,000.00	4%	1,800.00
第三年	45,000.00		45,000.00	4%	1,800.00
第四年	45,000.00		45,000.00	4%	1,800.00
第五年	45,000.00	45,000.00		4%	1,800.00
合计					9,000.00

2. 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

- 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无重大变化；
- ③、相关法律法规无重大变化；
- ④、发行人制定的土地出让计划、可返还成本等能够顺利执行；
- ⑤、土地出让价格在正常范围内变动；
- ⑥、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

烟草巷周边-中外运项目地块，分别位于连云港市海州区和连云港市连云区。经查询连云港市国有土地储备中心土地出让情况，自2018年至今，烟草巷周边-中外运项目地块临近、情况相近出让城镇住宅商服地块多宗，基准地价参考上述出让土地价格。金正阳北侧地块等3个地块，位于连云港市赣榆区，其中，周围有较多在售楼盘，根据网站等公开信息搜集周边房地产项目，售价扣除开发商成本和合理利润后，考虑不同地块容积率等差异因素后，本次评价上述3个地块参考上述房地产项目在售信息进行了预测。

连云港市2016-2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为10.40%和8.35%、4.7%，近三年平均增速6.63%，在连云港市政府工作报告中预计2019年GDP增速为7%，此次预测按照近三年平均增速计算土地价格的的增长，即增速6.63%。

(2) 出让产生的净现金流入

假设烟草巷周边-中外运项目等地块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。分别以连云港市近三年GDP平均增速(6.63%)的100%、90%、80%比列计算土地价格的的增长，以融资开始日起至土地挂牌交易的现金净流入，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

项目	土地价格增速为 GDP 增速 (6.63%)的 100%	土地价格增速为 GDP 增速 (6.63%)的 90%	土地价格增速为 GDP 增速 (6.63%)的 80%
烟草巷周边地块和中外 运地块	134,718.93	130,596.82	126,515.98
金正阳北侧地块	26,983.00	26,155.18	25,335.65
澳龙装饰城东侧地块	23,646.37	22,921.76	22,204.41
沙汪河北侧地块	24,898.03	24,135.04	23,379.69
合计	210,246.33	203,808.79	197,435.73

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，土地未挂牌交易前需列付的资金利息由项目建设资金支付。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入偿还融资本金和利息情况为：连云港市烟草巷周边-中外运等地块项目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；按连云港市 GDP 增速 6.63%的 100%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.89；按连云港市 GDP 增速 6.63%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.77；按连云港市 GDP 增速的 6.63%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.66。

表 1-1: 按连云港市 GDP 增速 6.63%的 100%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	
	未来发行政府债券金额	本次拟融资本金	利息	本息合计	土地相关收益	小计
第一年			1,800.00	1,800.00		
第二年			1,800.00	1,800.00		
第三年			1,800.00	1,800.00		
第四年			1,800.00	1,800.00		
第五年		45,000.00	1,800.00	46,800.00	210,246.33	210,246.33
未来发行						
合计		45,000.00	9,000.00	54,000.00	210,246.33	210,246.33
本息覆盖倍数						3.89

表 2-1: 按连云港市 GDP 增速 6.63%的 90%比例计算土地价格的的增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	
	未来发行政府 债券金额	本次拟融 资本金	利息	本息合计	土地相关收 益	小计
第一年			1,800.00	1,800.00		
第二年			1,800.00	1,800.00		
第三年			1,800.00	1,800.00		
第四年			1,800.00	1,800.00		
第五年		45,000.00	1,800.00	46,800.00	203,808.79	203,808.79
未来发行						
合计		45,000.00	9,000.00	54,000.00	203,808.79	203,808.79
本息覆盖倍数						3.77

表 3-1: 按连云港市 GDP 增速 6.63%的 80%比例计算土地价格的的增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	
	未来发行政 府债券金额	本次拟融 资本金	利息	本息合计	土地相关收 益	小计
第一年			1,800.00	1,800.00		
第二年			1,800.00	1,800.00		
第三年			1,800.00	1,800.00		
第四年			1,800.00	1,800.00		
第五年		45,000.00	1,800.00	46,800.00	197,435.73	197,435.73
未来发行						
合计		45,000.00	9,000.00	54,000.00	197,435.73	197,435.73
本息覆盖倍数						3.66

4. 土地储备项目融资与收益平衡方案

表 4-1 连云港市土地储备项目投资资金来源 (单位: 万元)

项目名称		资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
连云港市土地储备项目	烟草巷周边地块和中外运地块	23,660.00		-	30,000.00	12,319.00
	金正阳北侧地块				5,000.00	6,001.71
	澳龙装饰城东侧地块				5,000.00	1,562.16
	沙汪河北侧地块				5,000.00	1,992.78
合计		23,660.00			45,000.00	21,875.65

表 4-2 连云港市土地储备项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
烟草巷周边地块和中外运地块	2024	134,718.93	5	36,000.00	3.74
金正阳北侧地块	2024	26,983.00	5	6,000.00	4.5
澳龙装饰城东侧地块	2024	23,646.37	5	6,000.00	3.94
沙汪河北侧地块	2024	24,898.03	5	6,000.00	4.15
合计		210,246.33		54,000.00	3.89

5. 结论

综上所述，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的前提下，本次评价的连云港市 4 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 GDP 增速（6.63%）的 100%、90%、80% 比例增长时，预期本项目下收储土地在债券存续期内可以全部实现出让，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。

6. 其他事项说明:

资金来源中其他资金为财政拨款，该项资金无需支付利息。

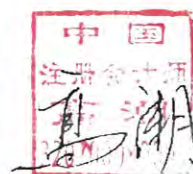
附件：项目收益及现金流入评价说明



江苏中瑞华会计师事务所
中国江苏连云港

海州区海昌南路 28 号

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一九年五月二十七日

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、近三年 GDP 的平均增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本期债券涉及连云港市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

(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) 发行人制定的土地出让计划、可返还成本等能够顺利执行；

(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

(一) 主管单位

1、主管单位

单位名称：连云港市国有土地储备中心

单位住所：连云港市海州区朝阳中路 10 号

单位性质：事业单位

法定代表人：曹文斌

开办资金：2211.95 万元

法人证书有效期：2015 年 2 月 28 日至 2020 年 2 月 28

宗旨和业务范围：进行国有土地储备，促进城市建设和社会经济健康发展。对依法收回、收购、置换和征用的国有土地进行储备；多渠道、多途径筹措土地储备基金；做好储备土地的前期开发工作。

单位简介：根据连云港市人民政府“连政复（2000）23号”文件批准成立，已列入《土地储备机构名录（2017年版）》，名录代码：TC320700。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围

本次发行债券所涉及项目分别位于连云港市海州区及赣榆区，具体如下表：

序号	项目名称	位置	四至
1	烟草巷周边地块和 中外运地块	烟草巷周边-中 外运项目	东至海连路，南至巨龙路，西至天晴路，北至润城 东方小区； 东至巷道，南至银恒置业，西至空地，北至陇海铁 路；东至海滨大道，南至栖霞东路，西至瑞海云天， 北至陇海铁路；东至海滨大道，南至巷道，西至千 樱小区，北至栖霞东路；东至外仓东路，南至中华 东路，西至海滨大道，北至陇海铁路；东至加油站， 南至中华东路，西至外仓东路，北至外贸冷库
2	金正阳北侧地块	金正阳北侧	盛世路以东，徐福路以北，242省道以南
3	澳龙装饰城东侧地 块	澳龙装饰城东侧	宁海路以南，建材批发市场以东
4	沙汪河北侧地块	沙汪河北侧	义塘路以西，沙汪河以北

2、项目内容与规模

序号	项目名称	土地规划用途	可出让面积（亩）
1	烟草巷周边地块和中外运 地块	商住、住宅用地	177.15
		商服、商务金融、住宅用地	148.00
2	金正阳北侧地块	住宅用地	239.13
3	澳龙装饰城东侧地块	商住用地	142.64
4	沙汪河北侧地块	住宅用地	152.00

3、项目建设工期

项目建设期为三至五年。

4、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

项目总需求 90,535.65 万元，其中：

①烟草巷周边地块和中外运地块

整理成本预计 65,979.00 万元，包含收购补偿费、管理费用、财务费用、前期费用和其他相关费用。

②金正阳北侧地块

整理成本预计 11,001.71 万元，包含收购补偿费、管理费用、财务费用、前期费用和其他相关费用。

③澳龙装饰城东侧地块

整理成本预计 6,562.16 万元，包含收购补偿费、管理费用、财务费用、前期费用和其他相关费用。

④沙汪河北侧地块

整理成本预计 6,992.78 万元，包含收购补偿费、管理费用、财务费用、前期费用和其他相关费用。

上述项目①由连云港市国有土地储备中心收储，②-④由连云港市赣榆区土地储备中心收储。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府项目资本金和发行土地储备专项债券及其他资金，其他资金为财政拨款，不需要支付资金利息。

5、资金平衡

土地储备各项目出让收入的收益，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

a、土地市场情况

①烟草巷周边地块和中外运地块

i、烟草巷周边地块

经查询，自 2016 年至今，海州区出让多块居住用地及商住用地，本次评价剔除差异较大的案例，参考以下 3 宗居住用地及商住用地土地出让情况，结合基准地价系数修正法预测。

序号	地块编号	区位	位置	占地面积 (m ²)	容积率	成交总地 价(万元)	土地单价 (元/平米)	出让日期	用途
1	LTC2018-18	海州区	盐河路南、 河滨路北	24610	2	21,100.00	8,574.00	2018.12	城镇住 宅用地
2	LTC2017-8	海州区	通灌南路 东、纬一路 北	33643	1.8	33,560.00	9,975.00	2017.8	城镇住 宅用地
3	LTC2016-30	海州区	振兴路西地 块	53270	1.5	38,500.00	7,227.33	2017.2	城镇住 宅用地

ii、中外运地块

经查询，该地块为商住混合用地，综合容积率 2.12，所在区域类似估价对象拟建建筑物的交易案例较多，近几年房地产市非常活跃，根据公开网站等搜集周边房产项目出售信息：海客瀛洲，位于连云港市连云区海滨大道西侧，普通住宅，该小区住宅毛坯房平均售价为 6300 元/m²；千樱小区，位于连云港市连云区海滨大道西侧，普通住宅，2019 年 5 月，该小区住宅毛坯房平均售价为 6200 元/m²；龙港商业广场底层商铺，位于连云港市连云区云和路 157-1 号，商业用房，2019 年 5 月，该商业用房底层毛坯房平均售价为 10900 元/m²；映像西班牙底层商铺，位于连云港市连云区云宿路 1 号；商业用房，2019 年 5 月，该商业用房底层毛坯房平均售价为 11500 元/m²；日出东方底层商铺，位于连云港市连云区中山西路 26 号，商业用房，2019 年 5 月，该商业用房底层毛坯房平均售价为 11800 元/m²。根据周边在售房地产项目信息，扣除房地产开发商成本和合理利润后结合基准地价系数修正法，该区域土地单价预计 3684.00 元/m²。

②金正阳北侧地块

经查询，该地块为住宅用地，容积率 1.65，所在区域类似估价对象拟建建筑物的交易案例较多，近几年房地产市非常活跃，根据公开网站等搜集周边房产项目出售信息：金海·剑桥星城，位于华中北路和徐福路交汇处，普通住宅，2019 年 01 月住宅用房均价为 6500 元

/m²；中央华府，位于黄海东路与欧翔路交汇处，普通住宅，2019年01月住宅用房均价为6450元/m²；富山·东城海岸，位于新城区欧翔路东侧，2019年01月住宅用房均价为6300元/m²。根据周边在售房地产项目信息，扣除房地产开发商成本和合理利润后结合基准地价系数修正法，该区域土地单价预计1893元/m²。

③澳龙装饰城东侧地块

本地块为商住用地，设定容积率为2.0，其中住宅建筑面积173063.80m²，商业建筑面积15,214.4m²，其他为车位及配套建筑，经查询，住宅用地采用②金正阳北侧地块相同案例，商业根据周边出售信息：赣榆区云昇广场一层商铺，位于时代东路与盛世路交汇处西北角，2019年01月售价15000元/m²，赣榆区海天连城一层商铺，位于盛世路2号，2019年01月售价13070元/m²，赣榆区赣榆中佰购物广场一层商铺，位于华中路以西，2019年01月售价17800元/m²。根据周边在售房地产项目信息，扣除房地产开发商成本和合理利润后结合基准地价系数修正法，该区域土地单价预计2778元/m²。

④沙汪河北侧地块

经查询，该地块该地块为住宅用地，设定容积率为2.2，采用②金正阳北侧地块相同案例进行预测。

b、项目土地出让价格入出让金收入预测

①烟草巷周边地块和中外运地块土地出让价格及出让金收入预测

i、烟草巷周边地块

经查询，自2018年至今，海州区出让多块居住用地，本次评价剔除差异较大的案例，分别参考区域内较接近的3宗居住用地等出让情况预测。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目单位面积地价9,646.49元/m²。

具体如下表：

序号	地块编号	区位	位置	占地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	成交总地价(万元)	土地单价(元/平方米)	修正系数	权重	计算权重(元/平方米)
1	LTC2018-18	海州区	盐河路南、河滨路北	24610	49220	21,100.00	8,574.00	1.2673	26.67%	2,897.91
2	LTC2017-8	海州区	通灌南路东、纬一路北	33643	60557.4	33,560.00	9,975.00	1.39532	26.67%	3,712.02
3	LTC2016-30	海州区	振兴路西地块	53270	79905	38,500.00	7,227.33	1.245274	26.67%	2,400.30
4	基准地价						1,660.00	1.916458	20.00%	636.26
	单位面积地价									9,646.49

注：参考占地面积、建筑面积、交易时间、项目地点、市场综合情况考虑调整系数。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为近三年连云港市 GDP 的平均增速(6.63%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地价(元/平方米)	9,646.49	10,286.05	10,968.01	11,695.19	12,470.58	13,297.38

ii 中外运地块

经查询，该地块为商住混合用地，综合容积率 2.12，所在区域类似估价对象拟建建筑物的交易案例较多，近几年房地产市非常活跃，根据公开网站等搜集周边房产项目出售信息：海客瀛洲，位于连云港市连云区海滨大道西侧，普通住宅，该小区住宅毛坯房平均售价为 6300 元/m²；千樱小区，位于连云港市连云区海滨大道西侧，普通住宅，2019 年 5 月，该小区住宅毛坯房平均售价为 6200 元/m²；龙港商业广场底层商铺，位于连云港市连云区云和路 157-1 号，商业用房，2019 年 5 月，该商业用房底层毛坯房平均售价为 10900 元

/m²；映像西班牙底层商铺，位于连云港市连云区云宿路 1 号；商业用房，2019 年 5 月，该商业用房底层毛坯房平均售价为 11500 元/m²；日出东方底层商铺，位于连云港市连云区中山西路 26 号，商业用房，2019 年 5 月，该商业用房底层毛坯房平均售价为 11800 元/m²。根据周边在售房地产项目信息，扣除房地产开发商成本和合理利润后结合基准地价系数修正法，该区域土地单价预计 3684.00 元/m²。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为近三年连云港市 GDP 的平均增速 (6.63%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地 价 (元/平米)	3,684.00	3,928.25	4,188.69	4,466.40	4,762.52	5,078.28

②金正阳北侧地块土地出让价格及出让金收入预测

经查询，该地块为住宅用地，容积率 1.65，所在区域类似估价对象拟建建筑物的交易案例较多，近几年房地产市非常活跃，根据公开网站等搜集周边房产项目出售信息：金海·剑桥星城，位于华中北路和徐福路交汇处，普通住宅，2019 年 01 月住宅用房均价为 6500 元/m²；中央华府，位于黄海东路与欧翔路交汇处，普通住宅，2019 年 01 月住宅用房均价为 6450 元/m²；富山·东城海岸，位于新城区欧翔路东侧，2019 年 01 月住宅用房均价为 6300 元/m²。根据周边在售房地产项目信息，扣除房地产开发商成本和合理利润后结合基准地价系数修正法，该区域土地单价预计 1893 元/m²。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为近三年连云港市 GDP 的平均增速 (6.63%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019 年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地 价 (元/平米)	1,893.00	2,018.51	2,152.33	2,295.03	2,447.19	2,609.44

③澳龙装饰城东侧地块土地出让价格及出让金收入预测

本地块为商住用地，设定容积率为 2.0，其中住宅建筑面积 173063.80m²，商业建筑面积 15,214.4m²，其他为车位及配套建筑，经查询，住宅用地采用②金正阳北侧地块相同案例，

商业根据周边出售信息：赣榆区云昇广场一层商铺，位于时代东路与盛世路交汇处西北角，2019年01月售价15000元/m²，赣榆区海天连城一层商铺，位于盛世路2号，2019年01月售价13070元/m²，赣榆区赣榆中佰购物广场一层商铺，位于华中路以西，2019年01月售价17800元/m²。根据周边在售房地产项目信息，扣除房地产开发商成本和合理利润后结合基准地价系数修正法，该区域土地单价预计2778元/m²。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为近三年连云港市GDP的平均增速(6.63%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地 价(元/平米)	2,778.00	2,962.18	3,158.57	3,367.99	3,591.29	3,829.39

④沙汪河北侧地块土地出让价格及出让金收入预测

经查询，该地块该地块为住宅用地，设定容积率为2.2，本次评价剔除成交案土地中差异较大的案例，参考区域内较接近的3宗住宅用地出让情况预测。根据出让价格及出让时间，并考虑地理位置及土地性质、使用年限等确定权重值。计算项目出让区域内住宅用地单位面积地价2745元/m²。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率为近三年连云港市GDP的平均增速(6.63%)，现预测项目出让区土地价格如下：

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
单位面积地 价(元/平米)	2,745.00	2,926.99	3,121.05	3,327.98	3,548.62	3,783.90

(2) 土地出让收入预测

以近三年连云港市GDP的平均增速6.63%的100%、90%、80%为土地价格增长，预测项目实现土地收入情况如下：

测算表一、预计土地价格增速为近三年连云港市GDP平均增速(6.63%)的100%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
烟草巷周边地块和中外运地块	113,925.00	121,478.23	129,532.23	138,120.22	147,277.59	157,042.10
	36,348.80	38,758.73	41,328.43	44,068.50	46,990.25	50,105.70
金正阳北侧地块	30,178.58	32,179.42	34,312.92	36,587.87	39,013.65	41,600.25
澳龙装饰城东侧地块	26,416.00	28,167.38	30,034.88	32,026.19	34,149.53	36,413.64
沙汪河北侧地块	27,815.09	29,659.23	31,625.64	33,722.42	35,958.22	38,342.25
合计	234,683.47	250,242.98	266,834.10	284,525.20	303,389.24	323,503.93

测算表二、预计土地价格增速为近三年连云港市 GDP 平均增速（6.63%）的 90%，即：增速 5.97%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
烟草巷周边地块和中外运地块	113,925.00	120,726.32	127,933.68	135,571.32	143,664.93	152,241.73
	36,348.80	38,518.82	40,818.40	43,255.26	45,837.59	48,574.10
金正阳北侧地块	30,178.58	31,980.24	33,889.46	35,912.66	38,056.65	40,328.63
澳龙装饰城东侧地块	26,416.00	27,993.04	29,664.22	31,435.17	33,311.85	35,300.57
沙汪河北侧地块	27,815.09	29,475.65	31,235.35	33,100.10	35,076.17	37,170.22
合计	234,683.47	248,694.07	263,541.11	279,274.51	295,947.20	313,615.25

测算表三、预计土地价格增速为近三年连云港市 GDP 平均增速（6.63%）的 80%，即：增速 5.3%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	2019年	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年
烟草巷周边地块和中外运地块	113,925.00	119,963.03	126,321.07	133,016.08	140,065.93	147,489.43
	36,348.80	38,275.29	40,303.88	42,439.98	44,689.30	47,057.83
金正阳北侧地块	30,178.58	31,778.04	33,462.28	35,235.78	37,103.28	39,069.75
澳龙装饰城东侧地块	26,416.00	27,816.05	29,290.30	30,842.69	32,477.35	34,198.65
沙汪河北侧地块	27,815.09	29,289.29	30,841.62	32,476.23	34,197.47	36,009.94
合计	234,683.47	247,121.69	260,219.14	274,010.76	288,533.34	303,825.60

(3) 土地出让收益预测

烟草巷周边地块和中外运地块等连云港市土地收储项目地块拟自融资开始之第5年挂牌，并在当年完成出让，分别以近三年云港市GDP平均增速（6.63%）的100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始之日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，根据连云港市人民政府的文件相关政策，土地出让收入中国有土地收基金、土地出让业务费、农田水利建设资金、教育资金以及农业土地开发资金等支出按规定标准计提使用，测算现金流时予以考虑，用于平衡土地相关收益具体测算如下表：

测算表四、预计土地价格增速为近三年连云港市GDP平均增速（6.63%），土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益（万元）
一	出让土地回款	323,503.93
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让金收入	323,503.93
2	土地出让支出	113,257.61
2-1	土地收益基金(1*5%)	16,175.20
2-2	土地出让业务费(1*2%)	6,470.08
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	30,035.19
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	30,035.19
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	30,035.19
2-6	农业开发资金(5900元/亩)	506.76
3	用于资金平衡土地相关收益	210,246.33

测算表五、预计土地价格增速为近三年连云港市GDP平均增速(6.63%)的90%，即5.97%，

土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益（万元）
一	出让土地回款	313,615.25
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让金收入	313,615.25
2	土地出让支出	109,806.46
2-1	土地收益基金(1*5%)	15,680.76
2-2	土地出让业务费(1*2%)	6,272.30

2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	29,115.54
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	29,115.54
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	29,115.54
2-6	农业开发资金(5900元/亩)	506.76
3	用于资金平衡土地相关收益	203,808.79

测算表六、预计土地价格增速为近三年连云港市 GDP 平均增速(6.63%)的 80%，即 5.3%，

土地出让收益测算表

序号	项目	土地出让收益(万元)
一	出让土地回款	303,825.60
二	用于资金平衡土地相关收益	
1	土地出让金收入	303,825.60
2	土地出让支出	106,389.87
2-1	土地收益基金(1*5%)	15,191.28
2-2	土地出让业务费(1*2%)	6,076.51
2-3	农田水利建设资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	28,205.10
2-4	教育资金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	28,205.10
2-5	城镇廉租房保障基金(1-(2-1)-(2-2)-(2-6))*0.1	28,205.10
2-6	农业开发资金(5900元/亩)	506.76
3	用于资金平衡土地相关收益	197,435.73

根据上述测算，接近三年连云港市 GDP 平均增速(6.63%)的 100%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 210,246.33 万元；

同理计算，接近三年连云港市 GDP 平均增速(6.63%)的 90%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 203,808.79 万元；

同理计算，接近三年连云港市 GDP 平均增速(6.63%)的 80%为土地价格增长率时，用于平衡土地相关收益为 197,435.73 万元。

(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的前提下，本次评价的连云港市四个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以近三年连云港市 GDP 平均增速(6.63%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期本项目下收储土地在债券存续期内可以全部实现出让，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。



编号 320602000201604290152

营 业 执 照

统一社会信用代码 91320602718557238C

名 称	江苏中瑞华会计师事务所有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	南通市崇川区小石桥花苑1幢306室
法定 代表 人	崔伯平
注 册 资 本	200万元整
成 立 日 期	1999年11月24日
营 业 期 限	1999年11月24日至2029年11月23日
经 营 范 围	接受客户委托依法办理审查会计报表，验证企业注册资本，企业合并、分立、清算中的审计，资产评估等法定业务和受聘担任会计顾问，工程造价和预、决算审计等业务。（按许可证所列项目经营）承办会计咨询，会计培训，税务代理，企业清算业务的咨询服务，财会用品销售和行业规定许可的其他业务。（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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016 年 04 月 29 日

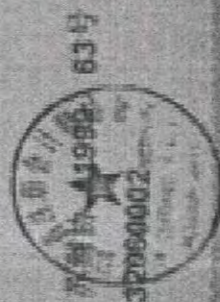
执业证书

经审查，江苏中瑞华会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。

批准文号：
证书编号：



发证机关



1988年 11月 日



姓名 高朝
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1965-03-03
 Date of birth
 工作单位 江苏中瑞会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 32070563000384
 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格会继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



日/d

年/

Ann

本证

This

this



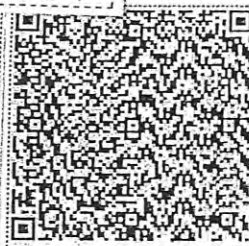
高朝(320700080006)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会



高朝(320700080006)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会



高朝(320700080006)
 您已通过2015年年检
 江苏省注册会计师协会

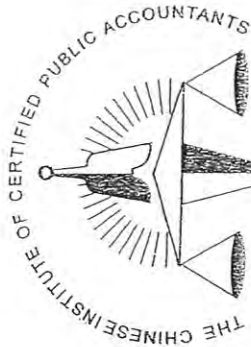


高朝(320700080006)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会

年/y

月/m

日/d



中国注册会计师协会

寻爱华

姓名

name

女

性别

Sex

1962-01-26

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

江苏中瑞华会计师事务所有限公司

320721620126004 连云港分所



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 this renewal.

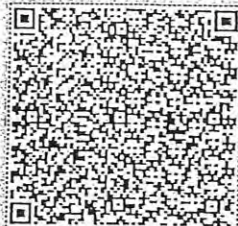


寻爱华(320600020004)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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 this renewal.



寻爱华(320600020004)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



寻爱华(320600020004)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/ /

淮安中振华信会计师事务所（普通合伙） 专项审计报告

报 告 文 号：淮中信专审字[2019]096号

客 户 名 称：金湖县财政局

报 备 时 间：2019-05-27 16:01:18

签字注册会计师：孙晔

苏文明



05172019050005081817
报告文号：淮中信专审字[2019]096号

金湖县财政局

专项审计报告

事务所名称：淮安中振华信会计师事务所（普通合伙）

事务所电话：0517-83998820

传 真：0517-83998820

通 讯 地 址：淮安市清浦区文化宫运河明珠文化宫C638、C640室

电 子 邮 件：956973302@qq.com

事务所网址：无

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

淮安中振华信会计师事务所

电话：0517-83998820

地址：淮安市工人文化宫 C638、640 室（大运河广场对面）

邮编：223002

2019 年金湖县土地储备开发中心土地储备项目 财务评估报告

淮中信专审字（2019）096 号

金湖县财政局：

我们接受贵单位委托，对 2019 年金湖县土地储备开发中心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。

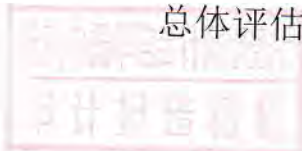
我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

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，本次评估的金湖县土地储备项目，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及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评估结果如下：



一、本期债券应付本息情况

金湖县土地储备项目计划发行债券融资总 20000.00 万元，其中：本次拟发行债券金额 20000.00 万元，假设 2019 年发行，债券利率 4.00%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

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
城东湿地公园 周边土地项目	2019		20000		20000		
	2020	20000				800	800
	2021	20000				800	800
	2022	20000				800	800
	2023	20000				800	800
	2024	20000		20000		800	20800
	小计			20000	20000		4000

二、出让产生的净现金流入

1、参考文件

(1) 财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34 号)；

(2) 财政部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的通知(财预〔2017〕62 号)；

(3) 财政部《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 号)；

(4) 江苏省财政厅《关于做好 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕31 号)

(5) 财政部 水利部《关于从土地收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48 号)；

(6) 江苏省财政厅 江苏省教育厅《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（苏财综〔2011〕48号）；

(7) 其他省、市关于土地出让金收入和使用管理以及计提各项基金的制度。

2、基本假设条件及依据

金湖县土地储备项目是城东湿地公园周边土地项目。以上地块计划在2019年出让。根据江苏苏信房地产评估咨询有限公司《土地估价报告》〈（江苏）苏信（2019）（估）字第00055号〉结果，城东湿地公园周边土地地块单位土地面积价格2262元/m²，面积219247.26m²，总地价49593.73万元。基准地价参考上述评估价格。

3、出让产生的净现金流入

金湖县土地储备项目，自融资开始日起开始土地出让交易，且全都于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，以江苏苏信房地产评估咨询有限公司出具的《土地估价报告》的评估价计算土地价格，同时考虑政府收益、计提的各项资金（基金）和可返还政府收益的情况，按照谨慎性原则土地出让交易收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中的土地出让收入预测表计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

所属区域	项目名称	金额（万元）
金湖县	城东湿地公园周边土地项目	42058.61
合计		42058.61

4、预期对应的土地出让金收入偿还融资本金和利息情况

本次土地储备专项债项目收益为土地出让产生的现金流入。假设

流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖。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：自土地储备债券发行起开始土地出让，且全部于1年内出让完毕，在不考虑土地价值增值的情况下，按江苏苏信房地产评估咨询有限公司评估的土地价格测算，本息覆盖倍数为1.75。

金湖县土地储备专项债券项目覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	借贷本息支付			预期土地出让收入
	本金	利息	本息合计	
2020		800	800	
2021		800	800	
2022		800	800	
2023		800	800	
2024	20000	800	24000	42058.61
本息覆盖倍数				1.75

注：本表计算的本息覆盖倍数为土地出让收入对总融资成本的覆盖倍数，详见项目收益与现金流入评价说明。

附件：项目收益及现金流入评价说明

淮安中振华信会计师事务所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国

淮安

报告日期：2019年5月27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

本次预测以金湖县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，结合金湖县财政局和金湖县土地储备开发中心提供的相关材料为依据，本着谨慎性原则编制的。

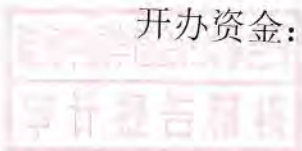
二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 国家及地方的现行法律、法规无重大变化；
- (二) 国家监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (三) 国家现行的利率、汇率以及通货膨胀水平等无重大变化；
- (四) 政府制订的城市规划未发生重大变化；
- (五) 政府制订的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (六) 土地出让价格在正常范围中变动；
- (七) 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

(一) 项目实施单位情况

名称：金湖县土地储备开发中心
住所：金湖县神华大道 201 号
法定代表人：万宝春
开办资金：44 万元



经费来源： 经费自理

宗旨和业务范围：负责城乡土地收购、储备、开发、出让等工作
自然资源部办公厅印发的《土地储备机构名录(2018年版)》中，
已将金湖县土地储备开发中心纳入自然资源部土地储备机构名录。依
据《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)的通知》财预[2017]
62号文，项目实施单位具备土地储备主体资格。

(二) 项目概况

项目名称：金湖县土地储备项目

项目性质：土地储备

项目基本情况：本项目拟收储 1 个片区地块-城东湿地公园周边
土地项目。详细情况如下：

该项目位于金湖县利农路东侧、平安路两侧地块
(TC3208312019003) 一宗土地面积为 219247.2594m² 的住宅用地，规
划收储面积为 246552.48m²，可供出让土地面积为 219247.2594m²，土
地使用权使用年期为住宅用地法定最高出让年期 70 年。

开发程度为宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯
“五通”以及宗地红线内土地平整“一平”。

容积率：≤1.8

四、项目收益及现金流入预测说明

1、土地价格预测

金湖县土储项目涉及的片区地块。在不考虑土地价值增值的情况
下，按江苏苏信房地产评估咨询有限公司评估的土地价格，结合近年

项目储备地块周边土地价格、基准地价和容积率，预测出让土地项目收入如下：

项目名称	土地规划性质	出让单价 (万元/亩)	出让面积 (亩)	出让价值 (万元)
城东湿地公园周边土地项目	居住用地、公共服务设施用地	150.81	328.87	49593.73
合计			328.87	49593.73

2、土地出让收益预测

根据政府相关规定，国有土地出让收益中，需按规定比例计提政府专项金，例如国有土地收益基金、教育基金、农田水利建设基金、农业开发基金和廉租住房保障基金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还，专款专用。在计算用于资金平衡的土地相关收益时，应剔除计提的专项资金（基金）、招拍挂费用、各项税费及其他费用。本次预测没有考虑招拍挂费用、各项税费及其他费用带来的影响。

金湖县土地储备专项债券项目出让收益测算表

单位：万元

项目名称	城东湿地公园周边土地项目
预计出让收入	
地块面积m ²	49593.73
预期土地补偿成本	219247.26
扣除项目：	28476.76
1、国有土地收益基金 5%	7535.12
2、扣除土地补偿后教育基金 10%	2479.69
3、扣除土地补偿后农田水利建设基金 10%	2111.70
4、农业土地开发基金 7.95 元/平方米	2111.70
5、廉租住房保障基金 30 元/平方米	174.30
预期土地收益	657.74
	42058.61

注：预期土地补偿成本由金湖县土地储备开发中心提供

根据上述测算，在扣除从国有土地出让收益中提留的各项基金后，金湖县土储项目涉及的地块用于资金平衡的土地相关收益为42058.61万元。

五、项目预期收益和融资平衡方案

1、投资估算

金湖县本次融资涉及的土地储备片区地块-城东湿地公园周边土地项目，项目总投资 28476.76 万元。

2、资金筹措

项目资金筹措方式为政府自筹和金湖县政府专项债券。其中政府自筹 8476.76 万元，金湖县政府专项债券融资 20000 万元。明细如下：

金湖县土地储备项目投资资金来源 单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
城东湿地公园周边土地项目	28476.76	8476.76	0	0	20000	0
合计	28476.76	8476.76	0	0	20000	

3、还本付息预测

本次拟发行债券金额 20000 万元，债券利率 4%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，融资利息为 4000 万元，本息合计为 24000 万元。上述地块预计自土地储备债券发行起开始土地出让，且全部于 1 年内出让完毕，预计土地出让收益为 42058.61 万元。预计土地出让收益对融资成本覆盖倍数为 1.75。明细如下：

金湖县土地储备项目本期债券资金平衡方案 单位：万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
城东湿地公园周边土地项目	2019	42058.61	5	24000.00	1.75
合计		42058.61	5	24000.00	1.75

4、项目收益与融资平衡

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的土地储备项目，在土地出让价格以预评估价测算时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障融资资金的本金和利息，土地出让对融资成本覆盖倍数为 1.75，实现项目收益和融资自求平衡。



编号 320811000201611160050



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320811071025053X (1/1)

名称 淮安中振华信会计师事务所（普通合伙）
类型 普通合伙企业
主要经营场所 淮安市清浦区文化宫运河明珠-文化宫C638、C640室
执行事务合伙人 孙晔
成立日期 2013年06月08日
合伙期限 2013年06月08日至2033年06月08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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；工程招投标代理业务；工程造价咨询业务；资产评估、司法鉴定有关业务（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

2016年 11月 16日



证书序号: NO 010707

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》。

会计师事务所 执业证书

名称: 淮安中振华信会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 孙晔

办公场所: 淮安市清浦区文化宫运河明珠-文化宫C638、640室

组织形式: 普通合伙

会计师事务所编号: 32080013

注册资本(出资额): 20万元

批准设立文号: 苏财会[2013]18号

批准设立日期: 2013-05-30

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一三年五月三十日

中华人民共和国财政部制

姓名: 孙晔
 Full name: Sun Ye
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1971-03-31
 Date of birth: 1971-03-31
 工作单位: 淮安国信会计师事务所
 Working unit: Huai'an Guoxin Accounting Firm
 身份证号码: 320802197103311518
 Identity card No.: 320802197103311518



证书编号: 320800020027
 No. of Certificate: 320800020027

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Jiangsu Association of CPAs

发证日期: 2006 年 12 月 31 日
 Date of Issuance: 2006 / 12 / 31

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

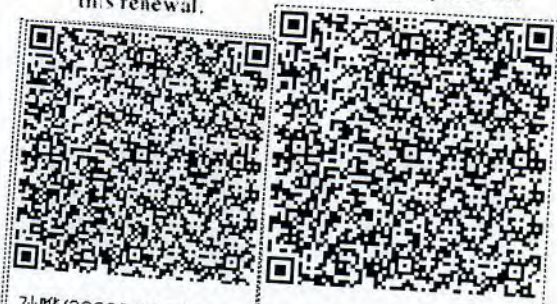
淮安国信 事务所 CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2013 年 6 月 25 日
 2013 / 6 / 25

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

淮安中报 事务所 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013 年 6 月 25 日
 2013 / 6 / 25

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 this renewal.



孙晔(320800020027)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

孙晔(320800020027)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会





05152019050002534750
报告文号：苏亚盐咨[2019]17

**2019 年第四批江苏省政府债券
之盐城市土地储备项目
收益与融资平衡专项评价报告**

苏亚盐咨[2019]17 号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

地 址：江苏省盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼 5008-5013 室

邮 编：224005

传 真：0515-88366338

电 话：0515-88335251

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2019]17号

2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目

收益与融资平衡专项评价报告

盐城市土地储备中心:

我们接受盐城市财政局委托,对2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目的收益与融资平衡方案进行评价并出具专项评价报告。

本次专项评价,我们是以盐城市土地储备中心及盐城市财政局提供的信息为基础实施的,盐城市土地储备中心及盐城市财政局有责任确保妥善保存并提供与本项目有关的全部记录、文件和我们所需的其他信息,有责任确保所提供资料的真实性、合法性和完整性。

总体评价情况如下:

1. 项目总投资及资金来源

2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目融资涉及4个储备项目,项目总投资为12.95亿元,项目投资资金来源详见下表所示:

单位:万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的 专项债券资金 金额	其他资金
			已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	其他融资金额		
大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理 项目	37,480.74				32,800.00	4,680.74
新界沟南、吴抬路西侧地 块开发整理项目	30,079.99				24,700.00	5,379.99
青年路北、开创路西侧地 块开发整理项目	26,379.87				19,900.00	6,479.87

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的 专项债券资金 金额	其他资金
			已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	其他融资金额		
奋进路西、腾飞路北侧地 块开发整理项目	35,578.55				32,600.00	2,978.55
合计	129,519.15				110,000.00	19,519.15

2. 融资本息情况

2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目资金总需求为12.95亿元，其中本期拟申请的专项债券资金金额11.00亿元。

本期债券项目拟融资金额11.00亿元，假设融资利率4.00%，期限五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应还本息情况如下：

单位：万元

项目名称	融 资 利 率	各年应付利息情况					还本情况	本期债券存续 期内应付债务 资金本息之和
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2023年	
大庆路南、新 界沟北、204国 道东侧地块开 发整理项目	4%	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	32,800.00	39,360.00
新界沟南、吴 抬路西侧地块 开发整理项目	4%	988.00	988.00	988.00	988.00	988.00	24,700.00	29,640.00
青年路北、开 创路西侧地块 开发整理项目	4%	796.00	796.00	796.00	796.00	796.00	19,900.00	23,880.00
奋进路西、腾 飞路北侧地块 开发整理项目	4%	1,304.00	1,304.00	1,304.00	1,304.00	1,304.00	32,600.00	39,120.00
合计		4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	110,000.00	132,000.00

3. 土地出让产生的预期收益

2019年盐城市土地储备项目包含四个项目，土地全部位于盐城市城西片区青年路北侧。盐城市土地储备中心选取上述项目周边地块成交情况及土地估价报告作为参考资料，假设盐城市城西片区青年路北侧四个土地储备项目将迅速开发整理完成尽快挂牌交

易，于 2023 年 8 月之前出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	预计土地出让收入①	政府收益及政策性基金②= ①*10%	预计土地出让收益 ③=①-②
大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目	173,992.12	17,399.21	156,592.91
新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目	227,339.13	22,733.91	204,605.22
青年路北、开创路西侧地块开发整理项目	174,956.47	17,495.65	157,460.82
奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目	128,459.39	12,845.94	115,613.45
合计	704,747.11	70,474.71	634,272.40

4. 预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

通过盐城市土地储备中心对项目出让收入的预测，土地计划于 2023 年 8 月之前出让完毕，预测土地出让收益对融资本息覆盖倍数具体情况为：

单位：万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目	2023.8	156,592.91	5 年	39,360.00	3.98
新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目	2023.8	204,605.22	5 年	29,640.00	6.90
青年路北、开创路西侧地块开发整理项目	2023.8	157,460.82	5 年	23,880.00	6.59

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目	2023.8	115,613.45	5年	39,120.00	2.96
合计		634,272.40		132,000.00	4.81

综上所述，2019年盐城市土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为4.81，项目收益可以覆盖融资本息。

附件：项目收益与融资平衡评价说明

江苏苏亚金诚会计师事务所

(特殊普通合伙)盐城分所

中国·盐城



中国注册会计师:

中国注册会计师:

2019年5月28日



2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目

项目收益与融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以盐城市土地储备中心拟申请使用 2019 年专项债券的 4 宗储备地块为预期土地出让收益为基础，盐城市土地储备中心选取土地所属周边地块成交情况及土地估价报告作为参考资料，计划于 2023 年 8 月之前出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测。

二、基本假设

1、国家及土地现行的法律法规、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、提供的项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整；

7、项目储备地块的收储面积、容积率以及规划用途根据盐城市自然资源和规划局确认的文件为测算依据；

8、参照历年盐城市政府收益及政策性基金上缴情况，本次项目出让土地收益根据土地出让总收入扣除上交 10% 的政府收益及政策性基金进行测算；

9、对土地挂牌交易出让价的预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。

10、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

三、本期债券募投项目概况及测算说明

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：盐城市土地储备中心

单位住所：盐城市平安路 1 号

单位性质： 事业单位

法定代表人： 曾勇奇

开办资金： 7961 万元

宗旨和业务范围： 加强土地调控，规范土地市场。市规划区内国有土地储备计划编制与实施 建设用地统一收购征用事务 土地使用权出让相关业务 土地使用权转让、出租、抵押条件初审、交易鉴证、税费测算及代收。

（二）项目概况

1. 区域情况

盐城位于江苏沿海中部，东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。盐城有着得天独厚的土地、海洋、滩涂资源，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。全市土地总面积 16931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4553 平方千米，占全省沿海滩涂面积的 67%；海岸线长 582 千米，占全省海岸线总长度的 61%。射阳河口以南沿海地段还以每年 10 多平方千米的速度向大海延伸，被称之为“黄金海岸”，是江苏最大、最具潜力的土地后备资源。盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。城市快速公交（BRT）运行，盐城成为全省第二个、江北首个拥有快速公交系统的城市。盐城南洋机场和盐城大丰港区、滨海港区是国家一类开放口岸，盐城市是同时拥有空港、海港两个国家一类开放口岸的地级市，盐城空港开通国际、国内航线 30 条。新长铁路盐城站开通全国客货运。盐靖、盐通、盐连、徐淮盐高速公路四通八达，实现“县县通高速”目标。盐城是沪、宁、徐三大区域中心城市 300 千米辐射半径的交会点，是江苏沿海中心城市，长三角新兴的工商业城市，湿地生态旅游城市，是江苏省委、省政府确定的“重点发展沿江、大力发展沿海、发展东陇海线”的三沿战略及“海上苏东”发展战略实施的核心地区，是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点，盐城在区域经济格局中具有独特的区域优势。

2018 年，全市地区生产总值实现 5487.08 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.5%，比上年回落 1.3 个百分点，增速列全省第 10 位，较上年提升 3 位，列苏北苏中第 6 位。

分产业看，第一产业保持平稳增长，实现增加值 573.4 亿元，同比增长 3.2%，增速居全省第 1 位；第二产业增速放缓，实现增加值 2436.45 亿元，同比增长 3.7%，增速居全省第 10 位；第三产业支撑作用明显，实现增加值 2477.23 亿元，同比增长 8.1%，增速居全省第 6 位。人均地区生产总值达到 75986 元，比上年增长 5.8%。

2016-2018 年度盐城市本级主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1884.65	2037.31	2202.00
一般公共预算收入	198.42	178.17	187.63
政府性基金收入	79.15	175.74	175.58
其中：国有土地使用权出让收入	69.25	160.42	155.45
政府性基金支出	96.73	206.68	221.11
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	83.43	187.15	206.98

2. 项目地块情况

盐城市本次融资涉及的土地储备项目包含四个项目，土地全部位于盐城市城西片区青年路北侧共 11 个储备地块，由盐城市土地储备中心负责实施。

具体情况为：

(1) 大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目涉及五个地块：①地块 1 位于盐都区潘黄街道，宗地编号 TC3209002009003，面积为 2.0644 公顷，四至范围为：东至经一路西，南至何桥沟北，西至新 204 国道东，北至大庆路南；规划容积率为 2.0，规划用途为公共管理与公共服务用地；②地块 2 位于盐都区潘黄街道，宗地编号为 TC3209002012015，面积为 2.7585 公顷，四至范围为：东至水田，南至河流，西至水田，北至河流；③地块 3 位于盐都区潘黄街道，宗地编号为 TC3209002013020，面积为 2.5904 公顷，四至范围为：东至经一路，南至跃龙路，西至经一路向西 105 米，北至何桥沟；④地块 4 位于盐都区潘黄街道，宗地编号为 TC3209002013017，面积为 8.6821 公顷，四至范围为：东至规划经二路，南至规划越龙路，西至经一路，北至何桥沟；⑤地块 5 位于盐都区潘黄街道，宗地编号为 TC3209002009007，面积为 7.5806 公顷，四至范围为：东至规划开创路西，南至规划支路北，西至规划支路东，北至何桥沟南。规划容积率为 2.0，规划用途为住宅用地。

(2) 新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目涉及两个地块：①地块 1 位于新界沟南、吴抬路西（宝兴路东侧），宗地编号为 TC3209002019001，面积为 14.239 公顷，四至范围为：东至吴抬路，南至腾飞路，西至 204 国道，北至新界沟；②地块 2 位于新界沟南、吴抬路西（宝兴路西侧），宗地编号为 TC3209002019001，面积为 13.351 公顷，四至范围为：东至吴抬路，南至腾飞路，西至 204 国道，北至新界沟；规划容积率为 2.0，规划用途为商住用地。

(3) 青年路北、开创路西侧地块开发整理项目涉及三个地块：①地块 1 位于盐都区潘黄街道青年路北、开创路西侧，宗地编号为 TC3209002010001，面积为 4.0651 公顷，四至范围为：东至现状小渠，南至现状小河北，西至西干渠东岸，北至现状居民点；②地块 2 位于盐都区潘黄街道青年路北、开创路西侧，宗地编号为 TC3209002009001，面积为 7.3391 公顷，四至范围为：东至开创路，南至现状小河，西至现状小渠，北至现状小河；③地块 3 位于盐都区潘黄街道青年路北、开创路西侧，宗地编号为 TC3209002006002，面积为 21.826 公顷，四至范围为：小马沟西，南至舟游沟北，西至西干渠东岸，北至现状小河；规划容积率为 2.0，规划用途为商服用地。

(4) 奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目位于潘黄街道杨坝居委会奋进路西、腾飞路北侧，宗地编号为 TC3209002019002，面积为 15.275 公顷，四至范围为：东至奋进路，南至腾飞路，西至小马沟，北至杨光路；规划容积率为 2.0，规划用途为商住用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

盐城市本次融资涉及 4 个储备项目，项目资金总需求为 12.95 亿元，其中：大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项目 3.75 亿元、新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目 3.01 亿元、青年路北、开创路西侧地块开发整理项目 2.64 亿元、奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目 3.55 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为盐城市政府专项债券，详见下表所示：

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的 专项债券资金 金额	其他资金
			已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	其他融资金额		
大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理 项目	37,480.74				32,800.00	4,680.74
新界沟南、吴抬路西侧地 块开发整理项目	30,079.99				24,700.00	5,379.99
青年路北、开创路西侧地 块开发整理项目	26,379.87				19,900.00	6,479.87
奋进路西、腾飞路北侧地 块开发整理项目	35,578.55				32,600.00	2,978.55
合计	129,519.15				110,000.00	19,519.15

(三) 项目融资情况

本期债券项目拟融资金额 11.00 亿元，假设融资利率 4.00%，期限五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

项目名称	融 资 利 率	各年应付利息情况					还本情况	本期债券存续 期内应付债务 资金本息之和
		2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2023 年	
大庆路南、新 界沟北、204 国 道东侧地块开 发整理项目	4%	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	1,312.00	32,800.00	39,360.00
新界沟南、吴 抬路西侧地块 开发整理项目	4%	988.00	988.00	988.00	988.00	988.00	24,700.00	29,640.00
青年路北、开 创路西侧地块 开发整理项目	4%	796.00	796.00	796.00	796.00	796.00	19,900.00	23,880.00
奋进路西、腾 飞路北侧地块 开发整理项目	4%	1,304.00	1,304.00	1,304.00	1,304.00	1,304.00	32,600.00	39,120.00

项目名称	融 资 利 率	各年应付利息情况					还本情况	本期债券存续 期内应付债务 资金本息之和
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2023年	
合计		4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	4,400.00	110,000.00	132,000.00

（四）项目收益情况

盐城市本次融资涉及的土地储备项目包含四个项目，土地全部位于盐城市城西片区青年路北侧共 11 个储备地块，盐城市土地储备中心选取土地所属周边地块成交情况及土地估价报告作为参考资料，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	预计土地出让收入①	政府收益及政策性基金②= ①*10%	预计土地出让收益 ③=①-②
大庆路南、新界沟北、204 国道东侧地块开发整理项 目	173,992.12	17,399.21	156,592.91
新界沟南、吴抬路西侧地 块开发整理项目	227,339.13	22,733.91	204,605.22
青年路北、开创路西侧地 块开发整理项目	174,956.47	17,495.65	157,460.82
奋进路西、腾飞路北侧地 块开发整理项目	128,459.39	12,845.94	115,613.45
合计	704,747.11	70,474.71	634,272.40

四、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）资金平衡测算

根据债券发行计划，2019年第四批江苏省政府债券之盐城市土地储备项目专项债券单笔5年期11亿元的债券发行时间为2019年，将于2024年到期，根据该土地储备募投项目测算出的投入和产出等进行分析，在债券存续期内，项目出让收益对融资本息覆盖倍数可达到4.81倍，我们发现在项目建设期所需资金可完全筹集实现平衡。

单位：万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数③=①/②
大庆路南、新界沟北、204国道东侧地块开发整理项目	2023.8	156,592.91	5年	39,360.00	3.98
新界沟南、吴抬路西侧地块开发整理项目	2023.8	204,605.22	5年	29,640.00	6.90
青年路北、开创路西侧地块开发整理项目	2023.8	157,460.82	5年	23,880.00	6.59
奋进路西、腾飞路北侧地块开发整理项目	2023.8	115,613.45	5年	39,120.00	2.96
合计		634,272.40		132,000.00	4.81

综上所述，2019年盐城市土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为4.81，项目收益可以覆盖融资本息。

(二) 风险分析

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能受各种风险的影响，风险情况归结如下：

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性变动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2. 流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3. 偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第三条

规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

4. 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5. 其他风险

2018年盐城市实现地区生产总值5487.08亿元，增长5.5%。长期以来，盐城市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致盐城市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

五、 结论性意见

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，经过我们分析论证，我们认为2019年盐城市土地储备专项债券对应项目未来土地出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券方式满足部分盐城市土地整治储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



编号 320913000201712010002

营业执照

统一社会信用代码 913209020893564595

名称 江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼5008-5013室（CND）

负责人 饶景丽

成立日期 2014年01月03日

营业期限 2014年01月03日至2033年11月25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，出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的职业资格证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（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

2017年12月01日



（印章）

证书序号: NO.504521

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册会计师事务所经财政部门依法审批,准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止,应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 江苏亚金城会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所

负责人: 饶景丽

办公场所: 江苏省盐城市青年西路8号

分所编号: 320000263207

批准设立文号: 苏财会[2012] 35号

批准设立日期: 2012-10-16

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一三年三月九日

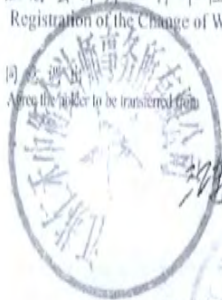
中华人民共和国财政部制



姓名 郝斌
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1978-10-10
 Date of birth _____
 工作单位 江苏正道会计师事务所有限公司
 Working unit _____
 身份证号码 320911781010121
 Identity card No. _____

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年11月06日
 12/11/06

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

江苏正道会计师事务所
 JICP
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年11月06日
 12/11/06

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 this renewal.



年 月 日
 /y /m /d

郝斌(320900170030)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

证书编号: 320900170030
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005年12月30日
 Date of Issuance



姓名 Full name 张松
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1986-05-01
 工作单位 Working unit 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所
 身份证号码 Identity card No. 500230198605017520

(特殊普通合伙)
(5)

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 this renewal.



年 月 日
/y /m /d

张松(320000260001)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

320000260001

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2012 12 27

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

2019年响水县土地储备项目收益
与融资平衡项目
咨询报告

苏亚盐咨 [2019] 18号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
地 址：盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼 5008-5013（CND）
邮 编：224005
传 真：0515-88366338
电 话：0515-88335251



江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2019]18号

2019年响水县土地储备项目收益与融资平衡 专项评价报告

响水县土地储备交易中心:

我们接受响水县财政局的委托,对2019年响水县土地储备项目收益与融资平衡方案进行评价并出具专项评价报告。

本次专项评价,我们是以响水县土地储备交易中心及响水县财政局提供的信息为基础提供服务,响水县土地储备交易中心及响水县财政局有责任确保妥善保存和提供与项目有关的全部记录、文件和我们所需的其他信息及有责任确保所提供资料的真实性和完整性。

总体评价情况如下:

1、融资本息情况

2019年响水县土地储备项目计划总投资1.35亿元,其中本次拟融资金额为1.00亿元,自筹资金0.35亿元。

本期债券项目拟融资金额1.00亿元,假设融资年利率4.00%,期限五年,单利计息,每年支付利息,第五年到期偿还本金并支付最后一期利息,应还本息情况如下:

单位:亿元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		1.00		1.00		
2020	1.00	-	-	1.00	4.00%	0.04
2021	1.00	-	-	1.00	4.00%	0.04
2022	1.00	-	-	1.00	4.00%	0.04
2023	1.00	-	-	1.00	4.00%	0.04
2024	1.00	-	1.00	-	4.00%	0.04
合计		1.00	1.00			0.20

2、土地出让产生的预计收益

2019年响水县土地储备项目地块位于响水县城紫荆路南侧、清源路东侧。根据响水县土地储备交易中心提供的响水大地不动产评估咨询事务所（普通合伙）出具的土地估价报告（响地价估字 2019-004 号）文件作为参考资料，假设响水县城区土地储备项目自融资开始起一年内土地挂牌交易，且在两年内出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：亿元

项 目	预计土地出让收入 ①	政府收益 ②=①*10%	预计土地出让净收入 ③=①-②
2019年响水县土地储备项目	1.57	0.16	1.41
合计	1.57	0.16	1.41

备注：参照历年响水县政府收益及政策性基金上缴情况，政府收益及政策性基金上缴比例约占 10%，本次项目出让土地收益根据土地出让总收入扣除上交 10% 的政府收益及政策性基金进行测算。

3、预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

通过响水县土地储备交易中心对项目出让收入的预测，按自融资开始日起一年内土地挂牌交易，且在两年内出让完毕，预测土地出让收益对融资本息覆盖倍数为 1.18，具体情况如下：

单位：亿元

年度	融资本息支付			预计土地出让净收入
	本金	利息	本息合计	
2019			-	1.41
2020		0.04	0.04	
2021		0.04	0.04	
2022		0.04	0.04	
2023		0.04	0.04	
2024	1.00	0.04	1.04	
合计	1.00	0.20	1.20	
本息覆盖倍数		1.18		

综上所述，2019年响水县土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.18，项

目收益可以覆盖融资本息。

附件：2019年响水县土地储备项目项目收益与融资平衡评价说明

江苏苏亚金诚会计师事务所
(特殊普通合伙)盐城分所



中国 盐城

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十八日

2019年响水县土地储备项目

项目收益与融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以响水县土地储备交易中心土地储备项目预期土地出让收益为基础。响水县土地储备交易中心提供的响水大地不动产评估咨询事务所（普通合伙）出具的土地估价报告（响地价估字 2019-004 号）作为参考资料，假设自融资开始日起一年内土地挂牌交易，且在两年内出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测。

二、基本假设

1、国家及土地现行的法律法规、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、提供的项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整；

7、项目储备地块的出让面积根据经省国土资源厅审查并出具意见后确认的面积为测算依据；

8、参照历年响水县政府收益及政策性基金上缴情况，本期项目出让土地收益根据土地出让总收入扣除上交 10% 的政府收益及政策性基金进行测算；

9、对土地挂牌交易出让价的预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确；

10、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、本期土地储备项目概况及测算说明

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：响水县土地储备交易中心

单位住所：响水县长江中路

单位性质：事业单位

法定代表人：崔勇

经费来源：自收自支

开办资金：10320 万元

宗旨和业务范围：统一征收、征购、征用、储备全县土地，并负责土地开发、交易等。

（二）项目概况

1、区域情况

响水位于盐城最北边，东濒黄海、北枕灌河，总面积 1461 平方公里。1966 年建县，是年青的小县，也是省经济薄弱县和重点挂钩帮扶县。现辖 8 个镇、4 个中心社区、3 个工业园区，总人口 62.49 万，现有财政供养人员 1.57 万人，其中在职人员 1.09 万人。我县是国务院批准的首批沿海对外开放县、全国绿化模范县和商品粮基地，2018 年 4 月，还被中国文联田汉研究会授予“中国小戏艺术之乡”。

2016-2018 年度响水县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	270.64	319.91	349.86
一般公共预算收入	29.6	23.9	25.35
政府性基金收入	5.07	19.06	38.86
其中：国有土地使用权出让收入	4.4558	17.7834	37.13
政府性基金支出	4.56	21.75	28.59
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	3.73	20.53	27.19

2、项目地块情况

响水县本次融资涉及的土地储备项目为 2019 年响水县土地储备项目，位于响水县城紫荆路南侧、清源路东侧，宗地规划面积为 132.49 亩，由响水县土地储备交易中心负责实施，规划用途为居住用地、商业服务业设施用地，居住用地规划容积率 ≤ 1.2 ，商业服务业设施用地规划容积率 ≤ 1.5 。

响水县土地储备专项债券对应项目地块情况表，详见如下：

项目名称	项目实施方	项目地块简介	年度投资计划
2019 年响水县土地储备项目	响水县土地储备交易中心	宗地位置：响水县城紫荆路南侧、清源路东侧一宗土地。 宗地原为农用地，后报经响水县人民政府批准征收，转为存量国有建设用地，现为响水县国土资源局拟公开挂牌出让地块。	根据土地收储及出让进度支付

3、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

响水县本次融资涉及 1 个储备项目，项目资金总需求为 1.35 亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为响水县政府专项债券 1.00 亿元及自筹资金 0.35 亿元，详见下表所示：

单位：亿元

地块	计划出让时间	项目总投资	发行期限	资金来源		
				自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
响水县 2019 年土地储备项目	2020 年	1.35	5 年	0.35	1.00	

(三) 项目收益预测

1、融资本息情况

本期债券项目拟融资金额 1.00 亿元，假设融资年利率 4.00%，期限五年，单利计息，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应还本付息情况如下：

单位：亿元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		1.00		1.00	4.00%	
2020	1.00	-	-	1.00	4.00%	0.04
2021	1.00	-	-	1.00	4.00%	0.04
2022	1.00	-	-	1.00	4.00%	0.04
2023	1.00	-	-	1.00	4.00%	0.04
2024	1.00	-	1.00		4.00%	0.04
合计		1.00	1.00			0.20

2、土地出让产生的预计收益

响水县土地储备项目地块位于响水县城紫荆路南侧、清源路东侧。响水县土地储备交易中心提供的响水大地不动产评估咨询事务所（普通合伙）出具的土地估价报告（响地价估字 2019-004 号）作为参考资料，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：亿元

项目	预计土地出让收入 ①	政府收益 ②=①*10%	预计土地出让净收入 ③=①-②
响水县 2019 年 土地储备项目	1.57	0.16	1.41

备注：参照历年响水县政府收益及政策性基金上缴情况，政府收益及政策性基金上缴比例约占 10%，本次项目出让土地收益根据土地出让总收入扣除上交 10% 的政府收益及政策性基金进行测算。

3. 预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

通过响水县土地储备交易中心对项目出让收入的预测，按自融资开始日起一年内土地挂牌交易，且在两年内出让完毕，预测项目土地出让收益对融资本息覆盖倍数为 1.18，项目收益可以覆盖融资本息，具体情况如下：

①按融资项目编制：

单位：亿元

地块	项目资金总需求	预计地块出让净收入	计划发行额	预计融资成本	土地出让净收入对融资本息覆盖倍数(倍)
2019 年响水县 土地储备项目	1.35	1.41	1.00	0.20	1.18

综上所述，响水县 2019 年土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.18，项目收益可以覆盖融资本息。

②按融资年限编制：

单位：亿元

年度	融资本息支付			预计土地出让净收入
	本金	利息	本息合计	
2019			-	1.41
2020		0.04	0.04	
2021		0.04	0.04	
2022		0.04	0.04	
2023		0.04	0.04	
2024	1.00	0.04	1.04	
合计	1.00	0.20	1.20	
本息覆盖倍数		1.18		

综上所述，2019 年响水县土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.18，项目收益可以覆盖融资本息。

四、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）资金来源

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预[2017]62号),推出土地储备专项债券。同年财政部公布《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)(以下简称通知),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求,分类发行专项债券的项目,应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金性基金收入或专项收入的现金流入,且现金流入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

本项目以土地储备整治项目的土地出让收入作为还本付息基础,通过响水县土地储备交易中心提供数据进行分析,本项目按自融资开始日起一年内土地挂牌交易,且在两年内出让完毕,项目出让总收入预计为1.57亿元。

（二）资金平衡测算

本项目积极响应并遵循国务院《关于加强地方政府债务管理的意见》,建立规范的地方政府举债融资机制,并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。一方面,本次项目收益与融资自求平衡的专项债券的发行可满足土地储备项目的融资需求,深化财政与金融互动,引导社会资本加大投入,更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用;另一方面,本次项目与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接,有利于防范和化解专项债务风险,通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制,推进地方政府债券的市场化改革,当前,我们处于全面建成小康社会的决定性阶段和城镇化深入发展的关键时期,土地储备项目需要大量资金支持,本次项目收益与融资自求平衡的专项债券旨在打造立足于我国国情,从我国实际出发的地方政府“土地储备项目收益债”。

根据债券发行计划,2019年响水县土地储备专项债券单笔5年期1亿元的债券发行时间为2019年,将于2024年到期,根据该土地储备募投项目测算出的投入和产出等进行分析,在债券存续期内,项目出让收益对融资成本覆盖倍数可达到1.18倍,我们发现在项目建设期所需资金可完全筹集实现平衡。

（三）风险分析

预测事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能受各种风险的影响,风险情况归结如下:

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性变动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3、偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预[2016]155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

4、税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税[2013]5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5、其他风险

长期以来，响水县社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致盐城市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

五、结论性意见

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，经过我们分析论证，我们认为2019年响水县土地储备专项债券对应项目未来土地出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项

目收益与融资平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券方式满足部分响水县土地整治储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



编号 320913000201712010002

营业执照

统一社会信用代码 913209020893564595

名称 江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

类型 特殊普通合伙企业分支机构

营业场所 盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼5008-5013室（CND）

负责人 饶景丽

成立日期 2014年01月03日

营业期限 2014年01月03日至2033年11月25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，出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的职业资格证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（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

2017年12月01日



证书序号: NO.504521

说明

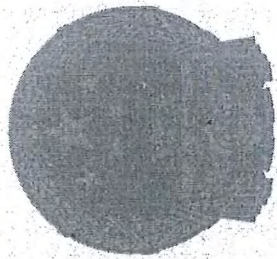
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关: 江苏省财政厅

二〇一三年二月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所分所 执业证书

名称: 江苏苏亚金城会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所

负责人: 饶景丽

办公场所: 江苏省盐城市青年西路8号

分所编号: 320000263207

批准设立文号: 苏财会[2012] 35号

批准设立日期: 2012-10-16



姓名: 吴梅
 Full name: 吴梅
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1970-07-14
 Date of birth: 1970-07-14
 工作单位: 江苏仁禾中衡会计师事务所有限公司
 Working unit: 江苏仁禾中衡会计师事务所有限公司
 身份证号码: 320902700714052
 Identity card No.: 320902700714052

证书编号: 320900150012
 No. of Certificate: 320900150012
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会
 发证日期: 2012年11月30日
 Date of Issuance: 2012年11月30日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年11月06日
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 江苏苏亚金诚
 江苏苏亚金诚
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012年11月06日

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 this renewal.
 吴梅(320900150012)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会
 年 月 日



	姓名 陈德红 Full name _____
	性别 男 Sex _____
	出生日期 1971-05-14 Date of birth _____
	工作单位 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所 Working unit _____
	身份证号码 320924197105140277 Identity card No. _____

证书编号: **320000264348**
No. of Certificate

批准注册协会: **江苏省注册会计师协会**
Authorized Institute of CPAs

发证日期: **2015** 年 **05** 月 **31** 日
Date of Issuance /y /m /d

4

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 this renewal.



陈德红(320000264346)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

5



05152019050002575852
报告文号：苏亚盐咨[2019]22

**2019 年第四批江苏省政府债券
之阜宁县土地储备项目
收益与融资平衡专项评价报告**

苏亚盐咨[2019]22 号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
地 址：江苏省盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼 5008-5013 室
邮 编：224005
传 真：0515-88366338
电 话：0515-88335251

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐咨[2019]22号

2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备 项目收益与融资平衡专项评价报告

阜宁县土地储备中心:

我们接受阜宁县财政局委托,对2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目的收益与融资平衡方案进行评价并出具专项评价报告。

本次专项评价,我们是以阜宁县土地储备中心及阜宁县财政局提供的信息为基础实施的,阜宁县土地储备中心及阜宁县财政局有责任确保妥善保存并提供与本项目有关的全部记录、文件和我们所需的其他信息,有责任确保所提供资料的真实性、合法性和完整性。

总体评价情况如下:

1. 项目总投资及资金来源

2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目融资包含4个地块,项目总投资为2.5亿元,项目投资资金来源详见下表所示:

单位:万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的 专项债券资金 金额	其他资金
			已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	其他融资金额		
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目	25,000.00				25,000.00	

2. 融资本息情况

2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目总投资2.50亿元,其中本次拟融资金额为2.50亿元。

本期债券项目拟融资金额 2.50 亿元，假设融资利率 4.00%，期限五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应还本息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	当年还本付 息合计
2019 年		25,000.00		25,000.00			
2020 年	25,000.00			25,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
2021 年	25,000.00			25,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
2022 年	25,000.00			25,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
2023 年	25,000.00			25,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
2024 年	25,000.00		25,000.00		4%	1,000.00	26,000.00
合计		25,000.00	25,000.00			5,000.00	30,000.00

3. 土地出让产生的预期收益

2019 年阜宁县土地储备项目包含四个地块，土地全部位于阜宁县阜城街道。阜宁县土地储备中心选取上述项目周边地块成交情况及土地估价报告作为参考资料，假设阜宁县阜城街道土地储备项目自融资开始开发整理并尽快挂牌交易，且全部于 2022 年出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	预计土地出让收入①	政府收益及政策性基金 ②=①*10%	预计土地出让收益 ③=①-②
2019 年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目	36,950.65	3,695.06	33,255.59

4. 预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况

通过阜宁县土地储备中心对项目出让收入的预测，本期债券存续期内应付债务资金本息金额 30,000.00 万元，预测土地出让收益对融资本息覆盖倍数具体情况为：

单位：万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目	2022年	33,255.59	5年	30,000.00	1.11

综上所述，2019年阜宁县土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为1.11，项目收益可以覆盖融资本息。

附件：项目收益与融资平衡评价说明

江苏苏亚金城会计师事务所

(特殊普通合伙)盐城分所

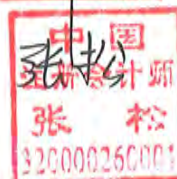
中国·盐城



中国注册会计师

中国注册会计师：

2019年5月28日



2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目

项目收益与融资平衡评价说明

一、编制基础

本次预测以阜宁县土地收购储备中心存量土地4个储备地块预期土地出让收益为基础，阜宁县土地储备中心选取土地所属周边地块成交情况及土地估价报告作为参考资料，假设自融资开始开发整理并尽快挂牌交易，且全部于2022年出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测。

二、基本假设

1、国家及土地现行的法律法规、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、提供的项目总投资（自有资金、计划发行债券）等相关资料真实、完整；

7、项目储备地块的收储面积、容积率以及规划用途根据阜宁县自然资源和规划局确认的文件为测算依据；

8、参照历年阜宁县政府收益及政策性基金上缴情况，本次项目出让土地收益根据土地出让总收入扣除上交10%的政府收益及政策性基金进行测算；

9、对土地挂牌交易出让价的预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。

10、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

三、本期债券募投项目概况及测算说明

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：阜宁县土地储备中心

单位住所：阜宁县天津路西城南大厦C座

单位性质： 事业单位

法定代表人： 唐晓波

开办资金： 10100 万元

宗旨和业务范围： 为土地储备提供服务，办理国有土地使用权储备手续，组织储备土地前期开发工作。

（二）项目概况

1. 区域情况

阜宁县地处江苏省沿海地区中部，县域面积 1439 平方公里，境内地势平坦开阔，辖 13 个镇、4 个街道和省级阜宁经济开发区、高新技术产业开发区、金沙湖旅游度假区、现代服务业园区 4 个经济区。阜宁人口 112.95 万，常住人口 83.17 万人，常住人口城镇化率 54.79%。县域河网密布、气候宜人，是知名的“淮剧之乡”“杂技之乡”“散文之乡”“长寿之乡”，素有“江淮乐地”之称，刘少奇、陈毅等老一辈革命家在这里留下了光辉的足迹。先后荣获国家星火技术密集区、全国科技工作先进县、全国食品工业强县、全国粮食生产先进县、全国新能源产业百强县、中国建筑之乡、江苏省文明城市等称号。

2018 年实现地区生产总值 483 亿元，增长 8%；实现一般公共预算收入 27.7 亿元，增长 6%；固定资产投资 391 亿元，增长 11%；城镇居民、农村居民人均可支配收入 30100 元、18295 元，分别增长 8.5%、8.6%。

2016-2018 年度阜宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	394.4	447	483
一般公共预算收入	36.2	26.1	27.7
政府性基金收入	14.2	20.2	32
其中：国有土地使用权出让收入	13.1	19.1	30.2
政府性基金支出	13.7	26.9	29.8
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	11.5	25.5	28

2. 项目地块情况

阜宁县本次融资涉及的土地储备项目为 2019 年土地收储项目，位于阜宁县阜城

街道，共 4 个储备地块，由阜宁县土地储备中心负责实施。

具体情况为：①地块 1 位于阜宁县劳动居委会（中旭北侧），地块编号 TC3209232019002, 储备红线面积 40 亩，四至范围为：东至湘江路，南至农田，西至农田，北至射阳河；规划容积率为 2.0-3.0，规划用途为商住用地；②地块 2 位于阜宁县花园街道办骥超居委会（新民花苑南），地块编号 TC3209232019003, 储备红线面积 47.45 亩，四至范围为：东至空地，南至香港路，西至河流，北至新民花苑，规划容积率为 1.2-1.6，规划用途为商住用地；③地块 3 位于阜宁经济开发区光明居委会黄山路北侧，地块编号 TC3209232019004, 储备红线面积 53.22 亩，四至范围为：东至新二零四国道，南至黄山路，西至中心河，北至角岗村农田；规划容积率为 2.0-3.0，规划用途为商住用地；④地块 4 位于阜宁经济开发区锦仁居委会（富士康商业南），地块编号 TC3209232019005, 储备红线面积 100 亩，四至范围为：东至锦仁村六组农田，南至锦仁村六组农田，西至农田，北至江苏海鑫新能源发展有限公司及阜宁气象局用地；规划容积率为 2.0-3.0，规划用途为商住用地。

3. 投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

阜宁县本次融资涉及 4 个储备地块，项目资金总需求为 2.50 亿元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为阜宁县政府专项债券，详见下表所示：

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的 专项债券资金 金额	其他资金
			已申请发行的 省政府专项债 券资金金额	其他融资金额		
2019 年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目	25,000.00				25,000.00	

（三）项目收益预测

1. 融资本息情况

本期债券项目拟融资金额 2.50 亿元，假设融资利率 4.00%，期限五年，每年支付利息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	当年还本付 息合计
2019年		25,000.00		25,000.00			
2020年	25,000.00			25,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
2021年	25,000.00			25,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
2022年	25,000.00			25,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
2023年	25,000.00			25,000.00	4%	1,000.00	1,000.00
2024年	25,000.00		25,000.00		4%	1,000.00	26,000.00
合计		25,000.00	25,000.00			5,000.00	30,000.00

2. 土地出让产生的预期收益

阜宁县本次融资涉及的土地储备项目包含四个地块，土地全部位于阜宁县境内，阜宁县土地储备中心选取土地所属周边地块成交情况及土地估价报告作为参考资料，并考虑土地控规、土地容积率、政策性成本、政府收益及政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	预计土地出让收入①	政府收益及政策性基金②= ①*10%	预计土地出让收益 ③=①-②
2019年第四批江苏省政府 债券之阜宁县土地储备项目	36,950.65	3,695.06	33,255.59

四、本期债券募投项目资金平衡测算

（一）资金平衡测算

根据债券发行计划，2019年阜宁县土地储备专项债券单笔5年期2.5亿元的债券发行时间为2019年，将于2024年到期，根据该土地储备募投项目测算出的投入和产出等进行分析，在债券存续期内，我们发现在项目建设期所需资金可完全筹集实现平衡，详细如下：

单位：万元

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益 ①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和 ②	项目收益覆盖倍数 ③=①/②
2019年第四批江苏省政府债券之阜宁县土地储备项目	2022年	33,255.59	5年	30,000.00	1.11

综上所述，2019年阜宁县土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为1.11，项目收益可以覆盖融资本息。

（二）风险分析

预测事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能受各种风险的影响，风险情况归结如下：

1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性变动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2. 流动性风险

本期债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3. 偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险极低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

4. 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所

得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

5. 其他风险

2018 年实现地区生产总值 483 亿元，增长 8%。长期以来，阜宁县社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致阜宁县经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期专项债券投资者带来一定的风险。

五、 结论性意见

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，经过我们分析论证，我们认为 2019 年阜宁县土地储备专项债券对应项目未来土地出让收益可以覆盖本次发行债券的还本付息支出，并有较可靠的保障倍数，可以实现项目收益与融资平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡的专项债券方式满足部分阜宁县土地整治储备项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

阜
宁
县



编号 320913000201712010002

营业执照

统一社会信用代码 913209020893564595

名 称	江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所
类 型	特殊普通合伙企业分支机构
营 业 场 所	盐城市城南新区新都街道国际创投中心北楼5008-5013室（CND）
负 责 人	饶景丽
成 立 日 期	2014年01月03日
营 业 期 限	2014年01月03日至2033年11月25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，出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的职业资格证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（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

2017年12月01日



证书序号: NO.504521



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 江苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)盐城分所

负责人: 饶景丽

办公场所: 江苏省盐城市青年西路8号

分所编号: 320000263207

批准设立文号: 苏财会[2012] 35号

批准设立日期: 2012-10-16

发证机关: 江苏省财政厅

二〇一三年三月九日

中华人民共和国财政部制



姓名	郝斌
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1978-10-10
Date of birth	
工作单位	江苏正道会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	320911781010121
Identity card No.	

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



江苏正道会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年11月06日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏正道会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年11月06日

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 this renewal.



年/月/日

郝斌(320900170030)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320900170030
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005年12月30日
Date of Issuance



姓名 Full name 张松
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1988-05-01
 工作单位 Working unit 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司盐城分所
 身份证号码 Identity card No. 500230198805017520

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 this renewal.



年 月 日
 /y /m /d

张松(320000260001)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

320000260001

证书编号:
 No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

2012 12 27

发证日期:
 Date of Issuance

年 月 日
 /y /m /d

报 告 书

REPORT

盐 城 方 天 园 会 计 师 事 务 所
YANCHENG FANGTIANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

盐城方天园会计师事务所

YANCHENG FANGTIANYUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS



05152019050002639680

建湖县 2019 年土地储备专项债券项目

收益与融资平衡预测财务评估报告

盐方天园专审字[2019]50 号

建湖县财政局：

我们接受贵局委托，对建湖县 2019 年土地储备专项债券项目收益与融资平衡预测报告进行审核并出具专项财务评估报告。

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》。建湖县自然资源和规划局、建湖县财政局对项目收益与融资平衡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，并按照预测报告列明的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。

经审核，我们认为，在建湖县自然资源和规划局、建湖县财政局土地储备专项债券项目收益与融资平衡预测报告列明的编制基础及其所依据的各项假设前提下，本次审核的建湖县土地储备共 1 个项目，预期国有土地使用权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，实现项目的收益和融资自求平衡。

本专项审核报告仅供建湖县财政局向省财政厅申请发行 2019 年建湖县土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

盐城方天园会计师事务所（普通合伙）



报告日期：2019 年 5 月 26 日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



建湖县 2019 年土地储备专项债券项目 收益与融资平衡预测报告

一、编制基础

(一) 项目收益及现金流入预测编制基础：本次预测以 2019 年建湖县土地储备项目 1 个，可出让用于偿还土地储备专项债券本息的 2 宗地块，预期国有土地使用权出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、拟挂牌出让时间、出让地块国有土地使用权出让价格等因素，以预测期间的经济环境最佳估计假设为前提，编制 2019 年江苏省建湖县土地储备项目土地出让收益预测表（遵循谨慎性原则，以测算的基准日 2019 年 4 月 30 日的土地出让收入为基数，按预测增长率 6.5% 测算的拟挂牌年份（2020 年）土地价格可实现系数 100%、90%、80% 进行预测）。

(二) 项目本息支出预测编制基础：本次预测依据江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 号）中我县土地储备专项债务限额情况，申请发行本地区 2019 年土地储备专项债券 3 亿元，其中，5 年期 3 亿元。结合我县土地市场供求走势、储备土地基本情况及未来三年土地供应计划作本金预测基础。债券融资年利率参照 2019 年 3 月 19 日江苏省财政厅《关于转贷 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券资金有关事项的通知》（苏财债〔2019〕20 号）中江苏省政府债券（城乡建设专项债券）建湖县 5 年期融资年利率 3.3%、7 年期融资年利率 3.42%、10 年期融资年利率 3.39%，假设融资年利率 3.50%。本息支付方式为期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金。

(三) 法律法规及政策文件基础：

《中华人民共和国预算法》；

《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；

《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2018〕61 号）；

《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）；

《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）；
《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）；

《转发财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债〔2017〕50号）；

《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31号）；

《关于转贷2019年第二批公开发行江苏省政府债券资金有关事项的通知》（苏财债〔2019〕20号）；

《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发〔2018〕147号）。

二、基本假设

（一）预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、政治、经济状况、国家宏观调控政策无重大变化；

（二）预测期内国家现行的利率、汇率、物价水平、通货膨胀水平等无重大变化；

（三）预测期内与土地储备及专项债券发行相关的法律法规等无重大变化；

（四）预测期内政府制定的土地出让计划、可用于偿还债券的净收益等能够顺利执行；

（五）预测期内土地出让价格在正常范围内变动；

（六）预测期内其他人力不可抗拒及不可预见因素对预测结果不存在重大不利影响；

（七）预测期内债券年利率假设、地区经济增长率假设等技术性假设的基础可靠。

三、本期债券募投项目概述

（一）土地储备地块情况：本次建湖县土地储备共1个项目共2个地块。详见下表：

地区	项目名称	规划收储面积(亩)	计划出让时间	项目地块简介	年度投资计划	项目实施方	未来偿债资金来源
建湖县	站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	354.408	2020年	该项目位于盐城市建湖县，共2个储备地块，由建湖县土地储备交易中心负责实施土地储备。其中，地块1的面积为11.0058公顷，四至范围为：西至秀夫路，东至湖中路，北至站前路，南至规划红线；规划容积率为 $1.0 \leq r \leq 2.0$ ，规划用途为商业服务业设施用地、二类居住用地；地块2的面积为12.6214公顷，四至范围为：西至太平路，东至秀夫路，北至站前路，南至规划红线；规划容积率为 $1.0 \leq r \leq 2.0$ ，规划用途为商业服务业设施用地、二类居住用地。	2019年度计划支付0.9亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付	建湖县土地储备交易中心	国有土地使用权出让金收入

(二) 土地储备项目合规性

本次土地储备专项债券项目储备地块已报省自然资源厅审批，由建湖县土地储备交易中心负责实施。

(三) 土地储备项目融资

本次土地储备共包含1个项目，总投资37500万元，计划出让时间2020年。资金来源包括其他资金7500万元，拟使用本期债券募集资金30000万元，期限5年。

建湖县土地储备项目投资资金来源(单位:万元)

项目名称	计划出让时间	项目总投资	发行期限	资金来源		
				其他资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	2020年	37500	5年	7500	30000	--
合计		37500		7500	30000	

(四) 发行额度及期限申请

根据江苏省财政厅《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》(苏财债〔2019〕31号)中我县土地储备专项债务限额情况，申请发行本地区2019年土地储备专项债券3亿元，其中，5年期3亿元。

(五) 债券资金用途

本次申请发行的土地储备专项债券资金，严格按照苏财债〔2019〕31号、苏财债〔2019〕8号、苏财债〔2017〕50号、苏财债〔2018〕66号、《江苏省土地储备管理实施办法》(苏国土资发〔2018〕147号)等文件要求使用。

(六) 偿债资金来源与收益平衡方案

本次申请发行土地储备专项债券对应的项目符合相关规定,具有稳定的预期偿债资金来源,债券本息以项目地块对应且纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入偿还,能够实现项目收益和融资自求平衡。

四、本期债券募投项目资金平衡测算

(一) 应付本息情况

建湖县土地储备 1 个项目计划总融资金额 37500 万元,其中其他资金 7500 万元,拟使用本期债券募集资金 30000 万元。融资年利率参照 2019 年 3 月 19 日江苏省财政厅《关于转贷 2019 年第二批公开发行江苏省政府债券资金有关事项的通知》(苏财债(2019)20 号)中江苏省政府债券(城乡建设专项债券)建湖县 5 年期融资年利率 3.3%、7 年期融资年利率 3.42%、10 年期融资年利率 3.39%,假设融资年利率 3.50%。还款方式为期限五年,在债券存续期每年支付债券利息,第五年偿还本金。自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下表:

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
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	2019		30000				
	2020					1050	1050
	2021					1050	1050
	2022					1050	1050
	2023					1050	1050
	2024			30000		1050	31050
	合计			30000	30000		5250

(二) 国有土地使用权出让产生的净现金流入

(1) 预测期内地区经济增长率假设

建湖县 2016-2018 年的地区生产总值(GDP)为 466.13 亿元、523.10 亿元、548.80 亿元,同比增速分别为 8.12%、12.23%和 4.91%,近三年平均增速为 8.42%,2019 年政府工作报告预期 2019 年 GDP 增长率 6.5%以上,建湖县政府工作报告中明确 2019 年的 GDP 预期增长率为 6.5%。近三年主要经济指标见下表:

2016-2018 年度建湖县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	466.13	523.1	548.80
一般公共预算收入	35	26.32	27.63
政府性基金收入	5.98	24.48	28.01

综合考虑上述信息后，遵循稳健性原则，根据委托方提供的资料设定储备地块于 2020 年挂牌交易，预测 2019 年及期后土地价格的年增长率为 6.5%。

(2) 国有土地使用权出让收入预测

根据出让价格基数以及土地价格指数的合理确定，合理预测项目拟挂牌出让年份的国有土地使用权出让收入。

①以测算的基准日 2019 年 4 月 30 日的土地出让收入为基数，按预测增长率 6.5% 测算的拟挂牌年份（2020 年）土地价格可实现系数 100% 时，项目国有土地使用权出让金收入预测如下：

单位：人民币万元

项目名称	区域	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	建湖县	-	55306.94	-	-	-	55306.94
合计		-	55306.94	-	-	-	55306.94

②以测算的基准日 2019 年 4 月 30 日的土地出让收入为基数，按预测增长率 6.5% 测算的拟挂牌年份（2020 年）土地价格可实现系数 90% 时，项目国有土地使用权出让收入预测如下：

单位：人民币万元

项目名称	区域	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	建湖县	-	49776.25	-	-	-	49776.25
合计		-	49776.25	-	-	-	49776.25

③以测算的基准日 2019 年 4 月 30 日的土地出让收入为基数,按预测增长率 6.5% 测算的拟挂牌年份 (2020 年) 土地价格可实现系数 80%时,项目国有土地使用权出让收入预测如下:

单位:人民币万元

项目名称	区域	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	建湖县	-	44245.55	-	-	-	44245.55
合计		-	44245.55	-	-	-	44245.55

(3) 土地出让收益预测

①以测算的基准日 2019 年 4 月 30 日的土地出让收入为基数,按预测增长率 6.5% 测算的拟挂牌年份 (2020 年) 土地价格可实现系数 100%时,用于资金平衡的国有土地使用权出让收入相关收益:

单位:人民币万元

项目名称	区域	土地出让收入 (1)	扣除项目 (2)	用于资金平衡 土地相关收益 (3)=(1)-(2)
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	建湖县	55306.94	0	55306.94
合计		55306.94	0	55306.94

②以测算的基准日 2019 年 4 月 30 日的土地出让收入为基数,按预测增长率 6.5% 测算的拟挂牌年份 (2020 年) 土地价格可实现系数 90%时,用于资金平衡的国有土地使用权出让收入相关收益:

单位：人民币万元

项目名称	区域	土地出让收入 (1)	扣除项目 (2)	用于资金平衡 土地相关收益 (3)=(1)-(2)
站前路南侧、 秀夫路东西 两侧地块项目	建湖县	49776.25	0	49776.25
合计		49776.25	0	49776.25

③以测算的基准日 2019 年 4 月 30 日的土地出让收入为基数,按预测增长率 6.5% 测算的拟挂牌年份 (2020 年) 土地价格可实现系数 80%时, , 用于资金平衡的国有土地使用权出让收入相关收益:

单位：人民币万元

项目名称	区域	土地出让收入 (1)	扣除项目 (2)	用于资金平衡 土地相关收益 (3)=(1)-(2)
站前路南侧、 秀夫路东西 两侧地块项目	建湖县	44245.55	0	44245.55
合计		44245.55	0	44245.55

(4) 国有土地使用权出让产生的净现金流入

假设项目实施单位预测的土地出让计划能顺利实现,按照项目实施单位拟出让时间 (2020 年), 以出让地块在基准日 2019 年 4 月 30 日经委托方测算的国有土地使用权出让价格为基数, 并进行敏感性分析, 分别以预测年增长率 6.5% 测算的挂牌年份 (2020 年) 土地价格可实现系数的 100%、90%、80% 比例计算国有土地使用权出让产生的收入。再以项目实施单位拟出让时间, 按照保守性原则估计拟出让土地挂牌交易后产生的净收入。经测算, 上述储备土地相关收益情况如下:

单位:人民币万元

项目名称	区域	按预测增速 6.5%测算 2020 年土地出让收入的 100%	按预测增速 6.5%测算 2020 年土地出让收入 的 90%	按预测增速 6.5%测算 2020 年土地出让收入的 80%
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	建湖县	55306.94	49776.25	44245.55
合 计		55306.94	49776.25	44245.55

(5) 国有土地使用权出让净收益偿还融资成本和利息情况。

本次融资项目收益为土地储备项目所属土地挂牌交易产生的现金流入，假设流入的土地出让收入优先用于覆盖债券利息，并可以足额覆盖，并预期该挂牌收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息计算情况为：

①按照预测增速 6.5%测算 2020 年土地出让收入的 100%计算土地价格的情况下的本息覆盖倍数。

单位:人民币万元

项目名称	规划收储 面积(亩)	计划出让 时间	土地规划 性质	项目资金 总需求	预计地块 出让收益	计划融资 本金	预计融资 利息	土地出让 收益对融 资本息覆 盖倍数
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	354.408	2020	商业服务业设施用地、二类居住用地	37500	55306.94	30000	5250	1.57
合计	354.408			37500	55306.94	30000	5250	1.57

②按照预测增速 6.5%测算 2020 年土地出让收入的 90%计算土地价格的情况下的本息覆盖倍数。

单位：人民币万元

项目名称	规划收储面积(亩)	计划出让时间	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收益	计划融资本金	预计融资利息	土地出让收益对融资本息覆盖倍数
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	354.408	2020	商业服务业设施用地、二类居住用地	37500	49776.25	30000	5250	1.41
合计	354.408			37500	49776.25	30000	5250	1.41

③按照预测增速 6.5%测算 2020 年土地出让收入的 80%计算土地价格的情况下的本息覆盖倍数。

单位：人民币万元

项目名称	规划收储面积(亩)	计划出让时间	土地规划性质	项目资金总需求	预计地块出让收益	计划融资本金	预计融资利息	土地出让收益对融资本息覆盖倍数
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	354.408	2020	商业服务业设施用地、二类居住用地	37500	44245.55	30000	5250	1.26
合计	354.408			37500	44245.55	30000	5250	1.26

五、测算说明

(一) 国有土地使用权出让价格预测

(1) 预测采取的基数

我们以建湖县财政局提供的根据近几年储备地块周边同类土地出让均价测算的土地出让价值（时点为 2019 年 4 月 30 日），作为预测基数依据。

(2) 土地价格指数的确定

建湖县 2016-2018 年的地区生产总值(GDP)为 466.13 亿元、523.10 亿元、548.80 亿元，同比增速分别为 8.12%、12.23%和 4.91%，近三年平均增速为 8.42%，2019 年政府工作报告预期 2019 年 GDP 增长率 6.5%以上，建湖县政府工作报告中明确 2019 年的 GDP 预期增长率为 6.5%。近三年主要经济指标见下表：

2016-2018 年度建湖县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	466.13	523.1	548.80
一般公共预算收入	35	26.32	27.63
政府性基金收入	5.98	24.48	28.01

综合考虑上述信息后，遵循稳健性原则，根据委托方提供的资料设定储备地块于2020年挂牌交易，预测2019年及期后土地价格的年增长率为6.5%。

①以2019年12月31日作为基期，按照预测增速6.5%测算2020年土地出让收入的100%计算土地价格的情况下，土地价格指数如下：

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
100%	106.50%	-	-	-	-

②以2019年12月31日作为基期，按照预测增速6.5%测算2020年土地出让收入的90%计算土地价格的情况下，土地价格指数如下：

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
100%	95.85%	-	-	-	-

③以2019年12月31日作为基期，按照预测增速6.5%测算2020年土地出让收入的80%计算土地价格的情况下，土地价格指数如下：

2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
100%	85.20%	-	-	-	-

(3) 储备土地出让价格估价情况(时点为2019年4月30日，测算机构:建湖县财政局)

地块名称	面积(亩)	规划容积率	总地价(万元)	设定土地使用年限	设定用途	单价(万元/亩)
站前路南侧、秀夫路东西两侧地块项目	354.408	$1.0 \leq R \leq 2.0$	51931.40	商业40年、住宅70年	商住	146.53
合计	354.408		51931.40			

(二) 国有土地使用权出让收入扣减项目无。

(三) 债券融资年利率参照2019年3月19日江苏省财政厅《关于转贷2019年第二批公开发行江苏省政府债券资金有关事项的通知》(苏财债〔2019〕20号)中江苏省政府债券(城乡建设专项债券)建湖县5年期融资年利率3.3%、7年期融资利率3.42%、10年期融资利率3.39%，假设融资年利率3.50%。本息支付方式为期限五年，在债券存续期每年支付债券利息，第五年偿还本金。

（四）本次预测依据江苏省财政厅《关于开展 2019 年第四批公开发行政府债券准备工作的通知》（苏财债〔2019〕31 号）中我县土地储备专项债务限额情况，申请发行本地区 2019 年土地储备专项债券 3 亿元，其中，5 年期 3 亿元。结合我县土地市场供求走势、储备土地基本情况及未来三年土地供应计划作本金预测基础。

六、结论性意见

在遵循上述编制基础及基本假设的前提下，经测算，以测算的基准日 2019 年 4 月 30 日的土地出让收入为基数，按预测增长率 6.5%测算的拟挂牌年份（2020 年）土地价格可实现系数 100%、90%、80%进行预测，预期国有土地使用权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。



姓名 李杰
 Full name 男
 性别 男
 Sex 1973-10-30
 出生日期 盐城方天园会计师事务所普通合伙
 Date of birth
 工作单位
 Working unit
 身份证号码 320925197310300011
 Identity card No.



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
 this renewal.

证书编号: 320900070008
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011 年 04 月 30 日
 Date of Issuance

江苏省注册会计师协会证书专用章

2011 04 26

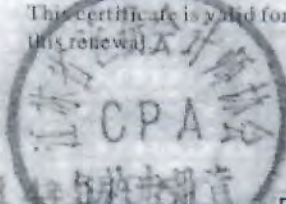


姓名 唐凤春
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1966-04-22
 Date of birth
 工作单位 盐城众正会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 320926196604220413
 Identity card No.
 (普通合伙)



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
 this renewal.



唐凤春(320900160010)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会



唐凤春(320900160010)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会

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
 this renewal.



唐凤春(320900160010)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日
 年 月 日
 年 月 日

编号 320925000201711150120



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320925666810608J (1/1)

名称 盐城方天园会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

主要经营场所 建湖县城东方御花园D6幢111室

执行事务合伙人 李杰

成立日期 2007年09月07日

合伙期限 2007年09月07日至2027年09月06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，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；资产评估服务（凭许可证经营）；商标代理服务；财务报表编制（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



证书序号: NO. 003693

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: 中华人民共和国财政部

二〇〇七年八月十八日

中华人民共和国财政部



会计师事务所 执业证书



名称: 天园会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 李本(普通合伙)

办公场所: 杭州新教场路133号

组织形式: 合伙制

会计师事务所编号: 33030005

注册资本(出资额): 10万

批准设立文号: 浙财会[2007]12号

批准设立日期: 2007-08-28

宝应县土地收购储备中心



审计报告

05142019050011995262

报告文号：中兴华咨字[2019]第240004号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

2019年江苏省土地储备专项债券之 宝应县本级项目收益与融资自求平衡 评价报告

中兴华咨字（2019）第 240004 号

宝应县土地收购储备中心：

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）（财预2017）62号》，推出土地储备专项债券。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2019年江苏省土地储备专项债券之宝应县本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以宝应县开发区大厦东侧地块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、近三年以及2019年GDP的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制宝应县纳入2019年江苏省政府土地储备债券募投项目的土地出让收益预测表（GDP近三年平均增速11.9%与2019年预计增速7%孰低，即GDP增速7%增速的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

（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）项目土地出让收入扣除刚性支出（土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金等实际扣除项目），剩余资金优先偿还本次发行债券本息。
- （七）债券利率不低于历史同类同期债券利率；
- （八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、土地出让收入：

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。

2、基准地价：

募投项目现时价格。

3、土地价格增长率：

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

4、土地出让净现金流入

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

5、本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目位置及四至范围

宝应县本次融资为宝应县开发区大厦东侧地块项目，共 1 幅地块。项目位置及四至范围

见下表：

项目名称	地块名称	位置	四至	规划用地性质	地块面积（平方米）	规划容积率
开发区建设项目	宝应县开发区大厦东侧地块	宝应县开发区大厦东侧	东至金湾路 南至宝应大道 西至规划道路 北至规划道路	商住用地	92,839	1.8

2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

宝应县本次融资涉及开发区建设项目总投资 3,2635.20 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和本期债券资金。其中，自有资金 2,635.20 万元，拟



使用债券募集资金 30,000 万元。

土地储备项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
宝应县开发区大厦东侧地块项目	32,635.20	2,635.20			30,000	

（二）项目建设背景

宝应地处江苏承南启北、中心节点区域，与泰州、盐城、淮安县交界，县域总面积 1467 平方公里，总人口 92 万，下辖 14 个镇、1 个省级经济开发区、1 个省级有机农业开发区。2018 年实现地区生产总值 630.46 亿元，一般公共预算收入 27.6 亿元，税收占比 80%。全社会固定资产投资同比增长 12.8%，全社会消费品零售总额同比增长 10.2%，城乡居民人均可支配收入同比分别增长 8.6%和 9%。

2016 年~2018 年宝应县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	502	570	630.46
一般公共预算收入	30.8077	27.5856	27.5918
政府性基金收入	9.2571	19.5988	21.9060
其中：国有土地使用权出让收入	8.5991	17.3191	20.3218
政府性基金支出	11.9806	23.4801	25.1127
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	10.1991	20.319	22.32

此次募投项目已由宝应县土地收购储备中心纳入土地供应计划中，宝应县土地收购储备中心在既往年度的工作中，通过土地的储备和有计划供给，激活了存量土地的利用，提高了政府对土地市场调控的能力和时效性，还使土地利用总体规划和城市总体规划实施得到了整体连续地贯彻落实，促进了土地市场的规范运作，有效引导了城市建设开发。同时，通过对土地供给的调控，优化土地供应的时序和空间结构，保障了房地产开发、民生等各方面的用地需求。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

本项目拟使用债券募集资金 30,000 万元。假设融资利率 3.9%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，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	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020年	30,000.00		30,000.00	3.90%	1,170.00
2021年	30,000.00		30,000.00	3.90%	1,170.00
2022年	30,000.00		30,000.00	3.90%	1,170.00
2023年	30,000.00		30,000.00	3.90%	1,170.00
2024年	30,000.00	30,000.00		3.90%	1,170.00
合计		30,000.00			5,850.00

2、基准地价

宝应县本次开发区建设项目为宝应县开发区大厦东侧地块。2019年5月24日，江苏苏地行土地房产评估有限公司对上述土地进行了评估，评估基准日为2019年5月23日，土地估价报告编号为（苏）苏地行BY（2019）土估字第053号，基准地价参考上述评估报告中的土地价格，评估值为32,475.08万元。

3、土地价格增长率

宝应县2016-2018年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为11.6%、13.5%和10.61，近三年平均增速11.9%，宝应县政府工作报告中预计2019年GDP增速目标为7%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速7%。

4、土地出让收入测算

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率（分别以2019年宝应县GDP增速（7%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为2019年宝应县GDP增速7%的100%，即增幅7%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
开发区建设 项目	宝应县开发区 大厦东侧地块	32,475.08	34,748.34	37,180.72	39,783.37	42,568.21	45,547.98

测算表二：预计土地价格增速为2019年宝应县GDP增速7%的90%，即增幅6.3%

项目土地出让收入预测表



金额单位：人民币万元

项目	地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
开发区建设 项目	宝应县开发区 大厦东侧地块	32,475.08	34,521.01	36,695.83	39,007.67	41,465.15	44,077.45

测算表三：预计土地价格增速为2019年宝应县GDP增速7%的80%，即增幅5.6%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
开发区建设 项目	宝应县开发区 大厦东侧地块	32,475.08	34,293.68	36,214.13	38,242.12	40,383.68	42,645.17

5、土地出让净现金流入

根据测算，宝应县开发区大厦东侧地块项目，在按2019年宝应县GDP增速7%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为42,492.20万元；在按2019年宝应县GDP增速7%的90%即6.3%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益分别为41,117.26万元；在按2019年宝应县GDP增速7%的80%即5.6%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益分别为39,778.07万元。详情如下：

测算表四：预计土地价格增速为2019年宝应县GDP增幅（7%）

宝应县开发区大厦东侧地块项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	出让土地回款	45,547.98
2	扣除项目	3,055.78
2.1	国有土地收益基金(5%)	2,277.40
2.2	土地出让业务费(1.5%)	683.22
2.3	农业土地开发资金（5.25元/平方米）	48.74
2.4	规划修编经费(5元/平方米)	46.42
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	42,492.20

测算表五：预计土地价格增速为2019年宝应县GDP增幅（7%）的90%，即增幅6.3%

宝应县开发区大厦东侧地块项目第五年土地出让收益测算表



金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	出让土地回款	44,077.45
2	扣除项目	2,960.19
2.1	国有土地收益基金(5%)	2,203.87
2.2	土地出让业务费(1.5%)	661.16
2.3	农业土地开发资金（5.25 元/平方米）	48.74
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	46.42
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	41,117.26

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年宝应县 GDP 增幅（7%）的 80%，即增幅 5.6%
宝应县开发区大厦东侧地块项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	出让土地回款	42,645.17
2	扣除项目	2,867.10
2.1	国有土地收益基金(5%)	2,132.26
2.2	土地出让业务费(1.5%)	639.68
2.3	农业土地开发资金（5.25 元/平方米）	48.74
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	46.42
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	39,778.07

6、本息覆盖倍数

本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，项目建设金包含项目资本金及融资资金。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：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，该项目的本息覆盖倍数为 1.19；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，该项目的本息覆盖倍数为 1.15；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，该项目的本息覆盖倍数为 1.11。详情如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数



金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		1,170.00	1,170.00	
2021年		1,170.00	1,170.00	
2022年		1,170.00	1,170.00	
2023年		1,170.00	1,170.00	
2024年	30,000.00	1,170.00	31,170.00	42,492.20
合计	30,000.00	5,850.00	35,850.00	42,492.20
本息覆盖倍数				1.19

表 2-1:按 2019 年 GDP 增速 7%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		1,170.00	1,170.00	
2021年		1,170.00	1,170.00	
2022年		1,170.00	1,170.00	
2023年		1,170.00	1,170.00	
2024年	30,000.00	1,170.00	31,170.00	41,117.26
合计	30,000.00	5,850.00	35,850.00	41,117.26
本息覆盖倍数				1.15

表 3-1:按 2019 年 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		1,170.00	1,170.00	
2021年		1,170.00	1,170.00	
2022年		1,170.00	1,170.00	
2023年		1,170.00	1,170.00	
2024年	30,000.00	1,170.00	31,170.00	39,778.07
合计	30,000.00	5,850.00	35,850.00	39,778.07
本息覆盖倍数				1.11

六、结论性意见

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



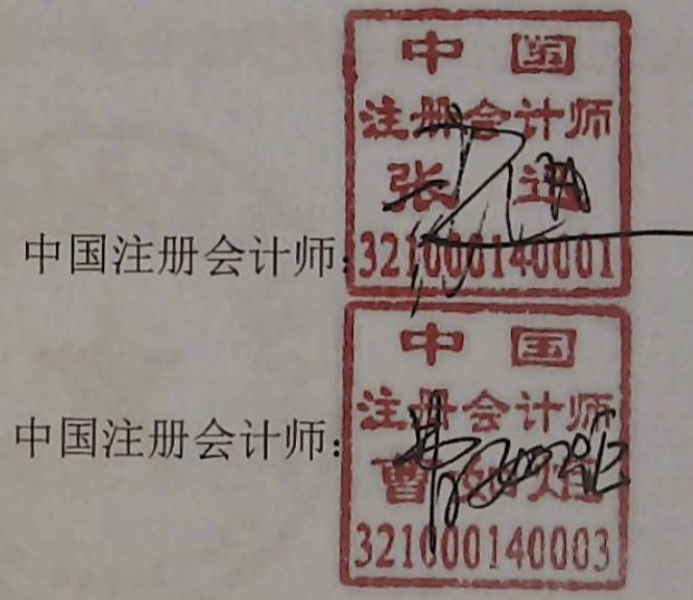
评价的宝应县开发区大厦东侧地块，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速(7%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本期土地储备项目以 2019 年 GDP 增速(7%)的 100%比例增长时，平衡方案如下：

土地储备项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益①	发行期限(年)	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
宝应县开发区大厦东侧地块项目	2024 年	42,492.20	5	35,850.00	1.19

本报告仅供发行 2019 年江苏省土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



2019 年 5 月 27 日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年07月09日

提示: 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。



会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0000066

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》。

发证机关：



二〇一八年三月九日

中华人民共和国财政部制



姓 名 张 迅
 Full name 张 迅
 性 别 男
 Sex 男
 出 生 日 期 1981-01-25
 Date of birth 1981-01-25
 工 作 单 位 中兴华会计师事务所(特殊普通
 Working unit 中兴华会计师事务所(特殊普通
 合伙) 扬州分所
 身 份 证 号 321022198101250430
 Identity card No. 321022198101250430

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 报告审讫章(1)

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
 this renewal.



张迅(321000140001)
 您已通过2015年年检
 江苏省注册会计师协会



张迅(321000140001)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会

证书编号: 321000140001
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

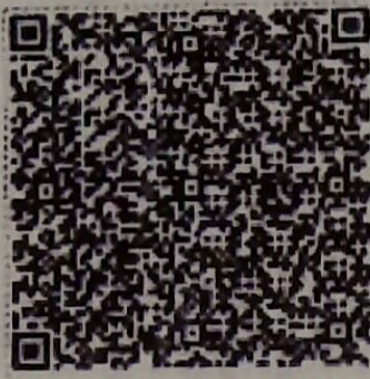
发证日期: 1998 年 03 月 18 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d

江苏省注册会计师协会
 2015年01月15日

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
this renewal.



张迅(321000140001)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



张迅(321000140001)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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
this renewal.

年 月 日

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)



姓 名 曹如炬
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1984-11-17
Date of Birth 中国注册会计师(非执业)
二 级 会 员 会 员 (通 州 分 所)
Working unit
身 份 证 号 321084198411170419
Identity card No.

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
this renewal.



证书编号: 321000140003
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 02 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

江苏省注册会计师协会
2015年01月15日

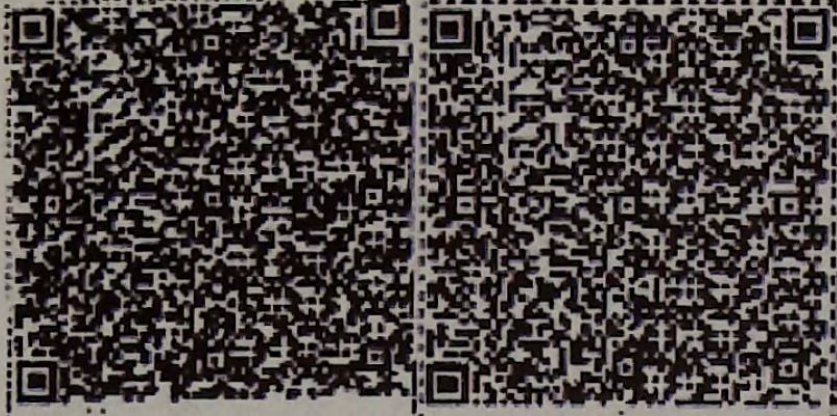
曹如炬(321000140003)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会

曹如炬(321000140003)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

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
this renewal.



曹如炬(321000140003)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

曹如炬(321000140003)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

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
this renewal.

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)

年 月 日

仪征市土地储备开发中心



审计报告

05142019050012011472
报告文号：中兴华咨字[2019]第240002号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

2019年江苏省土地储备专项债券之 仪征市本级项目收益与融资自求平衡 评价报告

中兴华咨字（2019）第240002号

仪征市财政局：

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）（财预2017）62号》，推出土地储备专项债券。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为2019年江苏省土地储备专项债券之仪征市本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以仪征市石桥建材市场片区收储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、近三年以及2019年GDP的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制仪征市纳入2019年江苏省政府土地储备债券募投项目的土地出让收益预测表（GDP近三年平均增速8.1%与2019年预计增速7%孰低，即GDP 7%增速的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

（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）项目土地出让收入扣除刚性支出（土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金等实际扣除项目），剩余资金优先偿还本次发行债券本息。
- （七）债券利率不低于历史同类同期债券利率；
- （八）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、土地出让收入：

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。

2、基准地价：

募投项目现时价格。

3、土地价格增长率：

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

4、土地出让净现金流入

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

5、本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

（一）项目概况

1.项目位置及四至范围

仪征市本次融资为仪征市石桥建材市场片区收储项目。项目位置及四至范围见下表：

项目名称	地块名称	位置	四至	规划用地性质	地块面积（平方米）	规划容积率
土地储备项目	仪征市石桥建材市场片区	仪征市真州镇真州东路	东至巷道，南至民居，西至石桥河，北至真州东路	住宅用地	48,100.00	1.8-2.2

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)



2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

仪征市本次融资的仪征市石桥建材市场片区收储项目总投资约 10,000.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为本期债券资金。

土地储备项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
仪征市石桥建材市场片区收储项目	10,000				10,000	
合计	10,000				10,000	

（二）项目建设背景

仪征行政隶属江苏省扬州市，位于江苏省中西部，地处长江三角洲的顶端，长江下游经济带，是宁、镇、扬“银三角”地区的几何中心，西接南京，东连扬州，南濒长江，与镇江隔江相望，北部与江苏高邮、安徽省天长市接壤，为两省四市交汇之处。

全市土地总面积 901 平方公里（其中长江水域面积 21.34 平方公里、建成区面积 32.4 平方公里），仪征市下辖 9 个镇，3 个园区，总人口 56.45 万人。仪征市为建设“汽车名城”，全力集聚和发展汽车及零部件、石化、船舶制造和三大新兴产业等优势产业，加快滨江新城建设，打造全市政治经济文化中心。

2018 年仪征市坚定不移贯彻新发展理念务实创新，砥砺奋进，统筹抓好改革发展稳定各项工作，保持经济社会平稳健康发展。全年区生产总值 672 亿元，增长 7%；服务业增加值占比 44%，与上年持平；市本级一般公共预算收入 44.8 亿元，增长 5%；固定资产投资 308.3 亿元，增长 12%；社会消费品零售总额 131.5 亿元，增长 9%；出口总额 3.4 亿美元，增长 2.5%；城乡居民人均可支配收入 42860 元、20688 元，分别增长 8%、8.7%。位列全国中小城市综合实力百强县市第 60 位，较上年提升 4 位。

仪征有发达的交通区位优势，抢抓长江经济带、长三角一体化和宁镇扬同城化的战略机遇。2018 年 9 月，江苏省园艺博览会在仪征枣林湾开园，2021 年，世界园艺博览会也将在



仪征开放，吸引世界的目光。

此次募投项目已由仪征市土地收购储备中心纳入土地供应计划中，仪征市土地收购储备中心在既往年度的工作中，通过土地的储备和有计划供给，激活了存量土地的利用，提高了政府对土地市场调控的能力和时效性，还使土地利用总体规划和城市总体规划实施得到了整体连续地贯彻落实，促进了土地市场的规范运作，有效引导了城市建设开发。同时，通过对土地供给的调控，优化土地供应的时序和空间结构，保障了房地产开发、民生等各方面的用地需求。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1. 应付本息情况

仪征市本次拟融资金额 1 亿元，假设融资利率 3.7%，期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

仪征市石桥建材市场片区收储项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020 年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00
2021 年	10,000.00		10,000.00	3.70%	370.00
2022 年	10,000.00	10,000.00	0.00	3.70%	370.00
合计		10,000.00			1110.00

2、基准地价

2019 年 4 月 30 日，扬州茂源土地评估规划咨询有限公司对上述土地进行了评估，评估基准日为 2019 年 4 月 26 日，土地估价报告编号为（扬州）茂源（2019）（估）字第 017 号，评估值 18,100.03 万元。基准地价参考上述评估报告中的土地价格。
中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审议章(1)

3、土地价格增长率

仪征市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.4%、8% 和 7%，近三年平均增速 8.1%，仪征市委十三届八次全会及仪征市人民政府工作报告确定的 2019 年 GDP 增速目标为 7% 左右，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7%。



4、土地出让收入测算

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率（分别以 2019 年仪征市 GDP 增速（7%）的 100%、90%和 80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增速 7%的 100%，即增幅 7%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
仪征市石桥建材市场 片区收储项目	仪征市真州镇 真州东路	18,100.03	19,367.03	20,722.72	22,173.31

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增速 7%的 90%，即增幅 6.3%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
仪征市石桥建材市场 片区收储项目	仪征市真州镇 真州东路	18,100.03	19,240.33	20,452.47	21,740.98

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增速 7%的 80%，即增幅 5.6%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
仪征市石桥建材市场 片区收储项目	仪征市真州镇 真州东路	18,100.03	19,113.63	20,183.99	21,314.29

5、土地出让净现金流入

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)

根据测算，仪征市石桥建材市场片区收储项目，在按 2019 年仪征市 GDP 增速 7%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益为 20,678.41 万元；在按 2019 年仪征市 GDP 增速 7%的 90%即 6.3%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益分别为 20,274.19 万元；在按 2019 年仪征市 GDP 增速 7%的 80%即 5.6%计算土地价格增长率时，项目用于资金平衡土地相关收益分别为 19,875.24 万元。详情如下：

测算表四：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增幅（7%）

项目第三年土地出让收益测算表



金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	出让土地回款	22,173.31
2	扣除项目	1,494.90
2.1	国有土地收益基金(5%)	1,108.67
2.2	土地出让业务费(1.5%)	332.60
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	29.58
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	24.05
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	20,678.41

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增幅（7%）的 90%，即增幅 6.3%

项目第三年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	出让土地回款	21,740.98
2	扣除项目	1,466.79
2.1	国有土地收益基金(5%)	1,087.05
2.2	土地出让业务费(1.5%)	326.11
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	29.58
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	24.05
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	20,274.19

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年仪征市 GDP 增幅（7%）的 80%，即增幅 5.6%

项目第三年土地出让收益测算表

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)
金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
1	出让土地回款	21,314.29
2	扣除项目	1,439.05
2.1	国有土地收益基金(5%)	1,065.71
2.2	土地出让业务费(1.5%)	319.71



序号	项目	金额
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	29.58
2.4	规划修编经费（5 元/平方米）	24.05
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	19,875.24

6、本息覆盖倍数

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，项目建设金为融资资金。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：按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，该项目的本息覆盖倍数为 1.86；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，该项目的本息覆盖倍数为 1.82；按 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，该项目的本息覆盖倍数为 1.79。详情如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		370.00	370.00	
2021 年		370.00	370.00	
2022 年	10,000.00	370.00	10,370.00	20,678.41
合计	10,000.00	1,110.00	11,110.00	20,678.41
本息覆盖倍数				1.86

表 2-1:按 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 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	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		370.00	370.00	
2021 年		370.00	370.00	
2022 年	10,000.00	370.00	10,370.00	20,274.19
合计	10,000.00	1,110.00	11,110.00	20,274.19
本息覆盖倍数				1.82

表 3-1:按 2019 年 GDP 增速 7% 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	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		370.00	370.00	
2021年		370.00	370.00	
2022年	10,000.00	370.00	10,370.00	19,875.24
合计	10,000.00	1,110.00	11,110.00	19,875.24
本息覆盖倍数				1.79

六、结论性意见

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，本次评价的仪征市石桥建材市场片区收储项目，在土地挂牌出让价格分别以2019年GDP增速（7%）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。

本期土地储备项目以2019年GDP增速(7%)的100%比例增长时，平衡方案如下：

土地储备项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
仪征市石桥建材市场片区收储项目	2022年	20,678.41	3	11,110.00	1.86

本报告仅供发行2019年江苏省土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师



中国注册会计师



2019年5月27日

编号: 1 04972521



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：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。

2018年07月09日

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: 0000066



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: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 李尊农

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层



组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000167

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期: 2013年10月25日

发证机关:



二〇一八年三月九日

中华人民共和国财政部制



姓名: 张俊
 Full Name: 张俊
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1981-01-25
 Date of Birth: 1981-01-25
 工作单位: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Workplace: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号: 321002198101250430
 Identification No: 321002198101250430

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 报告审签章(1)

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本会计师事务所已于2018年1月1日
 This firm has successfully renewed its
 registration.



张俊(321000140001)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

张俊(321000140001)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本会计师事务所已于2018年1月1日
 This firm has successfully renewed its
 registration.



姓名 徐如炬
 Full name 徐如炬
 性别 男
 Sex 男
 出生日期 1984-11-17
 Date of birth 1984-11-17
 工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 Work unit 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号 321024198411170419
 Identity card no. 321024198411170419

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 报告审讫章(1)

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 this renewal.



曹如炬(321000140003) 曹如炬(321000140003)
 您已通过2017年年检 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会 江苏省注册会计师协会

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 this renewal.

年 月 日
 yy mm dd

高邮市土地开发储备中心



审计报告

05142019050012004780

报告文号：中兴华咨字[2019]第240003号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（Location）：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District, Beijing,China

2019 年江苏省土地储备专项债券之
高邮市本级项目收益与融资自求平衡
评价报告

中兴华咨字（2019）第 240003 号

高邮市土地开发储备中心：

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）（财预 2017）62 号》，推出土地储备专项债券。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为 2019 年江苏省土地储备专项债券之高邮市本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）地块和盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块的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、近三年以及 2019 年 GDP 的增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制高邮市纳入 2019 年江苏省政府土地储备债券募投项目的土地出让收益预测表（GDP 近三年平均增速 8.6%与 2019 年预计增速 7.5%孰低，即 GDP 增速 7.5%增速的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

二、基本假设

（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) 项目土地出让收入扣除刚性支出（土地收益基金、土地出让业务费、农业开发资金等实际扣除项目），剩余资金优先偿还本次发行债券本息。
- (七) 债券利率不低于历史同类同期债券利率；
- (八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、土地出让收入：

出让国有土地使用权收取的所有价款（除代收代付款）。

2、基准地价：

募投项目现时价格。

3、土地价格增长率：

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

4、土地出让净现金流入

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

5、本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

(一) 项目概况

1.项目位置及四至范围

高邮市本次融资涉及两个土地储备项目，共两幅地块，包括高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块、高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（**本兴会地集务所自增地合伙**）
报告审议章(1)

四至范围见下表：

项目名称	地块名称	位置	四至	规划用地性质	地块面积（平方米）	规划容积率
土地储备项目	高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）		东至捍海路 南至明珠路 西至华胥路 北至玉水路	住宅用地	81,187.55	2.2
土地储备项目	高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）		东至东方御景居民区 南至黄渡小区 西至敬贤路 北至邮汉路	住宅用地	10,304.54	1.5-2.0



2、投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

高邮市本次融资涉及两个土地储备项目（两幅地块）总投资 27,015 万元。其中高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）项目总投资约 23,015 万元，高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）项目总投资约 4,000 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为建设单位自筹和本期债券资金。其中，自有资金 7,015 万元，拟使用债券募集资金 20,000 万元。

土地储备项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	资金来源				
		资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
			已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）	23,015	5,015			18,000	
高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	4,000	2,000			2,000	
合计	27,015	7,015			20,000	

（二）项目建设背景

高邮市地处长江三角洲的江苏省中部。北接宝应、金湖，西连滁州天长市，南望扬州市，东连兴化。辖 11 个镇(街道),1 个乡(菱塘回族乡),2 个省级开发区(高邮经济开发区、高邮高新技术产业开发区),1 个新区(高邮城南经济新区)。总人口 81.81 万人，其中非农业人口 15.55 万人。共有 24 个民族。总面积 1963 平方公里，其中陆地面积 1175 平方公里、水面 788 平方公里。境内大部为里下河平原。西部有风光秀丽的高邮湖，总面积 780 平方公里（境内面积 431.5 平方公里）。京杭大运河纵贯南北。

2018 年，高邮市综合实力持续进位。预计实现地区生产总值 660 亿元、可比价增长 8%。公共财政预算收入 36.8 亿元、增长 12.8%，其中税收收入 31.8 亿元、增长 17.9%。固定资产投资、社会消费品零售总额、出口总额分别增长 16%、10.1%和 5%。到账外资 1.4 亿美元，创 8 年新高。全国综合竞争力百强县市前移 4 位。

2016 年~2018 年高邮市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	537.50	608.41	660



项目	2016年	2017年	2018年
一般公共预算收入	34.12	32.63	36.8
政府性基金收入	6.02	24.36	35.5
其中：国有土地使用权出让收入	5.60	22.40	32.7
政府性基金支出	9.15	31.58	40.73
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	7.09	28.97	38.56

此次募投项目已由高邮市土地开发储备中心纳入土地供应计划中，高邮市土地开发储备中心在既往年度的工作中，通过土地的储备和有计划供给，激活了存量土地的利用，提高了政府对土地市场调控的能力和时效性，还使土地利用总体规划和城市总体规划实施得到了整体连续地贯彻落实，促进了土地市场的规范运作，有效引导了城市建设开发。同时，通过对土地供给的调控，优化土地供应的时序和空间结构，保障了房地产开发、民生等各方面的用地需求。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

高邮市本次拟融资金额 2 亿元（其中：高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）拟融资 1.80 亿元，高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块拟融资 0.20 亿元）假设融资利率 3.9%，期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020年	18,000.00		18,000.00	3.90%	702.00
2021年	18,000.00		18,000.00	3.90%	702.00
2022年	18,000.00		18,000.00	3.90%	702.00
2023年	18,000.00		18,000.00	3.90%	702.00
2024年	18,000.00	18,000.00		3.90%	702.00
合计		18,000.00			3,510.00

高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）项目

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2020年	2,000.00		2,000.00	3.90%	78.00
2021年	2,000.00		2,000.00	3.90%	78.00



年度	期初本金金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2022年	2,000.00		2,000.00	3.90%	78.00
2023年	2,000.00		2,000.00	3.90%	78.00
2024年	2,000.00	2,000.00		3.90%	78.00
合计		2,000.00			390.00

2、基准地价

高邮市本批次土地储备项目包含两幅土地。分别是高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）、高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块。2019年5月23日，江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）土地进行了评估，评估基准日为2019年5月10日，地估价报告编号为（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第084号，评估值为42,526.00万元；2019年5月22日，江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司对高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）土地进行了评估，评估基准日为2019年5月10日，土地估价报告编号为（江苏）金汇通（2019）（估）字第022号，评估值为5,394.43万元。本报告基准地价参考上述评估报告中的土地价格。

3、土地价格增长率

高邮市2016-2018年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.5%、8.2%和8%，近三年平均增速8.6%，高邮市政府工作报告中预计2019年GDP增速目标为7.5%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速7.5%。

4、土地出让收入测算

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率（分别以2019年高邮市GDP增速（7.5%）的100%、90%和80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为2019年高邮市GDP增速7.5%的100%，即增幅7.5%

项目土地出让收入预测表

项目名称	2019年	2020年	2021年	中兴华 金额单位：人民币万元		
				2022年	2023年	2024年
高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）	42,526.00	45,715.45	49,144.11	52,829.92	56,792.16	61,051.57
高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	5,394.43	5,799.01	6,233.94	6,701.48	7,204.10	7,744.40

测算表二：预计土地价格增速为2019年高邮市GDP增速7.5%的90%，即增幅6.75%

项目土地出让收入预测表



金额单位：人民币万元

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）	42,526.00	45,396.51	48,460.77	51,731.87	55,223.77	58,951.38
高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	5,394.43	5,758.55	6,147.26	6,562.20	7,005.15	7,477.99

测算表三：预计土地价格增速为2019年高邮市GDP增速7.5%的80%，即增幅6%

项目土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）	42,526.00	45,077.56	47,782.21	50,649.15	53,688.10	56,909.38
高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	5,394.43	5,718.10	6,061.19	6,424.85	6,810.34	7,218.97

5、土地出让净现金流入

根据测算，在按2019年高邮市GDP增速7.5%计算土地价格增长率时，高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）、高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块项目用于资金平衡土地相关收益分别为56,992.70和7,229.52万元；在按2019年高邮市GDP增速7.5%的90%即6.75%计算土地价格增长率时，高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）、高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块项目用于资金平衡土地相关收益分别为55,029.02和6,980.43万元；在按2019年高邮市GDP增速7.5%的80%即6%计算土地价格增长率时，高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）、高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）地块项目用于资金平衡土地相关收益分别为53,119.75和6,738.25万元。详情如下：

测算表四：预计土地价格增速为2019年高邮市GDP增幅（7.5%）

高邮市两个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B地块）	高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	合计
1	出让土地回款	61,051.57	7,744.40	68,795.97



序号	项目	高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）	高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	合计
2	扣除项目	4,058.87	514.88	4,573.75
2.1	国有土地收益基金(5%)	3,052.58	387.22	3,439.80
2.2	土地出让业务费(1.5%)	915.77	116.17	1,031.94
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	49.93	6.34	56.27
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	40.59	5.15	45.74
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	56,992.70	7,229.52	64,222.22

测算表五：预计土地价格增速为 2019 年高邮市 GDP 增幅（7.5%）的 90%，即增幅 6.75%

高邮市两个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）	高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	合计
1	出让土地回款	58,951.38	7,477.99	66,429.37
2	扣除项目	3,922.36	497.56	4,419.92
2.1	国有土地收益基金(5%)	2,947.57	373.90	3,321.47
2.2	土地出让业务费(1.5%)	884.27	112.17	996.44
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	49.93	6.34	56.27
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	40.59	5.15	45.74
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	55,029.02	6,980.43	62,009.45

测算表六：预计土地价格增速为 2019 年高邮市 GDP 增幅（7.5%）的 80%，即增幅 6%

高邮市两个土地储备项目第五年土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）	高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	合计
1	出让土地回款	56,909.38	7,218.97	64,128.35
2	扣除项目	3,789.63	480.72	4,270.35
2.1	国有土地收益基金(5%)	2,845.47	360.95	3,206.42



序号	项目	高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）	高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	合计
2.2	土地出让业务费(1.5%)	853.64	108.28	961.92
2.3	农业土地开发资金（6.15 元/平方米）	49.93	6.34	56.27
2.4	规划修编经费(5 元/平方米)	40.59	5.15	45.74
3	用于资金平衡土地相关收益（1）-（2）	53,119.75	6,738.25	59,858.00

6、本息覆盖倍数

本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，项目建设金包含项目资本金及融资资金。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如下：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）和高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）项目的本息覆盖倍数分别为 2.65 和 3.02；按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）和高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）项目的本息覆盖倍数分别为 2.56 和 2.92；按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）和高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）项目的本息覆盖倍数分别为 2.47 和 2.82。详情如下：

表 1-1:按 2019 年 GDP 增速 7.5% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数

高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		702.00	702.00	
2021 年		702.00	702.00	
2022 年		702.00	702.00	
2023 年		702.00	702.00	
2024 年	18,000.00	702.00	18,702.00	56,992.70
合计	18,000.00	3,510.00	21,510.00	56,992.70
本息覆盖倍数				2.65



高邮市盐河东路东侧、邗汉路南侧（原黄渡菜场）项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		78.00	78.00	
2021年		78.00	78.00	
2022年		78.00	78.00	
2023年		78.00	78.00	
2024年	2,000.00	78.00	2,078.00	7229.52
合计	2,000.00	390.00	2,390.00	7229.52
本息覆盖倍数				3.02

表 2-1:按 2019 年 GDP 增速 7.5%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		702.00	702.00	
2021年		702.00	702.00	
2022年		702.00	702.00	
2023年		702.00	702.00	
2024年	18,000.00	702.00	18,702.00	55,029.02
合计	18,000.00	3,510.00	21,510.00	55,029.02
本息覆盖倍数				2.56

高邮市盐河东路东侧、邗汉路南侧（原黄渡菜场）项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020年		78.00	78.00	
2021年		78.00	78.00	
2022年		78.00	78.00	



年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2023 年		78.00	78.00	
2024 年	2,000.00	78.00	2,078.00	6,980.43
合计	2,000.00	390.00	2,390.00	6,980.43
本息覆盖倍数				2.92

表 3-1:按 2019 年 GDP 增速 7.5%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数
高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		702.00	702.00	
2021 年		702.00	702.00	
2022 年		702.00	702.00	
2023 年		702.00	702.00	
2024 年	18,000.00	702.00	18,702.00	53,119.75
合计	18,000.00	3,510.00	21,510.00	53,119.75
本息覆盖倍数				2.47

高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）项目

金额单位：人民币万元

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		78.00	78.00	
2021 年		78.00	78.00	
2022 年		78.00	78.00	
2023 年		78.00	78.00	
2024 年	2,000.00	78.00	2,078.00	6,738.25
合计	2,000.00	390.00	2,390.00	6,738.25
本息覆盖倍数				2.82

六、结论性意见

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，本次评价的高邮市两个土地储备项目（两幅地块），在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速(7.5%)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。



本期土地储备项目以 2019 年 GDP 增速(7.5%)的 100%比例增长时，平衡方案如下：

土地储备项目本期债券资金平衡方案（单位：万元）

项目名称	土地计划出让时间	本期债券存续期内预期收益①	发行期限（年）	本期债券存续期内应付债务资金本息之和②	项目收益覆盖倍数③=①/②
高邮市捍海路西侧、高谢路两侧（A、B 地块）	2024 年	56,992.70	5	21,510.00	2.65
高邮市盐河东路东侧、邮汉路南侧（原黄渡菜场）	2024 年	7,229.52	5	2,390.00	3.02

本报告仅供发行 2019 年江苏省土地储备专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 5 月 27 日

编号: 1 04972521



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门大街1号东塔楼75层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 07 09
年 月 日

提示: 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。

证书序号: 00000066

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》。



发证机关:

二〇一八年三月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

首席合伙人: 李尊农

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜外大街1号东银大厦11层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000167

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期: 2013年10月25日





	姓 名	张 云
	Full name	张 云
	性 别	男
	Sex	男
	出生日期	1967-01-25
	执业机构	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
	工作单位	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
	身份证号	321022106701250430

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
报告审讫章(1)

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书的有效性还可再续一年。
This certificate is valid for another year after the renewal.



张迅(321000140001)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

张迅(321000140001)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书的有效性还可再续一年。
This certificate is valid for another year after the renewal.

第 1 页 共 1 页



姓名 曹如炬
 证件类型
 性别
 出生日期 1984-12-17
 工作单位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 所在省份 江苏 - 无锡分所
 身份证号 321004198412170418
 手机号码

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 报告审讫章(1)

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 this renewal.



曹如炬(321004140003)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

曹如炬(321004140003)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会

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 this renewal.

年 月 日

**丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券
收益与融资平衡财务评估报告**



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层

邮编：100037



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层
F15,Sichuan Building East,No.1 Fu Wai Da Jie,Xicheng District, Beijing,China

丹阳市2019年政府土地储备专项债券

项目收益与融资平衡财务评估报告

中兴华咨字（2019）第ZJ0007号

2018年，财政部先后印发了《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见（财库〔2018〕61号）》和《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）；2018年11月，江苏省自然资源厅下发了《关于统计报送2019年政府土地储备专项债券资金需求的通知》（苏自然资发〔2018〕6号），以进一步加强对土地储备机构的管理，更好地掌握土地储备资金需求情况，促进土地储备业务工作规范有序开展；2019年5月17日，江苏省财政厅下发《关于开展2019年第四批公开发行江苏省政府债券准备工作的通知》，其中对2019年第四批公开发行江苏省政府债券中的政府土地储备专项债券发行工作提出了具体要求。

我们出具本财务评估报告的依据是《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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以丹阳市西城区片区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、2017年及2018年GDP增速、以及2019年GDP预计增速、四项基本政策成本、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制丹阳市2019年政府土地储备专项债券项目收益与融资平衡财务评估报告。

其中，以近两年（2017及2018年）GDP平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的增幅，即以增速的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅。

二、基本假设

（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) 债券利率不低于历史同类同期债券利率;
- (七) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

1、土地出让收入:

出让国有土地使用权收取的所有价款(除代收代付款),。

2、基准地价:

募投项目现时价格。

3、土地价格增长率:

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

4、土地出让净现金流入

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

5、本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

(一) 项目概况

1.项目位置及四至范围

丹阳市本次融资涉及的土地储备地块位于丹阳市西城区片区,四至范围为东至新庄路,南至香草路,西至农田,北至丹句路,规划用地性质为商业和住宅用地,土地整理面积为670,670.02平方米,约合1006亩。

2.投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

丹阳市本次融资涉及的西城区片区土地储备地块项目总投资290,000.00万元。其中用于土地征收、拆迁、补偿、安置费用250,000.00万元,土地前期开发费用35,000.00万元,其他支出5,000.00万元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为财政资金和本期债券资金。

(二) 项目建设背景

丹阳市位于江苏省南部,隶属于镇江市,地处长江三角洲、上海经济圈腹地,东距上

海 200 公里，西距南京 68 公里，是苏南地区的城市交通枢纽，形成了以京沪铁路、沪宁高速公路、312 国道、京杭大运河、常州机场为主的铁路、公路、水路、航空交通运输体系，是江苏省经济发展水平较高的县（市）之一。丹阳市拥有眼镜、五金、汽车零部件、木业等四大产业集群，相继建成“中国眼镜生产基地”、“中国眼镜出口基地”、“江苏省五金工具出口基地”和“国家级车辆灯具检测重点实验室”、“中国汽车零部件制造基地”、“全国汽车零部件出口基地”、“中国鞋业基地”、“国家汽摩配件生产示范区”。同时，新材料、新能源、装备制造、新医药等新兴产业逐步形成规模，成为新的亮点。

总体上，近年来丹阳市 GDP 保持稳定增长，经济实力不断提高，随着丹阳市推动产业升级的成果逐步显现，区域内经济竞争力将进一步提升。

表 1：2016-2018 年度丹阳市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,136.04	1,270.30	1,250.00
一般公共预算收入	65.55	61.05	61.40
政府性基金收入	36.19	57.92	35.75
其中：国有土地使用权出让收入	33.13	53.16	31.96
政府性基金支出	40.26	63.79	41.04
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	37.91	60.81	29.55

此次募投项目已由丹阳市土地储备中心纳入土地供应计划中，丹阳市土地储备中心在既往年度的工作中，通过土地的储备和有计划供给，激活了存量土地的利用，提高了政府对土地市场调控的能力和时效性，使土地利用总体规划和城市总体规划实施得到了整体连续地贯彻落实，促进了土地市场的规范运作，有效引导了城市建设开发。同时，通过对土地供给的调控，优化土地供应的时序和空间结构，保障了房地产开发、民生等各方面的用地需求。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1. 应付本息情况

丹阳市本次拟融资金额 6 亿元，全部用于丹阳市西城区片区地块项目。假设融资利率 4%（参照江苏省近期专项债券利率），期限 3 年，每年年末支付利息，第 3 年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	融资 利率	期末本 金余额	当年偿还 利息	当年还 本付息 合计
2019	-	60,000.00	-	4%	60,000.00	-	-
2020	60,000.00	-	-	4%	60,000.00	2,400.00	2,400.00
2020	60,000.00	-	-	4%	60,000.00	2,400.00	2,400.00
2021	60,000.00	-	60,000.00	4%	60,000.00	2,400.00	62,400.00

合计	-	60,000.00	60,000.00	-	-	7,200.00	67,200.00
----	---	-----------	-----------	---	---	----------	-----------

2、基准地价

丹阳市本次土地储备项目包含一幅土地，即丹阳市西城区片区地块。2019年1月31日，江苏苏地行土地房产评估有限公司对上述土地进行了评估，评估基准日为2019年1月31日，土地估价报告编号为(苏)苏地行(2019)土估字第014号。土地估价报告中估价结果为：在估价期日2019年1月31日，丹阳市土地储备中心委托评估的“丹阳市西城区片区”地块规划用途为商业和住宅，规划面积为670,670.02平方米，设定容积率为2.5，设定的土地开发程度为“六通一平”，设定使用年限为城镇住宅用地法定最高出让年限70年、零售商业用地法定最高出让年限40年，估价对象国有土地使用权单位面积地价为3370元/平方米，评估面积为670,670.02平方米，评估后总地价226,016.00万元。基准地价参考上述评估报告中的土地价格。

3、土地价格增长率

丹阳市2017年、2018年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为7.3%和2.8%，在丹阳市政府工作报告中预计2019年GDP增速为6.5%。此次预测按照近两年平均增速与2019年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速5.05%。

4、土地出让收入测算

根据本年评估的土地价格结合土地价格增长率(分别以2019年丹阳市GDP增速(5.05%)的100%、90%和80%为土地价格增长)。根据江苏苏地行土地房产评估有限公司出具的编号为(苏)苏地行(2019)土估字第014号土地估价报告，在估价期日2019年1月31日，总地价226,016.00万元。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：项目实现土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

项目说明	GDP 增速 5.05%基数的		
	100%	90%	80%
	100%即 5.05%	90%即 4.545%	80%即 4.04%
丹阳市西城区片区地块 2022 年地块收益 (按照 3 年期债券测算)	260,257.42	256,833.28	253,409.14

5、土地出让净现金流入

在按 GDP 增速 5.05%计算土地价格增长率时，丹阳市西城区片区开发项目用于资金平衡土地相关收益为 244,169.16 万元。在按 GDP 增速 5.05%的 90%即 4.545%计算土地价格增长率时，丹阳市西城区片区开发项目用于资金平衡土地相关收益为 240,950.46 万元；在按 GDP 增速 5.05%的 80%即 4.04%计算土地价格增长率时，丹阳市西城区片区开发项目用于资金平衡土地相关收益为 237,731.77 万元。

具体测算详情如下：

测算表二：丹阳市西城区片区土地储备项目土地出让收益测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券项目 (丹阳市西城区片区地块) 按 2017 年、2018 年平均 GDP(5.05%)增幅的		
		100%即 5.05%	90%即 4.545%	80%即 4.04%
一	出让土地回款	260,257.42	256,833.28	253,409.14
二	扣除项目	16,088.27	15,882.82	15,677.37
1	国有土地收益基金(5%)	13,012.87	12,841.66	12,670.46
2	土地出让业务费(1%)	2,602.57	2,568.33	2,534.09
3	农业开发资金(4700元/亩)	472.82	472.82	472.82
三	用于资金平衡土地相关收益	244,169.16	240,950.46	237,731.77

6、本息覆盖倍数

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，项目建设金包含项目资本金及融资资金。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：按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

按 GDP 增速 5.05% 的 100% 比例计算土地价格增速的情况下，丹阳市西城区片区土地开发项目的本息覆盖倍数分别为 3.63；按 GDP 增速 5.05% 的 90% 比例计算土地价格增速的情况下，丹阳市西城区片区土地开发项目的本息覆盖倍数为 3.59；按 GDP 增速 5.05% 的 80% 比例计算土地价格增速的情况下，丹阳市西城区片区土地开发项目的本息覆盖倍数为 3.54。

详情如下：

项目	丹阳市 2019 年政府土地储备专项债券项目 (丹阳市西城区片区地块) 按 2017 年、2018 年平均 GDP(5.05%) 增幅的		
	100%即 5.05%	90%即 4.545%	80%即 4.04%
本金	60,000.00	60,000.00	60,000.00
利息合计	7,200.00	7,200.00	7,200.00
本息合计	67,200.00	67,200.00	67,200.00
土地收益	244,169.16	240,950.46	237,731.77
本息保障倍数	3.63	3.59	3.54

六、结论性意见

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，本次评价的丹阳市 2019 年政府土地储备项目（丹阳市西城区片区地块），在土地挂牌出让价格分别以近两年（2017 及 2018 年）GDP 平均增速与 2019 年 GDP 预计增速孰低（即增速 5.05%）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。

附件 1：丹阳市 2019 年政府土地储备项目投资资金来源

附件 2：丹阳市 2019 年政府土地储备项目本期债券资金平衡方案

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

镇江分所

中国·丹阳



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2019 年 5 月 22 日

附表1:

丹阳市2019年政府土地储备项目投资资金来源

兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告编号(22)

单位: 万元

序号	项目名称	项目总投资	资金来源				
			资本金	已存续的债务类资金		本期拟申请的专项债券资金金额	其他资金
				已申请发行的省政府专项债券资金金额	其他融资金额		
1	丹阳市2019年政府土地储备项目(丹阳市西城区片区地块)	290,000.00	230,000.00			60,000.00	-
	合计:	290,000.00	230,000.00	-	-	60,000.00	-

附表2:

丹阳市2019年政府土地储备项目本期债券资金平衡方案

江苏联合会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审签章(22)

单位: 万元

序号	项目名称	本期债券存续期内 预期收益 ①	发行期限 (年)	本期债券存续期内应付债 务资金本息之和 ②	项目收益 覆盖倍数 ③=①/②
1	丹阳市2019年政府土地储备项目(丹阳市西城区片区地块)	244,169.16	3	67,200.00	3.63
	合计	244,169.16		67,200.00	3.63

编号 321181000201603080091



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321181313765135F (1/1)

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)镇江分所
类型 特殊普通合伙企业分支机构
营业场所 丹阳市云阳路幸福小区26幢105室
负责人 袁玉平
成立日期 2014年09月10日
营业期限 2014年09月10日至*****
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;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(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)

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
镇江分所报告审订章(22)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016年03月08日

句容市财政局 审计报告

句永恒会专审（2019）第 61 号



05112019050012817000

报告文号：句永恒会专审[2019]第61号

编制单位：句容永恒嘉诚会计师事务所

通讯地址：江苏省句容市华阳西路 3 号

联系电话：0511-87264401

句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司

JURONG YONGHENG JIACHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

句容市土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

句永恒会专审（2019）第 61 号

句容市财政局：

我所接受你们的委托，对 2019 年江苏省土地储备专项债券——句容市 2019 年土地储备专项债券（以下简称“本期债券”）相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估，并出具本财务评估报告。

我们财务评估的依据是《中国注册会计师相关服务准则第 4101 号——对财务信息执行商定程序》、《关于转发财政部地方政府债务信息公开办法（试行）的通知》（苏财债〔2019〕8 号）、《转发财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债〔2017〕50 号）、《江苏省财政厅转发财政部关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（苏财债〔2018〕66 号）等。

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。

经财务评估，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，本次财务评估的结论如下：

华阳公园地块 2 土地储备项目、里巷口地块土地储备项目、北部新城地块土地储备项目预计用于项目资金平衡的土地出让收入为 199,104 万元，大于项目总投资 116,002 万元；土地储备专项债券对应地块项目土地出让收益对融资本息的覆盖倍数为 2.77 倍；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，实现项目收益与融资自求平衡。

一、基本情况

句容市 2019 年土地储备专项债券项目共 3 个储备地块，包括：（1）华阳公园地块 2 土地储备项目；（2）里巷口地块土地储备项目；（3）北部新城地块土地储备项目。

项目实施方为句容市土地收购储备中心。

项目总投资 116,002 万元，拟发行土地储备专项债券 6 亿元，债券期限拟为 5 年，其他资金 56,002 万元。

储备土地面积共计 212,081.8m²（合 318.12 亩），地块概况如下：

项目名称	土地储备地块名称	土地面积 (m ²)	地块位置	规划用途	容积率
句容市 2019年土地储备专项债券项目	华阳公园地块 2	55,037	华阳西路南侧、洪武路东侧地块	商住用地	≤2.5
	里巷口地块	30,277.8	行香路南侧、里巷口安置房西侧地块	商住用地	≤2.5
	北部新城地块	126,767	宝华山路南侧、句蜀路西侧地块	商住用地	≤2.5
合计		212,081.8			

二、应付本息情况

拟申请集合发行 5 年期土地储备专项债券，拟发债总额度为 6 亿元。参照 2018 年江苏省政府土地储备专项债券发行结果（5 年期土储专项债的利率为 3.9%），并考虑证券印制费、发行手续费、广告宣传费等其他债券发行成本，以及因信用等级因素可能造成的利率浮动，本次测算年利息率按 4% 确定，计息期为 5 年，每年付息一次，到期一次偿还本金。应还本付息情况如下：

单位：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	当年偿还本息 合计
句容市 2019年土 地储备专 项债券项 目	2019		60,000		60,000		
	2020	60,000			60,000	2,400	2,400
	2021	60,000			60,000	2,400	2,400
	2022	60,000			60,000	2,400	2,400
	2023	60,000			60,000	2,400	2,400
	2024	60,000		60,000		2,400	62,400
	合计					12,000	72,000

三、商定程序的基本假设条件与项目预期产生的现金流量

(一) 基本假设条件

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无重大变化；

3、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、土地出让价格在正常范围内变动；

5、土地出让等预计收入能够实现；

6、项目土地出让收入、财政补贴收入等全部优先用于偿还本次预计发行债券的本息，如土地出让收入、财政补贴收入等在偿还本次预计发行债券本息后没有结余，项目运营过程中产生的其他付现支出，则由投资方无条件用其他资金负责清偿；

7、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（二）土地出让价值的确定

1、土地出让收入测算

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司对土储项目专项债券涉及的三个地块进行了评估，并于 2019 年 2 月 13 日分别出具了（苏）苏地仁合（2019TD）（估）字第 023 号、第 024 号、第 025 号土地估价报告，评估基准日为 2019 年 1 月 31 日，评估结果为 252,895 万元。从国家和地方调控政策看，预计句容市未来经营性土地市场供应量将维持稳定状态，地价过快增长的局面将会被控制，结合目前句容市房地产形势，我们预测土地在未来债券存续期内出让收入时，依据谨慎性原则，引用了该估价结果。拟出让地块估价结果如下：

序号	地块名称	地块面积(m ²)	土地用途	容积率	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	华阳公园地块 2	55,037.00	商住用地	2.5	14,932	82,181
2	里巷口地块	30,277.80	商住用地	2.5	11,852	35,885
3	北部新城地块	126,767.00	商住用地	2.5	10,636	134,829
合计		212,081.80				252,895

2、土地出让金收入刚性计提扣减项目测算

（1）农业土地开发资金：江苏省政府办公厅转发省财政厅省国土资源厅《关于将部分土地出让金用于农业土地开发的意见》的通知（苏政办发〔2004〕104 号），收取标准：农业

土地开发资金=土地出让面积* 土地出让平均纯收益征收标准* 土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）；

（2）教育资金：财政部教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），收取标准：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%；

（3）农田水利建设资金：财政部水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），收取标准：（土地出让收入-土地开发成本-农业土地开发资金）*10%；

（4）保障性安居工程资金：财政部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》，收取标准：土地出让收益*10%；

（5）国有土地收益基金：《关于国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（国办发〔2006〕100号），收取标准：按土地出让收入 5%的比例提取。

土地开发成本由句容市土地储备中心提供。

3、出让土地收入扣减刚性计提后的收入测算

假设句容市华阳公园地块 2、里巷口地块、北部新城地块土地整理开发完毕拟出让，按预期出让计划挂牌交易，预计用于项目资金平衡的土地出让收入为 199,104 万元。具体如下：

金额单位：万元，m²，元/ m²

测算项目		华阳公园地块 2	里巷口地块	北部新城地块	合 计
预计出让面积 (m ²)		55,037.00	30,277.80	126,767.00	212,081.80
预计出让单价 (元/ m ²)		14,932	11,852	10,636	11,924
预计出让收入 (万元)		82,181	35,885	134,829	252,895
扣 减 金 额	农业土地开发资金	29	16	67	111
	教育资金	4,510	1,777	7,391	13,678
	农田水利建设资金	4,510	1,777	7,391	13,678
	保障性安居工程资金	4,510	1,777	7,391	13,678
	国有土地收益基金	4,109	1,794	6,741	12,645
	合计 (万元)	17,669	7,140	28,982	53,791
预计用于项目资金平衡的土地出让收入 (万元)		64,512	28,745	105,847	199,104

(三) 储备成本费用的测算

1、收储费用

(1) 储备地块华阳公园地块 2 土地收储面积为 55,037 平方米，位于华阳西路南侧、洪武路东侧。目前地块上有部分商业用房等建筑物尚未拆迁。

据句容市土地收购储备中心提供的相关资料，经测算，华阳公园地块 2 的征收、拆迁、补偿、安置总费用约为 35,110 万元。

(2) 储备地块里巷口地块土地收储面积为 30,277.80 平方米，位于行香路南侧、里巷口安置房西侧。目前地块上有部分民房等建筑物，尚未拆迁。

据句容市土地收购储备中心提供的相关资料，经测算，里巷口地块的征收、拆迁、补偿、安置总费用约为 17,278 万元。

(3) 储备地块北部新城地块土地收储面积为 126,767 平方米，位于宝华山路南侧、句蜀路西侧。目前地块为农用地。

据句容市土地收购储备中心提供的相关资料，经测算，北部新城地块的征收、拆迁、补偿、安置总费用约为 56,979 万元。

以上储备土地 212,081.80 平方米，收储费用为 109,367 万元。

2、土地前期开发费用

土地前期开发费主要包含与宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化等基础设施建设费用和土地平整费用。根据句容市平均水平和储备地块实际情况，预计土地前期开发费总额约 6,210 万元，其中：华阳公园地块 2 为 1,755 万元；里巷口地块为 736 万元；北部新城地块为 3,719 万元。

3、其他支出

其他支出主要指土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估、工程监理以及管护中围栏、围墙等建设等支出。根据储备地块实际情况，预计其他支出总额约 425 万元，其中：

华阳公园地块 2 为 185 万元；里巷口地块为 90 万元；北部新城地块为 150 万元。

综上，储备地块的储备成本费用测算为 116,002 万元。

四、土地储备项目收益与融资平衡情况分析

根据以上预测，形成句容市土地储备专项债券项目收益融资平衡结果如下：

金额单位：万元

测算结果	华阳公园地 块 2 土地储 备项目	里巷口地 块土地储 备项目	北部新城 地块土地 储备项目	合计
项目总投资（资金总需求）	37,050	18,104	60,848	116,002
预计用于项目资金平衡的土地 出让收入	64,512	28,745	105,847	199,104
本次申请发行债券金额	20,000	10,000	30,000	60,000.00
本次申请发行债券利息	4,000	2,000	6,000	12,000.00
土地出让收益对融资本息覆 盖倍数	2.69 倍	2.40 倍	2.94 倍	2.77 倍

经分析，句容市华阳公园地块 2、里巷口地块、北部新城地块土地储备项目预计用于项目资金平衡的土地出让收入为 199,104 万元，大于项目总投资 116,002 万元；土地储备专项债券对应地块项目土地出让收益对融资本息的覆盖倍数为 2.77 倍；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，实现项目收益与融资自求平衡。

本财务评估报告以前述假设条件为基础出具，仅供发行本次专项债券使用，除法律、法规规定外，未经本事务所许可，不得向非相关单位或个人提供。

句容永恒嘉诚会计师事务所



注册会计师：许



注册会计师：张



江苏 句容 二〇一九年五月二十八日



编号 321183000201905230018

统一社会信用代码

91321183678319154L (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司

注册资本 50万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2008年07月22日

法定代表人 周志龙

营业期限 2008年07月22日至2028年07月21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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务服务、管理咨询；会计培训；工程建设项目招标代理服务；政府采购代理服务（集中采购目录内的项目除外）；法律、法规规定的其他业务。（上述经营范围涉及到国家专项审批的，应办理专项审批后方可经营）文具用品销售。（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）

住所 句容经济开发区华阳西路3号



登记机关



2019年05月23日

国家企业信用信息公示系统网址：

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称： 句容水恒嘉诚会计师事务所有限公司

主任会计师： 周志龙

办公场所： 江苏省句容市华阳西路3号

组织形式： 有限责任

会计师事务所编号： 32110018

注册资本(出资额)： 30万

批准设立文号： 苏财会[2008]36号

批准设立日期： 2008-07-21



证书序号： NO.003709

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：江苏省财政厅

二〇〇八年七月二十一日

中华人民共和国财政部制



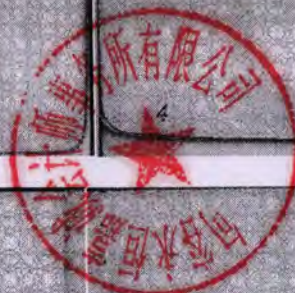
姓名 许鸿江
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1964-03-30
 Date of birth
 工作单位 江苏恒信会计师事务所句容分所
 Working unit
 身份证号码 321123640330001
 Identity card No.

证书编号: 321100110002
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 7 月 1 日
 Date of Issuance

江苏省注册会计师协会
 2017年4月30日



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

江苏恒信会计师事务所句容分所 事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 江苏省注册会计师协会
 JICPA
 2018年7月20日
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to

江苏恒信会计师事务所句容分所 事务所
 CPAs

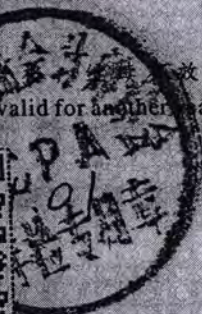
转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2018年7月20日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 有效期一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



许鸿江(321100110002)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会





姓名 张勇
 Full name 男
 性别 男
 Sex 1978-11-24
 出生日期 1978-11-24
 Date of birth 句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司
 工作单位 句容永恒嘉诚会计师事务所有限公司
 Working unit 321123197811240030
 身份证号码 321123197811240030
 Identity card No. 321123197811240030



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 this renewal.



张勇(321100180003)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会



张勇(321100180003)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

ly /m /d

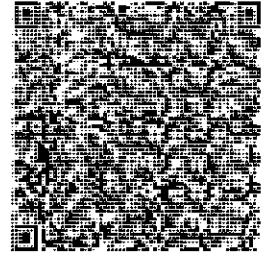
证书编号: 321100180003
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 2015 03 31

发证日期: 年 月 日
 Date of Issuance ly /m /d

江苏中兴会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：中兴专审字[2019]0116号
客 户 名 称：泰州市土地储备和不动产登记中心
报 备 时 间：2019-05-27 14:59:44
签字注册会计师：张宁柏
梁小勤



05232019050007795150
报告文号：中兴专审字[2019]0116号

泰州市土地储备和不动产登记中心 专项审计报告

传 递 事 务 所 名 称：江苏中兴会计师事务所有限公司
事 务 所 电 话：0523-86312222
真：0523-86312222
通 讯 地 址：泰州市高新区海陵南路179号华诚大厦B塔第10层
电 子 邮 件：tzcpa001@163.com
事 务 所 网 址：http://www.cnzxcpa.com

如对上述报备资料有疑问的, 请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址: <http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>



2019 年江苏省土地储备专项债券之 泰州市本级项目收益与融资自求平衡 评价报告

中兴专审字[2019]0116 号

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号），推出土地储备专项债券。2019 年 1 月，江苏省财政厅、江苏省国土资源厅为做好 2019 年江苏省土地储备专项债券发行工作，下发了苏财债〔2019〕9 号通知，对 2019 年江苏省土地储备专项债券发行工作提出了具体要求。

江苏中兴会计师事务所有限公司作为 2019 年江苏省土地储备专项债券之泰州市本级项目审计机构，对本期债券募集资金投资项目的收益与融资自求平衡情况进行审核并出具评价报告。

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》及相关部门提供的资料。由于推测性假设中所涉及的事项通常未必如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。

一、编制基础

本次预测以江苏省泰州市海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧地块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、2019 年江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司出具的土地评估报告（土地估价报告编号：（江苏）金宁达（2019）（估）字第 052704 号）、近三年 GDP 的增速、政策性基金等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制泰州市纳入 2019 年江苏省政府土地储备债券募投项目的土地出让收益预测表。

二、基本假设

（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) 项目土地出让收入扣除刚性支出(农业土地开发资金、被征收农民基本生活保障资金、土地出让业务费、国有土地收益基金、城镇廉租住房保障资金、水利建设基金、教育基金等), 剩余资金优先偿还本次发行债券本息;
- (七) 债券利率不低于历史同类同期债券利率;
- (八) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、测算说明

(一) 土地出让收入

出让国有土地使用权收取的所有价款(除代收代付款)。

(二) 基准地价

募投项目现时价格。

(三) 土地价格增长率

用以估算专项债券到期后土地价格的年增长率。

(四) 土地出让净现金流入

土地出让收入扣除刚性计提或缴纳的费用后的现金流净额。

(五) 本息覆盖倍数

土地出让净现金流入与专项债券本息和的比值。

四、本期债券募投项目概述

(一) 项目概况

1. 项目位置、四至范围



江苏省泰州市本次融资土地储备地块为海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧地块，土地面积约 95,336.00 平方米（约 143 亩），四至范围为：东至江州路；南至牡丹巷；西至海光路；北至海陵街以北约 30 米，地块编号：TC3212002019002，规划用地为商住用地，容积率为 1.5-2.0。

2.投资估算与资金筹措方式

（1）投资估算

江苏省泰州市本次融资土地储备地块项目总投资 62,500.00 万元。

（2）资金筹措方式

项目资金筹措方式为泰州市政府土地储备专项债券和建设单位自筹，其中，泰州市政府土地储备专项债券预计发行规模为 4 亿元，其余建设单位自筹。

（二）项目建设背景

泰州地处江苏中部，位于北纬 32°01'57"-33°10'59"，东经 119°38'24"~120°32'20"。南部濒临长江，北部与盐城毗邻，东临南通西接扬州，是苏中入江达海 5 条航道的交汇处，是沿海与长江“T”型产业带的结合部。泰州位于长江的北岸，淮河的下游，江苏的腹部，滨江近海，东部和北部与南通与盐城接壤，西部与扬州相连，南部及西南部与苏州、无锡、常州、镇江四市隔江相望，地处江苏南北及东西水陆交通要冲地带，地理位置十分优越。

海陵区为泰州市主城区，位于“苏中之中”，地处长江三角洲与里下河平原交界。328 国道、宁启铁路以及苏中 5 条通江达海航道在此交汇，是江苏高速公路、铁路和水路交通网的重要节点。随着江海高速、宁启铁路复线改造、苏中机场以及一批城市重大基础设施项目的建设，海陵的区位优势日益凸显，集聚辐射功能不断增强。

泰州市城乡基础设施建设注重品质提升，城乡面貌不断改善。制订参与扬子江城市群建设行动方案，实施城建新提升新两年行动计划，促进城乡融合发展。推进中心城区快速路网建设，实施道路接通和“微循环”畅通工程。优化城市治理与服务，实现全国文明城市“二连冠”，创成省优秀管理城市。重大交通基础设施建设取得突破。推进新型城镇化和城乡发展一体化，加强特色田园乡村建设。



特色鲜明的产业基地。泰州工业基础扎实，拥有一批有影响的特色产业。中国医药城“产城一体”，建成国家级医药高新区，被纳入国家创新体系。作为国家创新型试点城市、国家知识产权示范市，泰州实施开放创新“双轮驱动”战略，推进转型升级融合发展，发展壮大以传统优势产业装备制造业，生物技术和新医药、电子信息、新能源三大新兴产业和若干个新兴产品集群为主体的“1+3+N”产业体系。被列为全国首批战略性新兴产业区域集聚发展试点，新技术船舶基地、新能源产业园建成国家级特色产业基地。泰州是创业投资的热土，一批世界知名企业落户兴业。

五、本期债券募投项目资金平衡预算

1、应付本息情况

江苏省泰州市本次拟融资金额 4 亿元，假设融资利率 4.75%（根据 2019 年江苏省土地储备专项债券（二期）五年期年利率 3.3%及五年期基准贷款利率 4.75%孰高选取），期限五年，每年年末支付利息，第五年年末偿还本金，按项目地块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	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	40,000.00		40,000.00	4.75%	1,900.00
第二年	40,000.00		40,000.00	4.75%	1,900.00
第三年	40,000.00		40,000.00	4.75%	1,900.00
第四年	40,000.00		40,000.00	4.75%	1,900.00
第五年	40,000.00	40,000.00		4.75%	1,900.00
合计		40,000.00			9,500.00

2、基准地价

泰州市本次融资土地储备项目为海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧地块。2019 年 5 月 24 日，江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司对上述储备地块进行了评估，评估基准日为 2019 年 5 月 20 日，土地估价报告编号为（江苏）金宁达（2019）（估）字第 052704 号，基准地价参考上述评估报告中的土地价格。



项目名称	地块编号	可出让土地面积 (m ²)	单位面积地价 (元/m ²)	总价(万元)
海陵区江州路西侧、牡丹巷 北侧地块	TC3212002019002	95,336.00	12,503.00	119,198.60
合计		95,336.00	12,503.00	119,198.60

3、土地价格增长率

泰州市 2016-2018 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 9.5%、8.2% 和 6.7%，近三年平均增速 8.1%，在泰州市政府工作报告中计划 2019 年 GDP 增速为 7%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年 GDP 计划增速孰低计算土地价格的生长，即增速为 7%。

4、土地出让收入预测

根据上述土地基准价格，结合土地价格增长率（分别以 2019 年泰州市预计 GDP 增速（7%）的 100%、90% 和 80% 为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年泰州市预计 GDP 增幅 7%

项目土地出让收入预测表金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	土地出让 金金额
海陵区江州路西 侧、牡丹巷北侧 地块	119,198.60	127,542.50	136,470.48	146,023.41	156,245.05	167,182.20	167,182.20

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年泰州市预计 GDP 增幅 6.3%（7% 的 90%）

项目土地出让收入预测表金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	土地出让 金金额
海陵区江州路西 侧、牡丹巷北侧 地块	119,198.60	126,708.11	134,690.72	143,176.24	152,196.34	161,784.71	161,784.71

测算表三：预计土地价格增速为 2019 年泰州市预计 GDP 增幅 5.6%（7% 的 80%）

项目土地出让收入预测表金额单位：人民币万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	土地出让 金金额
海陵区江州路西 侧、牡丹巷北侧 地块	119,198.60	125,873.72	132,922.65	140,366.32	148,226.83	156,527.53	156,527.53



5、土地出让净现金流入预测

土地出让净现金流入预测是在土地出让收入基础上扣减相关政策性规费等扣除项后估算。根据江苏省财政厅、江苏省国土资源厅文件（苏财综[2010]79号），以及泰州市政府文件规定，扣除项目包括：

农业土地开发资金，按 8.85 元/平方米计提；被征地农民基本生活保障资金，按照征收用地面积及标准 9.9385 万/亩标准补偿；土地出让业务费，根据苏财综[2007]25 号规定，按出让土地总价款 1.5%计提；国有土地收益基金，根据苏财综[2007]25 号规定，按土地出让金总额的 5%计提；保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金，根据财综[2011]41 号、苏财综[2011]58 号、苏财综[2011]48 号规定按土地出让收益额的 10%计提；城市社区综合服务设施建设经费，根据 2018 年 4 月 25 日泰政办发[2018]55 号规定，按土地出让金总额的 1%计提；规划设计费，按 3.00 元/平方米计提；印花税，按照土地出让金总额的 0.05%计提。泰州市土地储备项目土地出让收益测算表详情如下：

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年泰州市预计 GDP 增幅 7%
泰州市土地储备项目土地出让收益测算表

序号	项目	海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧地块出让收入（万元）
一	出让土地回款	167,182.20
二	土地相关收益扣除项	
1	农业土地开发资金	84.37
2	被征地农民基本生活保障资金	429.01
3	土地出让业务费	2,507.73
4	国有土地收益基金	8,359.11
5	保障性住房建设资金	9,155.87
6	农田水利建设基金	9,155.87
7	教育基金	9,155.87
8	城市社区综合服务设施建设经费	1,671.82
9	详细规划设计费	71.50
10	印花税	835.91
	小计	41,427.06
三	用于资金平衡土地相关收益	125,755.14

测算表二：预计土地价格增速为 2019 年泰州市预计 GDP 增幅 6.3%（7%的 90%）



泰州市土地储备项目土地出让收益测算表

序号	项目	海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧地块出让收入(万元)
一	出让土地回款	161,784.71
二	土地相关收益扣除项	
1	农业土地开发资金	84.37
2	被征地农民基本生活保障资金	429.01
3	土地出让业务费	2,426.77
4	国有土地收益基金	8,089.24
5	保障性住房建设资金	8,656.60
6	农田水利建设基金	8,656.60
7	教育基金	8,656.60
8	城市社区综合服务设施建设经费	1,617.85
9	详细规划设计费	71.50
10	印花税	808.92
	小计	39,497.46
三	用于资金平衡土地相关收益	122,287.25

测算表三：预计土地价格增速为2019年泰州市预计GDP增幅5.6%（7%的80%）
泰州市土地储备项目土地出让收益测算表

序号	项目	海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧地块出让收入(万元)
一	出让土地回款	156,527.53
二	土地相关收益扣除项	
1	农业土地开发资金	84.37
2	被征地农民基本生活保障资金	429.01
3	土地出让业务费	2,347.91
4	国有土地收益基金	7,826.38
5	保障性住房建设资金	8,170.31
6	农田水利建设基金	8,170.31
7	教育基金	8,170.31
8	城市社区综合服务设施建设经费	1,565.28
9	详细规划设计费	71.50
10	印花税	782.64
	小计	37,618.02
三	用于资金平衡土地相关收益	118,909.51



根据上述测算,在按 2019 年泰州市预计 GDP 增速 7%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 125,755.14 万元;

在按 2019 年泰州市预计 GDP 增速 7%的 90%即 6.3%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 122,287.25 万元;

在按 2019 年泰州市预计 GDP 增速 7%的 80%即 5.6%计算土地价格增长率时,用于资金平衡土地相关收益为 118,909.51 万元。

6、本息覆盖倍数

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 2019 年预计 GDP 增速 7%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,泰州市海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧储备土地项目本息覆盖倍数为 2.54;按 2019 年预计 GDP 增速 7%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下,泰州市海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧储备土地项目本息覆盖倍数为 2.47;按 2019 年预计 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下,泰州市海陵区江州路西侧、牡丹巷北侧储备土地项目本息覆盖倍数为 2.40。

表 1-1: 按 2019 年预计 GDP 增速 7%的 100%比例计算土地价格的增长的情况下本息覆盖倍数

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,900.00	1,900.00	
第二年		1,900.00	1,900.00	
第三年		1,900.00	1,900.00	
第四年		1,900.00	1,900.00	
第五年	40,000.00	1,900.00	41,900.00	
合计	40,000.00	9,500.00	49,500.00	125,755.14
本息覆盖倍数				2.54



表 2-1: 按 2019 年预计 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,900.00	1,900.00	
第二年		1,900.00	1,900.00	
第三年		1,900.00	1,900.00	
第四年		1,900.00	1,900.00	
第五年	40,000.00	1,900.00	41,900.00	
合计	40,000.00	9,500.00	49,500.00	122,287.25
本息覆盖倍数				2.47

表 3-1: 按 2019 年预计 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

年度	债券本息合计			土地收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,900.00	1,900.00	
第二年		1,900.00	1,900.00	
第三年		1,900.00	1,900.00	
第四年		1,900.00	1,900.00	
第五年	40,000.00	1,900.00	41,900.00	
合计	40,000.00	9,500.00	49,500.00	118,909.51
本息覆盖倍数				2.40

六、结论性意见

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，本次评价的泰州市土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年预计 GDP 增速(7%) 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。



本报告仅供 2019 年江苏省政府土地储备专项债券泰州市项目使用，不得用作其他任何目的。

江苏中兴会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期： 2019 年 5 月 27 日



姓名 张宁柏
Full name 张宁柏
性别 男
Sex 男

出生日期 1959-10-26
Date of birth 1959-10-26

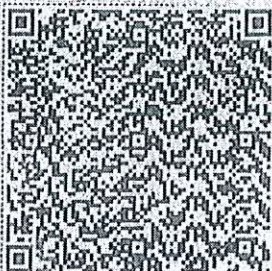
工作单位 江苏中兴会计师事务所有限公司泰州开发区分所
Working unit 江苏中兴会计师事务所有限公司泰州开发区分所

身份证号码 321020591026053
Identity card No. 321020591026053

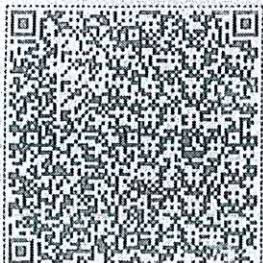


年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，
This certificate is valid for
this renewal.



张宁柏(321200020015)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



张宁柏(321200020015)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



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
this renewal.

2014-05-05



张宁柏(321200020015)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



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 this renewal.



梁小勤(321200020032)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日

证书编号:
No. of Certificate

321200020032

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

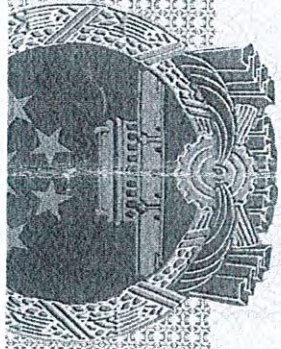
2018 04 30

年 月 日



姓名	梁小勤
性别	女
出生日期	1974-12-27
工作单位	江苏中兴会会计师事务所有限公司
身份证号码	321000197412270300
Identity card No.	





执业证书

经审查，江苏中瑞会计师事务所有限公司 符合



《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。



发证机关

批准文号：苏财协[1999]278号
证书编号：32120002

1999 年 12 月 30 日

编号 321291000201806080073



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913212007185483669 (1/1)

名称 江苏中兴会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司
住所 泰州市医药高新区海陵南路179号汇鸿国际大厦写字楼B塔第10层
法定代表人 张增华
注册资本 200万元整
成立日期 2000年01月13日
营业期限 2000年01月13日至2030年01月12日
经营范围 企业报表审计，出具审计报告；司法会计鉴定，出具鉴定报告；注册资本验证，出具验资报告；提供财务会计审计咨询服务；初、中级财会培训。（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年06月08日



兴化兴财会计师事务所有限公司 专项审计报告

报 告 文 号：兴财专审[2019]050号

客 户 名 称：兴化市财政局

报 备 时 间：2019-05-28 16:49:50

签字注册会计师：沙阳春

茅庆明



05232019050008629133

报告文号：兴财专审[2019]050号

兴化市财政局

专项审计报告

事务所名称：兴化兴财会计师事务所有限公司

事务所电话：0523-83231429

传 真：0523-83236557

通 讯 地 址：兴化市马桥路19号

电 子 邮 件：tzsjg@sina.com

事务所网址：无

如对上述报备资料有疑问的,请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://fwgl.jicpa.org.cn/jsicpa/common/content.do?method=index>

兴化兴财会计师事务所

XINGHUA XINGCAI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

兴化市土地储备专项债券 财务审计报告

兴财专审(2019)050号

兴化市财政局：

我们接受贵局委托，对2019年兴化市土地储备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，本次评价的兴化市13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

兴化市13个土地储备项目计划总融资金额3亿元，假设融资利率4%，期限三年，每年年末支付利息，第三年年末偿还本金，应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	当年还本 付息合计
第一年	30000		30000	4%	1200	1200
第二年	30000		30000	4%	1200	1200
第三年	30000	30000	30000	4%	1200	31200
合计		30000			3600	33600

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

兴化市 13 个土地储备项目，分别为：(1) 江苏东明集团有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 9.0353 公顷，四至范围为：东至商住楼，南至河流，西至宁靖高速控制线，北至道路；(2) 兴化市苏奇不锈钢制品厂，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 1.7588 公顷，四至范围为：东至北雁公路，南至河流，西至河流，北至厂房；(3) 兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍），该项目位于泰州市兴化市，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 0.9158 公顷，四至范围为：东至居民区，南至护国路，西至轧花厂，北至空地；(4) 扬州环宇合金钢有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 3.2259 公顷，四至范围为：东至兴达钢帘线，南至茅山河，西至盐靖河，北至人民西路；(5) 兴化市东南公交公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 5.1758 公顷，四至范围为：东至河流，南至陈张线，西至五洲国际，北至河流；(6) 江苏兴达钢帘线股份有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 0.71 公顷，四至范围为：东至宁盐公路控制线，南至河流，西至厂区，北至道路；(7) 江苏戴南不锈钢集团特材有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 6.5780 公顷，四至范围为：东至唐戴圩，南至河流，西至崇文路，北至河流；(8) 兴化市永年不锈钢制品厂，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 1.5203 公顷，四至范围为：东至兴达钢帘线，南至茅山河，西至厂区，北至道路；(9) 兴化市东南城市建设投资有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南

镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 2.1216 公顷，四至范围为：东至道路，南至河流，西至停车场，北至厂区；（10）江苏万盛仓储有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 6.9316 公顷，四至范围为：东至空地，南至河流，西至道路，北至公路；（11）垛田张皮村征收，该项目位于泰州市兴化市，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 4 公顷，四至范围为：东至居民区，南至河流，西至居民区，北至空地；（12）兴化市新文峰不锈钢材料有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 2.7742 公顷，四至范围为：东至空地，南至河流，西至厂房，北至大路；（13）江苏兴海特钢有限公司，该项目位于泰州市兴化市戴南镇，共一个储备地块，由兴化市土地储备机构负责实施土地储备。其中，地块的面积为 7.2267 公顷，四至范围为：东至河流，南至河流，西至兴达钢帘线，北至新泽路。

经查询兴化市公共资源交易中心土地出让成交信息，自 2017 年至今，选取市区土地储备项目周边出让工业地块 3 宗作为轧花油脂二厂地块、垛田张皮村地块参照；选取戴南镇邻近的张郭镇土地储备项目周边出让工业地块 1 宗（商服用地）作为东南公交公司地块、新文峰地块参照；选取戴南镇土地储备项目周边出让工业地块 2 宗（住宅用地）作为其他九个地块参照。结合近几年兴化市土地成交情况、预计兴化市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，预测土地储备项目的土地出让价格。

根据兴化市统计局统计信息，兴化市 2016-2018 年全市生产总值(GDP)增速分别为 10.1%、7.4%、4.5%，近三年平均增速为 7.33%；在兴化市政府工作报告中预计 2019 年 GDP 增速为 7.0%，此次按增速与 2019 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7%。

（2）出让产生的净现金流入

假设兴化市 13 个土地储备项目，自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本次评价预测分别以 2019 年 GDP 增速 7% 的 100%、

90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第三年土地挂牌交易的现金流入，考虑政府收益、政策性基金等相关情况后，按照谨慎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第三年数据计算，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	2019年GDP增速7%的100%	2019年GDP增速7%的90%	2019年GDP增速7%的80%
1	江苏东明集团有限公司	8,085.15	7,979.71	7,874.96
2	兴化市苏奇不锈钢制品厂	1,946.70	1,921.31	1,896.09
3	兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	3,966.04	3,914.31	3,862.93
4	扬州环宇合金钢有限公司	3,360.50	3,316.68	3,273.14
5	兴化市东南公交公司	4,118.03	4,064.32	4,010.97
6	江苏兴达钢帘线股份有限公司	739.63	729.98	720.40
7	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	7,280.76	7,185.80	7,091.48
8	兴化市永年不锈钢制品厂	1,583.74	1,563.08	1,542.56
9	兴化市东南城市建设投资有限公司	2,210.13	2,181.30	2,152.67
10	江苏万盛仓储有限公司	8,123.43	8,017.49	7,912.25
11	垛田张皮村征收	13,473.23	13,297.52	13,122.96
12	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	1,867.66	1,843.31	1,819.11
13	江苏兴海特钢有限公司	7,528.24	7,430.07	7,332.53
	合计	64,283.23	63,444.89	62,612.06

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：

本次融资项目对应的13个土地储备项目，可供出让面积即为拟收储面积。

分别为：（1）江苏东明集团有限公司，拟征收土地储备面积90353平方米（折135.53亩），其中住宅用地77613平方米（折116.42亩），规划用途为住宅。

（2）兴化市苏奇不锈钢制品厂，拟征收土地储备面积17588平方米（折26.38亩），规划用途为住宅。（3）兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍），拟征收土地储备面积9158平方米（折13.74亩），规划用途为商住。（4）扬州环宇合金钢有限公司，拟征收土地储备面积32259平方米（折48.39亩），规划用途为住宅。

（5）兴化市东南公交公司，拟征收土地储备面积51758平方米（折77.64亩），规划用途为商服。（6）江苏兴达钢帘线股份有限公司，拟征收土地储备面积7100平方米（折10.65亩），规划用途为住宅。（7）江苏戴南不锈钢集团特材有限公司，拟征收土地储备面积65780平方米（折98.67亩），规划用途为住宅。（8）

兴化市永年不锈钢制品厂，拟征收土地储备面积 15203 平方米（折 22.80 亩），规划用途为住宅。（9）兴化市东南城市建设投资有限公司，拟征收土地储备面积 21216 平方米（折 31.82 亩），规划用途为住宅。（10）江苏万盛仓储有限公司，拟征收土地储备面积 69316 平方米（折 103.98 亩），规划用途为住宅。（11）垛田张皮村征收，拟征收土地储备面积 40000 平方米（折 60.00 亩），规划用途为住宅。（12）兴化市新文峰不锈钢材料有限公司，拟征收土地储备面积 27742 平方米（折 41.61 亩），规划用途为商服。（13）江苏兴海特钢有限公司，拟征收土地储备面积 72267 平方米（折 108.40 亩），规划用途为住宅。

项目总投资 44,359.00 万元，其中自筹资金 14,359.00 万元，申请本次债券融资 30,000.00 万元。项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地挂牌交易前需支付的资金利息和项目建设费由兴化市土地出让金政府净收益等自筹资金支付，通过对近几年各项目周边土地出让成交信息的查询、结合项目建设期、预计兴化市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且在土地挂牌交易一年内出让完毕，预期土地出让收入对应的政府住基金收入偿还融资本金和利息情况为：按兴化市 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.91；按兴化市 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.89；按兴化市 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.86。

表 1-1: 按兴化市 2019 年 GDP 增速 7% 的 100% 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

项目名称	本期债券存续期内应付债务资金本息			预期项目收益	项目收益覆盖本息倍数
	本金	利息	本息之和		
	a	b=a*4%*3	①=a+b	②	③=②/①
合计	30000	3600	33600	64283.23	1.91
江苏东明集团有限公司	4276	513.12	4789.12	8085.15	1.69
兴化市苏奇不锈钢制品厂	605	72.6	677.6	1946.7	2.87
兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	599	71.88	670.88	3966.04	5.91
扬州环宇合金钢有限公司	1419	170.28	1589.28	3360.5	2.11

兴化市东南公交公司	2500	300	2800	4118.03	1.47
江苏兴达钢帘线股份有限公司	550	66	616	739.63	1.20
江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	3240	388.8	3628.8	7280.76	2.01
兴化市永年不锈钢制品厂	920	110.4	1030.4	1583.74	1.54
兴化市东南城市建设投资有限公司	1110	133.2	1243.2	2210.13	1.78
江苏万盛仓储有限公司	2800	336	3136	8123.43	2.59
垛田张皮村征收	7500	900	8400	13473.23	1.60
兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	830	99.6	929.6	1867.66	2.01
江苏兴海特钢有限公司	3651	438.12	4089.12	7528.24	1.84

表 1-2：按兴化市 2019 年 GDP 增速 7% 的 90% 比例计算土地价格的的增长的情况下下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内应付债务资金本息			本期债券存续期内预期收益	项目收益覆盖倍数
	本金	利息	本息之和		
	a	b=a*4%*3	①=a+b		
合计	30000	3600	33600	63444.89	1.89
江苏东明集团有限公司	4276	513.12	4789.12	7979.71	1.67
兴化市苏奇不锈钢制品厂	605	72.6	677.6	1921.31	2.84
兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	599	71.88	670.88	3914.31	5.83
扬州环宇合金钢有限公司	1419	170.28	1589.28	3316.68	2.09
兴化市东南公交公司	2500	300	2800	4064.32	1.45
江苏兴达钢帘线股份有限公司	550	66	616	729.98	1.19
江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	3240	388.8	3628.8	7185.8	1.98
兴化市永年不锈钢制品厂	920	110.4	1030.4	1563.08	1.52
兴化市东南城市建设投资有限公司	1110	133.2	1243.2	2181.3	1.75
江苏万盛仓储有限公司	2800	336	3136	8017.49	2.56
垛田张皮村征收	7500	900	8400	13297.52	1.58
兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	830	99.6	929.6	1843.31	1.98
江苏兴海特钢有限公司	3651	438.12	4089.12	7430.07	1.82

表 1-3：按兴化市 2019 年 GDP 增速 7% 的 80% 比例计算土地价格的的增长的情况下下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称	本期债券存续期内应付债务资金本息			本期债券存续期内预期收益	项目收益覆盖倍数
	本金	利息	本息之和		
	a	b=a*4%*3	①=a+b		
合计	30000	3600	33600	62612.06	1.86

江苏东明集团有限公司	4276	513.12	4789.12	7874.96	1.64
兴化市苏奇不锈钢制品厂	605	72.6	677.6	1896.09	2.80
兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	599	71.88	670.88	3862.93	5.76
扬州环宇合金钢有限公司	1419	170.28	1589.28	3273.14	2.06
兴化市东南公交公司	2500	300	2800	4010.97	1.43
江苏兴达钢帘线股份有限公司	550	66	616	720.4	1.17
江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	3240	388.8	3628.8	7091.48	1.95
兴化市永年不锈钢制品厂	920	110.4	1030.4	1542.56	1.50
兴化市东南城市建设投资有限公司	1110	133.2	1243.2	2152.67	1.73
江苏万盛仓储有限公司	2800	336	3136	7912.25	2.52
垛田张皮村征收	7500	900	8400	13122.96	1.56
兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	830	99.6	929.6	1819.11	1.96
江苏兴海特钢有限公司	3651	438.12	4089.12	7332.53	1.79

附件：项目收益及现金流入评价说明

兴化兴财会计师事务所有限公司

中国·江苏·兴化



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月二十八日

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

本次预测以兴化市 13 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、2019 年 GDP 的增速、政策性基金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2019 年江苏省兴化市土地储备项目土地出让收益预测表(2019 年 GDP 增速 7%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

(一) 项目概况

1、项目实施单位基本情况

单位名称：兴化市土地开发储备中心

住 所：兴化市自然资源和规划局大楼四楼

单位性质：事业单位

法定代表人：姚晓祥

经费来源：自收自支

开办资金：5002 万元人民币

宗旨和业务范围：从事全市土地使用权的收购、储备及其开发。

2、项目内容与规模

兴化市本次债券融资对应的 13 个土地储备项目，可供出让土地面积即为拟



收储面积，分别为：

(1)江苏东明集团有限公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积90353平方米（折135.53亩），其中住宅用地77613平方米（折116.42亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。（2）兴化市苏奇不锈钢制品厂，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积17588平方米（折26.38亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。（3）兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍），原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积9158平方米（折13.74亩），规划用途为商住。该用地尚未编制控制性详细规划。（4）扬州环宇合金钢有限公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积32259平方米（折48.39亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。（5）兴化市东南公交公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积51758平方米（折77.64亩），规划用途为商服。该用地尚未编制控制性详细规划。（6）江苏兴达钢帘线股份有限公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积7100平方米（折10.65亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。（7）江苏戴南不锈钢集团特材有限公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积65780平方米（折98.67亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。（8）兴化市永年不锈钢制品厂，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积15203平方米（折22.80亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。（9）兴化市东南城市建设投资有限公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积21216平方米（折31.82亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。（10）江苏万盛仓储有限公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积69316平方米（折103.98亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。该用地尚未编制控制性详细规划。（11）垛田张皮村征收，原土地性质为集体土地，拟征收土地储备面积40000平方米（折60.00亩），规划用途为住宅。该用地尚未编制控制性详细规划。（12）兴化市新文峰不锈钢材料有限公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面积27742平方米（折41.61亩），规划用途为商服。该用地尚未编制控制性详细规划。（13）江苏兴海特钢有限公司，原土地性质为国有土地，拟征收土地储备面

积 72267 平方米（折 108.40 亩），规划用途为住宅该用地尚未编制控制性详细规划。

3、投资估算与资金筹措方式

兴化市本次债券融资涉及 13 个土地储备项目，项目总投资为 44359.00 万元，项目资金筹措方式为建设单位自筹 14359.00 万元和本次申请专项债券融资 30,000.00 万元。

4、资金平衡

根据财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68 号等相关文件的规定，土地出让计提廉租住房保障资金(10%)、农田水利建设资金 (10%)、教育资金(10%) 等政策性基金。根据项目实施单位历年土地储备征收整理的经验数据，土地征收整理成本和税费一般占土地出让收入的 50%-60%之间，预测以土地出让收入的 50%作为上述政策性基金和土地出让工作经费(2%)的计提依据；另外预设了土地出让的 5%作为其他扣除项目。以上地块出让收入扣除政策性基金和其他扣除项目后形成的基金性收入将按照苏财债[2019]8 号、苏财债[2017]50 号、苏财债[2018]22 号、苏财债[2018]66 号等文件要求使用，债券资金由纳入自然资源部名录管理的土地储备机构专项用于土地储备业务。

(三)项目收益及现金流入预测说明

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

经查询兴化市公共资源交易中心土地出让成交信息，自 2017 年至今，选取城区土地储备项目周边 3 宗作为轧花油脂二厂地块、垛田张皮村地块项目参照。

具体如下表所示：

项目	区位	占地面积	中标总地价 (万元)	平均单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	长安南路西侧、创业路北侧	50,350.30	28,170.00	5,594.80	2017/10/17	住宅用地
2	英武南路东侧、创业路北侧	73,973.30	43,500.00	5,880.50	2017/10/17	住宅用地

3	长安南路东侧、文昌路南侧、城南路北侧	103,011.00	46,200.00	4,484.96	2018/4/24	住宅用地
参考平均土地单价				5,320.09		

选取戴南镇邻近张郭镇土地储备项目周边出让工业地块 1 宗（商服用地）作为东南公交公司地块、新文峰地块参照，具体如下表所示：

项目	区位	占地面积	中标总地价 (万元)	平均单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	张郭镇赵万村、352 省道南侧	3000	406.00	1353.33	2017/10/11	商服用地
参考平均土地单价				1353.33		

选取戴南镇土地储备项目周边出让工业地块 2 宗（住宅用地）作为其他九个地块参照。具体如下表所示：

项目	区位	占地面积	中标总地价 (万元)	平均单价 (元/m ²)	出让日期	用途
1	健康路南侧、兴姜河东侧	18,213.90	1,904.00	1,045.36	2017/7/10	住宅用地
2	迎宾大道西侧、园区东路南侧	18,751.10	3,439.00	1,834.03	2017/10/17	住宅用地
参考平均土地单价				1439.69		

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

本次融资项目对应的 13 个土地储备项目，可供出让面积即为拟收储面积。分别为：（1）江苏东明集团有限公司，拟征收土地储备面积 90353 平方米（折 135.53 亩），其中住宅用地 77613 平方米（折 116.42 亩），规划用途为住宅。规划用途为住宅。（2）兴化市苏奇不锈钢制品厂，拟征收土地储备面积 17588 平方米（折 26.38 亩），规划用途为住宅。（3）兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍），拟征收土地储备面积 9158 平方米（折 13.74 亩），规划用途为商住。（4）扬州环宇合金钢有限公司，拟征收土地储备面积 32259 平方米（折 48.39 亩），规划用途为住宅。（5）兴化市东南公交公司，拟征收土地储备面积 51758 平方米（折 77.64 亩），规划用途为商服。（6）江苏兴达钢帘线股份有限公司，拟征收土地储备面积 7100 平方米（折 10.65 亩），规划用途为住宅。（7）江苏戴南不锈钢集团特材有限公司，拟征收土地储备面积 65780 平方米（折 98.67 亩），

规划用途为住宅。(8)兴化市永年不锈钢制品厂,拟征收土地储备面积 15203 平方米(折 22.80 亩),规划用途为住宅。(9)兴化市东南城市建设投资有限公司,拟征收土地储备面积 21216 平方米(折 31.82 亩),规划用途为住宅。(10)江苏万盛仓储有限公司,拟征收土地储备面积 69316 平方米(折 103.98 亩),规划用途为住宅。(11)垛田张皮村征收,拟征收土地储备面积 40000 平方米(折 60.00 亩),规划用途为住宅。(12)兴化市新文峰不锈钢材料有限公司,拟征收土地储备面积 27742 平方米(折 41.61 亩),规划用途为商服。(13)江苏兴海特钢有限公司,拟征收土地储备面积 72267 平方米(折 108.40 亩),规划用途为住宅。;上述 3 宗土地出让情况,考虑区域成熟程度、用途、个别条件等差异和近几年其他地块成交情况等因素,进行修正并预测。具体计算如下表:

土地储备项目出让土地价格预测表

项目	地块	土地性质	土地储备面积 (m ²)	参考平均土地单价 (元/m ²)	修正系数	预测土地单价 (元/m ²)
1	江苏东明集团有限公司	住宅用地	77613	1,439.69	0.8	1,151.75
2	兴化市苏奇不锈钢制品厂	住宅用地	17588	1,439.69	0.85	1,223.74
3	兴化市轧花油脂二厂 (职工宿舍)	商住用地	9158	5,320.09	0.9	4,788.08
4	扬州环宇合金钢有限公司	住宅用地	32259	1,439.69	0.8	1,151.75
5	兴化市东南公交公司	商服用地	51758	1,353.33	0.65	879.66
6	江苏兴达钢帘线股份有限公司	住宅用地	7100	1,439.69	0.8	1,151.75
7	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	住宅用地	65780	1,439.69	0.85	1,223.74
8	兴化市永年不锈钢制品厂	住宅用地	15203	1,439.69	0.8	1,151.75
9	兴化市东南城市建设投资有限公司	住宅用地	21216	1,439.69	0.8	1,151.75
10	江苏万盛仓储有限公司	住宅用地	69316	1,439.69	0.9	1,295.72
11	垛田张皮村征收	住宅用地	40000	5,320.09	0.7	3,724.06
12	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	商服用地	27742	1,353.33	0.55	744.33
13	江苏兴海特钢有限公司	住宅用地	72267	1,439.69	0.8	1,151.75

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格并结合土地价格增长按兴化市 2019 年 GDP 增速 7%，预测项目出让区土地价格如下：

项目出让区土地价格预测表

单位：元/平方米

项目	地块	土地性质	2019 年	2020 年	2021 年
1	江苏东明集团有限公司	住宅用地	1151.75	1232.37	1318.64
2	兴化市苏奇不锈钢制品厂	住宅用地	1223.74	1309.40	1401.06
3	兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	商住用地	4788.08	5123.25	5481.87
4	扬州环宇合金钢有限公司	住宅用地	1151.75	1232.37	1318.64
5	兴化市东南公交公司	商服用地	879.66	941.24	1007.13
6	江苏兴达钢帘线股份有限公司	住宅用地	1151.75	1232.37	1318.64
7	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	住宅用地	1223.74	1309.40	1401.06
8	兴化市永年不锈钢制品厂	住宅用地	1151.75	1232.37	1318.64
9	兴化市东南城市建设投资有限公司	住宅用地	1151.75	1232.37	1318.64
10	江苏万盛仓储有限公司	住宅用地	1295.72	1386.42	1483.47
11	垛田张皮村征收	住宅用地	3724.06	3984.75	4263.68
12	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	商服用地	744.33	796.43	852.19
13	江苏兴海特钢有限公司	住宅用地	1151.75	1232.37	1318.64

(2) 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格结合土地价格增长率(分别以 2019 年兴化市 GDP 增速 7%的 100%、90%和 80%为土地价格增长)。预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

测算表一：预计土地价格增速为 2019 年兴化市 GDP 增速 7%

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019 年	2020 年	2021 年
1	江苏东明集团有限公司	8,939.09	9,564.83	10,234.37
2	兴化市苏奇不锈钢制品厂	2,152.31	2,302.97	2,464.18
3	兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	4,384.92	4,691.87	5,020.30
4	扬州环宇合金钢有限公司	3,715.44	3,975.52	4,253.80
5	兴化市东南公交公司	4,552.97	4,871.68	5,212.69
6	江苏兴达钢帘线股份有限公司	817.74	874.99	936.24
7	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	8,049.74	8,613.22	9,216.15
8	兴化市永年不锈钢制品厂	1,751.01	1,873.58	2,004.73
9	兴化市东南城市建设投资有限公司	2,443.56	2,614.61	2,797.63
10	江苏万盛仓储有限公司	8,981.42	9,610.12	10,282.83

11	垛田张皮村征收	14,896.25	15,938.99	17,054.72
12	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	2,064.92	2,209.47	2,364.13
13	江苏兴海特钢有限公司	8,323.37	8,906.00	9,529.42
	合计	71,072.74	76,047.83	81,371.18

测算表二：预计土地价格增速为2019年兴化市GDP增速7%的90%，即增幅6.3%

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019年	2020年	2021年
1	江苏东明集团有限公司	8,939.09	9,502.26	10,100.90
2	兴化市苏奇不锈钢制品厂	2,152.31	2,287.90	2,432.04
3	兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	4,384.92	4,661.17	4,954.83
4	扬州环宇合金钢有限公司	3,715.44	3,949.51	4,198.33
5	兴化市东南公交公司	4,552.97	4,839.80	5,144.71
6	江苏兴达钢帘线股份有限公司	817.74	869.26	924.03
7	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	8,049.74	8,556.87	9,095.96
8	兴化市永年不锈钢制品厂	1,751.01	1,861.32	1,978.59
9	兴化市东南城市建设投资有限公司	2,443.56	2,597.50	2,761.14
10	江苏万盛仓储有限公司	8,981.42	9,547.25	10,148.73
11	垛田张皮村征收	14,896.25	15,834.72	16,832.30
12	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	2,064.92	2,195.01	2,333.30
13	江苏兴海特钢有限公司	8,323.37	8,847.74	9,405.15
	合计	71,072.74	75,550.32	80,309.99

测算表三：预计土地价格增速为2019年兴化市GDP增速7%的80%，即增幅5.6%

金额单位：人民币万元

项目	地块	2019年	2020年	2021年
1	江苏东明集团有限公司	8,939.09	9,439.68	9,968.30
2	兴化市苏奇不锈钢制品厂	2,152.31	2,272.84	2,400.12
3	兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	4,384.92	4,630.48	4,889.79
4	扬州环宇合金钢有限公司	3,715.44	3,923.50	4,143.22
5	兴化市东南公交公司	4,552.97	4,807.93	5,077.18
6	江苏兴达钢帘线股份有限公司	817.74	863.54	911.90
7	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	8,049.74	8,500.52	8,976.55
8	兴化市永年不锈钢制品厂	1,751.01	1,849.07	1,952.61
9	兴化市东南城市建设投资有限公司	2,443.56	2,580.40	2,724.90
10	江苏万盛仓储有限公司	8,981.42	9,484.38	10,015.50
11	垛田张皮村征收	14,896.25	15,730.44	16,611.35
12	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	2,064.92	2,180.56	2,302.67
13	江苏兴海特钢有限公司	8,323.37	8,789.47	9,281.69
	合计	71,072.74	75,052.81	79,255.77

（3）土地出让收益预测

假设自融资开始日起至第三年全部完成土地挂牌交易。

测算表四：土地储备项目第三年土地出让收益测试表（增幅按 GDP 的 7%计）

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让收入	扣除项合计 (2=a+b+c)	政策性基金 (1*50%*30%)	土地出让 工作经费 (1*50%*2%)	预设其他扣 除项目 (1*5%)	用于资金平 衡土地相关 收益 (3=1-2)
		1	2	a	b	c	3
1	江苏东明集团 有限公司	10,234.37	2,149.22	1,535.16	102.34	511.72	8,085.15
2	兴化市苏奇不 锈钢制品厂	2,464.18	517.48	369.63	24.64	123.21	1,946.70
3	兴化市轧花油 脂二厂（职工宿 舍）	5,020.30	1,054.26	753.05	50.20	251.02	3,966.04
4	扬州环宇合金 钢有限公司	4,253.80	893.30	638.07	42.54	212.69	3,360.50
5	兴化市东南公 交公司	5,212.69	1,094.67	781.90	52.13	260.63	4,118.03
6	江苏兴达钢帘 线股份有限公 司	936.24	196.61	140.44	9.36	46.81	739.63
7	江苏戴南不锈 钢集团特材有 限公司	9,216.15	1,935.39	1,382.42	92.16	460.81	7,280.76
8	兴化市永年不 锈钢制品厂	2,004.73	420.99	300.71	20.05	100.24	1,583.74
9	兴化市东南城 市建设投资有 限公司	2,797.63	587.50	419.64	27.98	139.88	2,210.13
10	江苏万盛仓储 有限公司	10,282.83	2,159.39	1,542.42	102.83	514.14	8,123.43
11	垛田张皮村征 收	17,054.72	3,581.49	2,558.21	170.55	852.74	13,473.23
12	兴化市新文峰 不锈钢材料有 限公司	2,364.13	496.47	354.62	23.64	118.21	1,867.66
13	江苏兴海特钢 有限公司	9,529.42	2,001.18	1,429.41	95.29	476.47	7,528.24
	合计	81,372.18	17,089.95	12,205.68	813.71	4,068.56	64,283.23

测算表五：土地储备项目第三年土地出让收益测试表[增幅按 GDP 的 6.3%
(7%*90%) 计]

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让收入	扣除项合计 (2=a+b+c)	政策性基金 (1*50%*30%)	土地出让 工作经费 (1*50%*2%)	预设其他扣除项目 (1*5%)	用于资金平衡土地相关 收益 (3=1-2)
		1	2	a	b	c	3
1	江苏东明集团有限公司	10,100.90	2,121.19	1,515.13	101.01	505.04	7,979.71
2	兴化市苏奇不锈钢制品厂	2,432.04	510.73	364.81	24.32	121.60	1,921.31
3	兴化市轧花油脂二厂(职工宿舍)	4,954.83	1,040.51	743.22	49.55	247.74	3,914.31
4	扬州环宇合金钢有限公司	4,198.33	881.65	629.75	41.98	209.92	3,316.68
5	兴化市东南公交公司	5,144.71	1,080.39	771.71	51.45	257.24	4,064.32
6	江苏兴达钢帘线股份有限公司	924.03	194.05	138.60	9.24	46.20	729.98
7	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	9,095.96	1,910.15	1,364.39	90.96	454.80	7,185.80
8	兴化市永年不锈钢制品厂	1,978.59	415.50	296.79	19.79	98.93	1,563.08
9	兴化市东南城市建设投资有限公司	2,761.14	579.84	414.17	27.61	138.06	2,181.30
10	江苏万盛仓储有限公司	10,148.73	2,131.23	1,522.31	101.49	507.44	8,017.49
11	垛田张皮村征收	16,832.30	3,534.78	2,524.85	168.32	841.62	13,297.52
12	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	2,333.30	489.99	350.00	23.33	116.67	1,843.31
13	江苏兴海特钢有限公司	9,405.15	1,975.08	1,410.77	94.05	470.26	7,430.07
合计		80,310.99	16,867.10	12,046.50	803.10	4,015.50	63,444.89

测算表六：土地储备项目第三年土地出让收益测试表[增幅按 GDP 的 5.6% (7%*80%) 计]

金额单位：人民币万元

序号	项目	土地出让收入	扣除项合计 (2=a+b+c)	政策性基金 (1*50%*30%)	土地出让 工作经费 (1*50%*2%)	预设其他扣 除项目 (1*5%)	用于资金平 衡土地相关 收益 (3=1-2)
		1	2	a	b	c	3
1	江苏东明集团有限公司	9,968.30	2,093.34	1,495.25	99.68	498.42	7,874.96
2	兴化市苏奇不锈钢制品厂	2,400.12	504.02	360.02	24.00	120.01	1,896.09
3	兴化市轧花油脂二厂（职工宿舍）	4,889.79	1,026.86	733.47	48.90	244.49	3,862.93
4	扬州环宇合金钢有限公司	4,143.22	870.08	621.48	41.43	207.16	3,273.14
5	兴化市东南公交公司	5,077.18	1,066.21	761.58	50.77	253.86	4,010.97
6	江苏兴达钢帘线股份有限公司	911.90	191.50	136.78	9.12	45.59	720.40
7	江苏戴南不锈钢集团特材有限公司	8,976.55	1,885.08	1,346.48	89.77	448.83	7,091.48
8	兴化市永年不锈钢制品厂	1,952.61	410.05	292.89	19.53	97.63	1,542.56
9	兴化市东南城市建设投资有限公司	2,724.90	572.23	408.73	27.25	136.24	2,152.67
10	江苏万盛仓储有限公司	10,015.50	2,103.26	1,502.33	100.16	500.78	7,912.25
11	垛田张皮村征收	16,611.35	3,488.38	2,491.70	166.11	830.57	13,122.96
12	兴化市新文峰不锈钢材料有限公司	2,302.67	483.56	345.40	23.03	115.13	1,819.11
13	江苏兴海特钢有限公司	9,281.69	1,949.15	1,392.25	92.82	464.08	7,332.53
	合计	79,256.77	16,645.71	11,888.37	792.56	3,962.79	62,612.06

根据上述测算，在按 2019 年兴化市 GDP 增速 7% 计算土地价格增长率时，
用于资金平衡土地相关收益为 64283.23 万元；

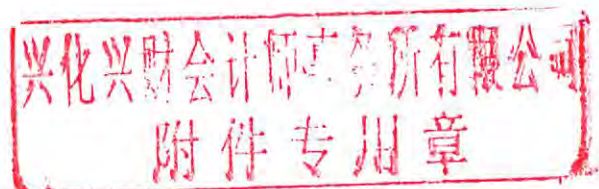
在按 2019 年兴化市 GDP 增速 7% 的 90% 即 6.3% 计算土地价格增长率时，

用于资金平衡土地相关收益为 63444.89 万元；

在按 2019 年兴化市 GDP 增速 7% 的 80% 即 5.6% 计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益为 62612.06 万元。

(四) 还本付息的测算

经上述测算，在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，兴化市 13 个土地储备项目，在土地挂牌出让价格分别以 2019 年 GDP 增速 7% 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。



Certificate of Certified Public Accountant

The People's Republic of China

注册会计师证书

中华人民共和国



兴化兴财会计师事务所有限公司
附件2加章



姓名	沙阳春
Sex	男
出生日期	1966-11-13
工作单位	兴化兴财会计师事务所
身份证号码	321083661113019

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.



兴化兴财会计师事务所有限公司
附件二

中国注册会计师协会

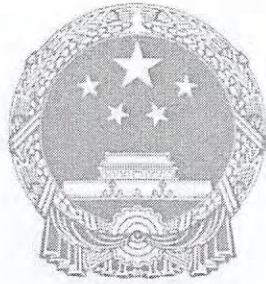
中华人民共和国
注册会计师证书
The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Accountant



姓名	茅庆明
Sex	男
Date of birth	1962-03-14
Working unit	兴化兴财会计师事务所
Identity card No.	321021620314033



编号 321281000201609050087



营业执照

(副本)

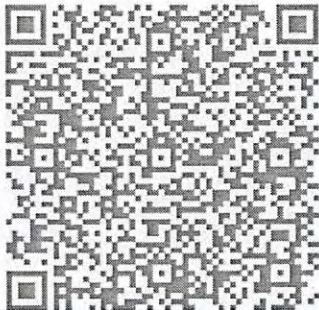
统一社会信用代码 9132128174482159XC (1/1)

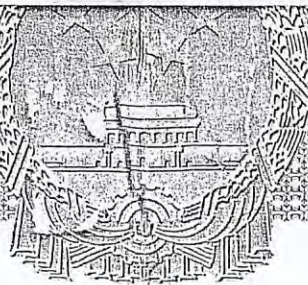
名称	兴化兴财会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	兴化市马桥路19号
法定代表人	孙建国
注册资本	50.8万元整
成立日期	2000年01月15日
营业期限	2001年04月11日至*****
经营范围	审计业务、验资业务、资产评估、会计服务；会计咨询，财经刊物、会计帐册、凭证用品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2016年09月05日





执业证书



经审查，兴化兴财会计师事务所

符合

《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执
行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关



批准文号：苏财协[1999]289号
证书编号：32120008

1999年12月30日

泰兴市财政局 审计报告

苏中永专审[2019]0103号



05232019050006801954

报告文号：苏中永专审[2019]0103号



江苏中鸿永信会计师事务所有限公司

地址：江苏省泰兴市文昌东路29号永信大厦

电话：0523-87634084 13809016480 传真：0523-87654084

网址：www.jszhyx.com.cn 邮箱：13809016480@139.com



2019年泰兴市土地储备项目融资自求平衡 专项评价报告

苏中永专审[2019]0103号

泰兴市财政局：

我们接受泰兴市财政局委托，对泰兴市辖区土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行专项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该项目预测及其所依据的各假设负责。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人们认为这些假设没有为预测提供合理基础。

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，在泰兴市财政局对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的泰兴市辖区两个土地储备项目，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. 融资本息情况

泰兴市辖区土地储备项目计划总投资 10.50 亿元，其中自筹资金 0.50 亿元，融资金额 10.00 亿元。

本期债券项目拟融资金额 10.00 亿元，2019 年 3 月 19 日已发行土地储备专项债融资 7.40 亿元，融资利率 3.30%，期限五年。本次拟融资 2.60 亿元，假设融资利率 3.30%，期限五年，每年支付利



息，第五年到期偿还本金并支付最后一期利息，应付本息情况如下：

第一次融资应付本息情况

单位：亿元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		7.40		7.40	3.3%	
2020	7.40			7.40	3.3%	0.2442
2021	7.40			7.40	3.3%	0.2442
2022	7.40			7.40	3.3%	0.2442
2023	7.40			7.40	3.3%	0.2442
2024			7.40		3.3%	0.2442
合计		7.40	7.40			1.221

本次融资应付本息情况

单位：亿元

年度	期初本金余额	本期新增本金额	本期偿还本金额	期末本金余额	融资利率	应付利息
2019		2.60		2.60	3.3%	
2020	2.60			2.60	3.3%	0.0858
2021	2.60			2.60	3.3%	0.0858
2022	2.60			2.60	3.3%	0.0858
2023	2.60			2.60	3.3%	0.0858
2024			2.60		3.3%	0.0858
合计		2.60	2.60			0.429



2. 土地出让产生的收益

泰兴市辖区 2019 年土地储备项目为兴南路南侧、镇海路东侧地块征收项目，2019 年纳入市土地储备计划，并获得相关部门的规划批准，地块产权清晰，土地位于泰兴市辖区。泰兴市土地开发储备中心选取上述项目所属地块近期成交情况及相关文件作为参考资料，假设泰兴市辖区 2019 年土地储备项目，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部五年内出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策成本、政府授予和政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让净收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	兴南路南侧、镇海路东侧地块
一、出让土地回款	196,082.02
二、土地相关收益扣除项	
1、农业土地开发资金（7.05）	185.26
2、土地出让业务费（2%）	3,921.64
3、国有土地收益基金（5%）	9,804.10
4、城镇廉租住房保障资金（10%）	11,372.76
5、水利建设基金（10%）	11,372.76
6、教育基金（10%）	11,372.76
7、印花税（0.05%）	98.04
小计	48,127.32
用于资金平衡土地相关收益	147,954.70

3、预期土地出让收益对本息覆盖倍数情况



本次融资项目土地未挂牌交易前需支付的资金利息由泰兴市政府在政府性基金收入中安排支付。通过泰兴市财政局对土地储备项目出让收入的预测，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，预测土地出让收入对融资本息的覆盖倍数为 1.27，具体情况如下：

单位：亿元

年度	融资本息支付			预计土地出让收益
	本金	利息	本息合计	
2020		0.33	0.33	14.80
2021		0.33	0.33	
2022		0.33	0.33	
2023		0.33	0.33	
2024	10.00	0.33	10.33	
合计	10.00	1.65	11.65	
本息覆盖倍数			1.27	

综上所述，泰兴市辖区 2019 年土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.27，项目收益可以覆盖融资本息。

附件：项目收益及现金流入评价说明

江苏中鸿永信会计师事务所有限公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·泰兴

二〇一九年五月二十二日



泰兴市 2019 年土地储备专项债券项目

项目收益及现金流入评价说明

本项目融资与收益平衡预测的编制遵循了谨慎性原则，但融资与收益预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖本项资料。

一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测是根据泰兴市土地储备开发储备中心预测泰兴市辖区内两块土地出让收入为基础。泰兴市土地储备开发储备中心选取两块土地周边地块成交情况、2016 年-2018 年 12 月期间本地区类似地块拍卖成交实际价格及相关文件作为参考资料，假设泰兴市辖区 2019 年土地储备项目，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部五年内出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策成本、政府授予和政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测。

二、项目收益及现金流入假设

(一) 国家及地方现行法律、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) 国家现行利率、汇率、通货膨胀水平无重大变化；

(三) 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；

(四) 土地出让价格在正常范围内变动；

(五) 无其他不可抗力及不可预见因素对本项目造成的重大不利影响；



(六) 泰兴市财政局自行预测的泰兴市辖区内的 2019 年土地储备项目总投资投入及项目预期土地出让净收入基本准确。

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

单位名称：泰兴市土地开发储备中心

单位住所：泰兴市文昌东路 6 号

单位性质：事业单位

法定代表人：孙红东

开办资金：50000 万元

经营年限：无固定期限

宗旨和业务范围：受委托办理对撤组后的国有土地、依法收回土地、土地交易价格偏低政府应当优先购买土地及建设单位低效利用土地的使用权实行收购、储备的具体业务 储备土地的宗地整理开发。

(二) 项目概况

1. 区域情况

泰兴市位于江苏省中部、长江下游北岸。北纬 $31^{\circ} 58' 12''$ ~ $32^{\circ} 23' 05''$ ，东经 $119^{\circ} 54' 05''$ ~ $120^{\circ} 21' 56''$ ，是江苏省泰州市下辖市，是江苏省直管县三个试点之一，享有部分地级市职权。东接如皋市；南接靖江市；西濒长江，与扬中市、常州市新北区隔江相望；北邻泰州市姜堰区，东北与南通市海安县接壤；西北与泰州市高港区毗连。

泰兴置县于南唐升元元年（公元 937 年），寓意“国泰民安，百业兴旺”，有“教育之乡”、“银杏之乡”、“建筑之乡”、



“提琴之乡”、“减速机之乡”之称。

泰兴属长江三角洲冲积平原，行政区划面积 1172 平方公里，泰兴东西最大直线距离为 47.0 千米，南北最大直线距离为 43.5 千米。截至 2015 年末，泰兴地区户籍总人口 119.53 万人，常住人口 107.72 万人。

综合泰兴市的交通区位、经济水平、产业环境等方面看，泰兴市是一座优势突出、竞争力强的城市。从交通区位上看，泰兴市是一个通江达海、四通八达的区位。泰兴位于江苏省中南部，长江下游沿岸，地处沿海开放和沿江开发的前沿，是沟通长江南北的重要门户，是长三角的地理中心，位于上海、南京两小时经济圈和苏州、无锡、常州一小时经济圈内。长三角地区蕴含着巨大的市场需求，泰兴又拥有充足的产业配套优势，是长三角承接国际和上海、苏南产业转移的首选之地。泰兴的工业经济是近几年发展中最大的亮点，是区域竞争中泰兴最显著的特征。从发展的速度上看，2017 年泰兴市全市地区生产总值增幅居江苏全省县（市）第一。实现工业国税开票销售 1472.04 亿元，在 2012 年的基础上翻了一番。从发展的质量上看，高新技术产业产值占规上工业比重达到 44.5%，较 2012 年增长了 5.6 个百分点。从发展的效益上看，工业支撑了这几年泰兴的发展，支撑了财政收入的持续上台阶。2017 年一般公共预算收入达到 63.11 亿元，是 2011 年的 2.26 倍。总量、增幅和税占比分别列全省县（市）第十、第五、第八位。2017 年度，泰兴市获得江苏省财政重点工作考核先进市一等奖第一名。泰兴市开发园区的建设、发展，无疑是泰兴市经济发展的重要版块和抓手。近年来，泰兴市三区三园坚持发展为要，产业为本，项目为王，比拼赶



超，既各具特色发展，又相互呼应，成为引领经济发展的强引擎、开放开发的主阵地。近年来，泰兴高新区依托人才科技广场，加快人才、科技、产业、文化、商业五大创新要素集聚，努力建成重大技术支撑和创新创业平台，颐高集团、瀚智智能科技有限公司、协鑫集团等企业纷纷入驻人才科技广场，截止目前，已经招引各类创新创业主体 118 家，各类创业创新人才 800 多名。城区工业园区紧紧围绕军民融合特色产业，积极招商引资，打造集聚基地，形成了特色鲜明的军民结合产业集群。泰兴市航宇电器有限公司是一家专业从事电连接器的研制、生产及销售的高科技企业，圆形电连接器和矩形电连接器共有 1100 多个规格型号，已与 300 多家军民单位配套。围绕打造国家军民结合产业示范基地，城区工业园区加强与省内高校、民用科研院所、大型企业协作，共建军民两用技术开发中心、重点实验室等平台，推进高新技术开发应用。目前，城区工业园区内拥有军民结合特色产品收入超亿元企业 19 家。泰兴经济开发区紧扣国家级经济技术开发区创建和“千亿级”发展目标，围绕产业定位和结构调整，在做长产业链和做强产业优势中实现特色发展，国税开票销售和工商税收年均增长 20%和 17%，在全国 500 多家化工园区中排名第 7 位。黄桥经济开发区加强与江阴高新区的对接和合作，积极与上海金桥集团、协通集团开展合作，全力以赴抓好项目招引建设，惠尔信、九天光电等企业为园区快速发展增添了新动能。虹桥工业园区强化高端装备制造、信息技术、新材料等产业集聚发展，远东智慧能源、阳光电力等大项目、好项目纷至沓来。作为泰兴市农字号园区，市农产品加工园区以百汇农发、龙洋木业、宇宸面粉、菇本堂、永盛生物科技等为代表的多元化企业不断



集聚，园区综合实力快速提升。数据表明，全市三区三园工业国税开票销售、工商税收收入的总量占全市的份额均超过了 90%。

2016-2018 年，泰兴市分别实现一般公共预算收入 57.20 亿元、63.11 亿元和 74.51 亿元，政府性基金收入分别为 71.65 亿元、67.80 亿元和 102.36 亿元。

泰兴市 2016-2018 年财政经济情况表

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	832.91	964.07	1040.00
一般公共预算收入	57.20	63.11	74.51
政府性基金收入	71.65	67.80	102.36
其中：国有土地使用权出让收入	68.95	61.83	96.34
政府性基金支出	79.31	87.90	121.12
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	74.87	80.61	113.11

2. 项目地块情况

泰兴市辖区本次融资涉及土地储备地块为兴南路南侧、镇海路东侧地块。具体情况如下：

兴南路南侧、镇海路东侧地块是泰兴市土地开发储备中心通过征收进行收储的项目，涉及土地面积约 394.167 亩，可售面积约 394.167 亩，土地规划用途零售商业及住宅用地，其中商业预计容积率 2.2。



泰兴市政府土地储备专项债券募投项目概况表，详见如下：

地块	四至范围	项目概况	投资计划
兴南路南侧、镇海路 东侧土地储备项目	东至封庄中沟， 南至澄江路，西 至镇海路，北至 兴南路	该项目位于泰兴市，共1个储备地块，由泰兴市土地储备机构负责实施土地储备。地块的面积为26.2778公顷，规划容积率为2.2，规划用途为零售商业、城镇住宅。	2019年度计划支付7.4亿元，剩余土地整理储备费用根据土地收储及出让进度支付

2. 投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

泰兴市辖区本次融资涉及1个土地储备项目，项目总投资10.5亿元。

(2) 资金筹措方式

项目资金筹措方式为泰兴市土地开发储备中心自筹和泰兴市政府专项债券。

泰兴市政府土地储备项目投资资金来源表

单位：亿元

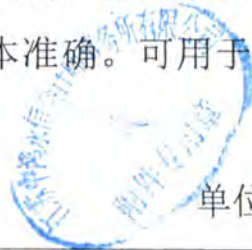
地块	自筹资金	项目融资	项目总需求
兴南路南侧、镇海路 东侧土地储备项目	0.50	10.00	10.50
合计	0.50	10.00	10.50

(三) 土地出让收益预测

泰兴市辖区土地储备项目包含一块土地，为兴南路南侧、镇海路



东侧地块征收项目，2019 年纳入市土地储备计划，并获得相关部门的规划批准，地块产权清晰，土地全部位于泰兴市辖区。泰兴市土地开发储备中心选取上述项目所属地块近期成交情况及相关文件作为参考资料，假设泰兴市辖区 2019 年土地储备项目，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部五年内出让完毕，并考虑土地控规、土地容积率、政策成本、政府授予和政策性基金等方面的影响，按照保守性原则对土地挂牌交易出让价进行预测，预测的土地出让净收入低于市场价，并保证其预测的结果基本准确。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：



单位：万元

项目	兴南路南侧、镇海路东侧地块
一、出让土地回款	196,082.02
二、土地相关收益扣除项	
1、农业土地开发资金（7.05）	185.26
2、土地出让业务费（2%）	3,921.64
3、国有土地收益基金（5%）	9,804.10
4、城镇廉租住房保障资金（10%）	11,372.76
5、水利建设基金（10%）	11,372.76
6、教育基金（10%）	11,372.76
7、印花税（0.05%）	98.04
小计	48,127.32
用于资金平衡土地相关收益	147,954.70

(四) 预期土地出让收益对本息覆盖倍数

本次融资项目土地未挂牌交易前需支付的资金利息由泰兴市政府在政府性基金收入中安排支付。通过泰兴市财政局对土地储备项目出让收入的预测，自融资开始日起土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，预测土地出让收入对融资本息的覆盖倍数为 1.27，具体情况如下：

① 按融资年限编制

单位：亿元

年度	融资本息支付			预计土地出让收益
	本金	利息	本息合计	
2020		0.33	0.33	14.80
2021		0.33	0.33	
2022		0.33	0.33	
2023		0.33	0.33	
2024	10.00	0.33	10.33	
合计	10.00	1.65	11.65	
本息覆盖倍数			1.27	

综上所述，泰兴市辖区 2019 年土地储备项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.27，项目收益可以覆盖融资本息。

四、风险提示

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



结果可能受各种风险的影响，风险情况归结如下：

（一）利率风险

受国民经济总体运行情况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动可能性。由于本期债券期限为三年，在存续期内，可能面临市场利率周期性变动，而市场利率的波动可能使本期债券的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流动。本期债券交易的活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的影响，从而影响本期债券的流动性。

（三）偿还风险

本期债券根据《地方政府专项债券预算管理办法》（财预【2016】155号）第三条规定，专项债务收入、安排支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来源于对应地块未来土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现交易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素的影响，存在一定的不确定性，将来可能给本期债券偿付带来一定风险。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得



税问题的通知》（财税【2013】5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应变动。

（五）其他风险

泰兴市 2018 年地区生产总值 1040.00 亿元，高新技术产业产值占规上工业比重达到 44.5%。长期以来，泰兴市社会经济平稳发展，财政收入稳定增长，地方债务风险基本可控。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈变动，导致泰兴市经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，从而为本期债券投资者带来一定的风险。

编号 321283000201811150374



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9132128371861049X2 (1/1)

名称 江苏中鸿永信会计师事务所有限公司
类型 有限责任公司
住所 泰兴市文昌东路29号永信大厦4楼
法定代表人 谷泉
注册资本 200万元整
成立日期 1999年12月23日
营业期限 1999年12月23日至2039年12月22日
经营范围 资本审验、财务审计、基建审计、资产评估、代理记帐、财会培训（不含学历证书类和职业技能类培训）；工程造价咨询、会计顾问、会计业务咨询、会计资料发行、电脑服务、电脑及配件零售；工程建设招标代理。（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

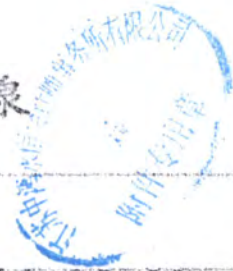


日

www.jsgsj.gov.cn:58888/province



姓 名 谷 泉
 Full name _____
 性 别 男
 Sex _____
 出 生 日 期 1964-05-08
 Date of birth _____
 工 作 单 位 泰兴永信会计师事务所
 Working unit _____
 身 份 证 号 码 321025640508141
 Identity card No. _____





姓 名 王 敏

Full name

性 别 女

Sex

出 生 日 期 1975-11-17

Date of birth 江苏中鸿永信会计师事务所有限

工 作 单 位 公 司

Working unit

身 份 证 号 码 321025197511170226

Identity card No.



证书序号: NO.010684

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



会计师事务所 执业证书

名称: 江苏中鸿永信会计师事务所有限公司

主任会计师: 谷泉

办公场所: 泰兴市泰兴镇国庆东路12号 101号

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 32120011

注册资本(出资额): 200万元

批准设立文号: 苏财协[1999] 101号

批准设立日期: 1999-12-13



宿迁公兴会计师事务所有限公司

报告文号：宿公会专审字[2019]458号

客户名称：泗阳县土地储备中心

报备时间：2019-06-03 16:12:02

签字注册会计师：
王恒光
吴佃兵



05272019060000456009

报告文号：宿公会专审字[2019]458

2019年江苏省泗阳县土地储备 专项债券项目收益与自求平衡 专项评价计报告

事务所名称：宿迁公兴会计师事务所有限公司

事务所电话：0527-84359881

传 真：0527-84359882

通讯地址：宿迁市发展大道69-17号

电子邮箱：sqgongxing@163.com

事务所网址：www.sqgxcpa.com

如对上述报备资料有疑问的, 请与江苏省注册会计师协会联系。

防伪查询网址：<http://www.jicpa.org.cn:9009/pub/jszx>



宿迁公兴会计师事务所有限公司

Suqian GongXing Certified Public Accountants Co.,Ltd

审计报告

宿公会专审字[2019]458号



05272019060000456009

报告文号：宿公会专审字[2019]458号

泗阳县土地储备中心：

我们接受委托，对2019年江苏省（泗阳县）土地储备专项债券相关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该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在相关测算说明中披露。

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。

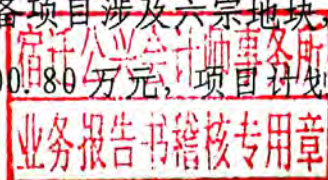
由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经审核，我们认为，泗阳县土地收购储备中心2019年泗阳县土地储备专项债券相关土地储备项目依据下述各项假设前提下，相关土地储备项目预期土地出让收益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

泗阳县2019年土地储备专项债券相关土地储备项目涉及六宗地块，总投资为89000.80万元，其中：财政部门自行安排18,000.80万元，项目计划融资总



额 71,000.00 万元, 2019 年拟使用专项债券资金 71,000.00 万元, 参考去年专项债券利率, 利率假定为 3.90%, 期限五年, 按年支付利息, 第五年年偿还本金及最后一期利息, 自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况汇总如下:

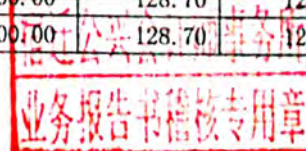
金额单位: 人民币万元

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
2019 年土地储备专项债券相关土地储备项目	2019		71,000.00		71,000.00		
	2020	71,000.00			71,000.00	2,769.00	2,769.00
	2021	71,000.00			71,000.00	2,769.00	2,769.00
	2022	71,000.00			71,000.00	2,769.00	2,769.00
	2023	71,000.00			71,000.00	2,769.00	2,769.00
	2024	71,000.00		71,000.00		2,769.00	73,769.00
	小计			71,000.00	71,000.00		13,845.00

按各宗地块并在上述假设情况下使用专项债券存续期应还本付息明细情况如下:

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
香缇花园西侧地块项目	2019		30,000.00		30,000.00		
	2020	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
	2021	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
	2022	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
	2023	30,000.00			30,000.00	1,170.00	1,170.00
	2024	30,000.00		30,000.00		1,170.00	31,170.00
	小计			30,000.00	30,000.00		5,850.00
众兴中学南侧地块项目	2019	0.00	23,000.00		23,000.00		
	2020	23,000.00			23,000.00	897.00	897.00
	2021	23,000.00			23,000.00	897.00	897.00
	2022	23,000.00			23,000.00	897.00	897.00
	2023	23,000.00			23,000.00	897.00	897.00
	2024	23,000.00		23,000.00		897.00	23,897.00
	小计			23,000.00	23,000.00		4,485.00
民政局北侧地块项目	2019	0.00	3,000.00		3,000.00		
	2020	3,000.00			3,000.00	117.00	117.00
	2021	3,000.00			3,000.00	117.00	117.00
	2022	3,000.00			3,000.00	117.00	117.00
	2023	3,000.00			3,000.00	117.00	117.00
	2024	3,000.00		3,000.00		117.00	3,117.00
	小计			3,000.00	3,000.00		585.00
星雨华府南侧地块项目	2019		3,300.00		3,300.00		
	2020	3,300.00	0.00		3,300.00	128.70	128.70
	2021	3,300.00	0.00		3,300.00	128.70	128.70
	2022	3,300.00	0.00		3,300.00	128.70	128.70



	2023	3,300.00	0.00		3,300.00	128.70	128.70
	2024	3,300.00	0.00	3,300.00		128.70	3,428.70
	小计		3,300.00	3,300.00		643.50	3,943.50
相文路小学北侧地块项目	2019	0.00	2,600.00		2,600.00		
	2020	2,600.00			2,600.00	101.40	101.40
	2021	2,600.00			2,600.00	101.40	101.40
	2022	2,600.00			2,600.00	101.40	101.40
	2023	2,600.00			2,600.00	101.40	101.40
	2024	2,600.00		2,600.00		101.40	2,701.40
	小计		2,600.00	2,600.00		507.00	3,107.00
隆升佳苑西侧地块项目	2019	0.00	9,100.00		9,100.00		
	2020	9,100.00			9,100.00	354.90	354.90
	2021	9,100.00			9,100.00	354.90	354.90
	2022	9,100.00			9,100.00	354.90	354.90
	2023	9,100.00			9,100.00	354.90	354.90
	2024	9,100.00		9,100.00		354.90	9,454.90
	小计		9,100.00	9,100.00		1,774.50	10,874.50
合计			71,000.00	71,000.00		13,845.00	84,845.00

二、出让产生的净现金流入

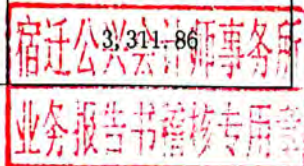
1、基本假设条件及依据

国家宏观调控政策、行业相关法律法规无重大变化；现行利率、汇率及通胀水平无重大变化；房地产价格在正常范围内变动。

本期债券募集资金投资项目现金流入通过出让储备的相关土地使用权实现。

相关的六宗地块收储项目已按计划办理相关收储手续，土地征收、拆迁补偿及相关费用已测算确定，相关的六宗地块收储项目基本情况如下：

序号	项目名称	用地性质	总面积（亩）	总投资合计（万元）
1	香缇花园西侧地块项目	居住、商业服务业	211.3425	37,077.77
2	众兴中学南侧地块项目	居住、商业服务业	238.341	29,142.81
3	民政局北侧地块项目	居住、商业服务业	42.2925	3,864.57
4	星雨华府南侧地块项目	居住、商业服务业	53.592	4,233.23
5	相文路小学北侧地块项目	居住、商业服务业	43.8075	



6	隆升佳苑西侧地块项目	居住、商业服务业	89.7765	11,370.57
合计				89,000.80

依据泗阳县土地交易中心房地产交易信息，本次拟出让土地价格参考 2015 年以来的地块周边区域用途相同的土地交易平均价格。

泗阳县 2015-2017 年全县国内生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.4%、9.7%和 7.7%，近三年平均值 8.93%，2018 年泗阳县国内生产总值(GDP)增速按可比价计算同比增速 7.02%，此次预测考虑泗阳县近三年平均值与 2018 年 GDP 增速，按照谨慎性原则，选取未来 5 年的土地价格平均增速 6.0%进行测算。

2、出让本次收储土地使用权产生的净现金流入

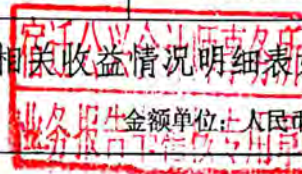
假设泗阳县 2019 年土地储备专项债券相关土地储备项目，自融资开始日起第五年开始出售土地使用权，且于一年内挂牌、交易完毕。经江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司评估（基准日为 2019 年 2 月 11 日），并经测算，上述六宗地块 2019 年的土地出让金收益为 97,952.57 万元，其中：香缇花园西侧地块项目 36,521.38 万元、众兴中学南侧地块项目 31,689.63 万元、民政局北侧地块项目 5,556.58 万元、星雨华府南侧地块项目 6,778.00 万元、相文路小学北侧地块项目 5,145.87 万元、隆升佳苑西侧地块项目 12,261.12 万元。

同时，我们进行了敏感分析，分别以预测的土地价格的年平均增速（6.0%）的 100%、90%、80%的比例计算土地价格增长，分别测算融资开始日起至第五年土地使用权挂牌出售的现金净流入，可用于资金平衡土地相关收益情况汇总如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	按预测平均增速 6.0% 的 100%测算	按预测平均增速 6.0% 的 90%测算	按预测平均增速 6.0% 的 80%测算
1	2019 年泗阳县土地收储 6 宗土地项目	127338.35	124399.78	121461.20

按相关宗地明细测算，可用于资金平衡土地相关收益情况明细表如下：



序号	项目	按预测平均增速 6.0%的100%测算	按预测平均增速 6.0%的90%测算	按预测平均增速 6.0%的80%测算
1	香缇花园西侧地块项目	47477.79	46382.15	45286.51
2	众兴中学南侧地块项目	41196.52	40245.83	39295.14
3	民政局北侧地块项目	7223.55	7056.86	6890.16
4	星雨华府南侧地块项目	8811.40	8608.06	8404.72
5	相文路小学北侧地块项目	6689.63	6535.25	6380.88
6	隆升佳苑西侧地块项目	15939.46	15571.62	15203.79
合计		127338.35	124399.78	121461.20

三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本次融资相关项目收益为相关土地项目被泗阳县土地收购储备中心收储后通过挂牌出售土地使用权产生的现金净流入。

假设项目在未进行挂牌出售土地使用权前需支付的融资利息由项目的财政资金支付；自融资开始日起第五年开始挂牌出售土地使用权，且全部于一年内挂牌出让完毕。

通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地使用权出让收益偿还融资本金和利息情况为：在不考虑收益时间价值及GDP增长对项目影响的情况下，预计本期债券对应项目收益对融资本息覆盖倍数为1.15。

按2019年及期后年度土地价格的年预测增长率6.0%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.50（详见表1）；按2019年及期后年度土地价格的年预测增长率6.0%的90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.47（详见表2）；按2019年及期后年度土地价格的年预测增长率6.0%的80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.43（详见表3）。

表1：按2019年及期后年度土地价格的年预测增长率6.0%的100%比例计算土地价格的增速的情况下的本息覆盖倍数

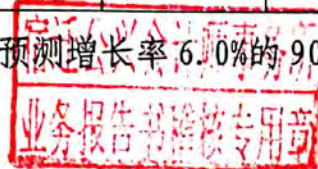
金额单位：人民币万元

项目名称	年度	融资本息支付			项目收益	本息覆盖 倍数
		本金	利息	本息合计		
香缇花园西侧 地块项目	2019				47477.79	1.32
	2020		1,170.00	1,170.00		
	2021		1,170.00	1,170.00		
	2022		1,170.00	1,170.00		
	2023		1,170.00	1,170.00		



	2024	30,000.00	1,170.00	31,170.00		
	小计	30,000.00	5,850.00	35,850.00		
众兴中学南侧 地块项目	2019				41196.52	1.50
	2020		897.00	897.00		
	2021		897.00	897.00		
	2022		897.00	897.00		
	2023		897.00	897.00		
	2024	23,000.00	897.00	23,897.00		
	小计	23,000.00	4,485.00	27,485.00		
民政局北侧地 块项目	2019				7223.55	2.01
	2020		117.00	117.00		
	2021		117.00	117.00		
	2022		117.00	117.00		
	2023		117.00	117.00		
	2024	3,000.00	117.00	3,117.00		
	小计	3,000.00	585.00	3,585.00		
星雨华府南侧 地块项目	2019				8811.40	2.23
	2020		128.70	128.70		
	2021		128.70	128.70		
	2022		128.70	128.70		
	2023		128.70	128.70		
	2024	3,300.00	128.70	3,428.70		
	小计	3,300.00	643.50	3,943.50		
相文路小学北 侧地块项目	2019				6689.63	2.15
	2020		101.40	101.40		
	2021		101.40	101.40		
	2022		101.40	101.40		
	2023		101.40	101.40		
	2024	2,600.00	101.40	2,701.40		
	小计	2,600.00	507.00	3,107.00		
隆升佳苑西侧 地块项目	2019				15939.46	1.47
	2020		354.90	354.90		
	2021		354.90	354.90		
	2022		354.90	354.90		
	2023		354.90	354.90		
	2024	9,100.00	354.90	9,454.90		
	小计	9,100.00	1,774.50	10,874.50		
合计	2019				127338.35	1.50
	2020		2,769.00	2,769.00		
	2021		2,769.00	2,769.00		
	2022		2,769.00	2,769.00		
	2023		2,769.00	2,769.00		
	2024	71,000.00	2,769.00	73,769.00		
	合计	71,000.00	13,845.00	84,845.00		

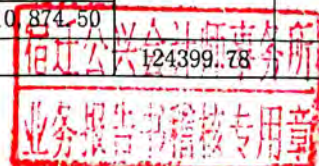
表 2: 按 2019 年及期后年度土地价格的年预测增长率 6.0% 的 90% 比例计



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

项目名称	年度	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
香缇花园西侧地块项目	2019				46382.15	1.29
	2020		1,170.00	1,170.00		
	2021		1,170.00	1,170.00		
	2022		1,170.00	1,170.00		
	2023		1,170.00	1,170.00		
	2024	30,000.00	1,170.00	31,170.00		
	小计	30,000.00	5,850.00	35,850.00		
众兴中学南侧地块项目	2019				40245.83	1.46
	2020		897.00	897.00		
	2021		897.00	897.00		
	2022		897.00	897.00		
	2023		897.00	897.00		
	2024	23,000.00	897.00	23,897.00		
	小计	23,000.00	4,485.00	27,485.00		
民政局北侧地块项目	2019				7056.86	1.97
	2020		117.00	117.00		
	2021		117.00	117.00		
	2022		117.00	117.00		
	2023		117.00	117.00		
	2024	3,000.00	117.00	3,117.00		
	小计	3,000.00	585.00	3,585.00		
星雨华府南侧地块项目	2019				8608.06	2.18
	2020		128.70	128.70		
	2021		128.70	128.70		
	2022		128.70	128.70		
	2023		128.70	128.70		
	2024	3,300.00	128.70	3,428.70		
	小计	3,300.00	643.50	3,943.50		
相文路小学北侧地块项目	2019				6535.25	2.10
	2020		101.40	101.40		
	2021		101.40	101.40		
	2022		101.40	101.40		
	2023		101.40	101.40		
	2024	2,600.00	101.40	2,701.40		
	小计	2,600.00	507.00	3,107.00		
隆升佳苑西侧地块项目	2019				15571.62	1.43
	2020		354.90	354.90		
	2021		354.90	354.90		
	2022		354.90	354.90		
	2023		354.90	354.90		
	2024	9,100.00	354.90	9,454.90		
	小计	9,100.00	1,774.50	10,874.50		
合计	2019				124399.78	1.47



2020		2,769.00	2,769.00	
2021		2,769.00	2,769.00	
2022		2,769.00	2,769.00	
2023		2,769.00	2,769.00	
2024	71,000.00	2,769.00	73,769.00	
合计	71,000.00	13,845.00	84,845.00	

表 3: 按 2019 年及期后年度土地价格的年预测增长率 6.0% 的 80% 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

项目名称	年度	融资本息支付			项目收益	本息覆盖倍数
		本金	利息	本息合计		
香缇花园西侧地块项目	2019				45286.51	1.26
	2020		1,170.00	1,170.00		
	2021		1,170.00	1,170.00		
	2022		1,170.00	1,170.00		
	2023		1,170.00	1,170.00		
	2024	30,000.00	1,170.00	31,170.00		
	小计	30,000.00	5,850.00	35,850.00		
众兴中学南侧地块项目	2019				39295.14	1.43
	2020		897.00	897.00		
	2021		897.00	897.00		
	2022		897.00	897.00		
	2023		897.00	897.00		
	2024	23,000.00	897.00	23,897.00		
	小计	23,000.00	4,485.00	27,485.00		
民政局北侧地块项目	2019				6890.16	1.92
	2020		117.00	117.00		
	2021		117.00	117.00		
	2022		117.00	117.00		
	2023		117.00	117.00		
	2024	3,000.00	117.00	3,117.00		
	小计	3,000.00	585.00	3,585.00		
星雨华府南侧地块项目	2019				8404.72	2.13
	2020		128.70	128.70		
	2021		128.70	128.70		
	2022		128.70	128.70		
	2023		128.70	128.70		
	2024	3,300.00	128.70	3,428.70		
	小计	3,300.00	643.50	3,943.50		
相文路小学北侧地块项目	2019				6380.88	2.05
	2020		101.40	101.40		
	2021		101.40	101.40		
	2022		101.40	101.40		
	2023		101.40	101.40		
	2024	2,600.00	101.40	2,701.40		
	小计	2,600.00	507.00	3,107.00		



隆升佳苑西侧 地块项目	2019				15203.79	1.40
	2020					
	2021		354.90	354.90		
	2022		354.90	354.90		
	2023		354.90	354.90		
	2024	9,100.00	354.90	9,454.90		
	小计	9,100.00	1,774.50	10,874.50		
合计	2019				121461.20	1.43
	2020					
	2021		2,769.00	2,769.00		
	2022		2,769.00	2,769.00		
	2023		2,769.00	2,769.00		
	2024	71,000.00	2,769.00	73,769.00		
	合计	71,000.00	13,845.00	84,845.00		

经上述测算，在按 2019 年及期后土地价格的年预测平均增长率 6.0%的 100%、90%、80%比例增长时，泗阳县 2019 年土地储备专项债券相关土地储备项目预期挂牌出让土地使用权收益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。

本次评价仅供委托方测算江苏省泗阳县 2019 年土地储备专项债券相关土地储备项目的项目收益与融资自求平衡时使用，不得用作其他任何目的。

宿迁公兴会计师事务所有限公司



二〇一九年六月三日

中国注册会计师:



王恒光

中国注册会计师:



吴田兵





编号 321302000201805090016

营业执照

统一社会信用代码 91321302704019666L

名称	宿迁公兴会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	宿迁市发展大道2642号
法定代表人	吴佃兵
注册资本	200万元整
成立日期	2000年02月01日
营业期限	2000年02月01日至2020年02月01日
经营范围	审验会计报表、验证企业资本、基建预决算审计、资产评估、会计代理、咨询。（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年05月09日



企业信用信息公示系统网址: www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：宿迁公兴会计师事务所有限公司

首席合伙人：吴佃兵

主任会计师：吴佃兵

经营场所：宿迁市发展大道2642号

组织形式：有限公司

执业证书编号：32130001

批准执业文号：苏财协[1999]411号

批准执业日期：



本证书为持有人员依法开展审计业务
 必备的身份证明。
 本证书和本人身份证件同时使用时
 全国均有效。



中华人民共和国财政部
 Issued by the Ministry of Finance
 of the People's Republic of China

This certificate serves as a credential for the
 certificate holder to conduct the statutory
 business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed
 with an embossed stamp by the Institute of
 Certified Public Accountants at provincial level
 or above.



姓名 张树兴
 性别 男
 出生日期 1982-10-15
 工作单位 浙江天正会计师事务所
 身份证号 33082841015025
 Issuing card No.



张树兴(21300010002)
 已于2016年年检
 1月1日在浙江天正会计师事务所



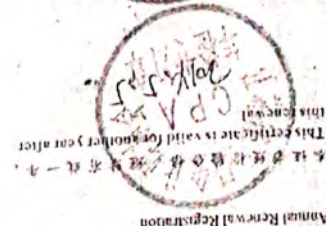
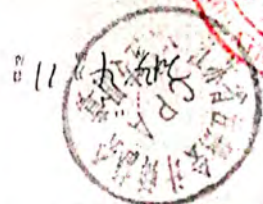
张树兴(21300010002)
 已于2015年年检
 1月1日在浙江天正会计师事务所



张树兴(21300010002)
 已于2017年年检
 1月1日在浙江天正会计师事务所



张树兴(21300010002)
 已于2018年年检
 1月1日在浙江天正会计师事务所



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书年检合格，有效期一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



本证书为持证人执行注册会计师法
定业务的资格证明
本证书加盖省级以上注册会计师协
会钢印后为有效证件

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs

This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



中华人民共和国财政部制
Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China

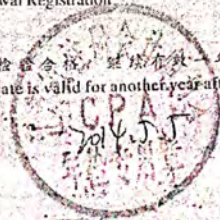


姓名 王恒光
性别 男
出生日期 1963-09-15
工作单位 江苏立信会计师事务所
身份证号 320825530915021
Identity card No.



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
this renewal.



年度
Annual

王恒光(321300010004)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



王恒光(321300010004)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



王恒光(321300010004)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

